

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA



COMUNE DI OCCHIEPPO INFERIORE

P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N°3

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

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO PRA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aggiornamento: Febbraio 2019

Estensore:

Arch. Pianificatore Rossi Elisa

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	2
1.1 SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE PREESISTENTE.....	2
2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE.....	3
2.1 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	3
2.2 PRINCIPALI TEMATICHE E SINTESI DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE	4
3. ANALISI DI COERENZA DELLA VARIANTE	7
3.1 VERIFICA DI RISPONDENZA ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE	7
3.2. SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRA ORDINATA E COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE.....	13
3.2.1 VERIFICA DI COERENZA TRA LE PREVISIONI DEL PPR E LE MODIFICHE OGGETTO DELLA VARIANTE	14
4. ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE CON LA LOCALIZZAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE	15
5. DESCRIZIONE ANALITICA DELLE MODIFICHE OGGETTO DI VARIANTE	16
5.1 MODIFICHE CARTOGRAFICHE	18
5.2 MODIFICHE NORMATIVE	103
6. COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE	108
7. ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS.....	113
8. DICHIARAZIONI D'INTENTO RESPINTE.....	115
<u>9. OSSERVAZIONI PRESENTATE E CONTRODEDUZIONI</u>	<u>142</u>
ALLEGATO A.....	142
TABELLA DI RAFFRONTO TRA LE NORME DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	143

In rosso sono riportate le modifiche effettuate al documento con il Progetto Definitivo di Variante.

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 tale variante strutturale hanno fatto seguito la Variante Parziale n°1, approvata con D.C.C. n°46 del 28/12/2012, e la Variante Parziale n°2, approvata con D.C.C. n°36 del 24/11/2015.

La presente Variante Parziale n°3 nasce da esigenze molto simili a quelle che hanno determinato le due precedenti, in quanto dall'applicazione del Piano è emersa la necessità di porvi alcune modifiche non sostanziali, manifestate sia da parte dell'Amministrazione comunale che come risposta ad una fase di consultazione attraverso Dichiarazioni d'Intento e proposte presentate dalla popolazione.

In particolare, la variante prosegue nell'intento, già intrapreso con quella precedente, di operare scelte di riduzione dell'espansione in aree libere e permeabili da preservare all'uso agricolo in classi ad elevata capacità d'uso dei suoli.

La variante si configura come parziale in quanto soddisfa le caratteristiche previste dal comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. e non determina elementi di contrasto con la pianificazione settoriale e sovra ordinata e con il sistema dei vincoli e delle tutele.

La presente relazione costituisce elaborato del Progetto Definitivo della variante, a seguito dell'adozione del Progetto Preliminare, avvenuta con D.C.C. n°19 del 31/07/2018.

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

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 si trovavano 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.

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 terza, con lo scopo di correggere alcuni errori materiali rilevati ed apportare modifiche di lieve entità al progetto di Piano.

2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE

2.1 Elaborati costituenti la Variante

Gli elaborati che costituiscono la Variante Parziale n°3 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;
- Documento Tecnico per la fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Con la presente variante, si provvede anche ad inserire tra gli **allegati tecnici elaborati** di P.R.G.C. la tavola F1 – Perimetrazione delle aree boscate su base catastale, in precedenza non presente nella cartografia.

Si dà, invece, atto, che 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.

2.2 Principali tematiche e sintesi delle aree oggetto di variante

Il quadro delle esigenze espresse dalla popolazione mediante una duplice fase di presentazione delle Dichiarazioni d'Intento, ha evidenziato le seguenti tematiche:

- la riclassificazione delle tipologie di intervento per alcune aree comprese nel Nucleo di Antica Formazione;
- l'inserimento o la trasformazione di Aree di Completamento a destinazione residenziale all'interno del tessuto già parzialmente edificato;
- la modifica nell'azzoneamento di Piano di specifiche aree o fabbricati (da produttivo a residenziale e viceversa);
- l'eliminazione o la trasformazione di aree per servizi pubblici;
- l'inserimento e la modifica di alcune aree da destinare ad Impianti Privati per il Tempo Libero;
- la modifica ai confini o la compartimentazione di aree di espansione soggette a Piano Esecutivo Convenzionato;
- l'esclusione di aree dal perimetro degli strumenti urbanistici esecutivi;
- 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 nel dettaglio ai paragrafi seguenti, alcune delle proposte di modifica sono state accolte ed inserite nella variante, altre sono invece state respinte. Per ciascuna richiesta vengono, inoltre, esplicitate nel dettaglio le motivazioni riguardanti l'accoglimento o il rigetto.

Tali proposte vanno ad aggiungersi alle necessità di modifica già rilevate dalla stessa Amministrazione Comunale e rappresentano il quadro generale della presente variante.

A titolo riepilogativo, la tabella 1 riporta una sintesi delle aree di variante e delle modifiche cartografiche, con il riferimento alle eventuali dichiarazioni di intento presentate. Per una descrizione analitica delle modifiche apportate, sia a livello cartografico che normativo, si rimanda al successivo paragrafo 5 della presente Relazione Illustrativa.

Tabella 1. Individuazione sintetica delle aree oggetto di modifica cartografica

Num.	Tipologia di variante	Riferimento Dichiarazione d'intento
1	Modifica della tipologia d'intervento su un edificio, situato all'interno del N.A.F. ed attualmente a "Manutenzione ordinaria e straordinaria", al fine di consentirne la ristrutturazione edilizia con incremento di superficie e volume.	Prot. n. 1325 del 13/02/2017
2	Modifica della tipologia d'intervento su un edificio, situato all'interno del N.A.F. ed attualmente a "Manutenzione ordinaria e straordinaria", al fine di consentirne la ristrutturazione edilizia con incremento di superficie e volume.	Prot. n. 1326 del 23/02/2017

3	Modifica della tipologia d'intervento su due edifici, situati all'interno del N.A.F. ed attualmente a "Manutenzione ordinaria e straordinaria", al fine di consentirne la ristrutturazione edilizia con incremento di superficie e volume.	Prot. n. 1470 del 01/03/2017
4	Modifica della tipologia d'intervento su un edificio, situato all'interno del N.A.F. ed attualmente a "Manutenzione ordinaria e straordinaria", al fine di consentirne la ristrutturazione edilizia con incremento di superficie e volume.	Prot. n. 1577 del 06/03/2017
5	Trasformazione di area libera, affacciata sul Torrente Romioglio e classificata in parte come territorio ad uso agricolo ed in parte come area di interesse comune con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco, in un unico ambito di territorio ad uso agricolo.	Prot. n. 791 del 01/02/2017
6	Trasformazione di area libera, affacciata sul Torrente Romioglio e classificata in parte come territorio ad uso agricolo ed in parte come area di interesse comune con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco, in un unico ambito di territorio ad uso agricolo.	Prot. n. 792 del 01/02/2017
7	Trasformazione di area di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi al servizio di insediamenti produttivi in aree con impianti produttivi che si confermano.	Prot. n. 1354 del 24/02/2017
8	Trasformazione di porzione di area di interesse comune con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco, uniformandola al resto del mappale, classificato come aree edificate residenziali.	Prot. n. 1555 del 03/03/2017
9	Eliminazione di porzione di area di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi pubblici e contestuale ripermimetrazione dell'area di completamento identificata con il n° 20.	Prot. n. 1177 del 15/02/2017
10	Trasformazione di area libera, attualmente classificata in parte come area con impianti produttivi che si confermano, in parte come territorio ad uso agricolo ed in parte come area di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi al servizio di insediamenti produttivi in impianti privati per il tempo libero (mantenendo inalterata la porzione di parcheggio).	Prot. n. 1903 del 20/03/2017
44	Trasformazione di area a destinazione produttiva in area edificata residenziale e contestuale variazione nel tracciato della viabilità in previsione. - Area parzialmente stralciata	Prot. n. 1421 del 28/02/2017
12	Riperimetrazione di strumento urbanistico esecutivo relativo ad area di espansione a carattere residenziale con estrapolazione di fascia "rambla verde".	Prot. n. 1328 del 23/02/2017
13	Modifica nei confini e nelle superfici interne a due aree di espansione residenziale soggette a Piano Esecutivo Convenzionato con estrapolazione di fascia "rambla verde" e modifica in riduzione della viabilità in previsione.	Prot. n. 1605 del 06/03/2017
14	Trasformazione di area edificata produttiva classificandola in parte ad impianti privati per il tempo libero ed in parte come area edificata residenziale.	Prot. n. 8342 del 01/12/2017
15	Stralcio di due aree di espansione a carattere residenziale soggette a Piano Esecutivo Convenzionato.	Prot. n. 1100 del 13/02/2017; Prot. n. 1561 del 06/03/2017 Prot. n. 8343 del 01/12/2017Tr
16	Stralcio di porzione di area di espansione soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato e ridisegno complessivo del P.E.C. con riduzione della fascia di viabilità in previsione.	Prot. n. 1539 del 03/03/2017

17	Trasformazione di area ineditata a destinazione produttiva in aree di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi al servizio di insediamenti produttivi.	Prot. n. 1540 del 03/03/2017
18	Trasformazione di porzione di area di interesse comune con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco in territorio ad uso agricolo.	Prot. n. 1578 del 06/03/2017
19	Trasformazione di ambito destinato ad impianti privati per il tempo libero soggetto a P.E.C. in territorio ad uso agricolo	-
20	Trasformazione di ambito destinato a parco solare soggetto a P.E.C. in territorio ad uso agricolo.	-
21	Correzione di errore materiale nella cartografia di Piano riguardante l'individuazione di aree di espansione soggetta a P.E.C. con destinazione residenziale (ad oggi in corso di trasformazione).	-
22	Trasformazione di ambito destinato ad orti urbani in territorio ad uso agricolo, con contestuale individuazione di lotti da destinare ad aree di interesse comune con destinazione specifica ad orti urbani.	-
23	Trasformazione di area edificata in N.A.F. in aree di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi pubblici (a seguito di demolizione di edificio di proprietà comunale) e aggiornamento cartografico della viabilità esistente tra piazza Don Giuseppe Scaglia, via Astronomo Schiapparelli e via Confraternita.	-
24	Trasformazione di area edificata all'interno del N.A.F. in aree di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi pubblici.	-
25	Allineamento della cartografia di Piano alla situazione della viabilità esistente tra via Pista e via delle Betulle e contestuale correzione di errore materiale nell'individuazione specifica di parco giochi.	-
26	Modifica nella classificazione specifica delle aree di interesse comune e nell'individuazione cartografica di alcune di esse.	-
27	Stralcio dalla cartografia di piano di tracciato di viabilità di scala sovra locale nella porzione sud est del territorio comunale e contestuale corretta rappresentazione della viabilità esistente di recente realizzazione.	-
28	Rettifica del percorso della fascia "rambla verde", al fine di uniformarlo al progetto CORDAR di realizzazione di scolmatore per le acque meteoriche.	-
29	Rappresentazione cartografica su specifica tavola di P.R.G.C. delle aree boscate diffuse sul territorio comunale.	-
30	Corretta rappresentazione sulla cartografia di Piano di alcuni edifici, per intervenute modifiche o correzione di errori materiali.	-

Per le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione si veda la Tabella 5 al successivo paragrafo 5.2.

3. ANALISI DI COERENZA DELLA VARIANTE

3.1 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 P.R.G.C. 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 genera 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 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 P.R.G.C. 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 P.R.G.C. 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 P.R.G.C. 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, 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 insediabili individuati dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata nel 2011 (e rimasti invariati a seguito della Variante Parziale n°1) erano 7.959.

La Variante Parziale n°2 ne ha determinato una riduzione, portandoli a 7.896.

A seguito della Variante Parziale n°3 si determinano i seguenti cambiamenti (si riportano in rosso le modifiche che determinano decrementi, ed in verde quelle che prevedono incrementi nel numero di abitanti teorici):

Modifica n°1 – Modifica nella tipologia di intervento edilizio in N.A.F.	La modifica non incide sulla CIR.
Modifica n°2 – Modifica nella tipologia di intervento edilizio in N.A.F.	La modifica non incide sulla CIR.
Modifica n°3 – Modifica nella tipologia di intervento edilizio in N.A.F.	La modifica non incide sulla CIR.
Modifica n°4 - Modifica nella tipologia	La modifica non incide sulla CIR.

di intervento edilizio in N.A.F.	
Modifica n°5 – Trasformazione di porzione di area di interesse comune affacciata sul Torrente Romioglio in territorio ad uso agricolo.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°6 – Trasformazione di porzione di area di interesse comune affacciata sul Torrente Romioglio in territorio ad uso agricolo.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n° 7 – Trasformazione di area di interesse comune in area edificata a destinazione produttiva.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°8 – Trasformazione di porzione di area di interesse comune in area edificata residenziale.	La modifica determina un incremento della volumetria sul lotto in esame, da destinarsi ad ampliamento del fabbricato esistente. Si stima dunque un potenziale incremento della CIR pari a 3 ab. Tuttavia, la trasformazione in oggetto viene effettuata in compensazione rispetto alla riduzione di volumetria di cui alla modifica n°15.
Modifica n°9 – Riperimetrazione di area di completamento con eliminazione di porzione di area di interesse comune.	La modifica non incide sulla CIR, in quanto non viene modificata la volumetria massima disponibile fissata dal P.R.G.C. per la specifica area di completamento.
Modifica n°10 – Trasformazione di area destinata in parte ad impianti produttivi, in parte ad aree di interesse comune ed in parte a territorio agricolo in impianti privati per il tempo libero.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°11 – Trasformazione di area a destinazione produttiva in area edificata residenziale e contestuale modifica del tracciato della viabilità in previsione.	La modifica determina un incremento della CIR pari a 9 ab. Tuttavia, la trasformazione in oggetto viene effettuata in compensazione rispetto alla riduzione di volumetria di cui alla modifica n°15. – Modifica stralciata
Modifica n°12 – Riperimetrazione di P.E.C. a carattere residenziale con estrapolazione di fascia “rambla verde”.	La modifica non incide sulla CIR.
Modifica n°13 – Riperimetrazione e ridefinizione delle superfici interne a due aree di espansione residenziale soggette a P.E.C. con estrapolazione di fascia “rambla verde” e riduzione della viabilità in previsione.	La modifica, con l’eliminazione di una fascia in precedenza destinata a viabilità in previsione ed il conseguente incremento della superficie fondiaria di entrambe le aree, determina un incremento complessivo della CIR pari a 17 abitanti. Tuttavia, la trasformazione in oggetto viene effettuata in compensazione rispetto alla riduzione di volumetria di cui alla modifica n°15.
Modifica n°14 – Trasformazione di area edificata produttiva classificandola in	La modifica, nonostante il cambio di destinazione in parte a residenziale non incide

parte ad impianti privati per il tempo libero ed in parte come area edificata residenziale.	sulla CIR, in quanto la collocazione e la superficie libera dell'area non consentono incrementi di volumetria significativi.
Modifica n°15 – Eliminazione di due Aree di espansione residenziale soggette a P.E.C.	La modifica determina una riduzione della CIR dovuta all'eliminazione di area di espansione a carattere residenziale pari a 102 abitanti.
Modifica n°16 - Stralcio di porzione di area di espansione soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato e ridisegno complessivo del P.E.C. con riduzione della fascia di viabilità in previsione.	La modifica non incide sulla CIR in quanto i parametri e le quantità delle diverse superfici all'interno del P.E.C. vengono mantenute invariate.
Modifica n°17 - Trasformazione di area a destinazione produttiva in area a parcheggio al servizio di insediamenti produttivi.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°18 – Trasformazione di porzione di area di interesse comune in territorio ad uso agricolo.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°19 – Trasformazione di ambito destinato ad impianti privati per il tempo libero soggetto a P.E.C. in territorio ad uso agricolo.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°20 – Trasformazione di ambito destinato a parco solare soggetto a P.E.C. in territorio ad uso agricolo.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°21 – Correzione di errore materiale nella cartografia di Piano riguardante un'area di espansione soggetta a P.E.C.	La modifica non incide sulla CIR, in quanto non si tratta dell'individuazione di una nuova area, ma della correzione di un errore nella sua rappresentazione cartografica.
Modifica n°22 – Trasformazione di ambito destinato ad orti urbani in territorio ad uso agricolo ed individuazione di aree di interesse comune con destinazione ad orti urbani.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°23 – Trasformazione di area edificata all'interno del N.A.F. in aree di interesse comune con destinazione a parcheggi pubblici e modifica nella rappresentazione cartografica di una porzione di viabilità esistente.	La modifica non incide sulla CIR.
Modifica n°24 - Trasformazione di area edificata all'interno del N.A.F. in aree di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi pubblici.	La modifica non incide sulla CIR.

Modifica n°25 - Allineamento della cartografia alla situazione della viabilità esistente tra via Pista e via delle Betulle e correzione di errore materiale nell'individuazione di parco giochi.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°26 - Modifica nella classificazione specifica delle aree di interesse comune e nell'individuazione cartografica di alcune di esse.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°27 - Stralcio dalla cartografia di piano di tracciato di viabilità di scala sovra locale nella porzione sud est del territorio comunale e contestuale corretta rappresentazione della viabilità esistente di recente realizzazione	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°28 - Rettifica del percorso della fascia "rambla verde", al fine di uniformarlo al progetto CORDAR di realizzazione di scolmatore per acque meteoriche	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°29 - Rappresentazione cartografica su specifica tavola delle aree boscate diffuse sul territorio comunale.	La modifica non interessa aree residenziali.
Modifica n°30 - Rappresentazione sulla cartografia di Piano di alcuni edifici, per intervenute modifiche o correzione di errori materiali	La modifica non interessa aree residenziali
Modifiche normative di cui al successivo paragrafo 5.2	Le variazioni all'elaborato PRb non comportano modifiche ai parametri con incidenza sulla CIR.

Come si vedrà nel dettaglio al successivo paragrafo 5, a seguito dell'adozione della variante è stata parzialmente stralciata la Modifica n°11, che prevedeva un incremento di abitanti teorici insediabili operato in compensazione alla riduzione di volumetria di cui alla Modifica n°15. Tale stralcio ha portato alla modifica nel calcolo della CIR di seguito riportata.

Dall'applicazione congiunta delle modifiche sopra riportate, deriva un valore complessivo di abitanti teorici insediabili in riduzione pari a ~~73~~ 82, dato dalla differenza 102 – (3+~~9~~+17).

Differenza CIR pre e post variante: 7.896 ab – ~~73~~ 82 ab = ~~7.823~~ 7814 ab.

Tabella 3. Verifica delle superfici a servizi pubblici

La variante parziale n°1 determinava un leggero decremento delle aree a servizi, pari a 0,18 mq/ab, 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 riduzione operata dalla Variante parziale n°1 risultava pari a 34,20 mq/ab.

La variante parziale n°2 operava una riduzione delle aree a spazi pubblici conseguente allo stralcio di un ambito di espansione residenziale soggetto a P.E.C.; tuttavia, considerato che l'eliminazione comportava anche una riduzione della CIR, la quantità globale delle aree per servizi in rapporto agli abitanti non subiva variazioni.

La variante parziale n°3 determina le seguenti variazioni, **che tengono in considerazione anche il parziale stralcio della Modifica n°11 operato successivamente all'adozione. A tal proposito, si precisa che il cambiamento apportato non ha determinato variazioni nei valori di superfici a standard previsti dal progetto preliminare, ma solo nel rapporto mq/ab, conseguente alla modifica della CIR.**

Tipologia di SP	Valori standard ex art.21 L.R. 56/77		Valori della variante strutturale	Valori della 1° variante parziale	Valori della 2° variante parziale	Valori della 3° variante parziale
	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq
Asilo nido	2,50	19.897	32.900	invariato	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	invariato
Chiese e attrezzature religiose	3,00	23.877	54.800	invariato	invariato	invariato
Centri sociali						
Centri culturali						
Attrezzature sanitarie						
Attrezzature assistenziali, sociali e culturali						
Uffici pubblici amministrativi	7,00	55.713	151.030	150.830	invariato	146.775**
Giardini pubblici e parchi gioco						
Attrezzature sportive						
Totale	12,50	99.487	151.030	150.830	invariato	146.775
Parcheggi pubblici	2,50	19.817	34.900	33.961	31.461	30.736
Totale	25,00	198.974	273.630	272.491	269.991	265.211
Rapporto mq/ab		-	34,38	34,20	34,20	33,90 33,94

* In riferimento alla differente collocazione della scuola materna, spostata all'interno del complesso ospitante la scuola elementare a seguito di lavori di ampliamento dell'edificio (si veda, a tal proposito, la modifica n° 26 riportata al successivo paragrafo 5.1), non si rilevano differenze nelle superfici tali da determinare variazioni significative nei rapporti riportati in tabella; pertanto, la modifica rileva solo ai fini cartografici.

** Alle aree a giardini sono state assimilate, per affinità di caratteristiche, anche le superfici ad orti urbani, istituite con la presente variante parziale, al fine di non perdere la coerenza tra i dati attuali e quelli pregressi.

Dai dati riportati alla precedente Tabella si evince che la variante parziale n°3 riduce la quantità globale delle aree per servizi rispetto alla precedente situazione di ~~0,30~~ 0,26 mq/ab. Considerato il decremento pari a 0,18 mq/ab della variante parziale n°1 e l'assenza di modifiche della variante parziale n°2, si determina un decremento complessivo pari a ~~0,48~~ 0,44 mq/ab, coerente con le disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

Si precisa che, ai fini dei calcoli, non sono state inserite le superfici in riduzione di cui alle modifiche n°20 e n°21, per le motivazioni specifiche dettagliate al successivo paragrafo 5.1.

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

La Tabella di seguito riportata esprime il dettaglio delle superfici ad usi privati ricomprese nei perimetri delle aree urbanizzate ed urbanizzande di P.R.G.C.

In particolare, vengono approfondite le variazioni nelle superfici destinate ad attività produttive e commerciali, ai fini della verifica di coerenza con i parametri di cui all'art. 17 comma 5 lettera f) della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. *([...] 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).*

Le modifiche oggetto di variante determinano variazioni (in alcuni casi in decremento, in altri in incremento), delle superfici, da cui deriva il seguente quadro di raffronto:

Situazione pre variante parziale n°3

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	30,24	302.400	23,77	37,99
Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali private	5,49	54.900	4,31	6,9
Totale	127,24	1.272.400	100	159,86

Situazione variante parziale n°3

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	69,47	111,94
Giardini e parchi privati vincolati	2,93	29.300	2,33	3,74
Impianti produttivi	29,54 29,57	295.115 295.750	23,39 23,43	37,70

Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali private	6,07	60.720	4,81	7,76
Totale	126,14 126,20	1.261.445 1.262.080	100	161,14

Dai dati sopra riportati si evidenzia un decremento della superficie ad impianti produttivi pari allo ~~0,38%~~ 0,34% ed un incremento delle superfici ad attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali private pari allo 0,5 %. Considerato che le varianti parziali n°1 e n°2 a loro volta non determinavano particolari variazioni alle superfici in esame, è possibile affermare la rispondenza delle modifiche ai contenuti dell'art. 17 comma 5 lettera f) della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

3.2. 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:

- Piano Territoriale Regionale (Ptr) approvato con D.C.R. n. 122 - 29783 del 21/07/2011;
- Piano Paesaggistico Regionale (Ppr) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/11/2017;
- Piano Territoriale Provinciale (Ptp) della Provincia di Biella, approvato con D.C.R. n. 90-34130 del 17/10/2006 e revisionato con Variante n°1 approvata con D.C.R. n. 60 - 51347 del 01/12/2010.

Le modifiche di cui alla presente variante non producono effetti 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 al P.R.G.C.

La variante non comporta problematiche in relazione alla vigente Classificazione acustica del Comune, come meglio dettagliato nella verifica di compatibilità acustica di cui al successivo paragrafo 6.

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 della Parte Prima del Documento tecnico per la fase di verifica di assoggettabilità della Variante alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Alcune considerazioni vanno effettuate in merito al Piano Paesaggistico Regionale, di recentissima approvazione, in ragione dell'importanza che riveste la valutazione della coerenza tra le finalità della variante con gli obiettivi del Ppr.

In particolare, l'art. 46 comma 9 delle Norme di Attuazione del Piano, prevede che *“Dall'approvazione del Ppr, anche in assenza dell'adeguamento di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso.”*

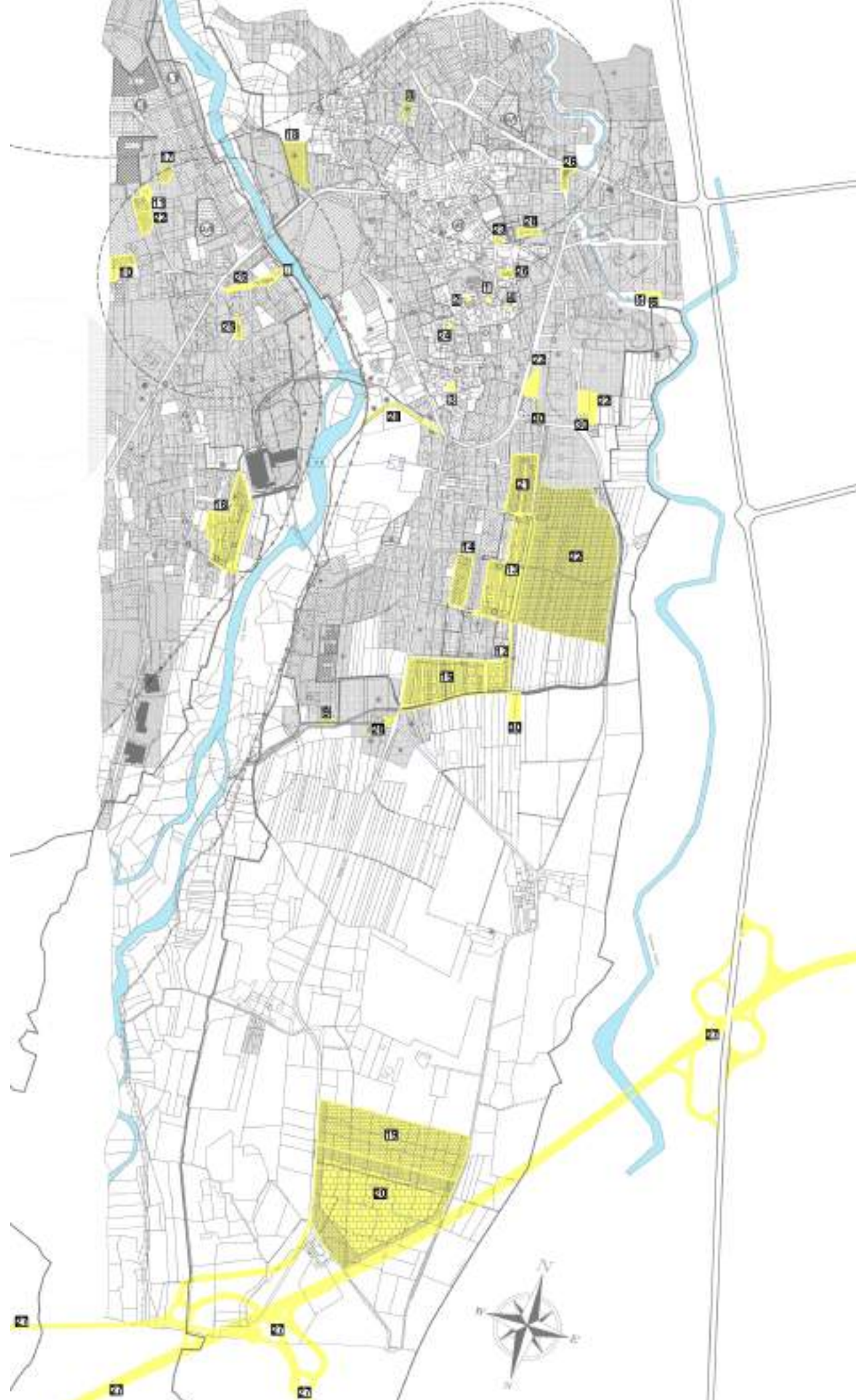
La presente variante parziale segue il suo iter di approvazione nelle more dell'adeguamento del P.R.G.C. al Piano Paesaggistico; pertanto, all'interno del presente paragrafo, ci si sofferma sul rapporto tra le modifiche apportate ed i contenuti presenti nei diversi elaborati del Ppr (Schede degli ambiti di paesaggio, Norme di attuazione comprensive di allegati, Schede del Catalogo dei beni paesaggistici, Tavole). Si precisa che, coerentemente con le disposizioni normative stabilite a livello regionale, le verifiche di coerenza effettuate hanno riguardato esclusivamente le aree oggetto della variante parziale n°3, e non l'intero strumento urbanistico.

Il paragrafo seguente è finalizzato ad illustrare e a chiarire il riscontro del rispetto e dell'attuazione delle disposizioni normative del Ppr da parte della variante.

3.2.1 Verifica di coerenza tra le previsioni del Ppr e le modifiche oggetto della variante

La tabella riportata all'Allegato A in calce alla presente relazione ha lo scopo di illustrare e chiarire il riscontro del rispetto e dell'attuazione delle norme del Ppr da parte della variante. Nello specifico, essa è relativa ai beni ed alle componenti paesaggistiche individuate dal Ppr stesso e disciplinate a partire dall'articolo 13 delle Norme di Attuazione come disposizioni cogenti ed immediatamente prevalenti; riporta il titolo dell'articolo ed i temi rappresentati nella cartografia di Piano. Per ciascuno degli articoli interessati, si evidenziano le relative previsioni e le modifiche apportate dalla variante allo strumento urbanistico, argomentandone la coerenza. Non vengono, invece, approfonditi, gli articoli la cui disciplina non riguarda il contenuto della variante.

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



5. DESCRIZIONE ANALITICA DELLE MODIFICHE OGGETTO DI VARIANTE

5.1 Modifiche cartografiche

MODIFICA N°1 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1325 in data 23/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra VETRI Graziella

Localizzazione: N.C.T. Foglio 4 Mappali 434 - 435
Via Rettane n°6

L'istanza è riferita ad un edificio a destinazione residenziale di corte, inserito all'interno del Nucleo di Antica Formazione in un contesto piuttosto disomogeneo, 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 da parte della proprietà di operare una riqualificazione con possibile ampliamento del fabbricato. Si dà atto che tale edificio non è sottoposto a tutela e non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale.

PROGETTO: L'intervento in oggetto riguarda una variazione della tipologia di intervento edilizio su un edificio all'interno del Nucleo di Antica Formazione non soggetto ad alcun tipo di vincolo di tutela, per il quale viene richiesta la possibilità di operare una ristrutturazione edilizia che consenta l'incremento di superficie e volume. 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:

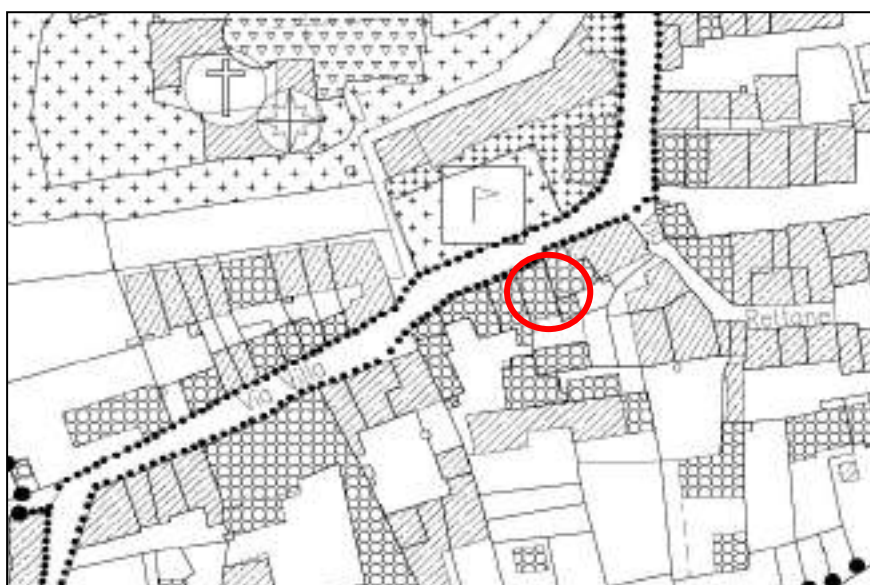
- Tavola PR5 – Nuclei di antica formazione – Con la suddivisione in sottoaree (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree".



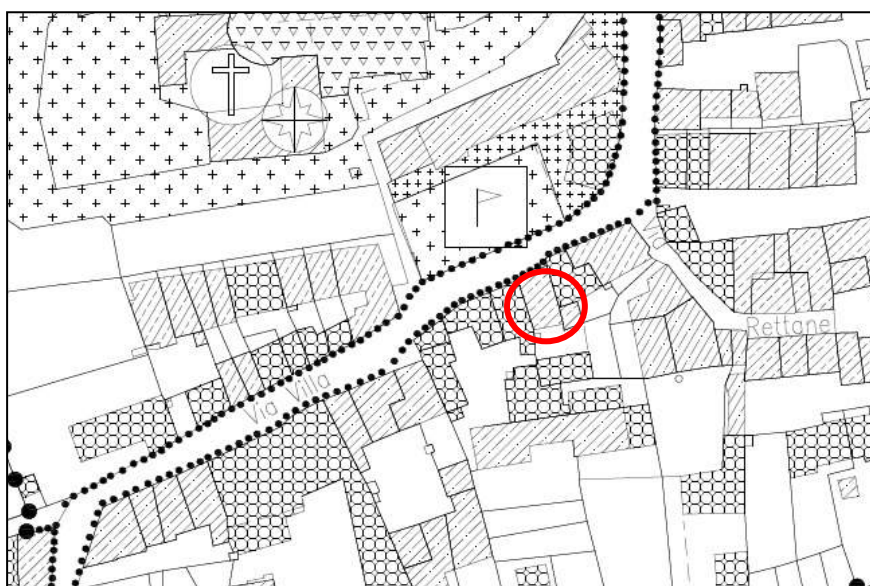
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°2 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1326 in data 23/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra LEGROUBI Rahma

Localizzazione: N.C.T. Foglio 4 Mappale 417
Via Villa n°18

L'istanza è riferita ad un edificio a destinazione residenziale con posizione centrale all'interno di una cortina, inserito nel Nucleo di Antica Formazione, per il quale il P.R.G.C. prevede come tipologia di intervento edilizio la manutenzione ordinaria e straordinaria. La richiesta nasce dalla necessità manifestata da parte della proprietà di operare una riqualificazione con possibile ampliamento del fabbricato. Si dà atto che tale edificio non è sottoposto a tutela e non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale.

PROGETTO: L'intervento in oggetto riguarda una variazione della tipologia di intervento edilizio su un edificio all'interno del Nucleo di Antica Formazione non soggetto ad alcun tipo di vincolo di tutela, per il quale viene richiesta la possibilità di operare una ristrutturazione edilizia che consenta l'incremento di superficie e volume. 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:

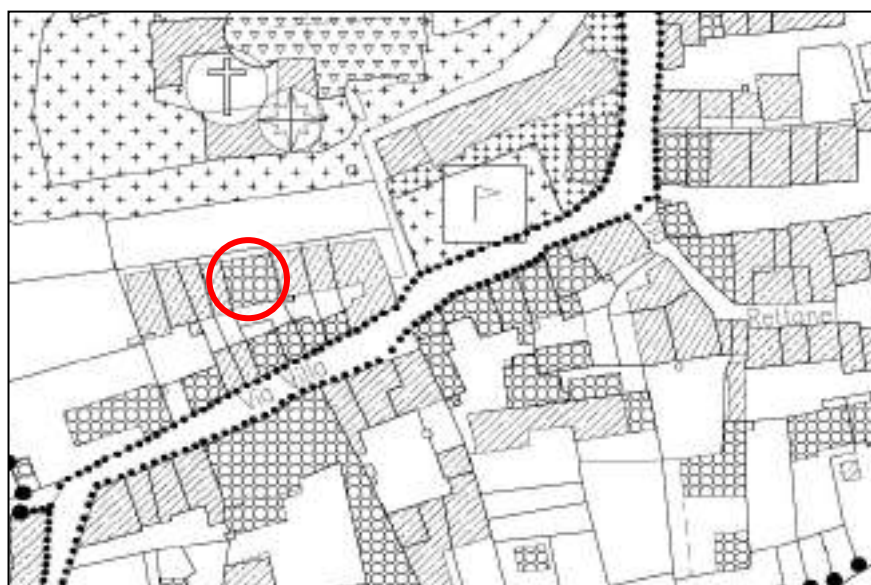
- Tavola PR5 – Nuclei di antica formazione – Con la suddivisione in sottoaree (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree".



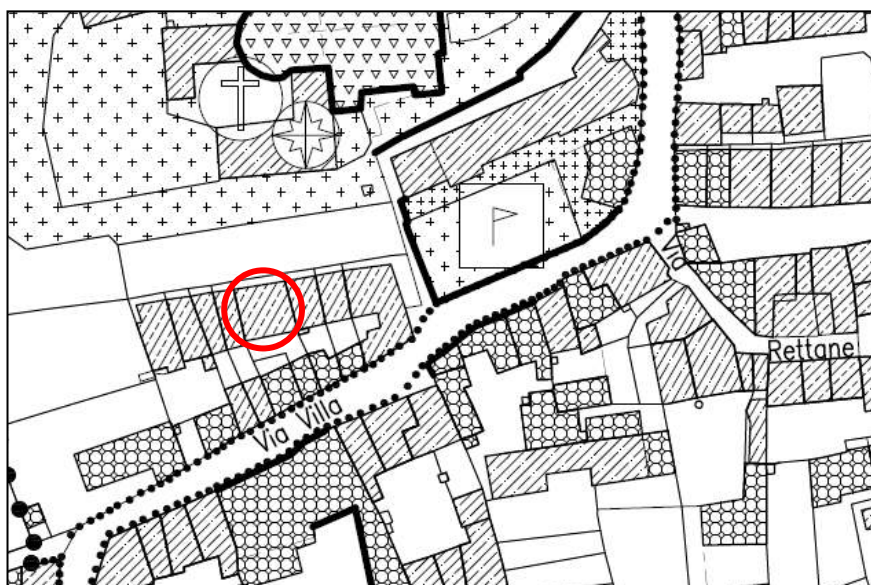
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

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

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1470 in data 01/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. BALDI Matteo

Localizzazione: N.C.T. Foglio 4 Mappale 777
Via Villa n°76

L'istanza è riferita ad un edificio a destinazione residenziale, inserito nel Nucleo di Antica Formazione, per il quale il P.R.G.C. prevede come tipologia di intervento edilizio la manutenzione ordinaria e straordinaria. Esso risulta, per la porzione ad est ed a nord-est, affacciato su una corte e, per la parte ovest e sud-ovest, addossato ad un altro edificio, per il quale è prevista la medesima tipologia di intervento edilizio. La richiesta nasce dalla necessità manifestata da parte della proprietà di operare una riqualificazione con possibile ampliamento del fabbricato. Si dà atto che tale edificio non è sottoposto a tutela e non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale.

PROGETTO: L'intervento in oggetto riguarda una variazione della tipologia di intervento edilizio su un edificio all'interno del Nucleo di Antica Formazione non soggetto ad alcun tipo di vincolo di tutela, per il quale viene richiesta la possibilità di operare una ristrutturazione edilizia che consenta l'incremento di superficie e volume. Tuttavia, considerato che l'edificio ed il suo confinante costituiscono un unico ed identificabile nucleo edificato, una modifica riguardante uno solo di essi determinerebbe una disomogeneità controproducente in un'ottica di valorizzazione dell'ambito. Pertanto, considerato che anche il confinante non è sottoposto a tutela e non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale, si propone la variazione nella tipologia di intervento edilizio per entrambi gli edifici.

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 e per il confinante (identificato al N.C.T. al Foglio 4 Mappale 779) da "Manutenzione ordinaria e straordinaria" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B".

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

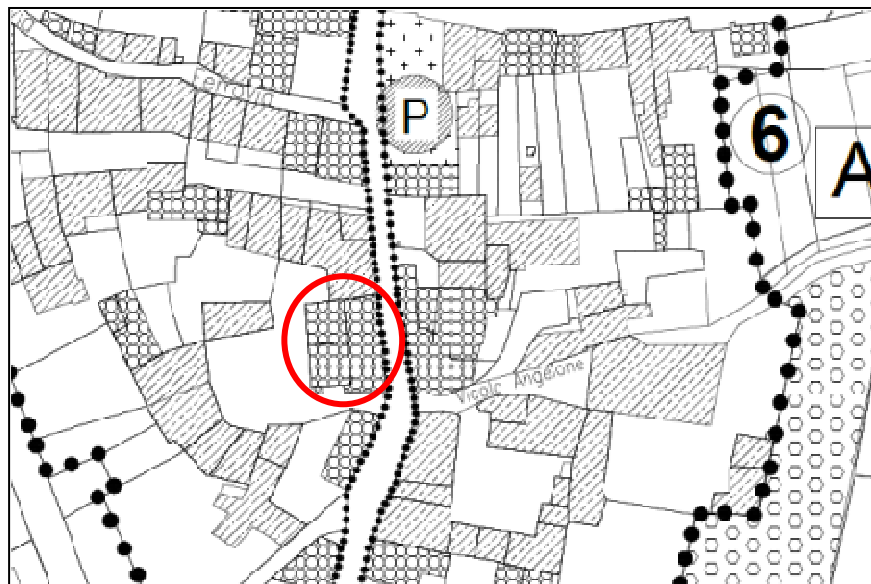
- Tavola PR5 – Nuclei di antica formazione – Con la suddivisione in sottoaree (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree".



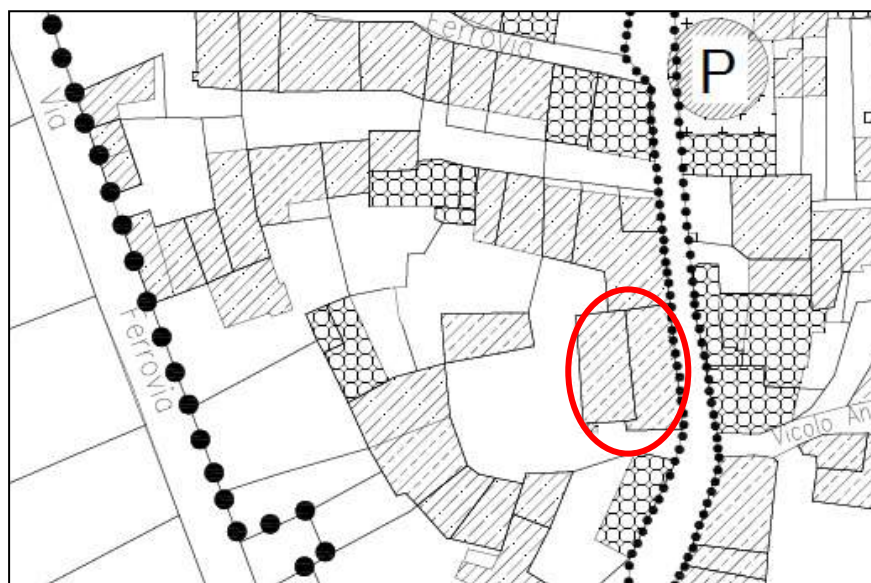
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

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

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1577 in data 06/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. BRESCIANI Floriano

Localizzazione: N.C.T. Foglio 4 Mappale 464
Via Rettane sn

L'istanza è riferita ad un edificio rustico inserito nel Nucleo di Antica Formazione, per il quale il P.R.G.C. prevede come tipologia di intervento edilizio la manutenzione ordinaria e straordinaria. La richiesta nasce dalla necessità manifestata da parte della proprietà di operare una riqualificazione con possibile ampliamento del fabbricato. Si dà atto che tale edificio non è sottoposto a tutela e non presenta particolari caratteri di peculiarità o di valore storico e culturale.

PROGETTO: L'intervento in oggetto riguarda una variazione della tipologia di intervento edilizio su un edificio all'interno del Nucleo di Antica Formazione non soggetto ad alcun tipo di vincolo di tutela, per il quale viene richiesta la possibilità di operare una ristrutturazione edilizia che consenta l'incremento di superficie e volume. 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".

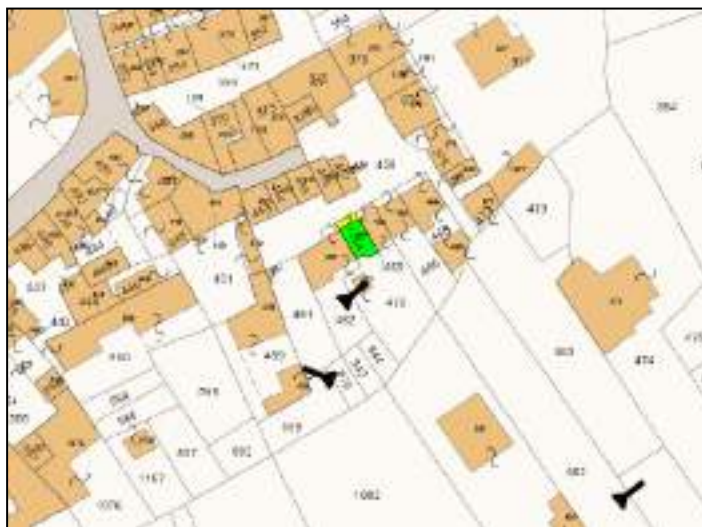
Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene congruo modificare la tipologia di intervento edilizio previsto per il fabbricato in oggetto da "Manutenzione ordinaria e straordinaria" a "Ristrutturazione edilizia di tipo B".

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

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



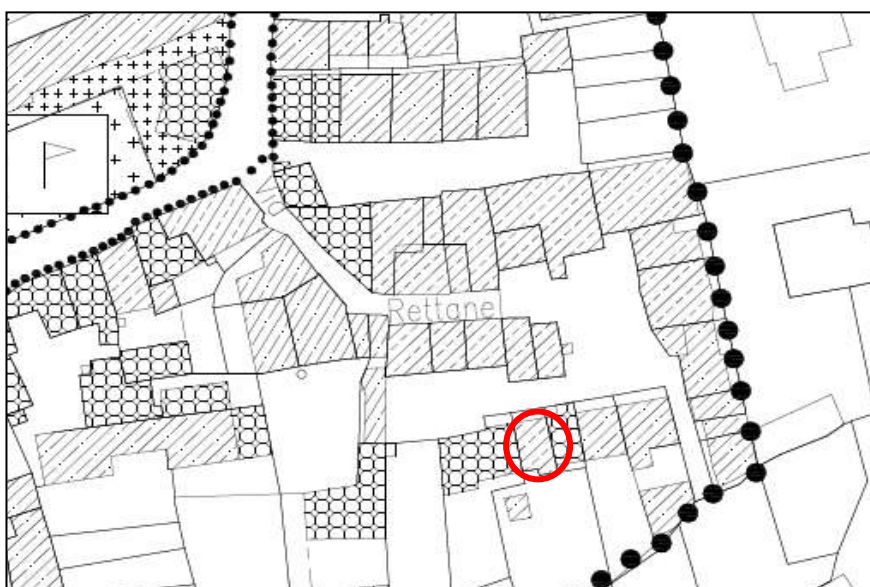
Veduta area dell'area di variante



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.: AREE DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 791 in data 01/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. MOLINERIS Agostino

Localizzazione: N.C.T. Foglio 5 Mappale 335
Via alle Querce

L'istanza è riferita ad un'area ineditata, situata a ridosso del Torrente Romioglio e classificata dal P.R.G.C. vigente in parte come Territorio ad uso agricolo e, per una piccola porzione, come Aree di interesse comune, con destinazione specifica a "Giardini pubblici e parchi gioco".

La proprietà chiede lo stralcio della porzione di area di interesse comune e l'uniforme classificazione in Territorio ad uso agricolo.

PROGETTO: Data la collocazione dell'area, che si affaccia sul Rio Romioglio, nel valutare la proposta di variante vanno considerati gli studi idrogeologici, in quanto il mappale in esame è classificato dalla normativa sull'idoneità all'utilizzo urbanistico come "Area ad elevata pericolosità geomorfologica (Classe 3A)", comprendente le aree non edificate o con edificazione isolata e, in particolar modo, le fasce lungo i corsi d'acqua.

Per tali aree le NTA del P.R.G.C. vietano le nuove edificazioni e, più in generale, gli interventi che determinano un incremento di carico antropico; risultano, invece, consentiti gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.

Pertanto, la destinazione a Territorio ad uso agricolo risulta compatibile con tali prescrizioni di carattere vincolistico e sovra ordinato; tuttavia, si precisa che trattandosi di area libera resta comunque vietata ogni nuova edificazione, anche a fini agricoli.

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici a servizi pubblici con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco di 105 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da Aree di interesse comune – Giardini pubblici e parchi gioco 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 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

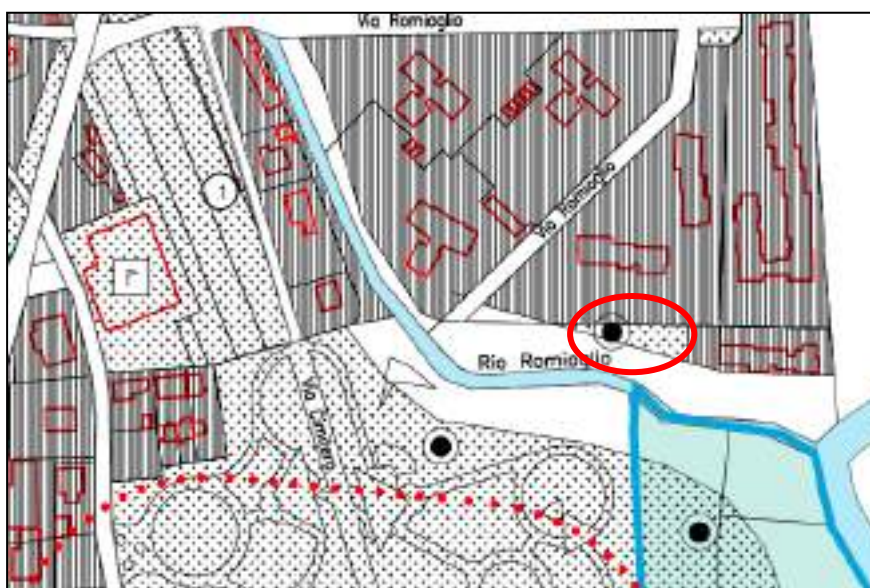
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



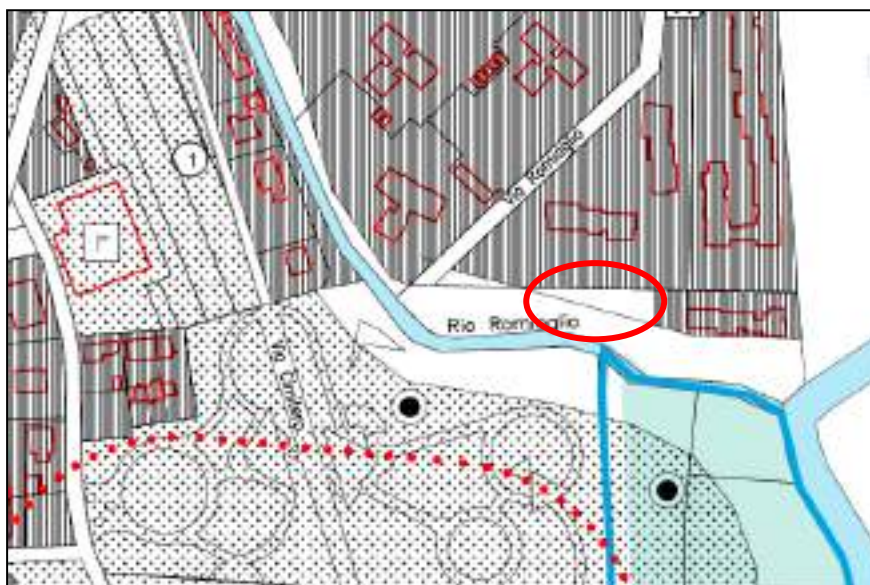
Veduta aerea dell'area di variante



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 DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 792 in data 01/02/2017.

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

Localizzazione: N.C.T. Foglio 5 Mappale 336
Via alle Querce

L'istanza è riferita ad un'area ineditata, situata a ridosso del Torrente Romioglio e classificata dal P.R.G.C. vigente in parte come Territorio ad uso agricolo ed in parte come Aree di interesse comune con destinazione specifica a "Giardini pubblici e parchi gioco".

La proprietà chiede lo stralcio dell'area di interesse comune e la parziale classificazione in Aree Edificate Residenziali, funzionale alla realizzazione di un fabbricato accessorio ad uso autorimessa.

PROGETTO: L'ambito in oggetto, che si affaccia sul Rio Romioglio, confina per la sua porzione orientale con un'area edificata (identificata al Mappale 338) su cui è presente un fabbricato a destinazione residenziale. La modifica richiesta prevede, quindi, un'estensione della classificazione anche al Mappale 336, al fine di potervi realizzare un nuovo fabbricato accessorio.

Tuttavia, la differenza fondamentale tra l'area in oggetto e quella adiacente concerne gli studi idrogeologici, in quanto il Mappale 336 è classificato dalla normativa sull'idoneità all'utilizzo urbanistico come "Area ad elevata pericolosità geomorfologica (Classe 3A)", comprendente le zone non edificate o con edificazione isolata ed, in particolar modo, le fasce lungo i corsi d'acqua, mentre il Mappale 338 è classificato sempre in "Aree a pericolosità geomorfologica elevata" ma in Classe 3B1, che comprende le aree edificate interessabili di eventi di piena del Rio Romioglio da acque di esondazione con bassa energia. In entrambe le aree allo stato attuale vi sono fortissime limitazioni alla nuova edificazione e, più in generale, agli interventi che determinano un incremento di carico antropico. Tuttavia, mentre per le aree 3B1 le previsioni urbanistiche sono sospese fino alla realizzazione o al collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale delle opere di mitigazione del rischio sul torrente, nelle aree in classe 3A la nuova edificazione non è comunque realizzabile. Infatti, le N.T.A. vi consentono solo gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc.

Per le motivazioni sopra esposte, non è possibile allo stato attuale prevedere per l'area in oggetto una destinazione residenziale, in quanto non compatibile con le prescrizioni di carattere vincolistico e sovra ordinato. Tuttavia, anche in relazione alla precedente modifica n°6, la variante prevede lo stralcio della porzione di area di interesse comune e la classificazione dell'intero mappale come Territorio ad uso agricolo. Si precisa che, trattandosi di area libera, per le motivazioni precedentemente riportate resta comunque vietata ogni nuova edificazione, anche a fini agricoli.

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici a servizi pubblici, con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco di 275

mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1. Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da Aree di interesse comune – Giardini pubblici e parchi gioco 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 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

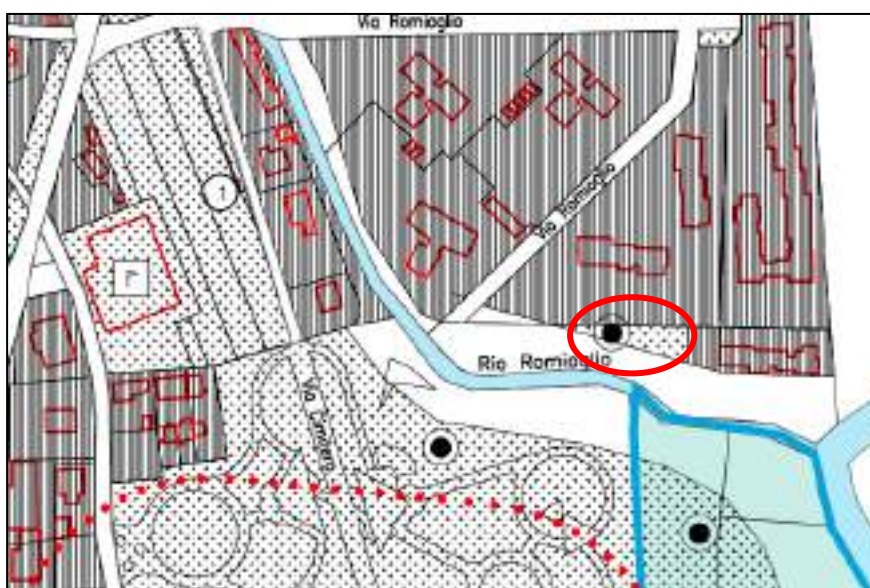
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



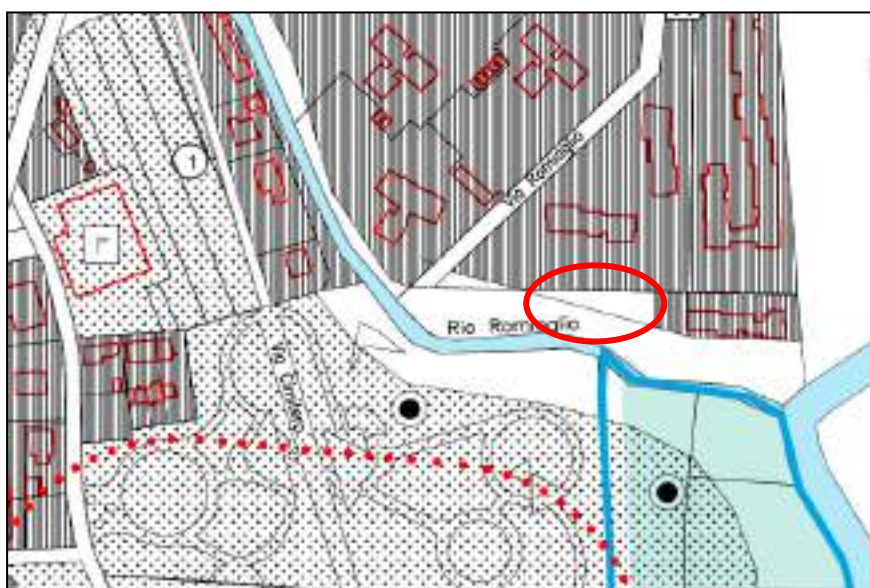
Veduta aerea dell'area di variante



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.: AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1354 in data 24/02/2017.

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

Localizzazione: N.C.T. Foglio 6 Mappale 7 parte
Via delle Betulle

L'istanza è riferita ad una porzione di area situata lungo il Torrente Elvo e classificata dal P.R.G.C. vigente come Aree di interesse comune, con destinazione specifica a "Parcheggi al servizio di impianti produttivi". L'ambito circostante risulta piuttosto disomogeneo: a nord sono collocate un'area a parcheggio analoga a quella in oggetto e zone edificate a carattere residenziale; a sud si mescolano aree edificate residenziali e produttive.

La proprietà chiede lo stralcio dell'area di interesse comune e la classificazione in Aree con impianti produttivi che si confermano, funzionale al fabbricato artigianale che insiste sul medesimo mappale.

PROGETTO: Data la collocazione dell'area, in prossimità del Torrente Elvo, nel valutare la proposta di variante vanno considerati gli studi idrogeologici, in quanto l'intero mappale in esame, comprendente quindi anche l'annesso fabbricato produttivo, è classificato dalla normativa sull'idoneità all'utilizzo urbanistico come "Aree a pericolosità geomorfologica elevata (Classe 3B1)", comprendente settori edificati della piana in destra del torrente Elvo interessabili, secondo lo Studio di fattibilità della proposta di variante delle Fasce fluviali del PAI, da acque di esondazione in caso di piena con tempo di ritorno di 200 anni.

Per queste aree le N.T.A. del P.R.G.C. sospendono l'attuazione delle previsioni urbanistiche sino alla verifica della validità delle opere di sistemazione recentemente realizzate lungo il torrente, con conseguente prevista trasformazione in una delle Classi 3B successive. Sino ad allora, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.

La trasformazione in Aree con impianti produttivi che si confermano non risulta, di per sé, incompatibile con tali prescrizioni di carattere vincolistico e sovra ordinato, fermo restando l'impossibilità di utilizzare la porzione oggetto di variante per ampliamenti e qualunque altro intervento che determini incremento nel carico antropico. Inoltre, considerata la presenza di ulteriori spazi a parcheggio al servizio degli insediamenti produttivi collocati nelle immediate vicinanze, si ritiene che la modifica non comprometta la disponibilità complessiva della zona di P.R.G.C.

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici a servizi pubblici di 365 mq ed aumenta di pari quantità la superficie complessiva delle aree a destinazione produttiva. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

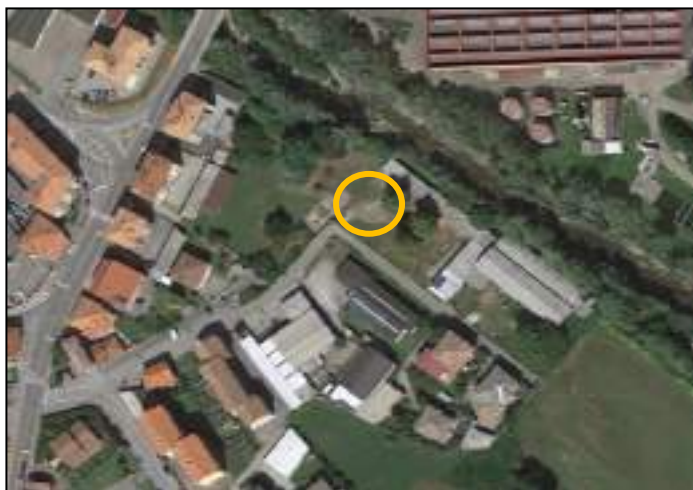
Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da Aree di interesse

comune – Parcheggi al servizio di impianti produttivi a Aree con impianti produttivi che si confermano.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

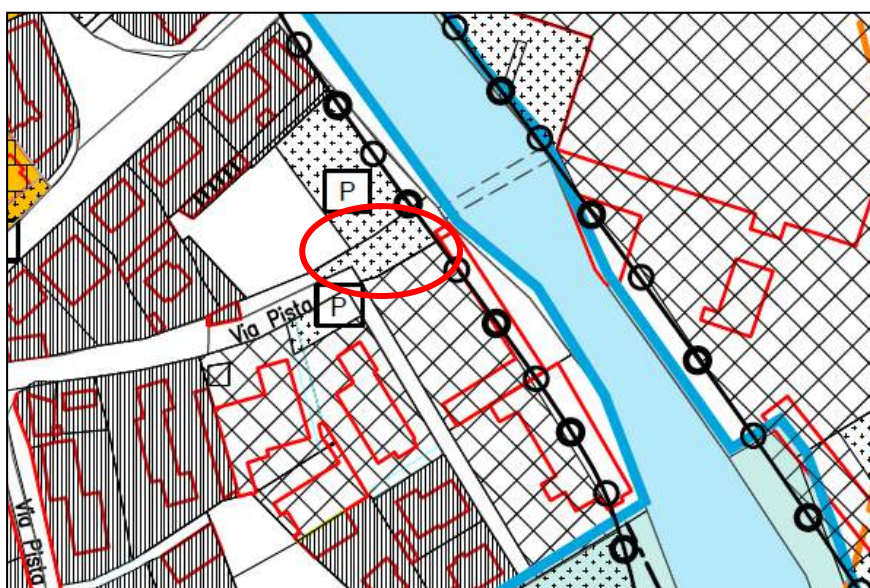
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



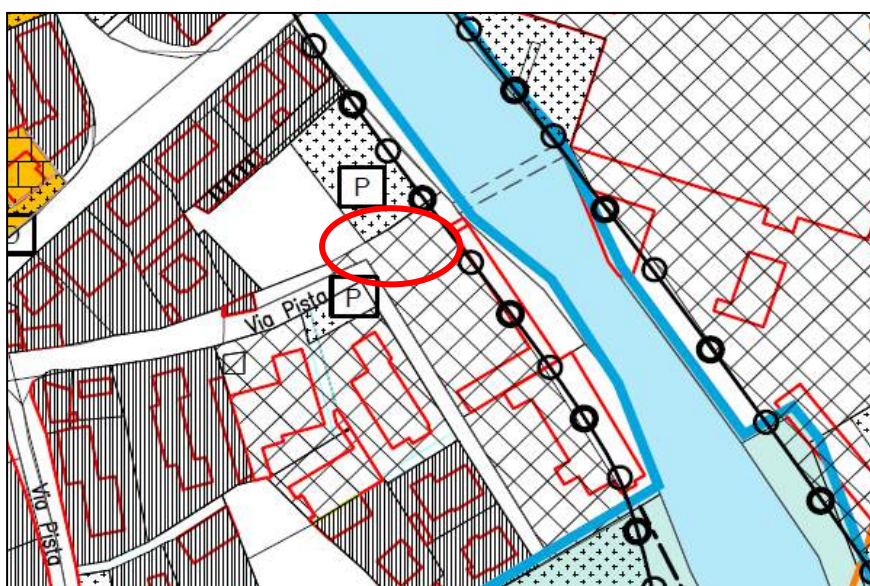
Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°8 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1555 in data 03/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra AUDISIO Chiara

Localizzazione: N.C.T. Foglio 2 Mappale 697
Via Poma

L'istanza è riferita ad una porzione di area classificata dal P.R.G.C. vigente come Aree di interesse comune, con destinazione specifica a "Giardini pubblici e parchi gioco". L'ambito circostante risulta omogeneo ed a carattere residenziale; data la presenza di aree edificate e dell'area di completamento n° 9.

La proprietà chiede lo stralcio dell'area di interesse comune e la classificazione in Aree edificate residenziali.

PROGETTO: La modifica richiesta prevede per il mappale 697, ad oggi suddiviso in due parti, la definizione di una classificazione omogenea in Aree edificate residenziali, stralciando la porzione di area pubblica. In questo modo, la proprietà intende rendere l'intero mappale funzionale al fabbricato residenziale esistente.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C. Inoltre, considerata la presenza di altre aree a spazi pubblici nell'ambito circostante, si ritiene che la modifica non comprometta la disponibilità complessiva della zona di P.R.G.C.

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici a servizi pubblici, con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco di 635 mq e determina un lieve incremento della CIR, operato in compensazione con la successiva modifica n°15. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da Aree di interesse comune – Giardini pubblici e parchi gioco ad Aree edificate residenziali.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

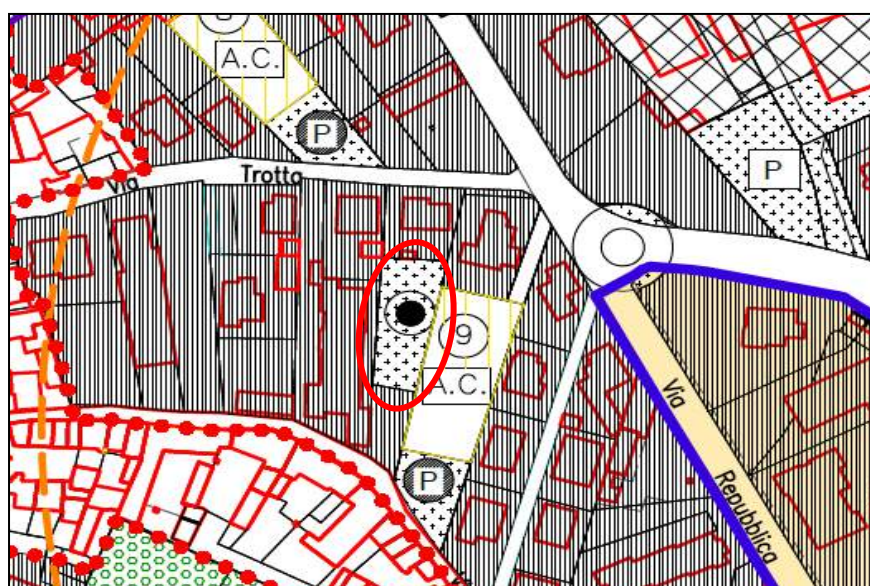
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°9 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1177 in data 15/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. MARCO COLOMBINO Massimo e RAMELLA MINE' Angela

Localizzazione: N.C.T. Foglio 7 Mappali 159 parte -160 parte -161 parte
Strada Vecchia per Ivrea

L'istanza è riferita ad una porzione di area classificata dal P.R.G.C. vigente come Aree di interesse comune, con destinazione specifica a "Parcheggi pubblici". L'ambito circostante vede la presenza di un'area edificata residenziale, due aree di completamento residenziali (la n° 26 e la n° 20), un ambito tutelato dal P.R.G.C. come area di valore ambientale e paesaggistico ed un'ampia area a servizi pubblici circostante la Chiesa, la Cascina San Clemente e la Foresteria.

La proprietà chiede lo stralcio dell'area di interesse comune e la classificazione in Territorio ad uso agricolo.

PROGETTO: I mappali oggetto della richiesta risultano, allo stato attuale, suddivisi dal P.R.G.C. in tre parti:

- una porzione di area vincolata in quanto di valore ambientale e paesaggistico;
- una porzione intermedia di Area di completamento a carattere residenziale, identificata con il n° 20;
- una porzione di Area di interesse comune, con destinazione specifica a "Parcheggi pubblici", a ridosso della Strada Vecchia per Ivrea.

La proprietà richiede lo stralcio della fascia di parcheggi pubblici, in quanto di ridotte dimensioni ed in parte collocata in una posizione sopra elevata rispetto al piano di campagna (rappresentato dalla strada), determinante un dislivello tale da renderne difficoltosa ed onerosa la concreta realizzazione. Inoltre, considerate le ridotte dimensioni della fascia a parcheggio e la presenza delle ampie zone a servizi che circondano la Chiesa, la Cascina San Clemente e la Foresteria, la modifica non incide sulla disponibilità complessiva della zona di P.R.G.C.

Tuttavia, le dimensioni e la collocazione della fascia oggetto di modifica sono anche tali da non permetterne uno sfruttamento a fini agricoli; pertanto, la variante non prevede la trasformazione in Territorio ad uso agricolo, ma una modifica al perimetro della sovrastante Area di completamento n°20, includendo anche la fascia precedentemente adibita a parcheggio. In questo modo si determina una zonizzazione omogenea dell'ambito, che allo stesso tempo non crea interferenze con i vincoli di valore ambientale e paesaggistico situati più a nord.

Si precisa che la modifica non determina alcun incremento nella volumetria massima prevista e riportato all'interno dell'Allegato C – Quadro sinottico delle Aree di Completamento (AC) all'Elaborato PRb.

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici a servizi pubblici, con destinazione specifica a giardini pubblici e parchi gioco di 370 mq ma non determina incrementi della CIR. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e

ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da Aree di interesse comune – Parcheggi pubblici ad 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 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

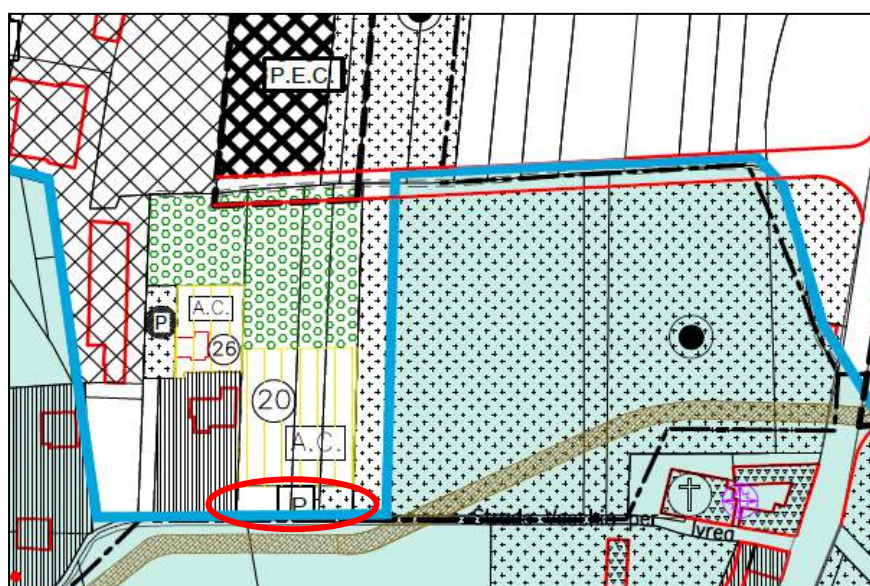
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



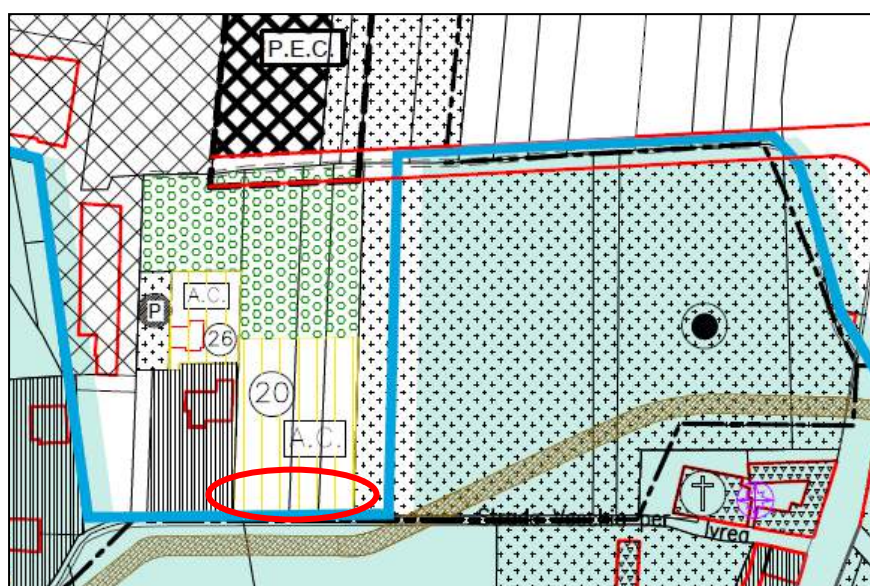
Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°10 – ZONA DI P.R.G.C.: PARTE AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO, PARTE TERRITORIO AD USO AGRICOLO E PARTE AREE DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1903 in data 20/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. RUBINELLI Alberto in qualità di presidente della fondazione “Museo del Computer onlus”

Localizzazione: N.C.T. Foglio 3 Mappali 119-120-144
Via per Camburzano

L'istanza è riferita ad un'area ineditata, situata al confine con il Comune di Camburzano e classificata dal P.R.G.C. vigente in parte come Territorio ad uso agricolo, in parte come Aree con impianti produttivi che si confermano ed in parte come Aree di interesse comune con destinazione specifica “Parcheggi al servizio degli insediamenti produttivi”.

La proprietà della fondazione interessa anche alcuni fabbricati e terreni siti nel territorio di Camburzano, i quali sono stati recentemente oggetto di una variante parziale al P.R.G.C. che ha determinato il loro azionamento in “Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo”.

Visto che le attività museali della fondazione necessitano di ampi spazi aperti (da adibirsi sia a parcheggio per i visitatori, sia a giardini ed aree verdi attrezzate), la proprietà non prevede di dar corso alla capacità edificatoria attualmente prevista dal P.R.G.C. e richiede la modifica della classificazione urbanistica ad una destinazione compatibile con tali esigenze.

PROGETTO: Considerata la richiesta della proprietà e la necessità di operare in coerenza con le modifiche apportate nelle adiacenti aree in territorio di Camburzano, la variante prevede la classificazione dei mappali in oggetto in Impianti privati per il tempo libero. Viene, tuttavia, mantenuta la fascia di parcheggio al servizio di insediamenti produttivi, collocata al margine est del mappale 144 e pari a circa 260 mq, in quanto ritenuta funzionale anche alle attività artigianali presenti nella zona.

In merito agli studi idrogeologici, l'ambito in esame risulta per la maggior parte classificato dalla normativa sull'idoneità all'utilizzo urbanistico come “Aree a pericolosità geomorfologica elevata (Classe 3B1)”, comprendente settori edificati della piana in destra del torrente Elvo interessanti, secondo lo Studio di fattibilità della proposta di variante delle Fasce fluviali del PAI, da acque di esondazione in caso di piena con tempo di ritorno di 200 anni.

Per queste aree le N.T.A. del P.R.G.C. sospendono l'attuazione delle previsioni urbanistiche sino alla verifica della validità delle opere di sistemazione recentemente realizzate lungo il torrente, con conseguente prevista trasformazione in una delle Classi 3B successive. Sino ad allora, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.

La trasformazione in Impianti privati per il tempo libero non risulta, di per sé, incompatibile con le prescrizioni di carattere vincolistico e sovra ordinato, fermo restando l'impossibilità di utilizzare l'area per nuove edificazioni e qualunque altro intervento che determini incremento nel carico antropico. Tali

limitazioni risultano, comunque, compatibili, con gli intenti di utilizzo dei mappali in esame manifestati dalla proprietà.

Si precisa che la porzione occidentale dell'area risulta, invece, classificata come "Aree a pericolosità geomorfologica moderata (Classe 2)", dove l'edificazione è concessa previa l'adozione ed il rispetto di limitati accorgimenti tecnici, definiti sulla base di un'analisi geologica puntuale.

La variante in oggetto riduce la superficie complessiva destinata ad impianti produttivi per 1.335 mq e contestualmente incrementa la superficie destinata ad attrezzature ricreative private per 1.820 mq.

A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da parte Territorio ad uso agricolo, parte Aree con impianti produttivi che si confermano e parte Aree di interesse comune – Parcheggi al servizio di insediamenti produttivi a parte Impianti privati per il tempo libero e parte Aree di interesse comune – Parcheggi al servizio di insediamenti produttivi.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PRb –Norme Tecniche di Attuazione, in quanto all'articolo 3.5.4 – Impianti Privati per il Tempo Libero, viene aggiunto nelle definizioni il riferimento anche alle strutture museali.

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 aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°11 – ZONA DI P.R.G.C.: PARTE AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO, PARTE VIABILITA' IN PREVISIONE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1421 in data 28/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra BORILLE Maria
A partire da tale richiesta, si opera anche una modifica interessante un lotto limitrofo a quello oggetto di dichiarazione.

Localizzazione:

- Ambito di cui alla Dichiarazione di Intento presentata:
N.C.T. Foglio 3 Mappale 398
Via per Camburzano
- Ambito di cui alla modifica da parte dell'Amministrazione Comunale:
N.C.T. Foglio 3 Mappale 25
Via per Camburzano

L'istanza è riferita ad un'area edificata e classificata dal P.R.G.C. vigente per la maggior parte come Aree con impianti produttivi che si confermano e, per una piccola parte, come Viabilità in previsione.

Il contesto circostante è piuttosto disomogeneo: ad est ed a nord sono collocati altri ambiti a destinazione produttiva inframmezzati da ampie aree a servizi (per lo più parcheggi), ad est è situato un ambito residenziale ed a sud un'area pubblica comunale.

La proprietà, considerata la disomogeneità dell'ambito, chiede la modifica della porzione a destinazione produttiva con conseguente classificazione urbanistica in Aree edificate residenziali, al fine di poter operare un cambio di destinazione d'uso sul fabbricato e trasformarlo in civile abitazione.

PROGETTO: ~~La modifica prevede un cambio di classificazione da produttivo a residenziale; considerata la disomogeneità dell'ambito e la presenza di altre aree residenziali collocate nelle immediate vicinanze, si accoglie la richiesta della proprietà. Contestualmente, viene anche corretto il disegno del fabbricato esistente sulle planimetrie di P.R.G.C., che non risultava aggiornato alla situazione catastale attuale.~~

~~La richiesta presentata dalla proprietà è stata stralciata dalle modifiche successivamente all'adozione della variante parziale, in conseguenza dell'espressione del contributo pervenuto da parte dell'Organo Tecnico provinciale inerente la procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.~~

~~In particolare, l'Organo Tecnico sottolinea che la modifica di azzonamento in oggetto determina un peggioramento nell'accostamento critico già presente nell'attuale classificazione acustica comunale tra l'area industriale posta in classe VI e le zone contigue inserite in classe III e IV.~~

~~Per queste ragioni si ritiene corretto demandare la variante ad ulteriori analisi, riguardanti una revisione di natura generale al vigente strumento urbanistico e, di conseguenza, anche alla zonizzazione acustica comunale.~~

~~A partire dalla modifica richiesta sul mappale 398,~~ la variante apporta anche alcune variazioni al tracciato della viabilità in previsione, relativo all'allargamento della strada vicinale che, a partire dalla Via per Camburzano, consente l'accesso ad alcuni lotti, tra cui quello in esame.

Viene, infatti, stralciata la rotatoria prevista al termine del tracciato, stante la presenza di un'ampia area di interesse comune, con destinazione specifica a parcheggio per gli insediamenti produttivi, che può, in sede progettuale, raccordarsi alla viabilità e consentire il transito nei due sensi di marcia. Tale modifica risulta compatibile con le previsioni dell'art. 17 comma 5 lettera b) della L.R. 56/1977, in quanto l'infrastruttura ha rilevanza locale e non sovra comunale ed, in ogni caso, non ne viene modificata in alcun modo la funzionalità.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C. Per la verifica di compatibilità acustica si veda il successivo paragrafo 6.

~~La variante riduce la quantità globale delle superfici a destinazione produttiva di 635 mq e determina un pari incremento di superficie edificata residenziale. Tale modifica comporta, dunque, un aumento della CIR effettuato in compensazione con la riduzione di cui alla successiva modifica n°15.~~ Inoltre, con la modifica alla strada in previsione si determina un incremento delle superfici destinate ad aree di interesse comune, con specifica destinazione a parcheggi pubblici al servizio di impianti produttivi, pari a 835 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da Aree con impianti produttivi che si confermano ad Aree edificate residenziali e la contestuale procedere alla modifica del tracciato della Viabilità in previsione.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

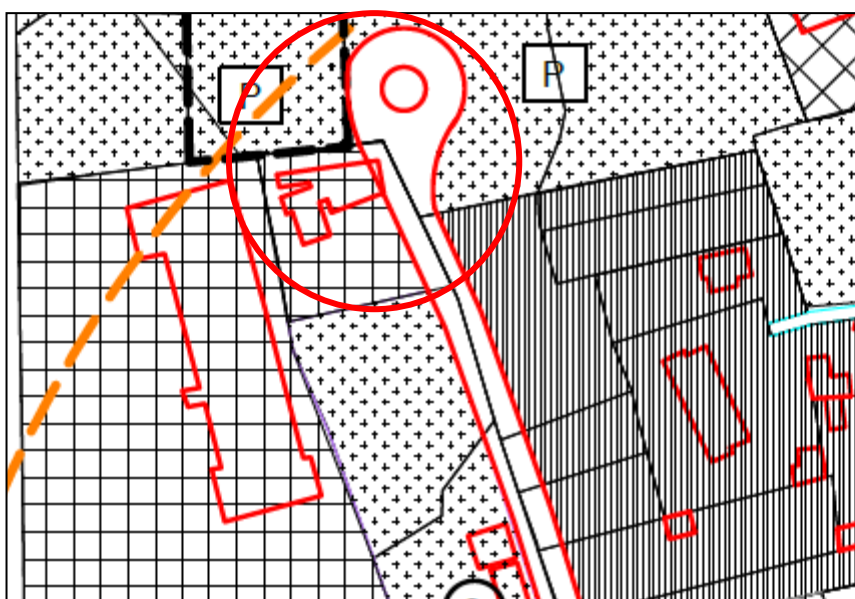
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



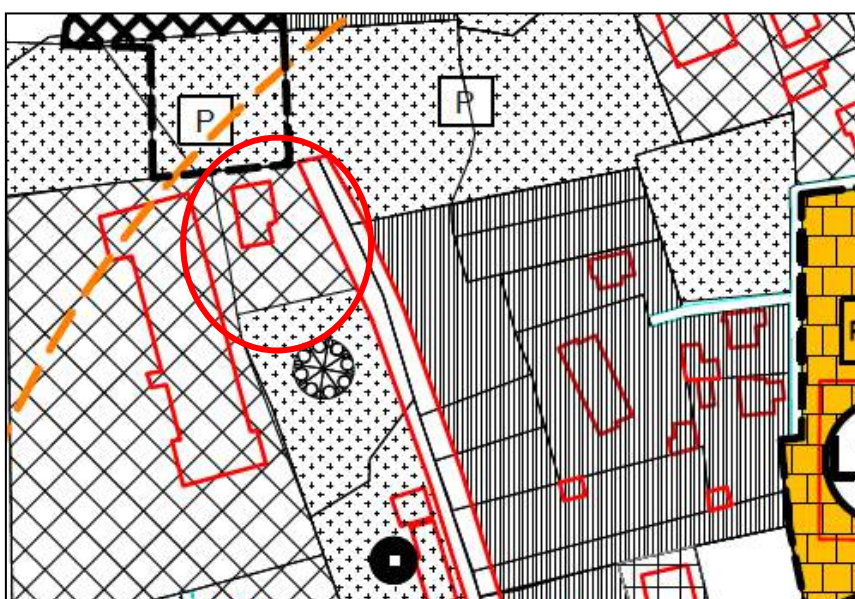
Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°12 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI ESPANSIONE SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

La seguente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1328 in data 23/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. MONTAROLO Paolo, IORIOZ Sergio, MORETTO Iolanda, FRASSATI Delma

Localizzazione: N.C.T.

- Foglio 8 Mappali 164, 320, 349 parte, 482,489, 490, 495 parte;
- Foglio 10 Mappali 19,20, 21,22 parte
Via del Sole

L'istanza è riferita ad un ambito libero classificato dal P.R.G.C. vigente come Area di Espansione a fini residenziali, soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), situato in posizione di margine meridionale dell'edificato.

Il contesto circostante è composto a nord ed ad ovest da aree edificate di recente realizzazione (od in corso di realizzazione) e da aree edificabili a destinazione residenziale analoghe a quella in oggetto; a sud ed ad est si trovano ampie zone agricole.

La proprietà chiede la ripermimetrazione del P.E.C. esistente, includendovi solo i mappali 490, 320 e 164.

PROGETTO: La modifica interessa i mappali collocati in posizione centrale e che, a livello di superficie, rappresentano la maggior parte del P.E.C.; tuttavia la richiesta può essere accolta solamente in parte.

La variante prevede, infatti, una modifica che interessa in maniera trasversale diverse aree soggette a P.E.C. e che riguarda l'estrapolazione della fascia vincolata denominata "rambla verde" dai confini degli strumenti urbanistici esecutivi.

Pertanto, il confine sud del P.E.C. viene modificato, facendolo coincidere con il margine meridionale della viabilità in previsione su via del Sole. Le porzioni dei mappali 19, 20, 21 e 22, sulle quali è collocato il percorso della "rambla verde", vengono quindi ad essere al di fuori dei confini del P.E.C.

Al contrario, non può essere accolta la richiesta di esclusione dei mappali 482, 489 e delle porzioni dei mappali 349 e 495, in quanto sono collocate al margine tra due aree di espansione residenziale, entrambe soggette a P.E.C.; a causa del loro stralcio, e vista anche la loro contenuta dimensione, si determinerebbero situazioni di vuoti difficili da gestire a livello di P.R.G.C. e che potrebbero compromettere l'unitarietà del tracciato della viabilità in previsione.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C., in quanto l'estrapolazione della "rambla verde" dai confini del P.E.C. non ne altera il disegno e le caratteristiche previste in sede di variante strutturale.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare il perimetro meridionale dell'Area di espansione soggetta a P.E.C. estrapolando la fascia vincolata denominata "rambla verde".

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

elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- 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 aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°13 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI ESPANSIONE SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1605 in data 06/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. BLOTTO Gianfranco, BLOTTO Maria Rita, PERETTO Gioachino, NESCI Franca e NESCI Paolina. A partire da tale richiesta, su volontà dell'Amministrazione Comunale si opera una modifica interessante anche l'ambito collocato a sud di quello oggetto di dichiarazione.

Localizzazione:

- Ambito di cui alla Dichiarazione di Intento presentata:
N.C.T. Foglio 8 Mappali 68, 69, 70, 71, 72 parte, 457 e 470
Via Tabbia
- Ambito di cui alla modifica da parte dell'Amministrazione Comunale:
N.C.T. Foglio 8 Mappali 99 parte, 100, 101 parte, 102, 103, 104, 105,
106, 107, 108, 471, 475, 480, 147 parte
Via San Clemente

L'istanza è riferita ad un ambito libero classificato dal P.R.G.C. vigente come Area di espansione a fini residenziali, soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), situato in posizione di margine orientale dell'edificato.

Il contesto circostante è composto, per la maggior parte, da aree edificabili a destinazione residenziale analoghe a quella in oggetto, alcune delle quali in corso di realizzazione; mentre ad est si trovano ampie zone agricole.

La proprietà chiede la ripermimetrazione del P.E.C. esistente, con l'esclusione della fascia vincolata denominata "rambla verde" e l'eliminazione della viabilità in previsione, sempre ricompresa all'interno dei confini dello strumento urbanistico esecutivo e collocata sul margine est, con andamento nord-sud.

PROGETTO: La variante trae spunto dalla richiesta presentata dalla proprietà per una modifica su scala più ampia, che coinvolge anche l'area di espansione residenziale soggetta a P.E.C. collocata a sud di quella in esame.

Come già riportato alla precedente modifica n°12, si prevede l'estrapolazione dell'intera fascia vincolata denominata "rambla verde" dagli strumenti urbanistici esecutivi e la traslazione dei confini orientali di entrambi i P.E.C. Le porzioni dei mappali 72 e 108, sulle quali è collocato il percorso della "rambla verde", vengono quindi ad essere al di fuori dei confini dei due P.E.C. Oltre a quanto sopra esposto, accogliendo la richiesta presentata dalla proprietà, si procede all'eliminazione della viabilità in previsione, collocata sul confine orientale di entrambi i P.E.C. con direzione nord-sud. Tale modifica risulta compatibile con le previsioni dell'art. 17 comma 5 lettera b) della L.R. 56/1977, in quanto l'infrastruttura ha rilevanza locale e non sovra comunale; inoltre, non si compromette l'accessibilità dell'ambito, poiché le aree di espansione risultano già adeguatamente servite dalle previsioni di ampliamento dei tracciati esistenti con direzione est-ovest (alcuni dei quali, ad oggi, sono a tratti strade vicinali), sempre ricompresi all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi e per i quali è prevista la trasformazione

contestualmente alla realizzazione degli insediamenti residenziali. In questo modo viene, inoltre, mantenuta la possibilità di accesso alla fascia “rambla verde”, una volta che essa sarà realizzata come da progetto di Piano.

Con riferimento al P.E.C. oggetto di Dichiarazione di Intento, si procede anche alla ripermimetrazione di una piccola porzione collocata a nord, contestualmente al ridisegno dell’area di interesse comune e correlata alla correzione di errore materiale riguardante i mappali collocati immediatamente a nord, di cui alla successiva modifica n° 21.

A seguito delle succitate modifiche, si rideterminano le superfici interne ai singoli P.E.C. nel modo descritto dalla tabella seguente:

P.E.C. n°1					
<i>(per l’identificazione si vedano le figure sotto riportate)</i>					
	ST	SF	Aree di interesse comune	Viabilità in previsione	Rambla Verde
Situazione da P.R.G.C. vigente	6.650 mq	3.700 mq	590 mq	1.590 mq	770 mq
Situazione in variante	5.760 mq	4.630 mq	750 mq	380 mq	- (estrapolata dal P.E.C.)
P.E.C. n°2					
<i>(per l’identificazione si vedano le figure sotto riportate)</i>					
	ST	SF	Aree di interesse comune	Viabilità in previsione	Rambla Verde
Situazione da P.R.G.C. vigente	12.940 mq	7.300 mq	2.490 mq	2.260 mq	890 mq
Situazione in variante	12.050 mq	8.250 mq	2.970 mq	830 mq	- (estrapolata dal P.E.C.)

In merito alle verifiche relative agli spazi pubblici ed alla CIR si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell’art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1. La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C., in quanto l’estrapolazione della “rambla verde” dai confini dei P.E.C. non ne altera il disegno e le caratteristiche previste in sede di variante strutturale.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare il perimetro delle due Aree di espansione soggette a P.E.C. estrapolando la fascia vincolata denominata “Rambla Verde” ed eliminando il tracciato di Viabilità in previsione collocato lungo i margini orientali.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- 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 aerea delle aree di variante



Estratto di mappa delle aree di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°14 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 8432 in data 01/12/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. GNERRO Alberto
A partire da tale richiesta, la variante opera una modifica interessante due lotti contigui a quello oggetto di dichiarazione.

Localizzazione:

- Ambito di cui alla Dichiarazione di Intento presentata:
N.C.T. Foglio 8 Mappale 443
Via San Clemente
- Ambito di cui alla modifica da parte dell'Amministrazione Comunale:
N.C.T. Foglio 8 Mappali 94, 191, 215, 216, 217, 442
Via San Clemente

L'istanza è riferita ad un'area edificata e classificata dal P.R.G.C. vigente come Aree con impianti produttivi che si confermano e sulla quale sono presenti un edificio destinato a civile abitazione ed alcuni fabbricati, un tempo artigianali, ad oggi dismessi.

Il contesto circostante è costituito da aree residenziali, per la maggior parte edificate, oltre alcune zone destinate alla nuova costruzione. Immediatamente ad est è situata un'area tutelata dal P.R.G.C in quanto di valore ambientale e paesaggistico per la presenza di alcune piante di pregio, collocate al margine opposto rispetto a quello confinante con il lotto in oggetto.

Il richiedente propone la modifica di una porzione dell'area (quella dove sono collocati i fabbricati produttivi dismessi) per il suo utilizzo a fini ricreativi e sportivi; viene, inoltre, richiesta la possibilità di ottenere un incremento *una tantum* dell'altezza massima consentita, per la realizzazione di strutture funzionali all'attività svolta.

PROGETTO: La modifica prevede un cambio di classificazione da produttivo ad impianti privati per il tempo libero, in modo da consentire un riutilizzo dei fabbricati esistenti, seppur con alcune modifiche, a fini ricreativi e sportivi.

Considerata la posizione del lotto in oggetto (vicina a molti ambiti residenziali, che rappresentano un bacino di potenziali utenti) e l'attuale situazione di inutilizzo dei fabbricati, si ritiene che un cambio di destinazione urbanistica possa favorirne il recupero. Inoltre, al fine di garantire un'omogeneità nella zonizzazione dell'ambito, si procede alla modifica di classificazione anche relativamente ai mappali 191 e 94, non inseriti nella richiesta presentata.

A livello di accessibilità, il lotto risulta facilmente raggiungibile; tale situazione migliorerà ancora con l'ampliamento in previsione dell'intera strada di accesso, che a partire dal tratto principale della via San Clemente raggiunge le aree destinate alla nuova edificazione a carattere residenziale. Inoltre, lungo la strada sono presenti diverse aree a parcheggio, tra cui una a ridosso dell'area in oggetto e per la quale la variante prevede il cambio di destinazione da specifica per insediamenti produttivi a parcheggi pubblici, che si sommano a quelle in previsione collocate all'interno dei P.E.C.

Il fabbricato residenziale esistente, svincolato dagli edifici, perde il suo scopo di alloggio funzionale all'attività produttiva e viene, dunque, classificato come Aree edificate residenziali (analogamente alla sua area di pertinenza, di cui ai mappali 216, 217, 442).

In relazione alla richiesta di modifica normativa per consentire un incremento dell'altezza massima consentita, al punto 4) dell'art. 3.5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione il parametro di altezza delle costruzioni viene così modificato:

“H : altezza delle costruzioni

7.50 m o pari all'esistente, salvo incrementi per la realizzazione di particolari strutture nella misura di una per tipologia di impianto. Il Comune può negare la concessione dell'incremento di altezza per esigenze di decoro, di inserimento ambientale e/o paesaggistico e di interferenze con il contesto abitato circostante.”

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C. Infatti, la modifica non compromette né interferisce con l'area di valore ambientale e paesaggistico adiacente a quella in oggetto, fermo restando la necessità di una valutazione dei singoli interventi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo (condizione, tuttavia, necessaria anche per la precedente classificazione urbanistica).

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici a destinazione produttiva di 4.720 mq e, contestualmente, determina un incremento di superficie destinata ad attrezzature ricreative private pari a 4.000 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso delle aree sopra citate da Aree con impianti produttivi che si confermano a parte Impianti privati per il tempo libero e parte Aree edificate residenziali, con la contestuale modifica della destinazione specifica della fascia di Aree di interesse comune a “Parcheeggi pubblici.”

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PRB- Norme Tecniche di Attuazione, relativamente all'art. 3.5.4 Impianti Privati per il Tempo Libero (IPTL).

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 aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°15 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI ESPANSIONE SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale a partire dalle seguenti Dichiarazioni di Intento:

1. Prot. n. 1100 in data 13/02/2017 a nome della Sig.ra MIGLIETTI Franca;
2. Prot. n. 1561 in data 06/03/2017 a nome del Sig. NOVARETTI Claudio,
3. Prot. n. 8343 del 01/12/2017 a nome del Sig. CODA Guido.

INTENTO: La modifica riguarda due ampie aree di espansione soggette a Piano Esecutivo Convenzionato, localizzate lungo Via del Sole ed identificate al N.C.T. come segue:

P.E.C. n°1: Foglio 8 Mappali 155 parte, 244, 389, 391, 417, 423, 425, 437, 460, 461 e Foglio 10 Mappali 1 parte, 2 parte, 6 parte, 9 parte, 10 parte, 11 parte, 12 parte e 411 parte.

P.E.C. n°2: Foglio 8 Mappali 155 parte, 161, 162, 227, 228, 387, 419, 421, 435 e Foglio 10 Mappali 13 parte, 14 parte, 15 parte, 16 parte, 17 parte, 18 parte, 19 parte.

In particolare, le richieste presentate riguardano le seguenti proprietà:

1. MIGLIETTI Franca – Foglio 8 Mappale 161,
2. NOVARETTI Claudio – Foglio 8 Mappale 155,
3. CODA Guido - Foglio 8 Mappali 421,423.

PROGETTO: Le istanze sono riferite ad un'ampia zona ineditata, sulla quale il P.R.G.C. individua due Aree di espansione, entrambe soggette a Piano Esecutivo Convenzionato, confinanti tra di loro. Il contesto circostante è costituito da altre aree analoghe per classificazione a quelle in oggetto, a creare un macro ambito destinato alla nuova costruzione introdotto dalla variante strutturale, che è stata concepita in un contesto socio-economico (nei primi anni 2000) in cui l'edilizia ed il mercato immobiliare favorivano l'espansione e la realizzazione di nuove abitazioni, soprattutto nella tipologia delle cosiddette "case a schiera".

Ad oggi, in un contesto profondamente mutato dalla crisi economica, la volontà dell'Amministrazione Comunale è legata alle esigenze di:

- preservare dall'edificazione porzioni di suolo ancora permeabili e libere;
- ridurre gli ambiti di nuova espansione privi di tutte le urbanizzazioni, quali sono quelli in oggetto, per favore interventi puntuali di completamento, o comunque interni al tessuto esistente e consolidato;
- privilegiare il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente in luogo della nuova edificazione.

Per tali ragioni, a partire dalle richieste delle proprietà, non accoglibili singolarmente, la variante prevede il completo stralcio dei due ambiti di espansione e delle relative aree di interesse comune, con destinazione specifica in parte a parcheggi pubblici ed in parte a giardini pubblici e parchi giochi.

Permangono, invece, la fascia vincolata denominata "rambla verde" (precedentemente parzialmente inserita nei P.E.C.) e la viabilità in previsione come allargamento della via del Sole, in quanto funzionale per il raggiungimento dell'area di espansione di cui alla precedente modifica n°12 ed alla connessione con la S.P. 400, di portata sovra locale.

L'eliminazione dell'area di espansione comporta la classificazione dell'ambito come territorio ad uso agricolo, in quanto si tratta di area completamente libera ad oggi mantenuta a prato/coltivo. Inoltre, la variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

La variante in oggetto riduce la quantità aree di espansione per una superficie complessiva pari a 11.530 mq e, di conseguenza, la CIR da esse generata. Contestualmente, vengono anche eliminate le aree di interesse comune, in quanto solamente ad esse funzionali, per una superficie complessiva pari a 5.990 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso delle aree sopra citate da Aree di espansione soggette a P.E.C. a Territorio ad uso agricolo.

Considerata l'elevata qualità dei suoli dal punto di vista agronomico, l'ambito in esame viene classificato, all'interno della categoria delle aree agricole, tra i terreni ad elevata produttività, normati dall'art. 3.6.4 delle N.T.A.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

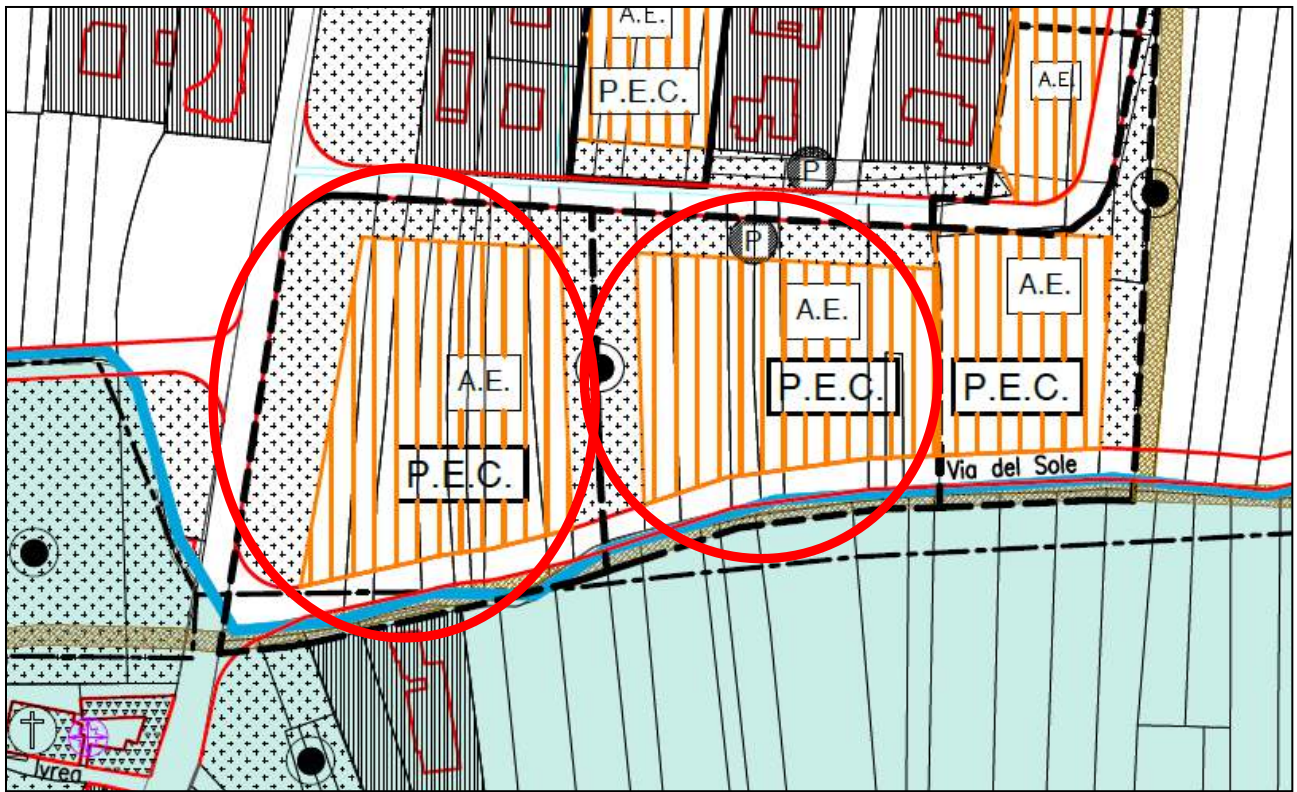
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



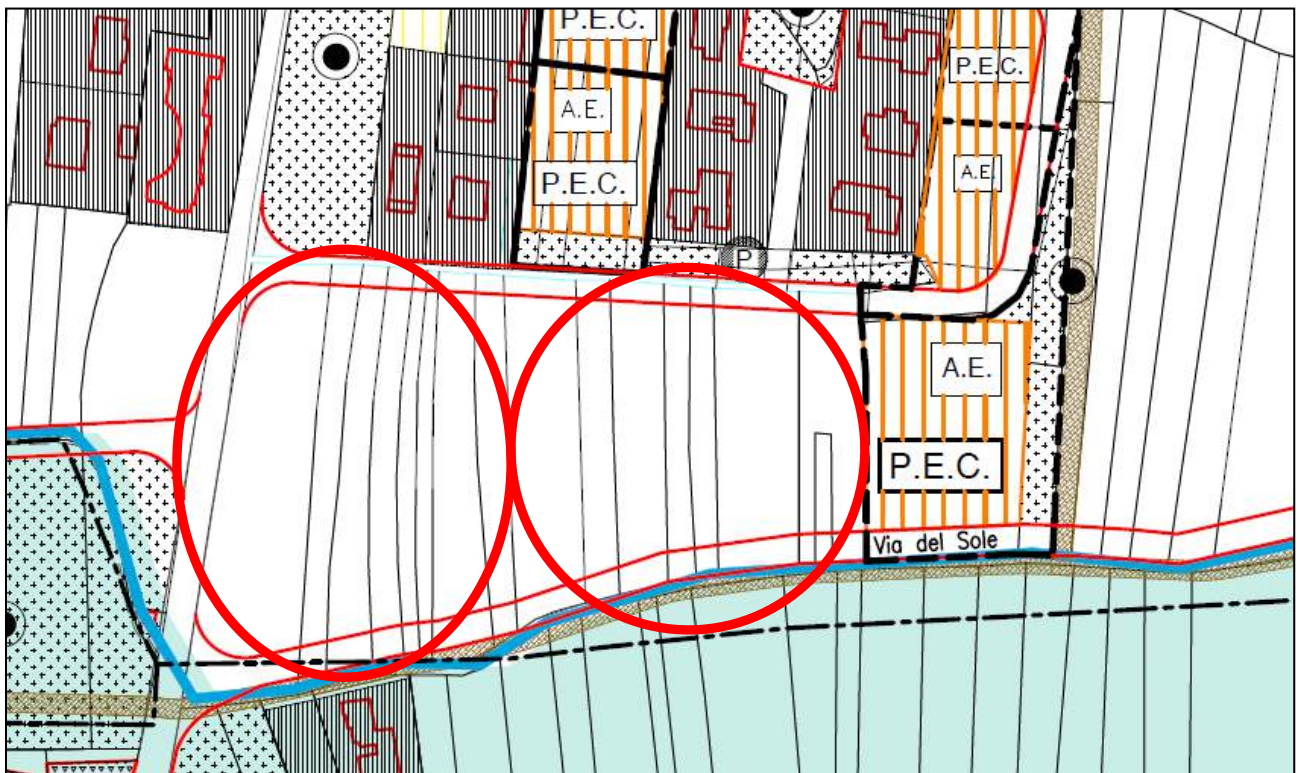
Veduta area delle aree di variante



Estratto di mappa delle aree di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°16 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI ESPANSIONE SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale a seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1539 in data 03/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. BLOTTO Gianfranco e BLOTTO Maria Rita
A partire da tale richiesta, su volontà dell'Amministrazione Comunale si opera una modifica interessante l'intero ambito soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato.

Localizzazione:

- Ambito di cui alla Dichiarazione di Intento presentata:
N.C.T. Foglio 6 Mappali 178-632
Via Marigone
- Ambito di cui alla modifica da parte dell'Amministrazione Comunale:
N.C.T. Foglio 6 Mappali 119 parte, 157 parte, 158, 160, 161, 162 parte, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 201 parte, 234 parte, 374 parte, 633, 654 parte
Via Marigone

L'istanza è riferita ad una porzione marginale di un ambito libero classificato dal P.R.G.C. vigente come Area di espansione a fini residenziali, soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), situato nella porzione ovest del territorio comunale.

Il contesto circostante è piuttosto disomogeneo, con una prevalenza del carattere residenziale. A sud ed ad ovest si trovano aree edificate residenziali inframmezzate da porzioni libere interstiziali, a nord-est è situata una zona industriale dismessa soggetta a Piano di Recupero, ad est scorre il Torrente Elvo.

La proprietà chiede lo stralcio dei mappali in oggetto dal perimetro del P.E.C. e la loro trasformazione in Territorio ad uso agricolo.

PROGETTO: La modifica viene accolta solamente per il mappale 178, di dimensioni pari a circa 1.160 mq, in quanto collocato al margine ovest del P.E.C. ed adiacente ad aree libere interstiziali. Il mappale 632 risulta, invece, in posizione maggiormente centrale rispetto all'area di espansione e confinante con un'area edificata, sempre con destinazione residenziale; tali motivazioni, in aggiunta alle sue ridotte dimensioni, non fanno ritenere congrua una trasformazione in territorio ad uso agricolo.

A partire dalla richiesta da parte della proprietà, l'Amministrazione comunale intende operare un parziale ridisegno dell'area P.E.C. allo scopo di favorirne la trasformazione, riducendo e ridefinendo la fascia di viabilità in previsione. Infatti, pur conservando la sua collocazione e l'andamento, tale da preservarne le connessioni previste dal P.R.G.C. a livello di ambito più generale, la superficie stradale viene ristretta lungo i margini sia est che sud dello strumento esecutivo. Allo stesso tempo, viene traslata la porzione di area di interesse comune con destinazione specifica a parcheggi pubblici collocata sul margine orientale, in modo da mantenerla a ridosso della strada. La fascia di parcheggio collocata a sud viene, invece, redistribuita all'interno delle altre aree di interesse comune individuate dal P.E.C. Non si

rilevano, dunque, variazioni delle superfici destinate a standard urbanistici. Allo stesso tempo, con le modifiche in riduzione apportate alla viabilità, viene recuperata abbastanza superficie fondiaria da compensare la perdita dovuta allo stralcio del mappale 178.

Pertanto la variante, seppur determina modifiche nella perimetrazione e nella distribuzione interna a livello cartografico delle diverse tipologie di aree, non incide sui parametri edificatori e sulle quantità per ciascuno di essi previste dal P.E.C., salvo la riduzione di un tratto della fascia di viabilità in previsione.

Si ricorda, inoltre, che, come previsto dall'art. 5.1.2 delle N.T.A. del P.R.G.C., l'indicazione cartografica delle aree per servizi pubblici a copertura degli standard non è prescrittiva e tali spazi potranno, in sede di approvazione del P.E.C., assumere forma e localizzazione diversa, sempre nel rispetto degli standard di legge

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

La modifica relativa alla viabilità risulta compatibile con le previsioni dell'art. 17 comma 5 lettera b) della L.R. 56/1977, in quanto l'infrastruttura ha rilevanza locale e non sovra comunale ed, in ogni caso, non ne viene in alcun modo compromessa la funzionalità.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, estrapolare il mappale 178 dall'Area di espansione soggetta a P.E.C., ridurre le dimensioni della fascia destinata a Viabilità in previsione e redistribuire al suo interno le superfici con diversa destinazione, mantenendone tuttavia invariati i rapporti e le quantità.

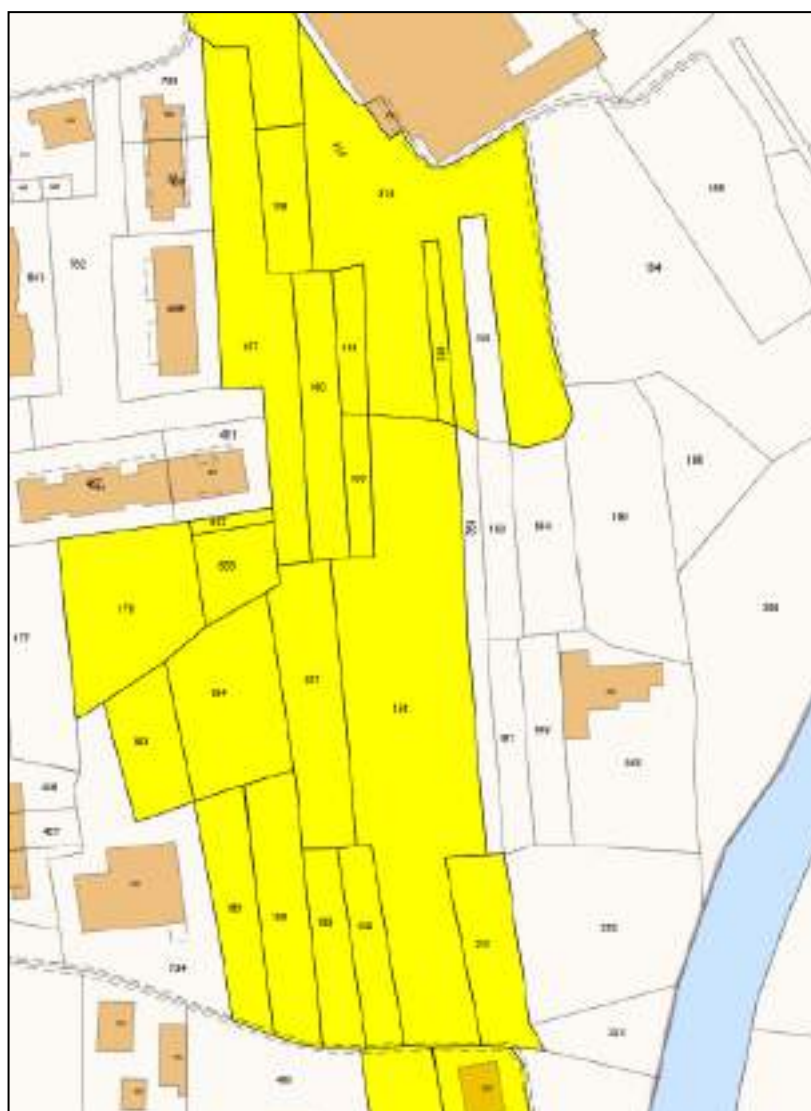
In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

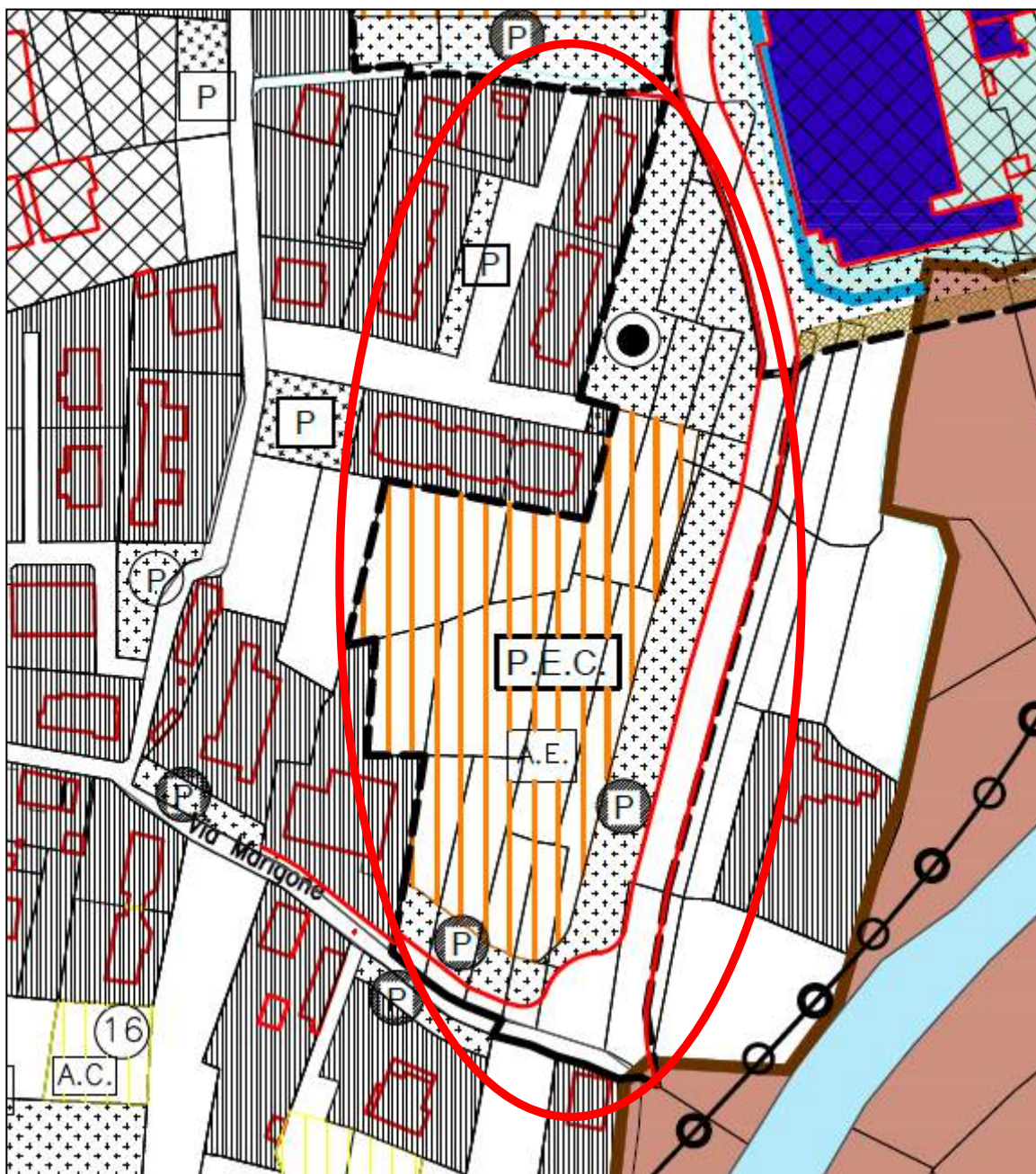
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



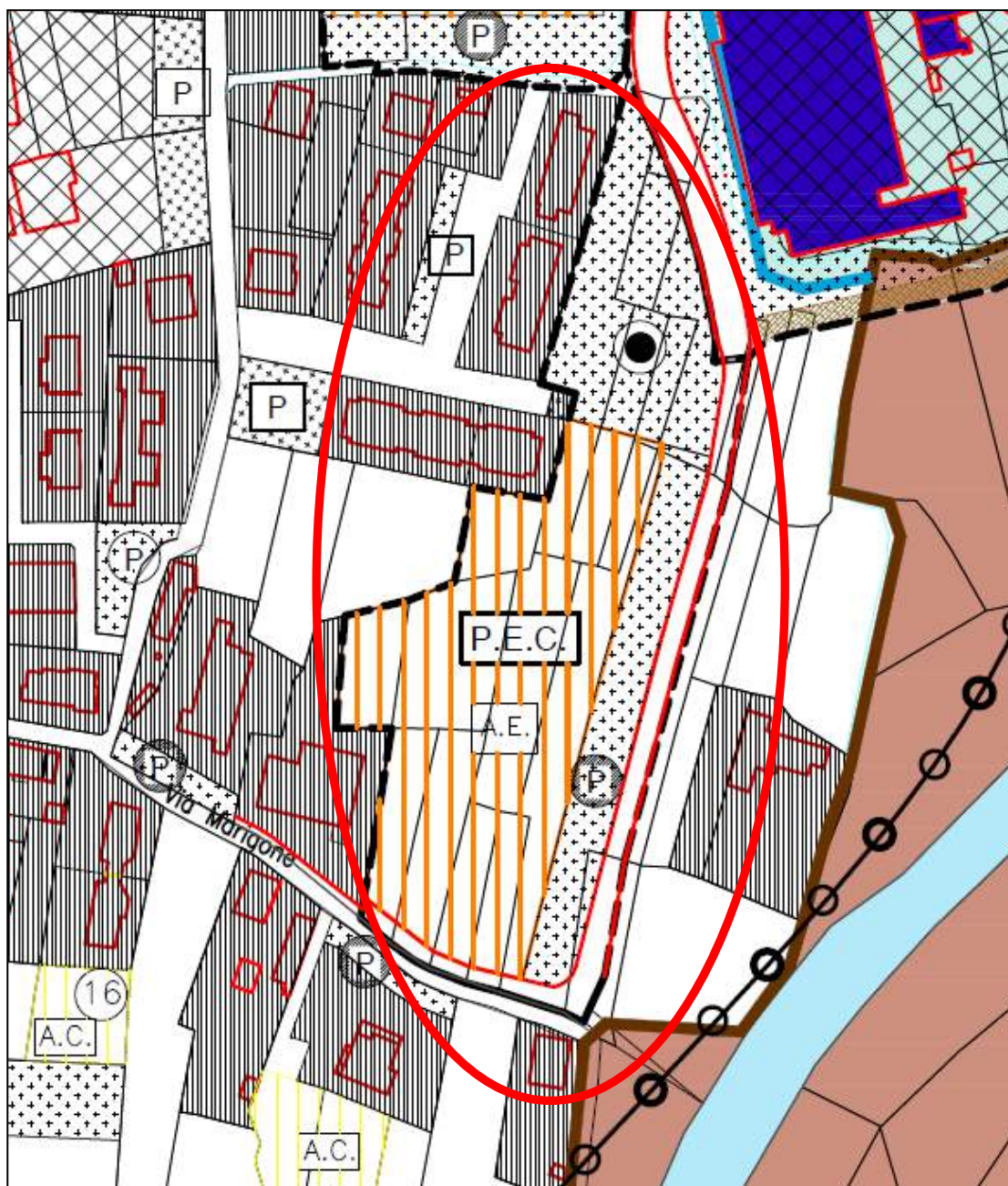
Veduta area dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°17 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1540 in data 03/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. BLOTTO Gianfranco e BLOTTO Maria Rita

Localizzazione: N.C.T. Foglio 3 Mappale 16
Via per Muzzano

L'istanza è riferita ad un'area libera, interamente classificata dal P.R.G.C. vigente come Aree con Impianti Produttivi che si confermano.

Il contesto circostante è così caratterizzato: ad ovest un'area edificata residenziale, a sud un'ampia area a parcheggio, ad est ed a nord altre aree edificate con destinazione produttiva.

La proprietà chiede la modifica della classificazione in Territorio ad uso agricolo.

PROGETTO: La proprietà propone la modifica in quanto non ha più intenzione di utilizzare la potenzialità edificatoria del mappale in oggetto a fini artigianali; tuttavia, una trasformazione ad agricola non si ritiene particolarmente congrua per l'area in esame per una pluralità di motivazioni. In primo luogo, la sua collocazione non favorisce un utilizzo ai fini agricoli; infatti, essa risulta circondata da ulteriori aree libere che, allo stato attuale, si trovano nella condizione di prato, ma che, a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal P.R.G.C., assumeranno tutt'altra natura, funzionale alle attività produttive presenti. Inoltre, a differenza di altre porzioni di territorio comunale, l'ambito nel quale il lotto è inserito non si caratterizza per la presenza di aree libere interstiziali. A ciò si aggiungono le dimensioni piuttosto contenute del mappale, che contribuirebbero nel definirne l'isolamento funzionale.

Tuttavia, al fine di eliminare la capacità edificatoria che la proprietà dichiara di non voler più utilizzare, la variante prevede una soluzione alternativa a quella richiesta, riguardante la trasformazione dell'ambito in Aree di interesse comune con specifica destinazione a Parcheggi al servizio di insediamenti produttivi. Ciò permette di legarla, come disegno di Piano, all'altra area con tale destinazione collocata a sud di quella in esame.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici a destinazione produttiva di 960 mq e determina un pari incremento di superficie destinate ad aree di interesse comune. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'area sopra citata da Aree con impianti produttivi che si confermano ad Aree di interesse comune - Parcheggi al servizio di insediamenti produttivi.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

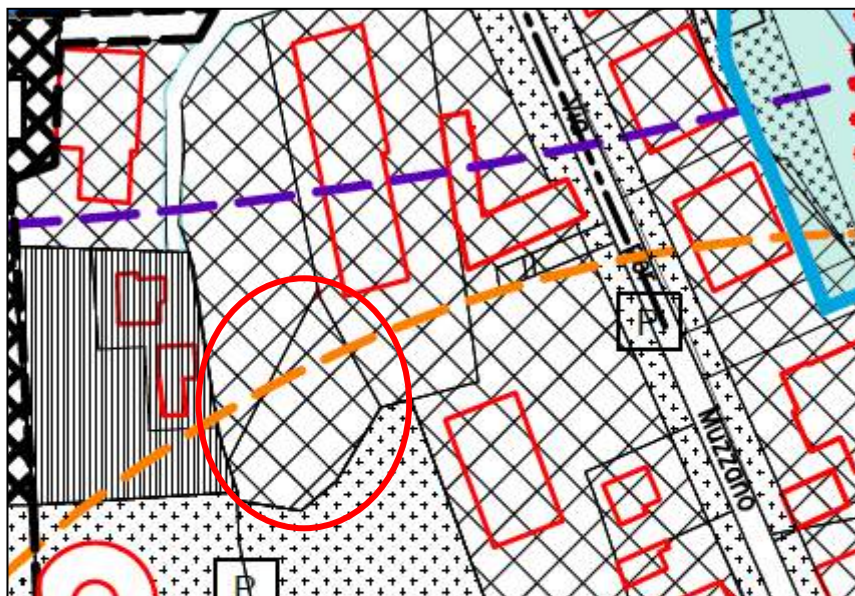
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



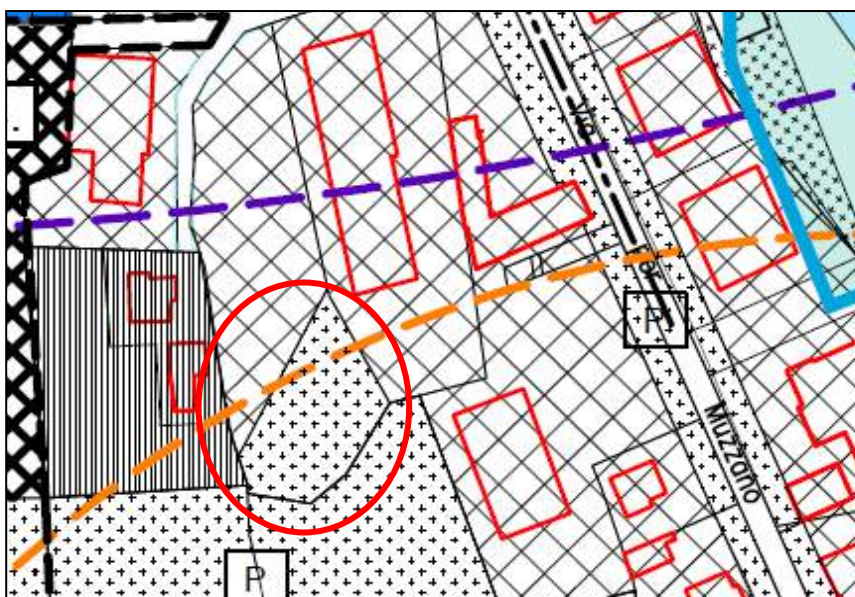
Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°18 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica fa seguito a Dichiarazione di Intento presentata al Prot. n. 1578 in data 06/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. MONTE Cesare

Localizzazione: N.C.T. Foglio 1 Mappale 288-427
Via Martiri della Libertà

L'istanza è riferita ad un'area ineditata, situata ad est del Torrente Elvo e classificata dal P.R.G.C. vigente come Aree di interesse comune con destinazione specifica a "Giardini pubblici e parchi gioco".

La proprietà chiede la modifica di classificazione in Territorio ad uso agricolo.

PROGETTO: L'area oggetto di richiesta è collocata in un contesto di sponda del Torrente Elvo, verso il quale digrada. A nord sono collocate alcune aree agricole, mentre ad est ed a sud l'ambito delimita il concentrico, sia di recente che di storica edificazione. Si tratta, dunque, di un lotto per il quale non si prevedono possibilità edificatorie.

La richiesta presentata dalla proprietà può essere accolta solamente in parte, non perché non risulti ammissibile, ma a causa dei vincoli imposti dalla normativa regionale riguardante i parametri complessivi di modifica delle aree ad uso pubblico effettuabili attraverso questa tipologia di revisione del P.R.G.C. L'art. 17 comma 5 lettere c) e d) della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. definisce, infatti, le varianti parziali come quelle che non riducono né aumentano, "[...] la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di legge".

Considerato che la presente è la terza variante parziale dall'approvazione della revisione strutturale dello strumento urbanistico, la quantità di cui all'art. 17 comma 5 deve essere valutata complessivamente, tenuto conto anche delle precedenti varianti. Visto che, negli anni, sono state operate numerose modifiche alla quantità delle aree di interesse comune (alcune delle quali anche all'interno della presente variante), e considerate le notevoli dimensioni dell'area in esame, non è possibile accogliere in toto la richiesta da parte della proprietà senza sforare i parametri regionali.

Pertanto, si è comunque deciso di procedere allo stralcio richiesto, seppur in modo parziale, trasformando in territorio ad uso agricolo una porzione del lotto in esame pari a 2.000 mq e mantenendo la destinazione ad aree di interesse comune nella fascia più a ridosso dell'edificato. In tal modo, viene garantita continuità tra l'area di nuova classificazione e la restante porzione agricola già presente lungo le sponde del Torrente Elvo.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

La variante in oggetto riduce la quantità globale delle superfici destinate ad aree di interesse comune, con specifica destinazione a giardini pubblici e parchi giochi, di 2.000 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso di porzione dell'area sopra citata da Aree di interesse comune – Giardini pubblici e parchi gioco 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 1:5000);
- 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 aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°19 – ZONA DI P.R.G.C.: IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO SOGGETTI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda un'ampia area inedita, collocata nella porzione sud-orientale del territorio comunale e per la quale il P.R.G.C. prevede la realizzazione, attraverso la definizione di un P.E.C., di impianti privati di nuova edificazione per il tempo libero, destinati ad attività sportive, ricreative, culturali, per lo spettacolo e la musica. Il contesto circostante è interamente agricolo, costituito da prati e coltivi.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 10 Mappali 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 392, 394, 396.
Ambito ricompreso tra Via San Clemente e Via Barazzone

PROGETTO: La variante riguarda il completo stralcio del P.E.C. e della previsione di Piano riguardante la realizzazione di Impianti privati per il tempo libero e la trasformazione dell'intero ambito in Territorio ad uso agricolo.

Le motivazioni alla base di tale modifica sono molteplici e, in primo luogo, risiedono nelle mutate condizioni socio-economiche rispetto al contesto in cui è stata definita la variante strutturale (che, come si è visto in premessa, è stata approvata nel 2011 ma ha avuto un iter di stesura molto lungo): infatti, l'attuale congiuntura economica, la crisi che ha colpito duramente il biellese negli ultimi anni ed il conseguente stallo del mercato immobiliare e dell'edilizia sono tutti elementi che non favoriscono gli investimenti privati nella realizzazione di progetti di trasformazione come quello in esame.

Inoltre, gli strumenti di pianificazione sovra ordinati, tra cui il Piano Paesaggistico Regionale di recentissima approvazione ed il Piano Territoriale Regionale, delineano indirizzi, direttive e prescrizioni fortemente improntate alla riduzione della nuova edificazione ed alla conservazione di suolo permeabile, soprattutto se di elevata qualità agronomica. L'area oggetto di variante, è considerata di elevata qualità, con scarse limitazioni nella sua capacità d'uso a fini agrari e nella scelta della tipologia di coltivazioni e, dunque, da preservare il più possibile dall'edificazione o comunque dalla sua impermeabilizzazione.

Infine, nonostante la presenza della Via San Clemente, che lambisce l'area nella sua porzione occidentale, la trasformazione di un ambito piuttosto ampio a fini ricreativi comporterebbe sicuramente la definizione, nello studio preliminare previsto dalle NTA del Piano, di una serie di interventi sulla viabilità per il suo potenziamento, sulla base dei flussi di traffico previsti. Infatti, nonostante il lotto sia collocato nelle vicinanze della S.P. 402, risulterebbe indispensabile individuare in progetto di connessione che preveda l'ampliamento della viabilità locale esistente o la realizzazione di nuovi collegamenti, in entrambi i casi con ulteriori previsioni di consumo di suolo.

Per le ragioni sopra esposte, l'Amministrazione Comunale ha deciso di non dare corso alla trasformazione prevista dalla variante strutturale, e di conservare l'originale destinazione agricola, e lo stato di fatto attuale, dell'ambito.

La variante prevede lo stralcio del P.E.C. e la conseguente eliminazione della superficie destinata ad impianti privati per il tempo libero, pari a 36.800 mq e delle due aree di interesse comune collocate lungo le strade e con destinazione specifica a parcheggi al servizio di insediamenti produttivi, dalla

superficie complessiva di 4.160 mq. In particolare, per quanto riguarda le aree a standard, esse non sono state considerate ai fini dei calcoli di cui all'analisi di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., in quanto la realizzazione di tali superfici risultava esclusivamente funzionale alla specifica trasformazione dell'ambito individuata dal P.E.C., ora in toto stralciata. Inoltre, come riportato all'art. 5.1.2 delle N.T.A., l'indicazione grafica indicata nelle Tavole di Piano delle parti di aree per servizi pubblici a copertura degli standard interne agli Strumenti Urbanistici Esecutivi non è prescrittiva ed esse possono assumere forma e localizzazione diversa, sempre nel rispetto delle quantità minime previste dalla normativa. Infine, il mantenimento di aree a parcheggio al servizio di impianti produttivi in un territorio ora ad esclusiva vocazione agricola appare incongruo e non in linea con le esigenze di tutela della permeabilità delle aree ad alto valore agronomico. Per tali considerazioni, si procede all'eliminazione di queste specifiche fasce senza che ciò alteri il fabbisogno complessivo di aree a standard verificato nelle tabelle riportate al precedente paragrafo 3.1.1.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso delle aree sopra citate da Impianti privati per il tempo libero soggetti a P.E.C. a Territorio ad uso agricolo.

Considerata la summenzionata qualità dei suoli dal punto di vista agronomico, l'ambito in esame viene classificato, all'interno della categoria delle aree agricole, tra i terreni ad elevata produttività, normati dall'art. 3.6.4 delle N.T.A.

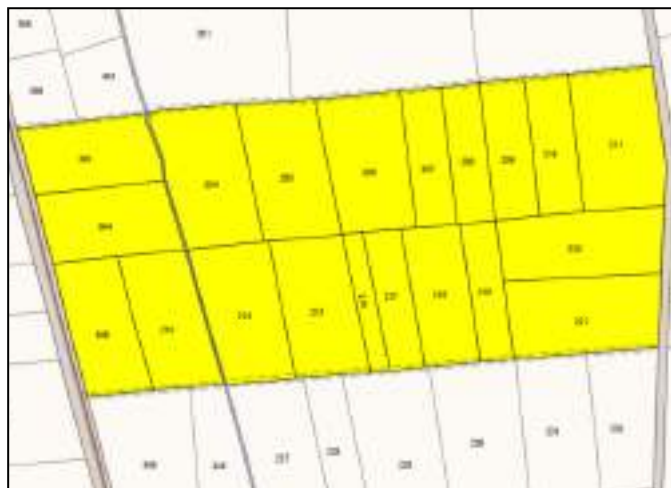
In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PRB – Norme Tecniche di Attuazione, in quanto dall'art. 3.5.4 Impianti Privati per il Tempo Libero (IPTL) vengono eliminati i riferimenti specifici alle aree stralciate.

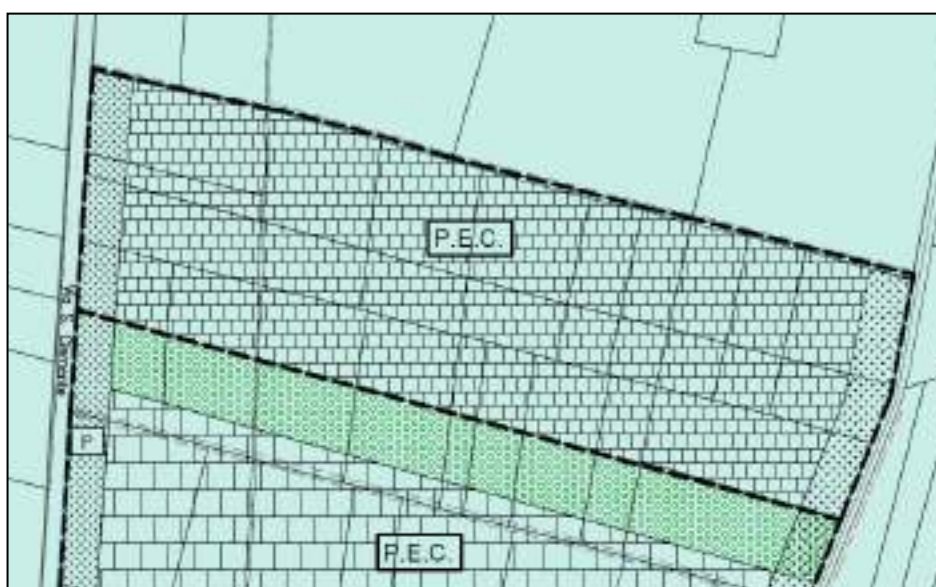
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



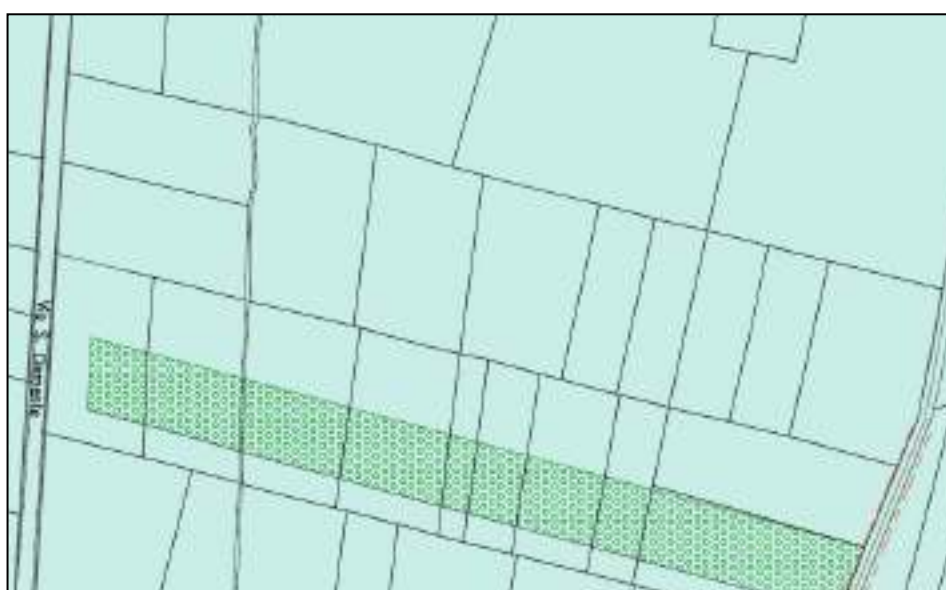
Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°20 – ZONA DI P.R.G.C.: PARCO SOLARE SOGGETTO A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda un'ampia area inedita, collocata nella porzione sud-orientale del territorio comunale e per la quale il P.R.G.C. prevede la realizzazione, attraverso la definizione di un P.E.C., di serre solari per la produzione di ortaggi e colture e di energia rinnovabile. Il Piano lega fortemente le previsioni di trasformazione dell'ambito con quello sovrastante, oggetto della precedente modifica n°19, non solo per la continuità fisica tra le due aree, ma anche per la prescrizione contenuta nell'art. 3.5.5 delle N.T.A., relativa alla definizione di uno studio d'insieme che fornisca le indicazioni sia degli spazi aperti (viabilità interna degli ambiti, verde, recinzioni, modalità di occupazione dei lotti, ecc.), sia della disposizione del costruendo. Le stesse Norme inseriscono, inoltre, il Parco Solare proprio nel Capo 3° del Titolo III, relativo agli usi terziari, ai quali viene equiparato. Il contesto circostante è interamente agricolo, costituito da prati e coltivi.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 10 Mappali 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 236 parte, 237 parte, 238 parte, 242 parte, 278, 280, 338, 400.
Ambito ricompreso tra Via San Clemente e Via Barazzone

PROGETTO: La variante riguarda il completo stralcio del P.E.C. e della previsione di Piano riguardante la realizzazione del Parco Solare e la trasformazione dell'intero ambito in Territorio ad uso agricolo, in collegamento con la precedente modifica n°19. Per le medesime motivazioni, l'Amministrazione Comunale ha deciso di non dare corso alla trasformazione prevista dalla variante strutturale, e di conservare l'originale destinazione agricola e lo stato di fatto attuale dell'ambito.

La variante prevede lo stralcio del P.E.C. e la conseguente eliminazione della superficie destinata a Parco Solare, pari a 43.650 mq e delle due aree di interesse comune collocate lungo le strade e con destinazione specifica a parcheggi al servizio di insediamenti produttivi, dalla superficie complessiva di 7.860 mq. In particolare, per quanto riguarda le aree a standard, esse non sono state considerate ai fini dei calcoli di cui all'analisi di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., in quanto la realizzazione di tali superfici risultava esclusivamente funzionale alla specifica trasformazione dell'ambito individuata dal P.E.C., ora in toto stralciata. Inoltre, come riportato all'art. 5.1.2 delle N.T.A., l'indicazione grafica riportata nelle Tavole di Piano delle parti di aree per servizi pubblici a copertura degli standard interne agli Strumenti Urbanistici Esecutivi non è prescrittiva ed esse possono assumere forma e localizzazione diversa, sempre nel rispetto degli standard previsti dalla normativa. Infine, il mantenimento di aree a parcheggio al servizio di impianti produttivi in un territorio ora ad esclusiva vocazione agricola appare incongruo e non in linea con le esigenze di tutela della permeabilità delle aree ad alto valore agronomico. Per tali considerazioni, si procede all'eliminazione di queste specifiche fasce senza che ciò alteri il fabbisogno complessivo di aree a standard verificato nelle tabelle riportate al precedente paragrafo 3.1.1.

La presente modifica non prevede solamente l'eliminazione del Parco Solare a livello cartografico; considerato che l'area era l'unica sul territorio comunale con tale destinazione e che non si prevede l'inserimento di altre, si procede anche all'eliminazione delle Norme Tecniche di Attuazione dell'art. 3.5.5. Considerata la summenzionata qualità dei suoli dal punto di vista

agronomico, l'ambito in esame viene classificato, all'interno della categoria delle aree agricole, tra i terreni ad elevata produttività, normati dall'art. 3.6.4 delle N.T.A.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C., in quanto vengono conservate due aree di valore ambientale e paesaggistico precedentemente inserite nel P.E.C. ed ora estrapolate dai suoi confini.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso delle aree sopra citate da Parco solare soggetto a P.E.C. 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 1:5000);
- PR3 Foglio 2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PRB – Norme Tecniche di Attuazione, in quanto l'art. 3.5.5 Parco Solare viene in toto stralciato.

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 aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°21 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale come correzione di errore materiale nella cartografia di Piano riguardante un ambito soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 7 Mappali 451, 456, 457 496, 497, 498, 499, 502.
Via Tabbia

PROGETTO: La variante interessa l'ambito in esame come correzione di errore materiale a livello cartografico. Allo stato attuale, l'area è ricompresa all'interno di un P.E.C. a destinazione residenziale in corso di validità, come da convenzioni approvate che risultano agli atti del Comune di Occhieppo Inferiore. Tuttavia, nella cartografia di Piano della variante strutturale, essa è stata erroneamente rappresentata come Area edificata residenziale.

Considerato che lo strumento urbanistico esecutivo risulta ancora in corso di validità e, dunque, solo a seguito della sua conclusione o in caso di decadenza della convenzione è possibile operare tale modifica, la presente variante corregge l'errore materiale e rappresenta graficamente l'area come riportato negli elaborati di P.E.C. approvati dall'Amministrazione Comunale.

Per le medesime suddette motivazioni, non si dettagliano in questa sede nelle planimetrie gli edifici già progettati e/o realizzati negli anni di validità della convenzione, ma si provvederà ad individuarli tutti ed unitariamente completato il decorso dello strumento urbanistico esecutivo.

Permangono, inoltre, la fascia vincolata denominata "rambla verde" (che già in precedenza non era inserita nei confini del P.E.C.) e la viabilità esistente di accesso all'area.

Tale correzione di errore materiale non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

Inoltre, non si determinano variazioni significative della CIR, in primo luogo in quanto la variante strutturale contemplava comunque il numero di abitanti previsti, ed in secondo luogo poiché non si tratta dell'inserimento di una nuova area di espansione, ma della corretta rappresentazione cartografica di una esistente ed in corso di trasformazione.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, correggere l'errore materiale presente nella cartografia di Piano e riguardante le aree sopra citate.

La correzione riguarda, in particolare, i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PR4 - Normativa geologica e idraulica, aggiornata a livello di base cartografica.



Situazione da P.R.G.C. vigente



Correzione di errore materiale

MODIFICA N°22 – ZONE DI P.R.G.C.: ORTI URBANI – TERRITORIO AD USO AGRICOLO – AREE DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e interessa il cambio di classificazione urbanistica di alcune aree site in diverse parti del territorio comunale, in un'ottica complessiva di revisione delle previsioni urbanistiche in materia di orti urbani. Come si vedrà nel dettaglio di seguito, la variante interessa sia la componente cartografica che quella normativa del P.R.G.C.

Localizzazione:

1. Orti urbani oggetto di stralcio:
N.C.T. Foglio 8 Mappali 39, 40, 41, 43, 52, 53, 54, 55, 56, 72 parte, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 parte, 88 parte, 108 parte, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 parte, 131 parte, 188, 249 parte, 250.
Via F.Frassati, Regione San Clemente
2. Orti urbani di nuova individuazione:
 - 2.1 N.C.T. Foglio 5 Mappali 151 parte, 152
Via F.Frassati
 - 2.2 N.C.T. Foglio 5 Mappali 145 parte, 146, 162
Via Caralli
 - 2.3 N.C.T. Foglio 3 Mappale 399
Via per Camburzano

PROGETTO: La modifica in oggetto prevede la riorganizzazione della disciplina di P.R.G.C. in merito agli orti urbani. La variante strutturale inseriva gli orti urbani tra gli usi agricoli, disciplinandone in tal senso le caratteristiche ed individuando cartograficamente una specifica, ampia, zona di Piano a tali usi. L'Amministrazione Comunale intende, invece, individuare alcune aree di interesse comune e classificarle in modo specifico come orti urbani, finalizzati alla coltivazione di piccoli impianti vegetazionali per il fabbisogno familiare, da assegnare ai cittadini tramite bando.

In relazione all'elevata qualità dei suoli dal punto di vista agronomico ed alle sue attuali condizioni effettive di utilizzo, l'ampio ambito precedentemente individuato dalla variante strutturale viene ora destinato a territorio ad uso agricolo, con la classificazione specifica di terreni ad elevata produttività (normati dall'art. 3.6.4 delle N.T.A.).

Per quanto riguarda, invece, gli orti urbani, vengono individuati tre distinti appezzamenti, di dimensioni complessive inferiori al precedente, più facilmente accessibili e collocati in diverse zone dell'abitato, in modo da renderli fruibili da parte della maggioranza della popolazione. Tali aree sono collocate: in via F. Frassati (dietro al cimitero comunale), in via Caralli (nella zona del centro polivalente) ed in via per Camburzano (in prossimità dell'ex centro incontri). Per la prima area si prevede la trasformazione di classificazione da agricolo ad usi pubblici, mentre la seconda e la terza erano già aree di interesse comune, per le quali si opera solamente una modifica nella destinazione specifica.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

Come accennato in precedenza, la modifica in oggetto riguarda anche la componente normativa del Piano. Infatti, viene stralciato l'art. 3.6.5 – Terreni

a colture orticole e floricole o legnose specializzate (Orti Urbani) delle N.T.A., mentre al punto a) del 3° comma dell'art. 3.1.1 – Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale viene aggiunto il seguente punto:

“[...]”

- *orti urbani: appezzamenti di terreno destinati alla collettività, al fine di favorirne un utilizzo di carattere ricreativo, per la coltivazione di ortaggi, piccoli frutti e fiori.*

Negli orti urbani è consentita la realizzazione di un ripostiglio per il ricovero degli attrezzi e di eventuali coperture tipo serra. Il ripostiglio per gli attrezzi dovrà essere della tipologia riferita nella scheda 16 bis- Allegato A delle Norme di Attuazione, con le seguenti caratteristiche:

- *superficie netta massima pari a 9 mq,*
- *altezza massima m. 2.50 al colmo e m. 2.00 all'imposta (in caso di terreno in pendio le altezze sono misurate a valle prevedendo lo interrimento a monte);*
- *distanze m. 2 dai confini del lotto (come da delimitazione effettuata da parte del Comune), m. 10 dal ciglio di sponda e dal piede dell'argine dei corsi d'acqua pubblici.*

E' ammessa la realizzazione di una serra per ogni unità coltivabile, con figura geometrica di tipo tunnel o serra monofalda di tipo solare passiva, altezza massima di m 4,40 al colmo e m 2,75 all'imposta, struttura e infissi in acciaio zincato, copertura con pellicole trasparenti in acetato garantenti prestazioni antinebbia, antigocciolamento, ecc. o rete antigrandine.

E', inoltre, consentita la posa di pergole con tutori in legno di altezza massima m 2,40.

Fatto salvo quanto precedentemente descritto, le modalità di concessione ed uso delle aree ad orti urbani sono demandate a specifico Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.”

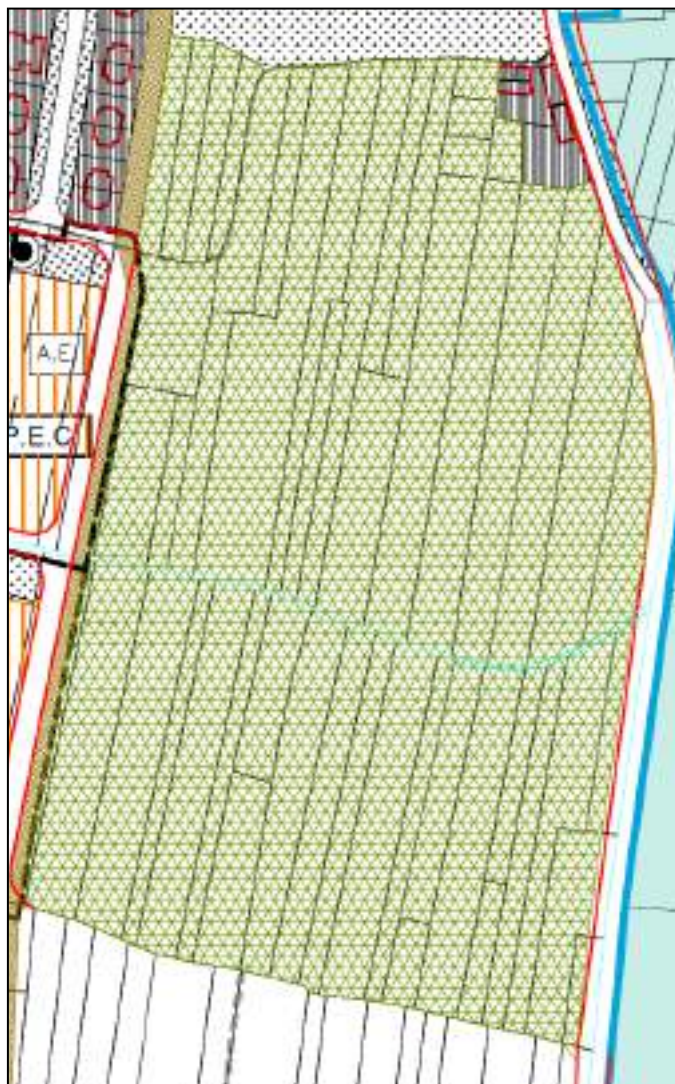
Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso delle aree di cui alla localizzazione 1. da Orti Urbani a Territorio ad uso agricolo, delle aree di cui alla localizzazione 2.1 da Territorio ad uso agricolo ad Aree di interesse comune con destinazione specifica ad Orti Urbani e di definire la destinazione specifica delle Aree di interesse comune di cui alle localizzazioni 2.2 e 2.3 come Orti Urbani.

La correzione riguarda, in particolare, i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PRB- Norme Tecniche di Attuazione, relativamente allo stralcio dell'art. 3.6.5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate (Orti Urbani) ed alla modifica dell'art. 3.1.1 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di livello comunale.

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

Localizzazione 1.

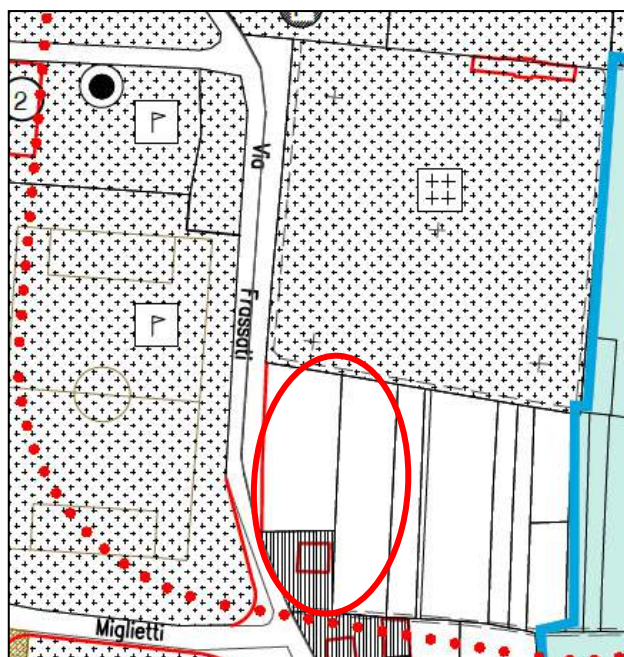


Situazione da P.R.G.C. vigente

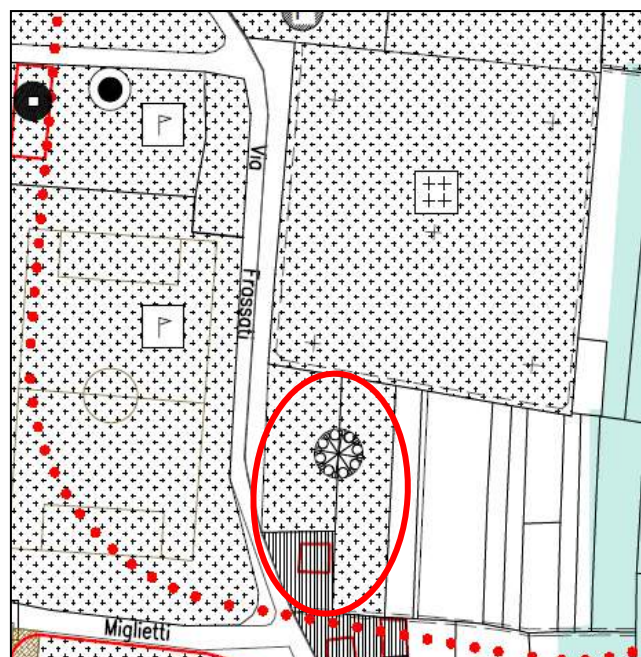


Situazione in variante

Localizzazione 2.1

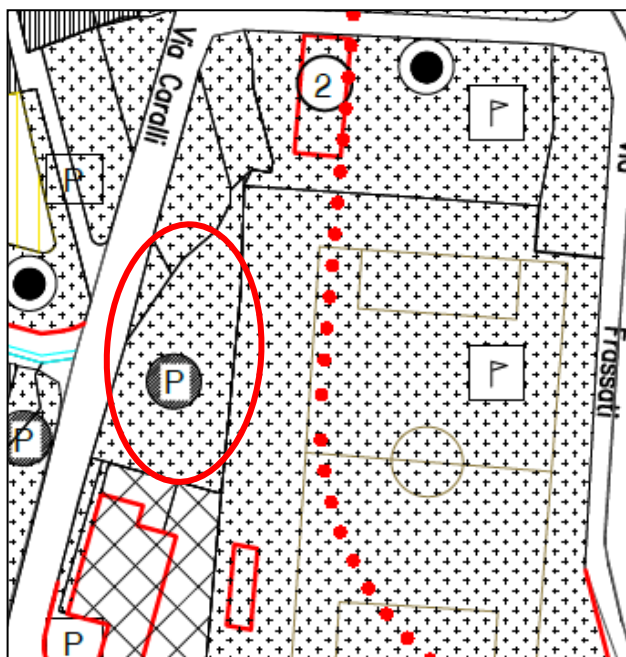


Situazione da P.R.G.C. vigente

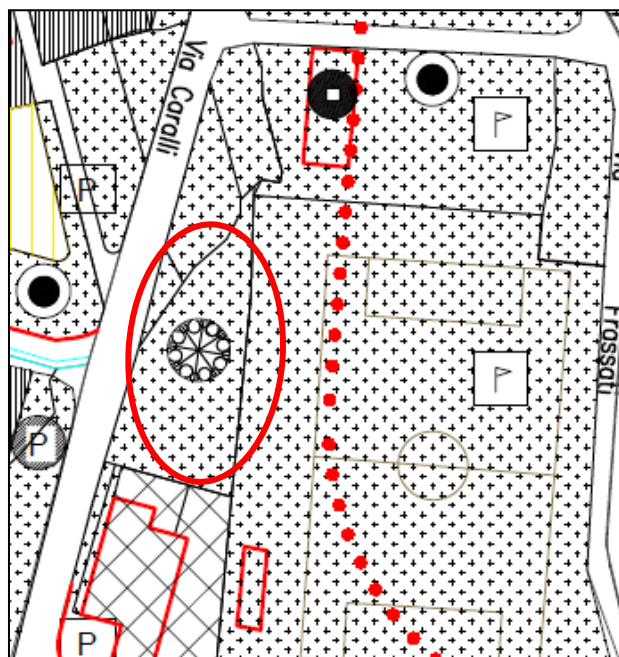


Situazione in variante

Localizzazione 2.2



Situazione da P.R.G.C. vigente

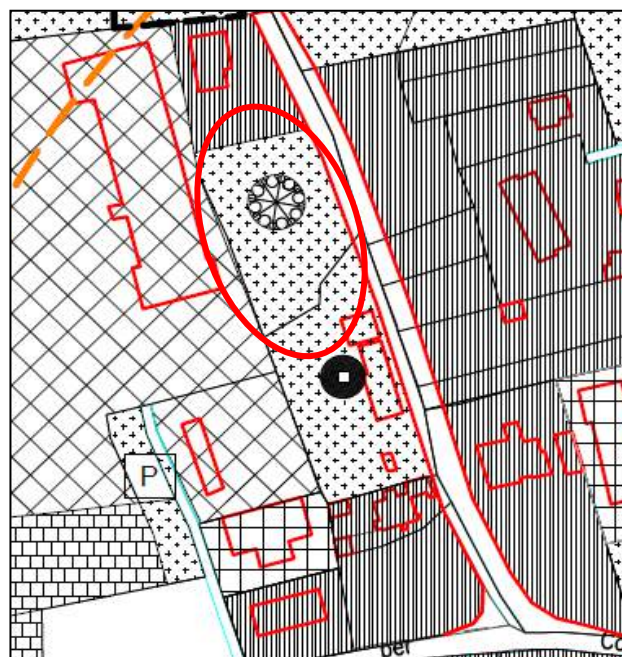


Situazione in variante

Localizzazione 2.3



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°23 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda la rappresentazione sulla cartografia di Piano della sistemazione della piazza comunale e di un'area a parcheggio pubblico realizzata a seguito dell'abbattimento di un fabbricato di proprietà comunale.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 4 Mappali 1160 e 130
Via Astronomo Schiapparelli

PROGETTO: La variante riguarda la corretta rappresentazione sulle tavole di P.R.G.C. delle modifiche effettuate alla viabilità in una porzione del Nucleo di Antica Formazione, effettuate nell'ambito che comprende piazza Don Giuseppe Scaglia, via Astronomo Schiapparelli e via della Confraternita.

Si tratta, dunque, di allineare la cartografia di Piano ai lavori effettuati, che hanno portato, tra l'altro, alla demolizione di un fabbricato di proprietà comunale per realizzare una rotatoria ed un'area destinata a parcheggio pubblico. Inoltre, si procede anche ad aggiornare la base cartografica catastale, anch'essa variata a seguito di tali trasformazioni.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C., anche in considerazione del fatto che le modifiche sono rappresentative della situazione attuale e già realizzata.

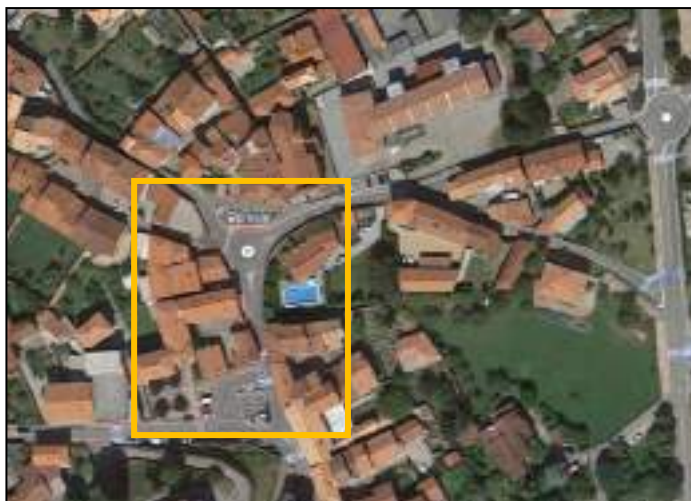
Inoltre, la variante incrementa la quantità globale delle superfici destinate ad aree di interesse comune di 150 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'ambito sopra citato da area edificata in Nucleo di Antica Formazione ad Aree di interesse comune con destinazione specifica a "Parcheggi pubblici" e di riportare nella cartografia di P.R.G.C. le modifiche alla viabilità operate tra piazza Don Giuseppe Scaglia, via Astronomo Schiapparelli e via della Confraternita.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PR5 – Nuclei di antica formazione – Con la suddivisione in sottoaree (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree", in merito all'eliminazione della scheda n°68 relativa all'Area 4, in quanto riguardante i fabbricati oggetto di demolizione.

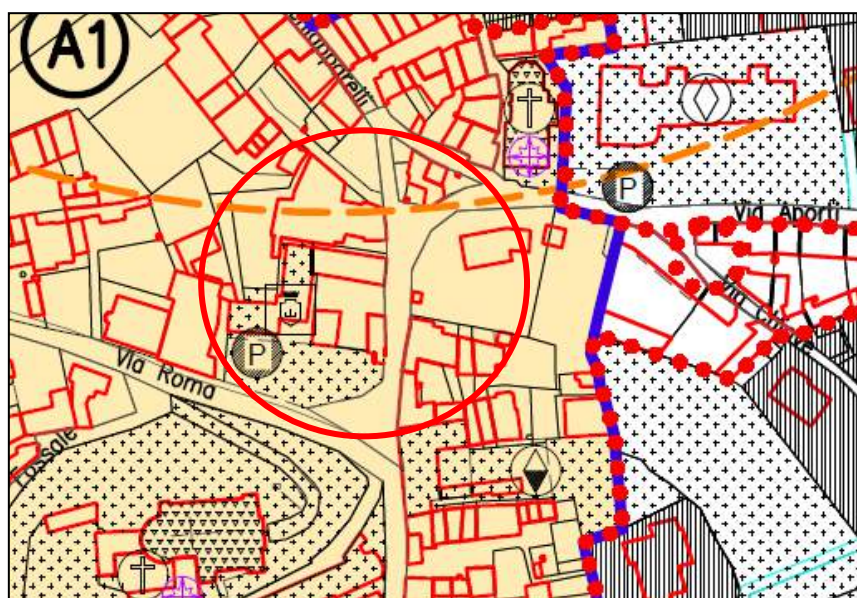
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



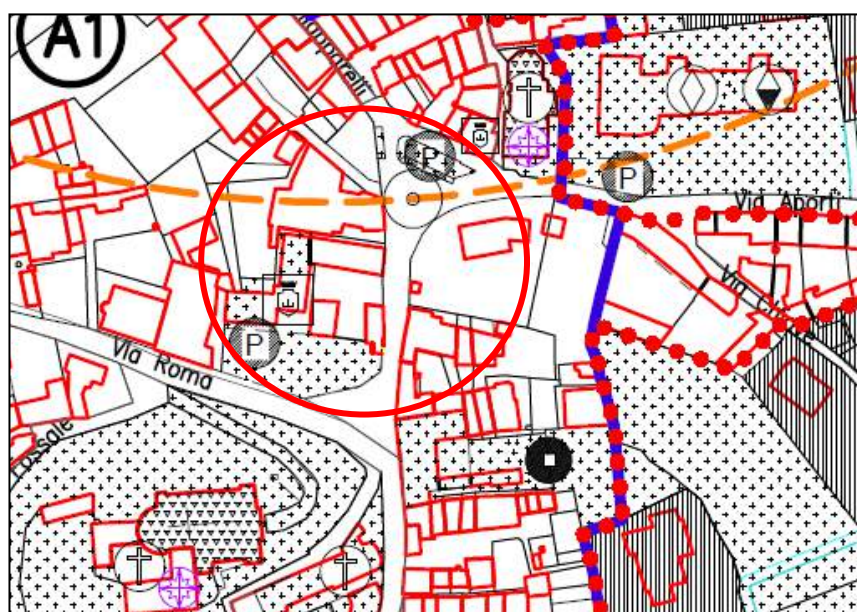
Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°24 – ZONA DI P.R.G.C.: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda l'inserimento negli elaborati di Piano della previsione urbanistica di realizzazione di una piccola area a parcheggio pubblico, interna al Nucleo di Antica Formazione, al posto di un fabbricato di proprietà comunale d oggi in precarie condizioni strutturali.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 4 Mappali 515, 516
Via Villa

PROGETTO: La variante interessa un fabbricato con destinazione residenziale ed il relativo accessorio, entrambi di proprietà comunale, ed inseriti nel N.A.F., ma ad oggi non utilizzati. Considerate le precarie condizioni strutturali ed il degrado che il tempo ed il mancato utilizzo hanno provocato, l'Amministrazione comunale ha deciso di prevedere la possibilità di una futura demolizione dei fabbricati, per la realizzazione di un piccolo parcheggio. L'ambito di via Villa, situata nella zona sud del N.A.F., non presenta molte aree pubbliche e spazi a parcheggio; per tali ragioni, si ritiene ragionevole la possibilità di crearne una, seppur con dimensioni limitate. Inoltre, dall'analisi della schedatura documentaria del N.A.F. allegata al P.R.G.C., non si rilevano particolari condizioni di pregio sul fabbricato, tali da impedirne la possibilità di demolizione senza ricostruzione. Da ultimo, la modifica nella tipologia di intervento edilizio è consentita ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera f) della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C. ed incrementa la quantità globale delle superfici destinate ad aree di interesse comune di 65 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, modificare la destinazione d'uso dell'ambito sopra citato da area edificata in Nucleo di Antica Formazione ad Aree di interesse comune con destinazione specifica a "Parcheggi pubblici".

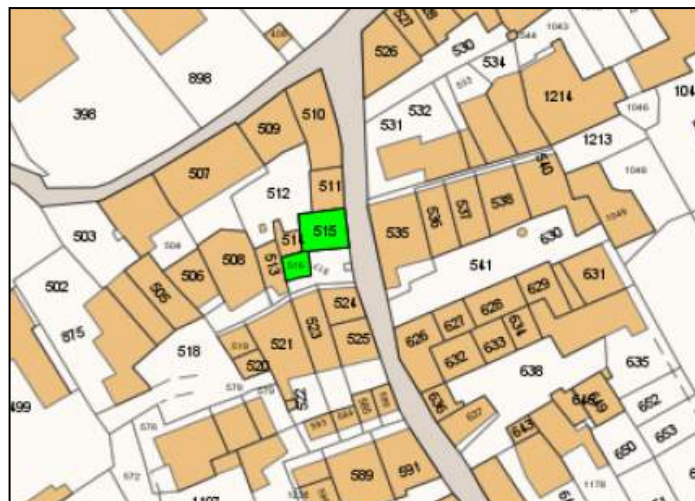
In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PR5 – Nuclei di antica formazione – Con la suddivisione in sottoaree (scala 1:1.000);
- Elaborato AT1 – Schedatura documentaria del nucleo urbano di antica formazione per "Ambiti di aree".

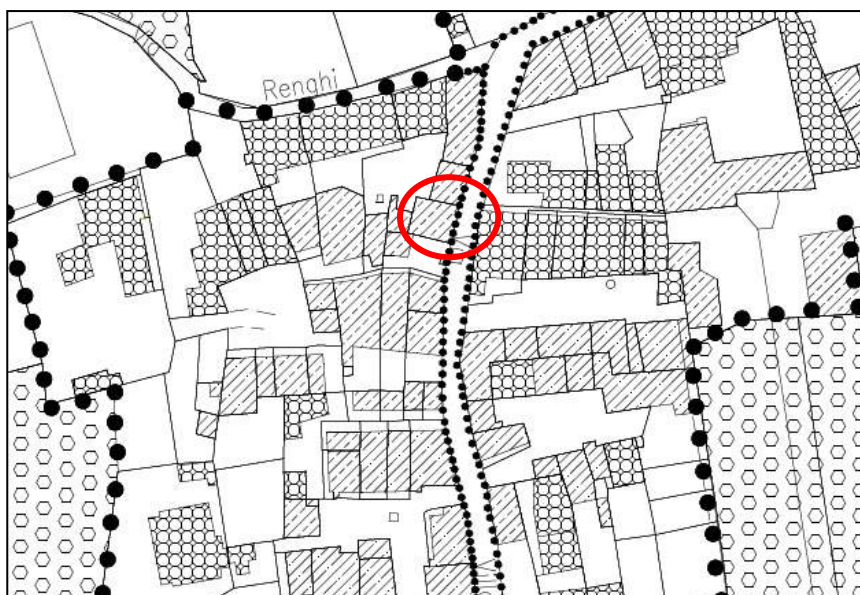
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



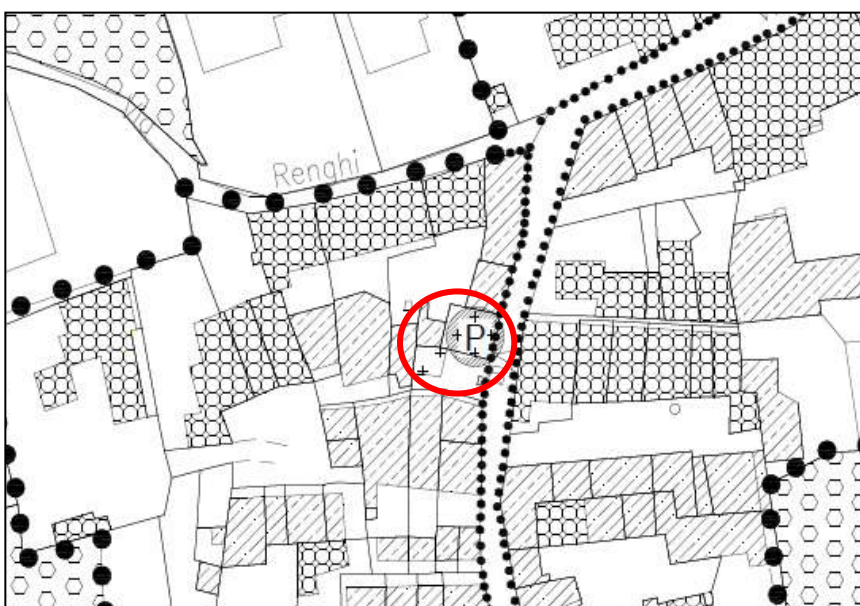
Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°25 – ZONA DI P.R.G.C.: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI – AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO – VIABILITA' ESISTENTE

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda l'allineamento della cartografia di Piano alla situazione della viabilità esistente tra via Pista e via delle Betulle, con la contestuale correzione di errore materiale nell'individuazione specifica del parco giochi.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 6 Mappali 285, 321, 325, 327, 369, 613, 628, 629, 630, 631
Via Pista e Via delle Betulle

PROGETTO: La variante riguarda la corretta rappresentazione sulla cartografia di P.R.G.C. della viabilità nella zona ricompresa tra via Pista e via delle Betulle, in quanto non corrispondente alla situazione esistente. La modifica si configura come un mero adeguamento delle tavole di Piano allo stato di fatto, in quanto precedentemente non correttamente rappresentato.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C. e non comporta modifiche al tracciato ed alla funzionalità delle infrastrutture (secondo quanto previsto dall'art. 17 comma 5 lettera b) della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.), anche in considerazione del fatto che le modifiche sono rappresentative della situazione attuale e già realizzata.

Al fine di riportare il corretto tracciato di via delle Betulle, viene stralciata una fascia classificata come Aree di interesse comune con destinazione specifica a Parcheggi al servizio di insediamenti produttivi, la quale non risulta concretamente realizzabile, vista la presenza e le dimensioni del tracciato stradale. La variante diminuisce, dunque, la quantità globale delle superfici destinate ad aree di interesse comune di 220 mq. A tal proposito, si vedano le tabelle di rispondenza con le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. di cui al precedente paragrafo 3.1.

Contestualmente alla modifica, si procede anche alla correzione di un errore materiale, riguardante un'area di interesse comune situata lungo la via Pista e dove è presente un parco giochi, erroneamente indicato con il simbolo dei parcheggi pubblici.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, procedere alla modifica nella rappresentazione cartografica della viabilità esistente lungo via Pista e via delle Betulle, al fine di allinearla alla situazione realmente esistente, e correggere l'errore materiale riguardante l'Area di interesse comune con destinazione specifica a "Giardini pubblici e parchi giochi".

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000).

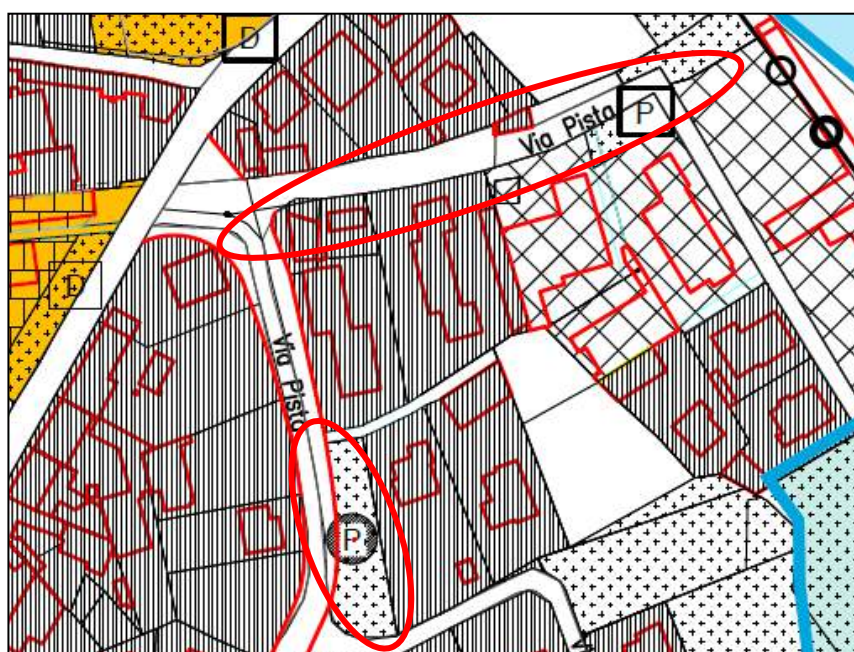
Inoltre, la tavola PR4 – Normativa geologica e idraulica, viene aggiornata solamente a livello di base cartografica, senza modificare la classificazione delle aree di Piano.



Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°26 – ZONE DI P.R.G.C.: AREE DI INTERESSE COMUNE

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda una variazione nella Legenda della cartografia di P.R.G.C. in merito alle Aree di interesse comune ed alcuni cambiamenti nella loro classificazione specifica, senza alterarne le superfici.

Localizzazione: intero territorio comunale

PROGETTO: La modifica in oggetto prevede una parziale riorganizzazione della simbologia della cartografia di Piano per quanto riguarda le Aree di interesse comune ed alcune modifiche nella loro classificazione specifica .

In particolare, per quanto riguarda le variazioni operate in Legenda, si prevede l'eliminazione di due specifiche voci, Centro polifunzionale e Deposito comunale più centro incontri, per accorparle nella più generica previsione di Attrezzature assistenziali, sociali e culturali (già esistente ed ampliata nel suo utilizzo). Allo stesso tempo, viene modificata la simbologia specifica dell'Area mercato ed introdotta quella relativa agli Orti urbani (a tal proposito si veda la precedente modifica n°22).

La variante riguarda anche le seguenti modifiche nella classificazione specifica delle aree di interesse comune, che tuttavia non ne alterano le quantità e le superfici:

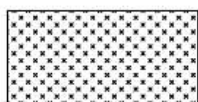
1. spostamento del simbolo della scuola materna nella sua attuale posizione, a seguito dei lavori di ristrutturazione della scuola elementare eseguiti nel 2016;
2. riclassificazione dell'edificio che in precedenza ospitava la scuola materna nella più generica voce di attrezzature assistenziali, sociali e culturali;
3. inserimento del simbolo relativo agli Uffici pubblici amministrativi e servizi pubblici sull'edificio di via Aporti n°9 di proprietà comunale;
4. inserimento del simbolo relativo alle attrezzature assistenziali, sociali e culturali sull'edificio sede dell'A.N.A., sito in via Martiri della Libertà n° 33;
5. inserimento del simbolo relativo alle attrezzature assistenziali, sociali e culturali sugli edifici comunali della Cascina San Clemente e della Foresteria,

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C.

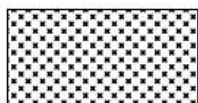
Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, effettuare le succitate modifiche nella legenda e nell'indicazione sulle tavole di P.R.G.C. della classificazione specifica di alcune Aree di interesse comune.

La correzione riguarda, in particolare, i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PR4 – Normativa geologica e idraulica (scala 1:2000);
- PR5 – Nuclei di antica formazione – Con la suddivisione in sottoaree (scala 1:1.000).



AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO



FASCIA IDONEA PER L'INFRASTRUTTURA DI TIPO E ALL'INTERNO DEL P.E.C.

AREE PER L'ISTRUZIONE



Asilo Nido



Scuola Materna



Scuola Elementare



Scuola Media

AREE DI INTERESSE COMUNE



Ufficio Postale



Chiese ed attrezzature Religiose



Attrezzature assistenziali



Attrezzature Sanitarie



Uffici Pubblici Amministrativi e Servizi Pubblici



Attrezzature sportive



Giardini pubblici e parchi giochi



Parcheggi pubblici



* Al servizio di insediamenti produttivi (destinazione specifica da definirsi)



* Al servizio di insediamenti commerciali e direzionali (destinazione specifica da definirsi)



Area mercato



Centro polifunzionale



Deposito comunale più centro incontri

IMPIANTI URBANI



Cimitero comunale



Impianti di depurazione

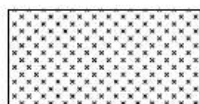


Sottostazioni centrali Enel, Telecom, TV

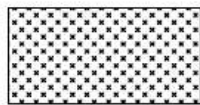


Cabina di decompressione gas

Legenda Aree di interesse comune P.R.G.C. vigente



AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO



FASCIA IDONEA PER L'INFRASTRUTTURA DI TIPO E ALL'INTERNO DEL P.E.C.

AREE PER L'ISTRUZIONE



Asilo Nido



Scuola Materna



Scuola Elementare



Scuola Media

AREE DI INTERESSE COMUNE



Ufficio Postale



Chiese ed attrezzature Religiose



Attrezzature assistenziali, sociali e culturali



Attrezzature Sanitarie



Uffici Pubblici Amministrativi e Servizi Pubblici



Attrezzature sportive



Giardini pubblici e parchi giochi



Parcheggi pubblici



* Al servizio di insediamenti produttivi (destinazione specifica da definirsi)



* Al servizio di insediamenti commerciali e direzionali (destinazione specifica da definirsi)



Area mercato



Orti Urbani

IMPIANTI URBANI



Cimitero comunale



Impianti di depurazione



Sottostazioni centrali Enel, Telecom, TV



Cabina di decompressione gas

Legenda Aree di interesse comune in variante

Localizzazione 1



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

Localizzazione 2

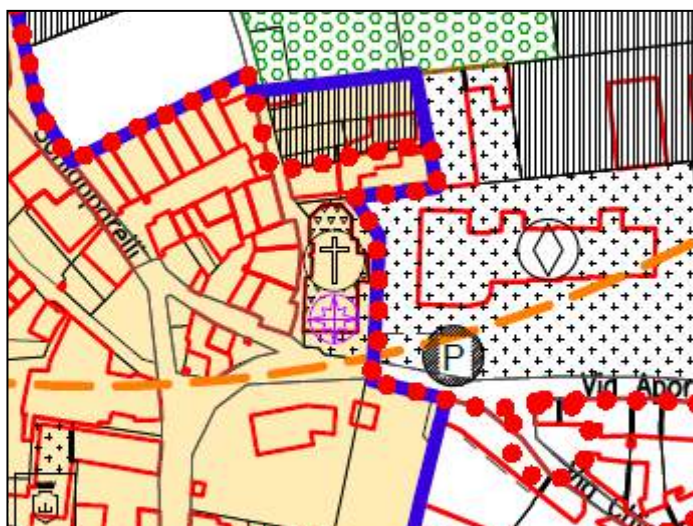


Situazione da P.R.G.C. vigente

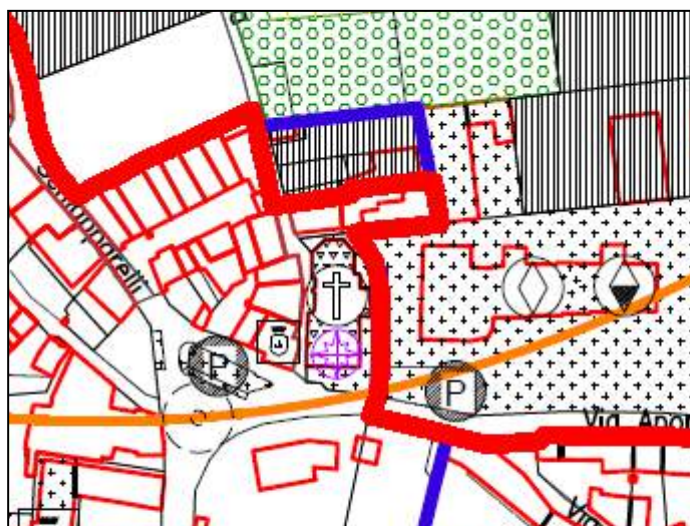


Situazione in variante

Localizzazione 3

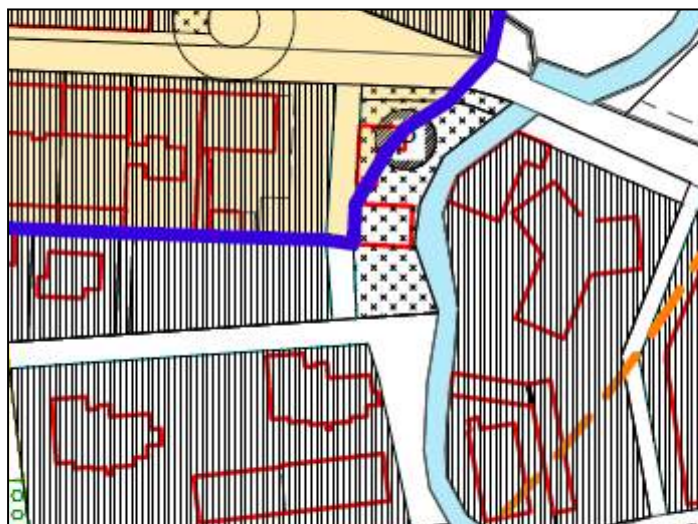


Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

Localizzazione 4



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

Localizzazione 5



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°27 – ZONA DI P.R.G.C.: VIABILITA' IN PREVISIONE

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda lo stralcio dalla cartografia di Piano di un tracciato di viabilità in previsione a scala sovra locale, non realizzato, ed il cambio di classificazione da "in previsione" ad "esistente" di un ulteriore tratto di strada, a seguito della sua effettiva realizzazione.

Localizzazione: Zona compresa tra via san Clemente, la SP 402 e via Maghetto, in un macro ambito che interessa anche i comuni di Mongrando e Ponderano.

PROGETTO: La variante interessa lo stralcio dalla cartografia di P.R.G.C. di un tracciato di scala sovra locale, rappresentato in sede di variante strutturale sulla base di un progetto dell'A.N.A.S., denominato Variante 338, di un asse viabile extraurbano di connessione tra l'area urbana di Biella e la Settimo – Vittone, e che interessava trasversalmente l'estremità meridionale del territorio comunale.

A tale progetto non è stata data concreta attuazione; infatti, il tracciato è stato progressivamente stralciato dagli strumenti urbanistici dei comuni contermini attraverso le varianti che si sono susseguite nel corso degli anni. Inoltre, la realizzazione del completamento di via Maghetto, la cosiddetta "tangenziale" di Mongrando, ha integralmente sostituito, nella sua funzione, il tracciato progettato da A.N.A.S. (a cui in parte si sovrappone).

Ad avallare tali considerazioni, il Consiglio della Provincia di Biella, con proprio atto n°46 del 16/10/2015, ha dato indirizzo al fine di avviare un processo di aggiornamento del PTP, con specifico riferimento all'annullamento dalla cartografia di Piano della previsione relativa al progetto A.N.A.S., dando atto che l'obiettivo di creare un sistema di bypass all'abitato di Mongrando risulta di fatto già perseguito attraverso la realizzazione della circonvallazione di collegamento tra la SP 402 e la SP 338.

Nonostante interessi una infrastruttura di rilevanza sovra comunale, la modifica in oggetto non ne compromette la funzionalità, in quanto si tratta dell'eliminazione di un tratto in progetto non realizzato, già stralciato dai comuni contermini nei rispettivi P.R.G.C. ed in fase di eliminazione dal PTP.

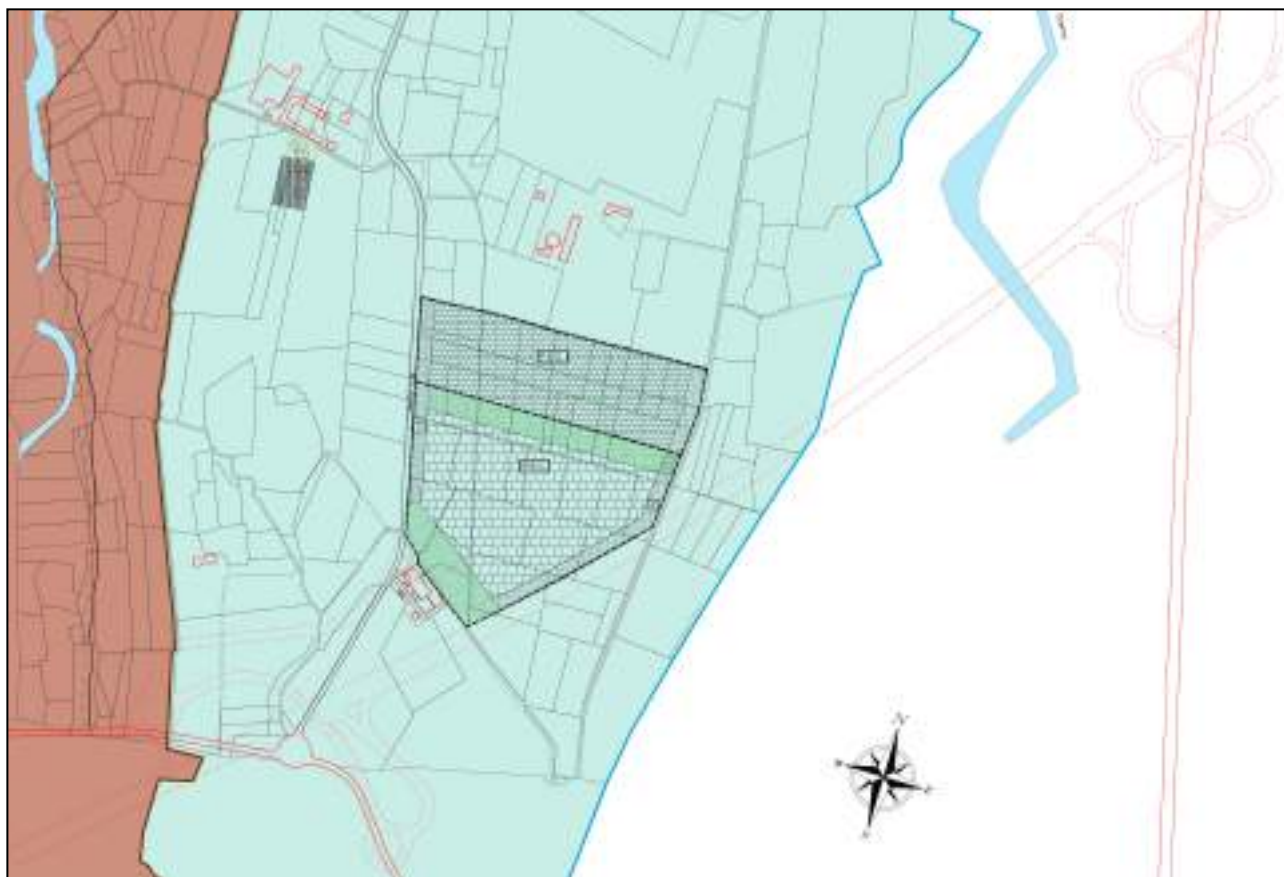
Contestualmente, si provvede alla modifica nella classificazione urbanistica da "in previsione" ad "esistente" del tracciato di via Maghetto.

La cartografia di Piano viene, inoltre, aggiornata eliminando tutti i tratti di viabilità esterni ai confini comunali precedentemente rappresentati, che non risultano coerenti con la situazione attualmente realizzata e, soprattutto, che non hanno rilevanza ai fini delle previsioni contenute nello strumento urbanistico del Comune di Occhieppo Inferiore.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, procedere alla modifica nella rappresentazione cartografica della viabilità di scala sovra locale esistente nella porzione sud del territorio comunale nella zona compresa tra via San Clemente, via Maghetto e la SP 422.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- PR3 Foglio 2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000);
- PR4 – Normativa geologica e idraulica (scala 1:5000).



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°28 – ZONA DI P.R.G.C.: RAMBLA VERDE

La presente variante è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda la modifica nella cartografia di Piano di una fascia a "rambla verde", per adeguarla al progetto redatto da Cordar spa dell'intervento di miglioramento del deflusso delle acque meteoriche.

Localizzazione: Via Ferrovia – Via San Clemente.

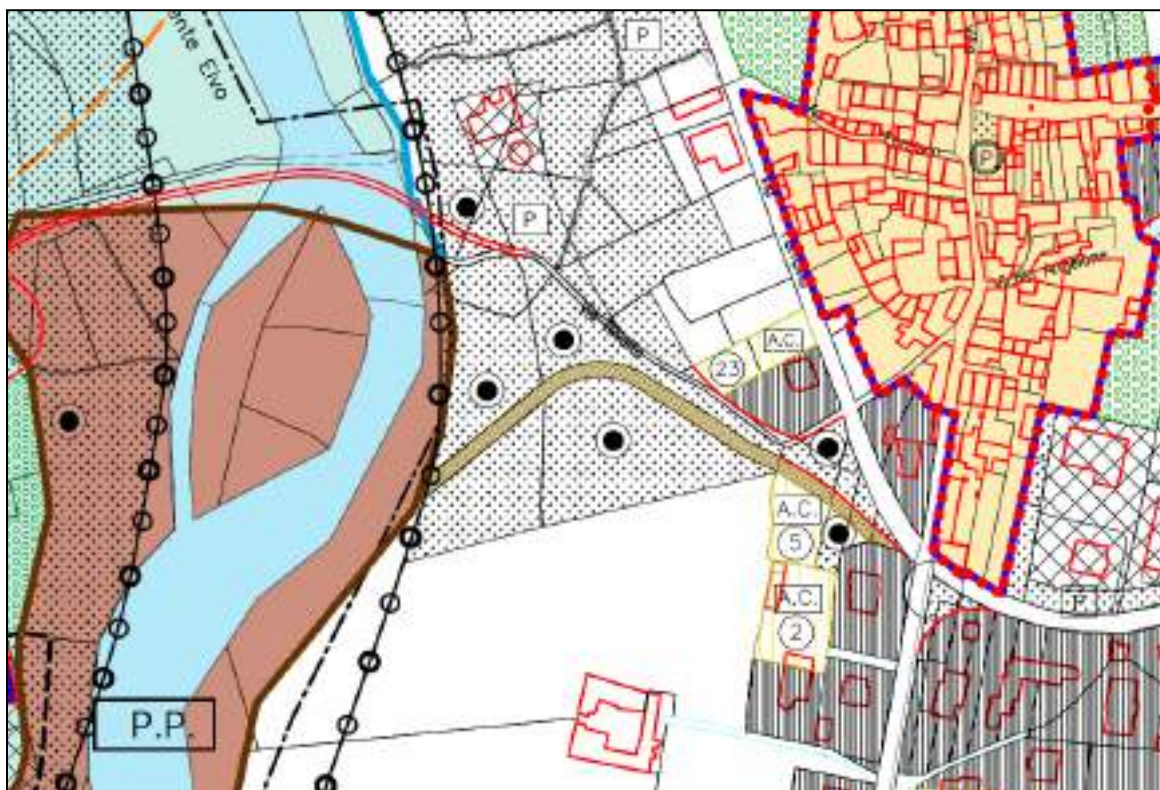
PROGETTO: La variante riguarda la modifica sulla cartografia di P.R.G.C. di una porzione di fascia a vincolo classificata come "rambla verde", per adeguarne la rappresentazione all'ultima versione del progetto, redatto da parte di Cordar spa, dello scolmatore per il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche posto nella porzione centrale del territorio comunale, il cui tracciato ha inizio nell'area ricompresa tra via San Clemente, via Rivalta e via Ferrovia. Tale progetto si inserisce in una serie di interventi, realizzati negli ultimi anni, in corso oppure di prossima realizzazione, per potenziare e migliorare le condizioni di deflusso sulla rete fognaria, soprattutto nella porzione centro-meridionale del centro abitato. L'aggiornamento della classificazione urbanistica della fascia vincolata denominata "rambla verde", consentirà di dare avvio alle procedure di acquisizione degli assensi da parte dei proprietari dei terreni interessati e favorirà un più rapido inizio dei lavori. La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C., in quanto si configura come la modifica nella posizione cartografica di una fascia esistente, sulla base di un progetto di realizzazione di un tratto di rete fognaria, e non riguarda la soppressione o l'inserimento "ex novo" di tale vincolo.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, procedere alla modifica nella rappresentazione cartografica della fascia vincolata denominata "Rambla Verde" localizzata tra via San Clemente, via Rivalta e via Ferrovia e relativa ad un progetto per il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche.

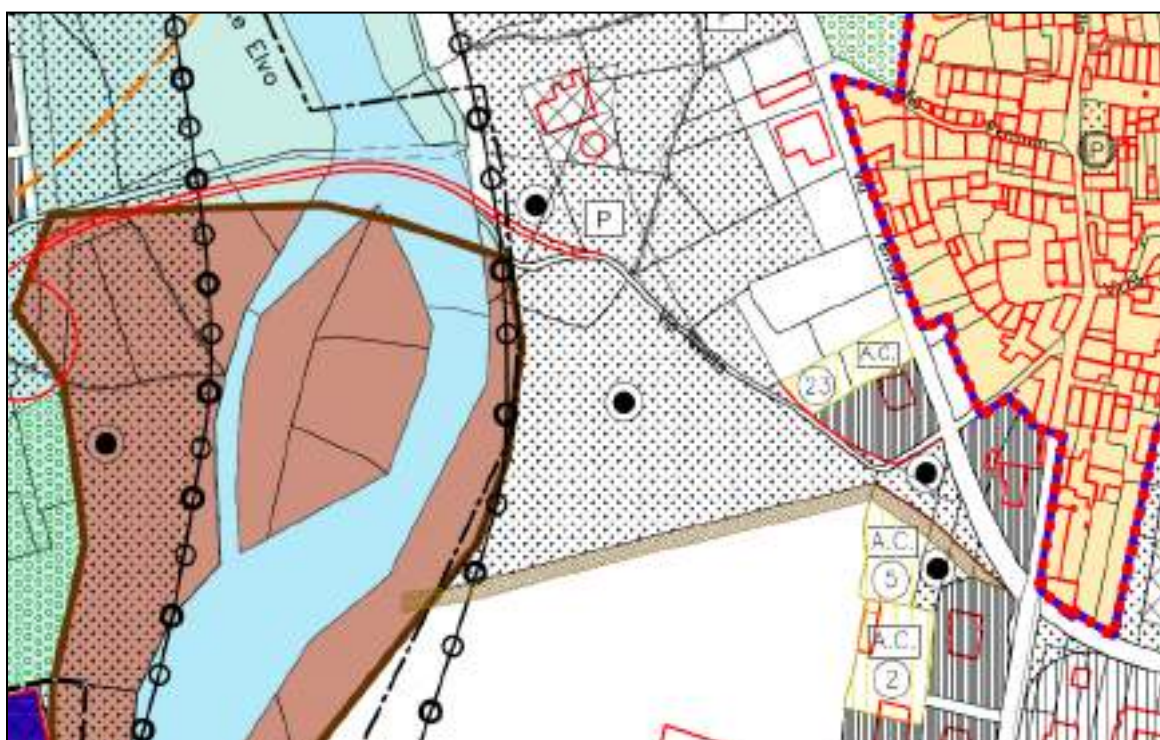
In merito all'area in oggetto, la presente variante modifica i seguenti elaborati:

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000);
- 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.



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

MODIFICA N°29 – ZONA DI P.R.G.C.: INTERO TERRITORIO COMUNALE AREE BOScate

La presente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e riguarda l'inserimento tra gli ~~elaborati di allegati tecnici~~ al P.R.G.C. di una specifica tavola relativa alle aree boscate e la revisione delle relative prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Localizzazione: intero territorio comunale.

PROGETTO: La variante riguarda l'introduzione, tra gli ~~elaborati che compongono la cartografia di allegati tecnici~~ al P.R.G.C., di una specifica tavola che rappresenti la diffusione delle aree boscate sul territorio comunale. Allo stato attuale, solamente la tavola PR2 le riporta, anche se limitatamente a quelle ricadenti in territorio ad uso agricolo. La scelta dell'Amministrazione comunale riguarda una più ampia individuazione di tali ambiti, che costituisca un riferimento per i cittadini e per gli uffici comunali all'atto di definizione delle corrette modalità di intervento edilizio in zone in cui è necessario preservare il bosco come risorsa dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

~~La modifica introdotta dalla variante si inserisce nel più ampio quadro della normativa sovra ordinata e di settore, nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico al Piano Paesaggistico Regionale e dell'approvazione del piano del parco della Spina Verde, ad oggi in corso di definizione.~~

Si precisa, comunque, che tali ambiti rientrano nei beni ambientali sottoposti a vincolo qualora ne abbiano effettivamente le caratteristiche.

Contestualmente, la variante opera alcune piccole modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione in materia di aree boscate, compatibilmente con le possibilità previste dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. per le aree boscate. In particolare, l'art. 3.6.3 viene parzialmente modificato ed integrato con alcune ulteriori specificazioni, come riportato al successivo paragrafo 5.2. Inoltre, anche l'art. 2.3.5 bis, di nuova introduzione con la presente variante, riporta le indicazioni ed i riferimenti normativi per le trasformazioni del suolo in area boscata.

Si rimanda alla variante generale allo strumento urbanistico l'introduzione di eventuali nuovi, specifici vincoli edificatori all'interno dell'azonamento boscato, in quanto i limiti normativi dettati per le varianti parziali non consentono di procedervi in questa sede.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, procedere alla rappresentazione cartografica della diffusione delle aree boscate sul territorio comunale, di cui alla tavola F1 – Aree boscate.

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:4000), limitatamente allo stralcio delle superfici agricole boscate ed all'introduzione del riferimento alla nuova tavola di Piano;
- PRb – Norme Tecniche di Attuazione, in merito alla modifica dell'art. 3.6.3 – Aree boscate (F3) ed all'introduzione dell'art. Art. 2.3.5 bis - Norme in materia di sostenibilità ambientale.

Si introduce, inoltre, tra gli ~~elaborati di allegati tecnici~~ al P.R.G.C. la tavola F1 – Aree boscate.

MODIFICA N°30 – ZONA DI P.R.G.C.: TERRITORIO AD USO AGRICOLO – AREE EDIFICATE RESIDENZIALI – AREE DI INTERESSE COMUNE

La seguente modifica è decisa dall'Amministrazione Comunale e concerne la correzione di tre errori materiali nella cartografia di Piano, riguardanti la corretta rappresentazione di tre edifici, con la contestuale correzione di errore materiale nella legenda della Tavola PR2.

Localizzazioni: Prima area

N.C.T. Foglio 10 Mappale 438

Via del Sole,

Seconda area

N.C.T. Foglio 5 Mappale 212

Via F.Frassati

Terza area

N.C.T. Foglio 5 Mappale 276

Via C. Miglietti n°3

PROGETTO: La variante riguarda tre correzioni di errori materiali riscontrati nella cartografia ed inerenti la corretta rappresentazione dell'edificato.

La prima correzione è relativa all'inserimento di un edificio rurale, recentemente costruito lungo via del Sole in territorio ad uso agricolo. La variante consiste nella rappresentazione della sagoma dell'edificio e nella conseguente modifica della base catastale, in modo da corrispondere alla situazione realmente esistente. Il fabbricato e la relativa area di pertinenza vengono classificati, analogamente a tutti gli altri fabbricati o complessi rurali che presentano caratteristiche affini, tra gli "Edifici rurali ed attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra agricole", normati dall'art. 3.6.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Contestualmente, si procede alla correzione di un errore materiale riscontrato sulla Tavola PR2, proprio in relazione a tale categoria di edifici: non vi era infatti corrispondenza tra la cartografia della tavola, che individua correttamente gli edifici rurali, e la legenda, che erroneamente faceva riferimento alla norma di piano sugli edifici extra agricoli o abbandonati. Pertanto, si provvede alla correzione di tale errore ed all'eliminazione della discordanza tra rappresentazione cartografica e N.T.A.

La seconda correzione è invece relativa ad un fabbricato accessorio collocato lungo Via Frassati nei pressi del cimitero e classificato in Area Edificata Residenziale, il quale allo stato attuale risulta demolito. Considerato che tale fabbricato risultava inserito nella fascia di rispetto cimiteriale ma, di fatto, non è più presente, e visto che l'Amministrazione comunale sta procedendo alla definizione del Piano Regolatore Cimiteriale, la variante prevede la sua eliminazione dalle tavole di P.R.G.C., al fine di allineare la rappresentazione cartografica dei due strumenti di pianificazione. Non viene, tuttavia, alterata, la classificazione del lotto, che permane in A.E.R.

La terza correzione riguarda la corretta rappresentazione dei fabbricati presenti all'interno del campo sportivo, in quanto non coerente con la situazione attualmente esistente e con la base catastale.

La variante non determina interferenze con il sistema dei vincoli, sia di livello sovra locale che individuati dal P.R.G.C. e non comporta modifiche al tracciato ed alla funzionalità delle infrastrutture (secondo quanto previsto dall'art. 17 comma 5 lettera b) della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.), anche in considerazione del fatto che le modifiche sono rappresentative della situazione attuale e già realizzata.

Alla luce di quanto sopra enunciato, si ritiene corretto, oltre che congruo, procedere alla correzione degli errori materiali sopra descritti ed all'aggiornamento della base cartografica di P.R.G.C..

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

- PR2 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:5000), con la contestuale correzione dell'errore materiale riscontrato in legenda;
- PR3 Foglio 1 – Infrastrutture e suolo urbano. Usi e vincoli (scala 1:2000),
- PR4 - Normativa geologica e idraulica (scala 1:5000);
- PR5 – Nuclei di antica formazione – Con la suddivisione in sottoaree (scala 1:1000).

Prima correzione



Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

Seconda e terza correzione



Veduta aerea dell'area di variante



Estratto di mappa dell'area di variante



Situazione da P.R.G.C. vigente



Situazione in variante

5.2 Modifiche normative

Durante i lavori di revisione degli elaborati di P.R.G.C., è emersa la necessità di apportare alcune modifiche non sostanziali all'elaborato PRb - Norme Tecniche di Attuazione, sia su volontà dell'Amministrazione Comunale che su richiesta da parte dei cittadini. Le modifiche riguardano, in primo luogo, l'aggiornamento di alcune definizioni e riferimenti alle disposizioni sovra ordinate, considerati i recentissimi cambiamenti nella normativa nazionale e regionale in merito. Inoltre, vi sono alcuni errori materiali, riscontrati dal costante utilizzo del Piano e/o segnalati da cittadini e professionisti, che in questa sede si provvede a correggere. Infine, su volontà dell'Amministrazione Comunale ed anche in relazione alle modifiche cartografiche riportate al precedente paragrafo 5.1, si è provveduto a stralciare, modificare, oppure inserire prescrizioni in alcuni articoli, compatibilmente con i limiti imposti dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. A tal proposito, si precisa che la variante non modifica la struttura e gli elementi cardine su cui il Piano si fonda.

La tabella che segue riporta una sintesi delle variazioni effettuate, con i relativi articoli di riferimento. In giallo vengono evidenziate le modifiche maggiormente significative.

Tabella 5. Sintesi delle modifiche normative

Articolo di riferimento	Caratteristiche della modifica
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	
CAPO 1° – ASPETTI GENERALI DEL PIANO	
<i>Art. 1.1.0 - Finalità</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi alla L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.
<i>Art. 1.1.1 - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi alla L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.
<i>Art. 1.1.3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia</i>	Stralcio del riferimento alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco.
<i>Art. 1.2.2 – Indici edilizi ed urbanistici</i>	Inserimento dei riferimenti al nuovo Regolamento Edilizio Tipo, adottato dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 247 – 45856 del 28/11/2017, in particolare per quanto riguarda la transitorietà dei parametri e delle definizioni attualmente vigenti fino alla definizione di una variante generale al P.R.G.C. di adeguamento.
TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	
<i>Art. 2.0.1 - Generalità</i>	Aggiornamento dei riferimenti relativi al rilascio dei titoli abilitativi ed alla Commissione Edilizia Comunale.
CAPO 1° – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INSEDIAMENTO DI CARATTERE EDILIZIO	
<i>Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</i>	Aggiornamento dei riferimenti relativi al rilascio dei titoli abilitativi ed alla Commissione Edilizia Comunale.
<i>Art. 2.1.2 – Manutenzione ordinaria (MO)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ed al rilascio dei relativi titoli abilitativi.
<i>Art. 2.1.3 – Manutenzione straordinaria (MS)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ed al rilascio dei relativi titoli abilitativi.

<i>Art. 2.1.4 – Restauro e risanamento conservativo (RC)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
<i>Art. 2.1.5 – Ristrutturazione edilizia (RE)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. ed al rilascio dei relativi titoli abilitativi.
<i>Art. 2.1.6 – Demolizione senza ricostruzione (DS)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
<i>Art. 2.1.7 – Demolizione con ricostruzione (DC)</i>	Aggiornamento dei riferimenti al rilascio dei titoli abilitativi.
<i>Art. 2.1.8 – Interventi di nuova edificazione</i>	Aggiornamento dei riferimenti al rilascio dei titoli abilitativi.
<i>Art. 2.1.11 - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA)</i>	Aggiornamento dei riferimenti al rilascio dei titoli abilitativi.
CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO	
<i>Art. 2.2.1 - Ristrutturazione urbanistica (RU)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi al D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	
<i>Art. 2.3.1 – Modifica di destinazione d'uso degli edifici</i>	Aggiornamento dei riferimenti al rilascio dei titoli abilitativi.
<i>Art. 2.3.2 – Modifica di destinazione d'uso del suolo</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 2.3.3 – Sistemazione del suolo e del luogo</i>	Stralcio dei riferimenti relativi al rilascio di provvedimento da parte del Sindaco.
<i>Art. 2.3.4 – Coltivazione di cave</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 2.3.5 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 2.3.5 bis – Norme in materia di sostenibilità ambientale</i>	Articolo di nuova introduzione, relativo alle buone pratiche da adottare al fine di prevenire, controllare, mitigare, compensare i cambiamenti ambientali conseguenti agli interventi edilizi ed urbanistici.
<i>Art. 2.3.6 – Recinzioni e muri di contenimento</i>	Modifiche nella struttura dell'articolo, al fine di uniformarlo alle disposizioni contenute nel redigendo nuovo Regolamento Edilizio.
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO	
CAPO 1° - USI PUBBLICI	
<i>Art. 3.1.1 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)</i>	Inserimento tra le disposizioni relative alle destinazioni specifiche per gli insediamenti residenziali delle previsioni urbanistiche in merito agli orti urbani.
<i>Art. 3.1.3 – Aree per impianti urbani</i>	Stralcio del riferimento ad ENEL, SIP, etc.
<i>Art. 3.1.5 - Definizione e classificazione delle strade</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi alle disposizioni del Codice della Strada.
CAPO 2° - BENI CULTURALI AMBIENTALI	
<i>Art. 3.2.1 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali ambientali</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
<i>Art. 3.2.2 – Aree di interesse paesistico-ambientale</i>	Aggiornamento dei riferimenti al rilascio dei titoli abilitativi.
CAPO 3° - USI RESIDENZIALI	

-	Aggiornamento dei riferimenti normativi alla L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. ed alla Relazione Illustrativa in merito ai dati di calcolo della CIR.
<i>Art. 3.3.1 – Nuclei di Antica Formazione (NAF)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia ed alle modalità e competenze per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
<i>Art. 3.3.2 – Aree edificate (AER)</i>	Aggiornamento dei riferimenti alle competenze relative all'espressione di pareri ed al rilascio dei relativi titoli abilitativi. Stralcio della possibilità di usufruire dell'aumento "una tantum" di volumetria, che la variante strutturale consentiva fino al quinto anno dalla sua data di approvazione.
CAPO 5° - USI TERZIARI	
<i>Art. 3.5.0 - Generalità</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia ed inserimento delle prescrizioni relative alla realizzazione delle sale del commiato
<i>Art. 3.5.1 – Attrezzature commerciali e direzionali esistenti</i>	Inserimento, tra le destinazioni proprie previste, delle sale del commiato.
<i>Art. 3.5.4.- Impianti privati per il tempo libero (IPTL)</i>	Stralcio delle previsioni specifiche relative all'area oggetto della Modifica n°19 riportata al precedente paragrafo 5.1. Revisione generale dell'articolo (in particolare definizioni e modalità di intervento), in relazione all'inserimento in tale classificazione delle aree di cui alle Modifiche n° 10 e n° 16 riportate al precedente paragrafo 5.1.
<i>Art. 3.5.5.- Parco Solare (E5/A)</i>	Articolo stralciato in relazione all'eliminazione della previsione di Piano, oggetto della Modifica n°20 riportata al precedente paragrafo 5.1.
CAPO 6° - USI AGRICOLI	
<i>Art. 3.6.0 - Generalità</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia e delle modalità per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
<i>Art. 3.6.1 - Aree agricole marginali (E1)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia e delle modalità per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
<i>Art. 3.6.3 – Aree boscate (E3)</i>	Revisione e modifica dei contenuti dell'articolo, con l'aggiunta di alcune prescrizioni particolari e l'indicazione dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 3.6.4 - Terreni ad elevata produttività (E4)</i>	Modificato aggiungendo i parametri in relazione allo stralcio dell'articolo successivo.
<i>Art. 3.6.5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate (Orti Urbani) - (E5)</i>	Articolo stralciato in relazione all'eliminazione della previsione di Piano, di cui alla Modifica n°22 riportata al precedente paragrafo 5.1.
<i>Art. 3.6.6 - Edifici rurali ed attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra-agricole</i>	Correzione di alcuni errori materiali presenti nell'articolo e riguardanti il rilascio dei titoli abilitativi e la tipologia di interventi.

<i>Art. 3.6.7 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati</i>	Aggiornamento delle modalità per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
TITOLO IV - NORMATIVE DI CARATTERE GENERALE D'ORDINE GEOLOGICO ED IDRAULICO	
<i>Art. 4.0.1 - Norme tecniche sulle costruzioni</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 4.0.2 - Vincolo idrogeologico</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art.- 4.0.3 Normativa sismica</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 4.0.4. Acque demaniali</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
CAPO 1° - FASCE FLUVIALI	
<i>Art. 4.1.1. - Norme di Attuazione del PAI</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
CAPO 2° - NORMATIVA SULL'IDONEITA' ALL'UTILIZZO URBANISTICO	
<i>Art.4.2.2 - Classe 1 - Pericolosità geomorfologica ridotta</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 4.2.3 - Classe 2 - Pericolosità geomorfologica moderata</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art.4.2.4. - Classe 3A - Pericolosità geomorfologica elevata (aree non edificate o con edificazione isolata - Fasce lungo i corsi d'acqua)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art.4.2.5- Classe 3B - Pericolosità geomorfologica elevata (aree edificate)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
CAPO 3° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI	
<i>Art. 4.3.1 - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)</i>	Modifica alla previsioni normative relative alle recinzioni esistenti e non conformi a quanto previsto dall'art. 2.3.6.
<i>Art. 4.3.4 bis – Fasce a “Rambla verde”</i>	Articolo di nuova introduzione, relativo alle caratteristiche delle fasce a vincolo “Rambla verde”, già presenti nella cartografia di Piano.
CAPO 4° - VINCOLI LEGALI	
<i>Art. 4.4.2 - Zone di rispetto cimiteriale</i>	Aggiornamento dell'articolo a seguito delle intervenute modifiche alle disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. e oggetto delle Modifiche n°12, 13 e 28 di cui al precedente paragrafo 5.1.
<i>Art. 4.4.3 - Fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali</i>	Aggiornamento dei riferimenti per il rilascio dei relativi provvedimenti autorizzativi.
<i>Art. 4.4.4 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia e per il rilascio dei relativi provvedimenti autorizzativi.
<i>Art. 4.4.5- Fascia di rispetto dei gasdotti</i>	Aggiornamento dei riferimenti per il rilascio dei relativi provvedimenti autorizzativi.
<i>Art. 4.4.6.- Zone di rispetto per le risorse idriche ed i depuratori</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia e per il rilascio dei relativi provvedimenti autorizzativi.
TITOLO V – ATTUAZIONE DEL PIANO	

<i>Art. 5.0.1 - Generalità</i>	Eliminazione dei riferimenti all'obbligo di redazione del Programma Pluriennale di Attuazione.
CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO	
<i>Art. 5.1.1 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia.
<i>Art. 5.1.2- Strumenti urbanistici esecutivi</i>	Aggiornamento dei riferimenti normativi in materia. Integrazione, tra i servizi pubblici a copertura degli standard all'interno dei Piani Esecutivi, delle piste ciclabili e ciclo-pedonali.
<i>Art. 5.1.3 - Intervento edilizio diretto</i>	Aggiornamento delle modalità per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
<i>Art. 5.1.4- Modalità di intervento</i>	Aggiornamento delle modalità per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
<i>Art. 5.1.5 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata</i>	Aggiornamento delle modalità per il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI	
<i>Art. 6. Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni</i>	Articolo stralciato.

Tra le modifiche sintetizzate nella Tabella 5, alcune considerazioni aggiuntive si rendono necessarie in merito all'introduzione nelle Norme Tecniche di Attuazione delle prescrizioni relative alle sale del commiato. Infatti, al fine di dare attuazione al disposto dell'art. 8 della L.R. 20/2007 e ss.mm.ii., il Comune deve individuare aree urbanisticamente compatibili al fine di consentire l'ubicazione delle sale del commiato, anche alla luce dell'approvazione, avvenuta con D.C.R. n. 61-10542 del 17/03/2015, del "Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori".

Tali disposizioni sono state emanate in considerazione della necessità di andare incontro alle rinnovate sensibilità in merito alla celebrazione di riti di commemorazione, di dignitoso commiato al feretro e di consentire anche ai privati di presentare progetti per la realizzazione di sale del commiato nell'ambito del territorio comunale.

In relazione alla loro specificità, peculiarità ed alle caratteristiche costruttive, considerato che non possono essere collocate nell'ambito di strutture obitoriali, di strutture sanitarie pubbliche o private o nelle loro immediate vicinanze, né di strutture socio-sanitarie o socio-assistenziali e considerato che necessitano di adeguati spazi per la sosta, si ritiene che le aree più idonee alla loro localizzazione siano le zone con destinazione terziaria. A tal proposito, la Variante prevede la modifica dell'art. 3.5.0 delle N.T.A., per disciplinare la realizzazione delle sale del commiato con riferimento alla normativa di settore regionale, e la modifica dell'art. 3.5.1 per il loro inserimento tra le destinazioni previste.

6. COMPATIBILITA' ACUSTICA DELLA VARIANTE

Le modifiche cartografiche riportate al precedente paragrafo 5.1. devono essere valutate anche in relazione alla compatibilità con la vigente zonizzazione comunale dal punto di vista acustico.

Il Piano di Classificazione Acustica del Comune di Occhieppo Inferiore è stato approvato con D.C.C. n. 49 del 29/09/2004 ed aggiornato a seguito della Variante strutturale, solamente in relazione alle aree per cui necessitava operare dei cambiamenti di zona od inserire fasce cuscinetto.

La tabella riportata di seguito sintetizza l'operazione di verifica che è stata effettuata per ciascuna area di variante. Con il colore arancione sono evidenziate le modifiche che, seppur giudicate compatibili, necessitano di ulteriori considerazioni, esplicitate dopo la tabella. Si precisa che le modifiche normative, sintetizzate al precedente paragrafo 5.1, non sono state inserite in quanto non incidono in alcun modo sulla Classificazione Acustica comunale.

Tabella 6. Verifica della compatibilità acustica delle aree di 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	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
2	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
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	Trasformazione di porzione di Area di interesse comune in Territorio ad uso agricolo	NO ¹	SI ¹
6	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Trasformazione di porzione di Area di interesse comune in Territorio ad uso agricolo	NO ¹	SI ¹
7	IV Aree di intensa attività umana	Trasformazione di Area di interesse comune in Area con impianti produttivi che si confermano	NO	SI
8	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Trasformazione di Area di interesse comune in Area edificata residenziale	NO	SI
9	III Aree di tipo misto	Riperimetrazione di Area di completamento con eliminazione di porzione di Area di interesse comune	NO	SI
10	Parte III Aree di tipo misto e parte VI Aree esclusivamente industriali	Trasformazione di area destinata in parte ad Impianti produttivi che si confermano, in parte ad Aree di interesse comune ed in parte a Territorio ad uso agricolo in Impianti privati per il tempo libero	NO ²	SI ²
11	IV Aree di intensa attività umana	Trasformazione di Area con impianti produttivi che si confermano in Area edificata residenziale Modifica stralciata Modifiche al tracciato della viabilità in previsione	NO ³	SI ³
12	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Riperimetrazione di P.E.C. a carattere residenziale con estrapolazione di fascia "rambla verde"	NO	SI
13	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Riperimetrazione e ridefinizione delle superfici interne a due Aree di espansione residenziale soggette a P.E.C. con estrapolazione di fascia "rambla verde" e riduzione della viabilità	NO	SI

		in previsione		
14	III Aree di tipo misto	Trasformazione di Area con impianti produttivi che si confermano in parte ad Impianti privati per il tempo libero ed in parte ad Area edificata residenziale	NO	SI
15	Parte III Aree di tipo misto e parte II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Eliminazione di due Aree di espansione residenziale soggette a P.E.C.	NO ⁴	SI ⁴
16	Parte III Aree di tipo misto e parte II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Stralcio di porzione di Area di Espansione e ridisegno complessivo del P.E.C. con riduzione della fascia di viabilità in previsione	NO	SI
17	IV Aree di intensa attività umana	Trasformazione di area a destinazione produttiva in area a parcheggio al servizio di insediamenti produttivi	NO	SI
18	III Aree di tipo misto	Trasformazione di porzione di Area di interesse comune in Territorio ad uso agricolo	NO	SI
19	III Aree di tipo misto	Trasformazione di ambito ad Impianti privati per il tempo libero in Territorio ad uso agricolo	NO	SI
20	III Aree di tipo misto	Trasformazione di ambito a Parco solare in Territorio ad uso agricolo	NO	SI
21	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Correzione di errore materiale nella cartografia di Piano riguardante un'Area di espansione soggetta a P.E.C.	NO	SI
22	Parte III Aree di tipo misto e parte II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Trasformazione di ambito ad Orti urbani in Territorio ad uso agricolo ed individuazione di Aree di interesse comune con destinazione ad orti urbani	NO	SI

23	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Trasformazione di area edificata all'interno del N.A.F. in Aree di interesse comune con destinazione a parcheggi pubblici e modifica di una porzione di viabilità esistente	NO	SI
24	II Aree ad uso prevalentemente residenziale	Trasformazione di area edificata all'interno del N.A.F. in Aree di interesse comune con destinazione a parcheggi pubblici	NO	SI
25	III Aree di tipo misto	Allineamento della cartografia alla situazione della viabilità esistente tra via Pista e via delle Betulle e correzione di errore materiale nell'individuazione di parco giochi	NO	SI
26	Aree varie	Modifica nella Legenda della cartografia di P.R.G.C. in merito alle Aree di interesse comune e contestuali variazioni nella loro classificazione specifica	NO	SI
27	III Aree di tipo misto	Stralcio dalla cartografia di piano di tracciato di viabilità di scala sovra locale nella porzione sud est del territorio comunale e contestuale corretta rappresentazione della viabilità esistente di recente realizzazione	NO	SI
28	Parte III Aree di tipo misto e parte IV Aree di intensa attività umana	Rettifica del percorso della fascia "rambla verde", al fine di uniformarlo al progetto CORDAR di realizzazione di canale scolmatore	NO	SI
29	Tutto il territorio comunale	Rappresentazione cartografica su specifica tavola di P.R.G.C. delle aree boscate diffuse sul territorio comunale.	NO	SI
30	Aree varie	Corretta rappresentazione sulla cartografia di Piano di alcuni edifici, per intervenute modifiche o correzione di errori materiali.	NO	SI

Le aree indicate con il colore arancione e contrassegnate con una nota numerica sono quelle dove si generano delle situazioni di modifica della zonizzazione prevista dal P.R.G.C. che necessitano ulteriori approfondimenti. Pertanto, si ritiene opportuno, ai fini della verifica della compatibilità acustica riportare, per ciascuna di esse, le seguenti considerazioni:

- Nota ¹: le modifiche n°5 e n°6 riguardano lo stralcio di Aree di interesse comune e la riclassificazione in Territorio ad uso agricolo. Nonostante la zonizzazione acustica preveda per tali aree una Classe II, le loro ridotte dimensioni, la collocazione a ridosso del Torrente Romioglio e la prossimità con l'ambito edificato, non determinano contrasto tra la classificazione acustica e la destinazione prevista, in quanto risulta molto difficile uno sfruttamento agricolo tale da impiegare mezzi rumorosi in contrasto con i limiti di zona. Inoltre, si rileva la presenza sul territorio comunale di altre aree agricole interstiziali inserite in Classe II, in condizione di omogeneità rispetto ai circostanti ambiti edificati.
- Nota ²: La modifica n°10 trova coerenza in relazione ad una trasformazione che non riguarda il solo territorio comunale, ma anche quello limitrofo di Camburzano. La zonizzazione attuale viene mantenuta, anche in relazione ai circostanti ambiti ed al salto di classe che già non è stato possibile compensare a livello di Piano nella sua prima approvazione. In ogni caso, si rileva che nel Comune di Occhieppo Inferiore sono concentrate, ai fini della variante, aree di servizio, mentre le attività museali vere e proprie sono collocate nei fabbricati ricompresi nel Comune di Camburzano.
- Nota ³ La modifica n°11 riguarda la trasformazione di un'area edificata da produttiva a residenziale in Classe IV, su richiesta della proprietà ed in relazione all'eterogeneità dei lotti circostanti. ~~La zonizzazione attuale viene mantenuta, in considerazione del fatto che la Classe IV rappresenta una fascia cuscinetto che, in parte, mitiga il salto di classe ad essa circostante. La richiesta appare coerente in relazione all'estrema eterogeneità dell'ambito, collocato in una situazione di passaggio dove l'edificato residenziale si mescola al tessuto produttivo generando numerose situazioni simili a quella in esame dal punto di vista acustico. La modifica è stata stralciata successivamente all'adozione della variante parziale, in conseguenza dell'espressione del contributo pervenuto da parte dell'Organo Tecnico provinciale inerente la procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica. In particolare, l'Organo Tecnico sottolinea che la modifica di azionamento in oggetto determina un peggioramento nell'accostamento critico già presente nell'attuale classificazione acustica comunale tra l'area industriale posta in classe VI e le zone contigue inserite in classe III e IV. Viene mantenuta, invece, la modifica al tracciato della viabilità in previsione, in quanto non determina alterazioni dal punto di vista acustico.~~
- Nota ⁴: La modifica n° 15 riguarda l'eliminazione di due previsioni di aree di espansione a destinazione residenziale soggette a P.E.C., quindi il sostanziale mantenimento dello stato attuale dei luoghi. La classificazione acustica risulta, pertanto, compatibile con la variante.

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

7. ESCLUSIONE DAL PROCESSO DI VAS

A seguito delle modifiche e delle integrazioni apportate negli ultimi anni alla legge quadro piemontese sulla tutela e l'uso del suolo, L.R. 56/1977, 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 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 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"*.

La Regione Piemonte ha emanato le due seguenti D.G.R., esplicative dell'integrazione tra i processi di definizione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e la Valutazione Ambientale Strategica:

- D.G.R. n. 12-8931 del 9/06/2008 *"D.Lgs. 152/2006 Norme in materia ambientale. Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi"*, il cui Allegato I *"Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica"* è il riferimento per tutte le tipologie di piani e programmi da assoggettare alla procedura di VAS, mentre l'Allegato II è stato abrogato dalla DGR n. 25-2977 del 29/02/2016;
- la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)"*: l'Allegato I contiene indirizzi specifici per la pianificazione territoriale e urbanistica, l'Allegato II fornisce indicazioni per la redazione del documento tecnico di verifica di assoggettabilità per gli strumenti urbanistici esecutivi.

Il procedimento integrato per l'approvazione delle varianti parziali al P.R.G.C., ai sensi della succitata D.G.R. del 2016, prevede due tipi di schema procedurale, il primo definito *"in maniera contestuale"* ed il secondo *"in sequenza"*.

L'Amministrazione Comunale, per la presente Variante parziale n°3, ha deciso di adottare lo schema procedurale *"in maniera contestuale"*, che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità alla VAS contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Il Documento tecnico per la fase di verifica VAS viene, dunque, allegato tra gli elaborati del Progetto Preliminare, unitamente alla presente Relazione Illustrativa.

A seguito dell'adozione della Variante Parziale, avvenuta con D.C.C. n°19 del 31/07/2018, il Documento tecnico è stato trasmesso ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Provincia di Biella – Settore Governo del Territorio e Trasporti;
- A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento di Biella;
- A.S.L. Biella;

- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli.

Tra questi, hanno espresso il proprio contributo tecnico l'A.R.P.A. Piemonte – Dipartimento di Biella, con nota pervenuta al prot. comunale n° 7729 del 24/10/2018 e la Provincia di Biella – Settore Governo del Territorio e Trasporti, con determinazione n° 1176 del 25/10/2018, pervenuta al prot. comunale n° 7815 del 26/10/2018.

Entrambi i documenti sono stati successivamente trasmessi all'Organo Tecnico Provinciale, che ha a sua volta espresso il proprio contributo per la formulazione del parere comunale in merito alla verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, pervenuto al prot. n° 9192 del 14/12/2018.

Di seguito si riporta uno stralcio del documento:

“[...] Dall'esame del Documento tecnico preliminare per la verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S., tenendo anche conto dei contributi e dei pareri acquisiti ai sensi della D.G.R. 25-2977 del 29/02/2016, visti i limitati impatti ambientali derivanti dalle trasformazioni previste, si ritiene che la Variante in oggetto non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica a condizione che gli elaborati cartografici e le disposizioni normative del progetto di Variante parziale in oggetto recepiscano le indicazioni e prescrizioni contenute nel contributo dell'Organo Tecnico provinciale [...]”.

Il documento riporta, inoltre, una serie di considerazioni di carattere territoriale, paesaggistica ed ambientale, incentrato in particolare sulle componenti rumore e risorse idriche, di cui si è tenuto conto nella predisposizione del Progetto Definitivo della Variante Parziale n°3.

8. DICHIARAZIONI D'INTENTO RESPINTE

In conclusione, 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 al Prot. n. 1356 in data 24/02/2017.

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

Localizzazione: N.C.T. Foglio 6 Mappale 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 con destinazione specifica a 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 ed inserita nella prima stesura della Variante strutturale al P.R.G.C. 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 imminente 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.

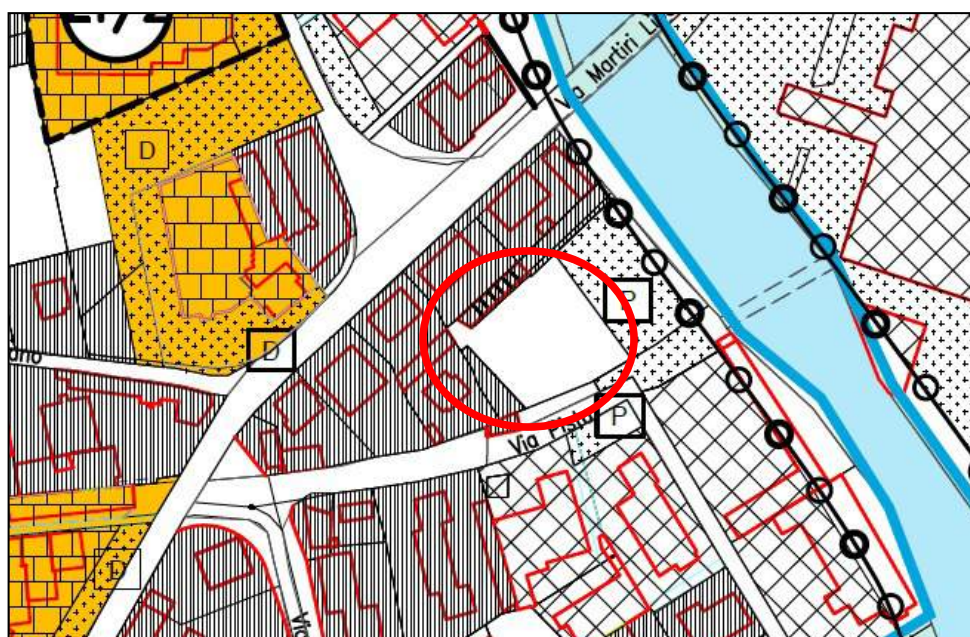
La richiesta di modifica era stata ripresentata in occasione della stesura della Variante parziale n°2 e respinta per il perdurare delle condizioni evidenziate nei pareri degli organismi giudicanti.

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.

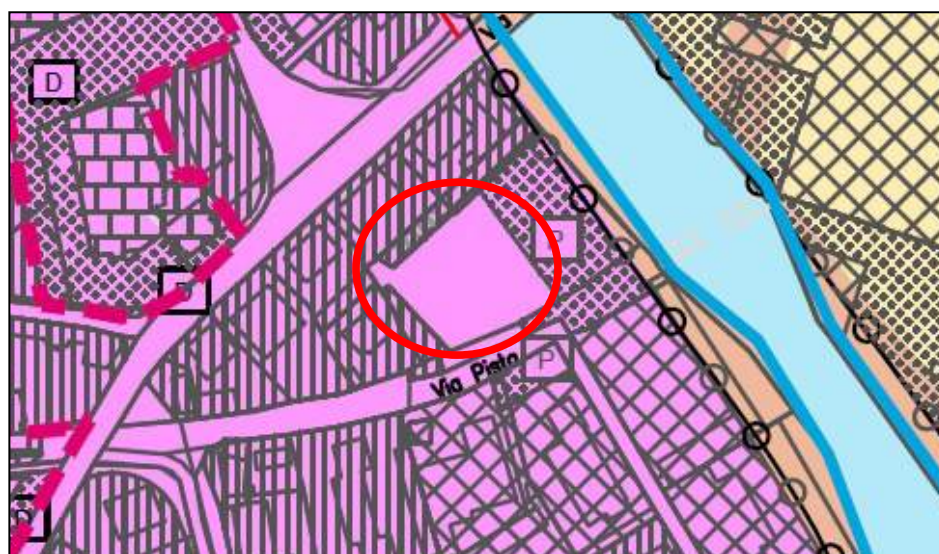
In conclusione, non risulta possibile accogliere la dichiarazione di intento presentata, stante il perdurare del vincolo di inedificabilità già precedentemente esistente.



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



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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 2

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1488 in data 02/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. CANTELE Luca e ROSSI Ombretta.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 7 Mappali 12-14-235 parte
Via Caralli

L'istanza riguarda il cambio di destinazione urbanistica di un'area dall'attuale classificazione in Aree Edificate Residenziali, ad una nuova classificazione come Area di completamento a destinazione residenziale.

L'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. definisce varianti parziali al P.R.G.C. le modifiche che “[...] *non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente.*”

L'area in esame è situata all'interno di una zona definita dalla normativa idrogeologica a pericolosità elevata, classificata in classe 3B2A, che comprende le aree sui fianchi del rio Romioglio interessabili da esondazioni con bassa energia. Per tali aree, l'art. 4.2.5 delle Norme Tecniche di Attuazione consente solo trasformazioni che non incrementano il carico antropico, mentre “[...] *Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse, con il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati, solo a seguito della realizzazione, sulla base di specifico cronoprogramma, di interventi ed opere per la mitigazione del rischio ed al relativo collaudo con verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, sempre se compatibili con le norme di Polizia idraulica (ove vigenti).*”

Pertanto, considerato tale vincolo e la sua natura sovra ordinata (a tal proposito, si vedano anche i pareri riportati alla precedente Dichiarazione d'intento respinta n°1), la domanda non può essere accolta.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento della variante in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico, o comunque a seguito dell'eventuale modifica nell'idoneità all'utilizzo urbanistico dell'area con un declassamento dei livelli di pericolosità idrogeologica.

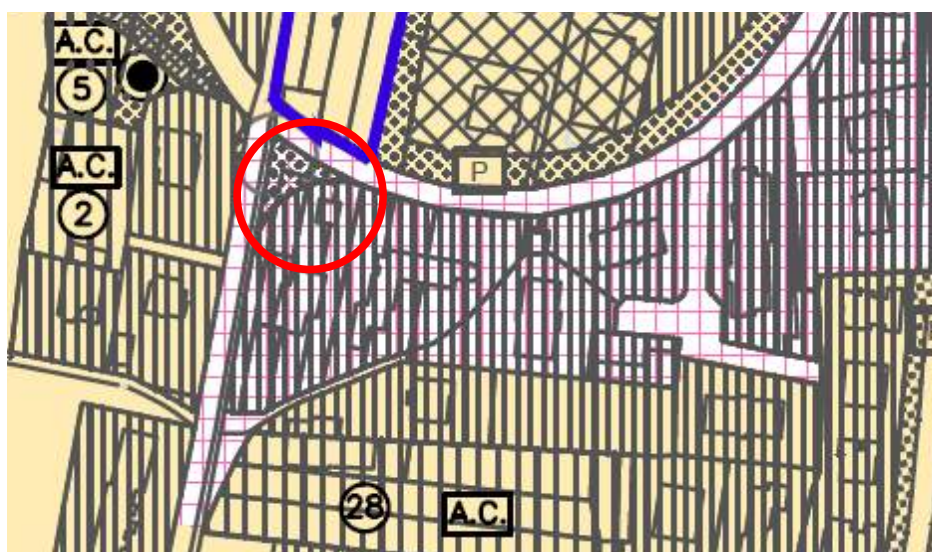
L'unica modifica apportata alla base cartografica del Piano riguarda lo stralcio di una rotatoria, indicata come viabilità esistente nell'incrocio tra Via Caralli e Via San Clemente e di fatto mai realizzata.



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



CLASSE 3B2A: Aree edificate.
Pericolosità geomorfologica elevata.
Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino al collaudo delle opere per la mitigazione del rischio ed il conseguente declassamento

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

DICHIARAZIONI DI INTENTO RESPINTE N° 3-4

Dichiarazioni di intento presentate al Prot. n. 8438 in data 04/12/2017 ed al Prot. n. 8439 in data 04/12/2017.

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

Localizzazione: N.C.T. Foglio 7 Mappali 112 parte, 119, 120 parte, 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 come Aree con impianti produttivi che si confermano ed in parte come 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 parte dei fabbricati per trasformarli in Area edificata residenziale e dell'area ad essi adiacente in Area di completamento, sempre a destinazione residenziale.

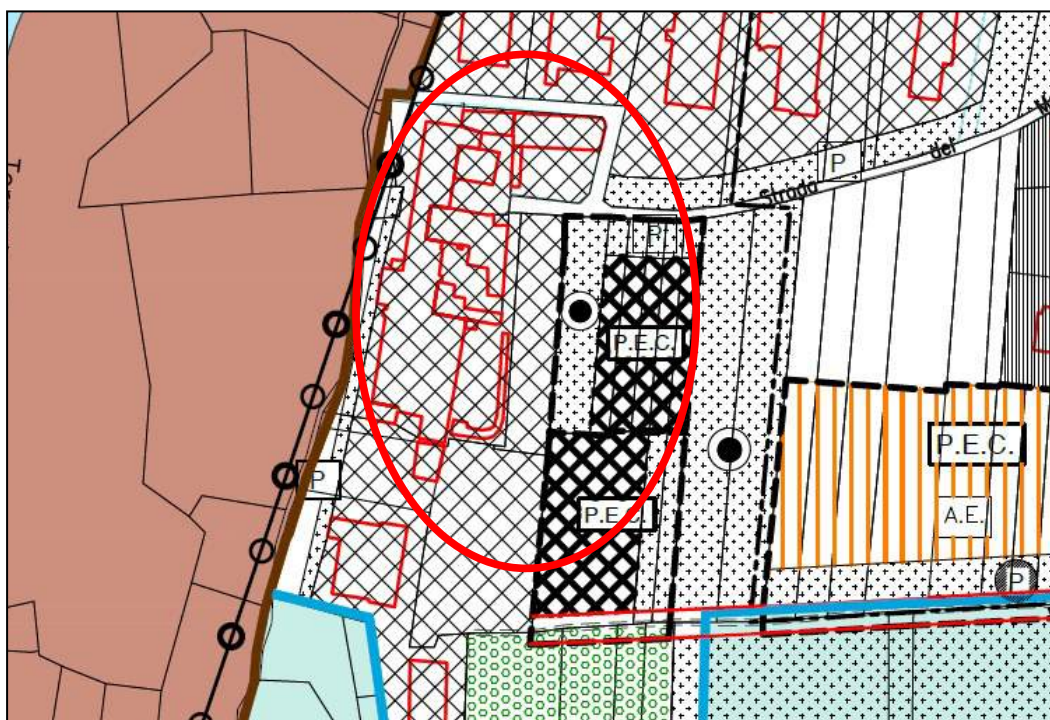
Nell'istanza viene precisato che i fabbricati per i quali si richiede la modifica della destinazione urbanistica risultano attualmente adibiti ad abitazione, con le relative pertinenze, e sono indipendenti dai fabbricati a destinazione artigianale/produttiva. Tuttavia, il contesto di Piano in cui tali fabbricati sono inseriti risulta essere ad assoluta prevalenza produttiva, vista la presenza di altre aree produttive consolidate e dell'area di espansione per la realizzazione di nuovi impianti produttivi.

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 suo complesso.

In conclusione, si ritiene che le due modifiche richieste andrebbero inserite in un complessivo ridisegno della zona di Piano. Pertanto, la richiesta non può in tale sede essere accolta e si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale 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° 5

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1035 in data 10/02/2017.

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

Localizzazione: N.C.T. Foglio 1 Mappale 476
Foglio 3 Mappale 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.

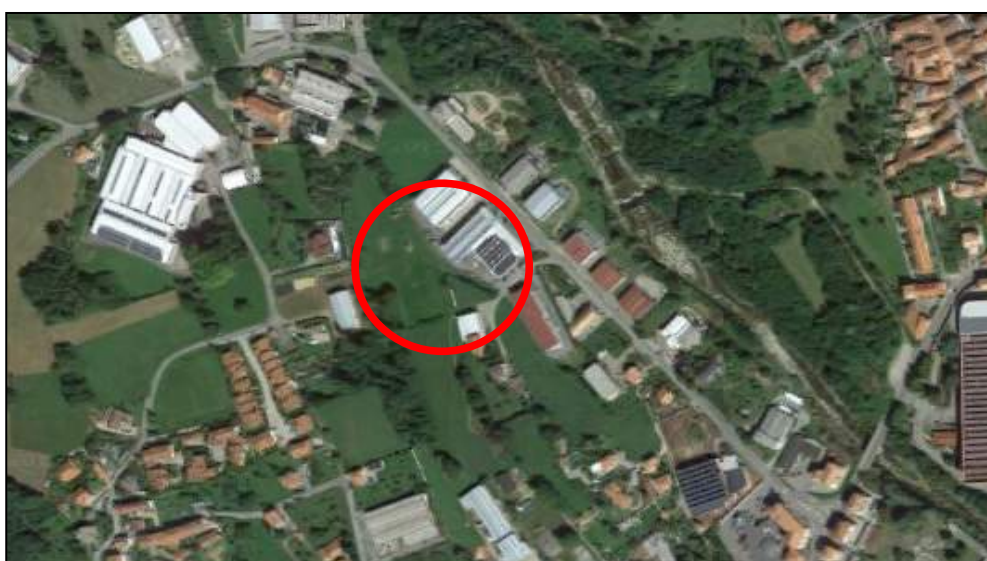
L'art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. stabilisce che costituiscono varianti parziali al P.R.G.C. le modifiche che “ [...] *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione [...]* ” e “[...] *non modificano 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.

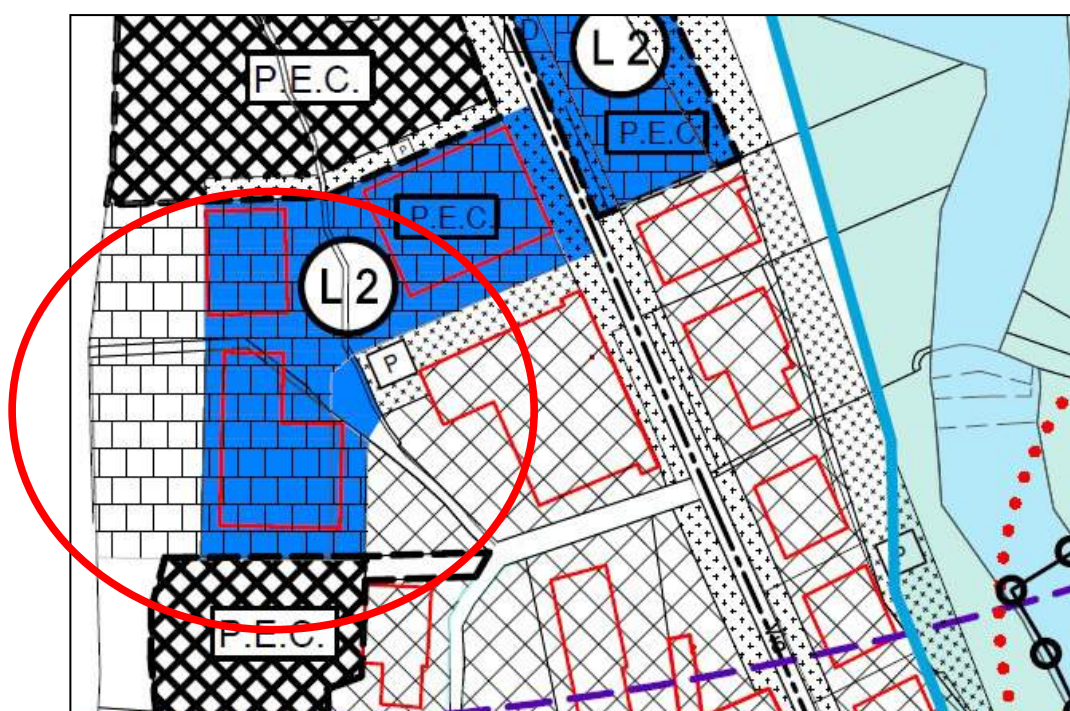
Pertanto, la domanda non può essere accolta, in quanto non rientra nei requisiti imposti dal regime delle varianti parziali. Inoltre, si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico, nella quale considerare più nello specifico l'eventuale eliminazione, o la ricollocazione, della localizzazione L2.



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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N°6

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1580 in data 06/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. OLDANI Franco

L'istanza riguarda il cambio della destinazione urbanistica per un'area attualmente definita in parte come Territorio ad uso agricolo ed in parte come Aree di interesse comune con destinazione specifica a Giardini pubblici e parchi giochi, e la sua conseguente classificazione come area di completamento a destinazione residenziale.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 6 Mappale 297
Via Pista

L' art.17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii. definisce varianti parziali al P.R.G.C. le modifiche che *"[...] non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente."*

L'area in esame è situata all'interno di una zona definita dalla normativa idrogeologica a pericolosità elevata, che vincola ogni previsione definita dallo strumento urbanistico.

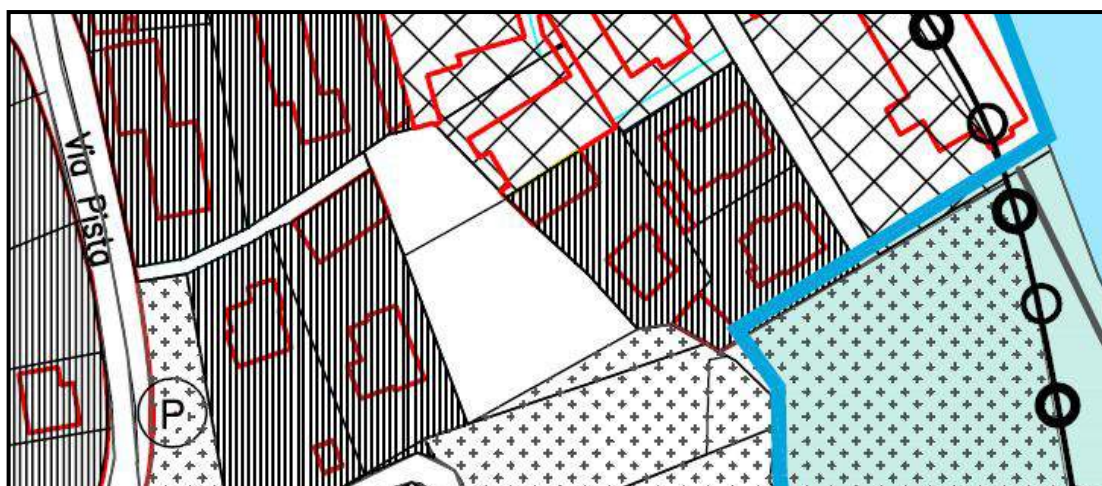
La richiesta di modifica in oggetto era stata già presentata in occasione della stesura della Variante parziale n°2 e respinta a causa dell'esistenza del vincolo di natura idrogeologica.

Pertanto, considerato il perdurare di tale vincolo e la sua natura sovra ordinata (a tal proposito, si vedano anche i pareri riportati alla precedente Dichiarazione d'intento respinta n°1), la domanda non può essere accolta.

Per queste ragioni si ritiene corretto demandare l'approfondimento della variante in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico, o comunque a seguito dell'eventuale modifica nell'idoneità all'utilizzo urbanistico dell'area con un declassamento dei livelli di pericolosità idrogeologica.



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



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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 7

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1383 in data 27/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. IORIOZ PIETRO.

L'istanza riguarda il cambio di classificazione urbanistica di un'area, situata nella regione San Clemente, da Orti urbani ad Area di espansione a destinazione residenziale.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 8 Mappale 73
Regione San Clemente

L'area in oggetto è collocata nella porzione est del territorio comunale, all'interno di un comparto a prevalente destinazione agricola, ma confinante con i margini del centro abitato di nuova edificazione. Seppur limitrofo ad un'Area di Espansione soggetta a P.E.C. (collocata ad ovest), il lotto in oggetto si trova in condizione di non poter essere ad essa collegato, data la presenza tra i due della fascia a vincolo denominata "Rambla Verde", che, oltretutto, con la modifica n°13 di cui al precedente paragrafo 5.1 è stata estrapolata dai confini dello strumento urbanistico esecutivo.

Inoltre, come si è già più volte sottolineato in precedenza, il macro ambito in cui il lotto è collocato presenta un'elevata classe di capacità d'uso dei suoli a fini agricoli, che necessita di essere preservata per quanto possibile dall'impermeabilizzazione, secondo le direttive impartite dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolar modo dal Ptr e dal Ppr.

Per tali ragioni, la richiesta di previsione di un'Area di espansione residenziale sul lotto in esame non risulta accoglibile in questa sede e si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico.

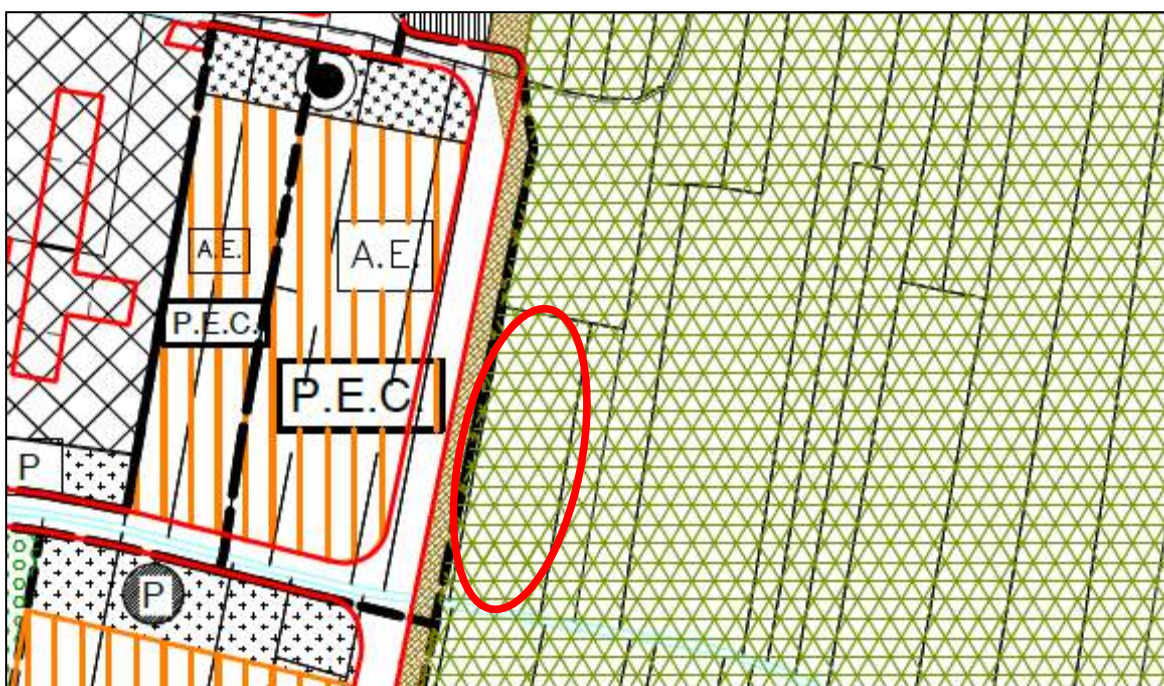
Si precisa che, in relazione alla modifica n°22 di cui al precedente paragrafo 5.1, la classificazione dell'area viene trasformata da Orti urbani a Territorio ad uso agricolo.



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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N°8

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1121 in data 14/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra DELORENZI Annamaria

L'istanza riguarda il cambio di classificazione urbanistica di alcuni lotti, da Aree di espansione a destinazione residenziale soggette a P.E.C. a Territorio ad uso agricolo.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 6 Mappali 187/189/190/191
Via Marigone

L'istanza è riferita ad una porzione di un ambito libero classificato dal P.R.G.C. vigente come Area di Espansione a fini residenziali, soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), situato nella porzione ovest del territorio comunale.

Tale ambito, all'interno della presente Variante parziale, è oggetto della modifica n°16 di cui al precedente paragrafo 5.1, consistente in un parziale ridisegno dell'area P.E.C. effettuato allo scopo di favorirne la trasformazione, riducendo e ridefinendo la fascia di viabilità in previsione.

L'istanza presentata non può essere accolta, in quanto i mappali in oggetto costituiscono la porzione centrale del P.E.C., nella quale il disegno previsto dal P.R.G.C. concentra la maggior parte della superficie fondiaria. Inoltre, l'intera area di espansione risulta piuttosto estesa in termini di superficie e l'estrapolazione del lotto in esame, che ne costituisce una percentuale consistente, risulta imprescindibile da una revisione più di ampia scala, che dovrebbe necessariamente coinvolgere l'intero comparto edificatorio.

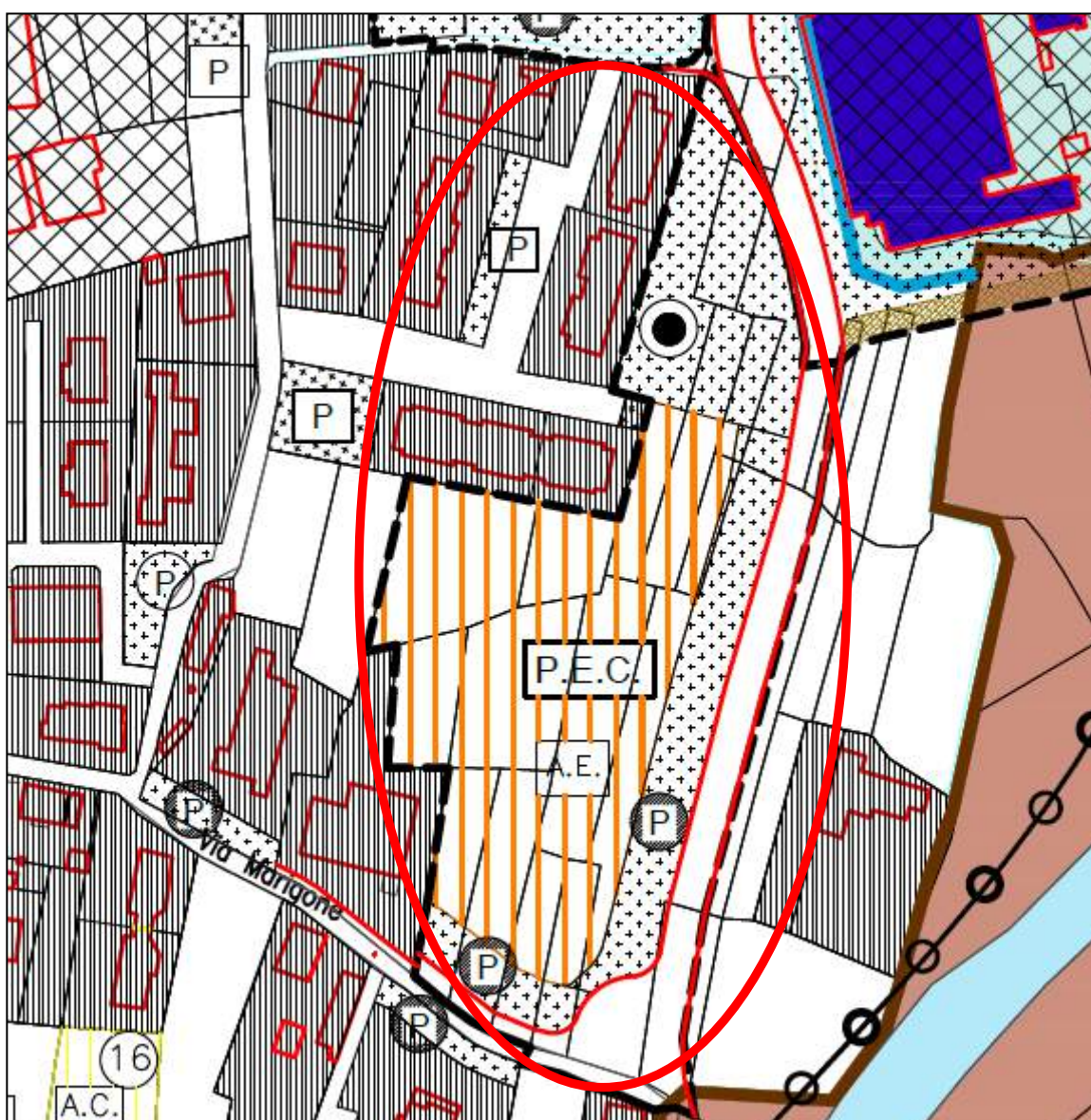
Pertanto, per le motivazioni sopra riportate la richiesta non può in tale sede essere accolta e si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico.



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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 9

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1562 in data 06/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. MIGLIETTI Pier Carlo.

L'istanza riguarda il cambio di classificazione urbanistica di un'area, situata nella regione San Clemente, da Orti urbani ad Area di completamento con destinazione residenziale.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 8 Mappali 52, 53
Regione San Clemente

L'area in oggetto è collocata nella porzione est del territorio comunale, all'interno di un comparto a prevalente destinazione agricola, ma confinante con i margini del centro abitato di nuova edificazione. Seppur limitrofo ad un'Area di Espansione soggetta a P.E.C. (collocata ad ovest) il lotto in oggetto si trova in condizione di non poter essere ad essa collegato, data la presenza tra i due della fascia a vincolo denominata "Rambla Verde.

Inoltre, per definizione riportata all'art.3.3.3 delle N.T.A. del P.R.G.C., le Aree di completamento sono *"Aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge"*. Il lotto in esame non risulta dotato delle necessarie urbanizzazioni; pertanto, ai fini della modifica sarebbe necessario effettuare considerazioni a livello di ambito più generale, per valutare l'inserimento delle dotazioni necessarie alla sua trasformazione.

Infine, come si è già più volte sottolineato in precedenza, il macro ambito in cui il lotto è collocato presenta un'elevata classe di capacità d'uso dei suoli a fini agricoli, che necessita di essere preservata per quanto possibile dall'impermeabilizzazione, secondo le direttive impartite dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolar modo dal Ptr e dal Ppr.

Per tali ragioni, la richiesta di previsione di un'Area di completamento a destinazione residenziale sul lotto in esame non risulta accoglibile in questa sede e si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico.

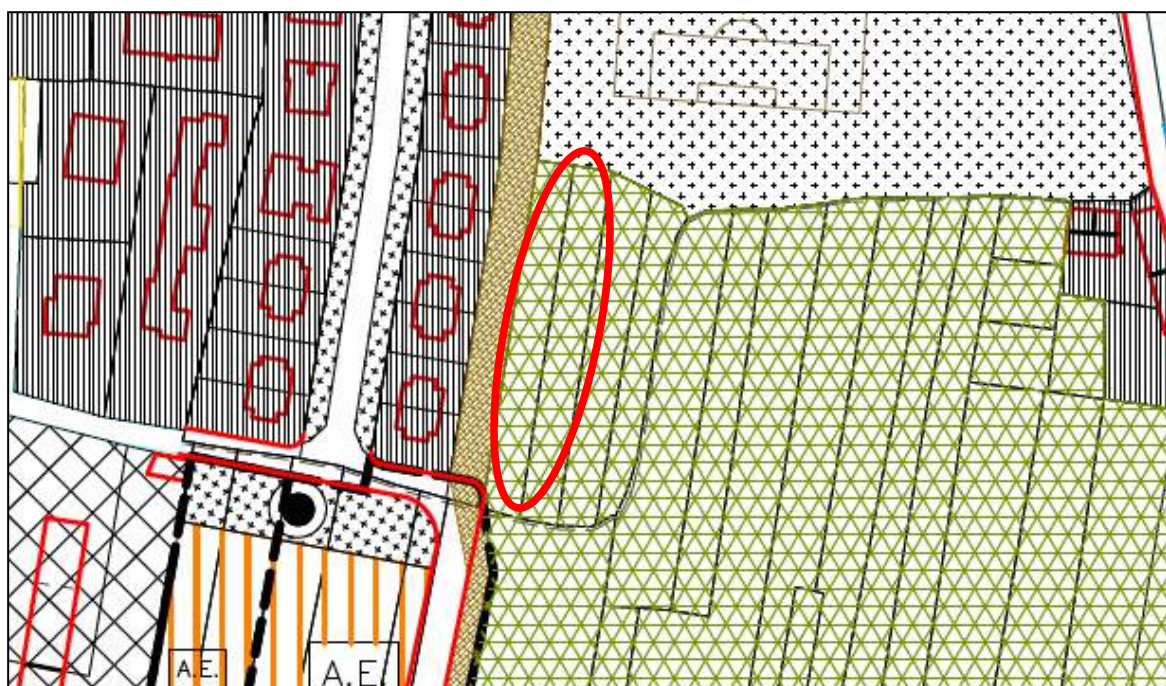
Si precisa che, in relazione alla modifica n°22 di cui al precedente paragrafo 5.1, la classificazione dell'area viene trasformata da Orti urbani a Territorio ad uso agricolo.



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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N°10

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 8399 in data 04/12/2017.

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

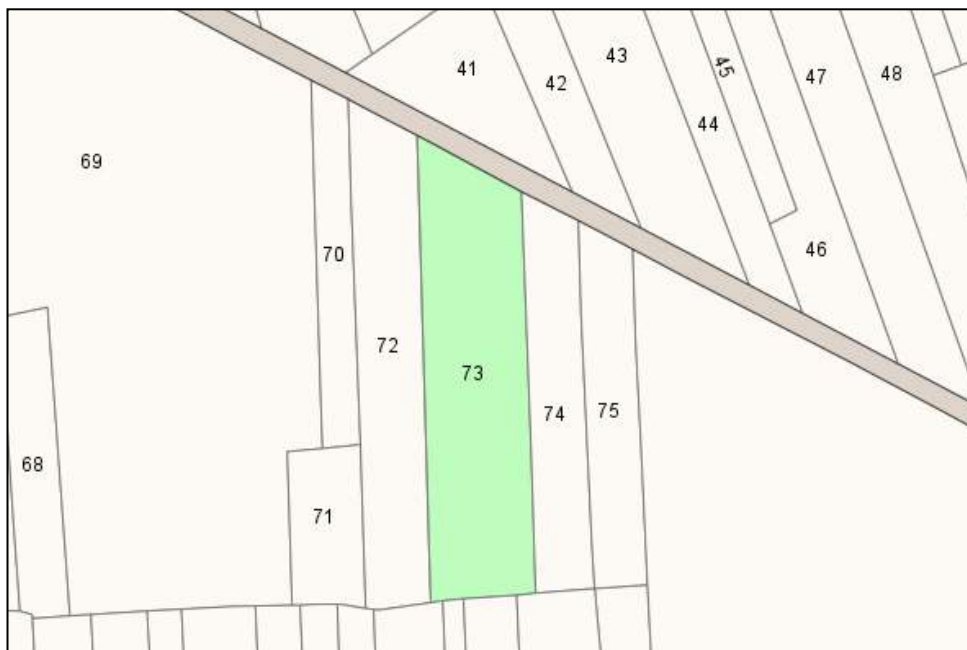
L'istanza riguarda il cambio di classificazione urbanistica di un'area da Territorio ad uso agricolo ad Area di completamento con destinazione residenziale.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 10 Mappale 73
Via Barazzone

L'area in oggetto è collocata nella porzione centro-orientale del territorio comunale, all'interno di un comparto a totale destinazione agricola, a sud dei margini del territorio abitato, fatta salva la presenza di alcuni edifici rurali o extra agricoli a carattere sparso.

La richiesta di modifica non risulta in questa sede accoglibile, in primo luogo perché il lotto in esame non si trova in condizione di prossimità con le aree edificate ed edificabili che, di fatto, costituiscono il concentrico. Inoltre, per definizione riportata all'art.3.3.3 delle N.T.A. del P.R.G.C., le Aree di completamento sono *"Aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge"*. Il lotto in esame non risulta né inserito né in posizione di frangia dell'insediamento e non è dotato delle necessarie urbanizzazioni; pertanto, ai fini della modifica sarebbe necessario effettuare considerazioni a livello di ambito più generale, per valutare l'inserimento delle dotazioni necessarie alla sua trasformazione. Infine, come si è già più volte sottolineato in precedenza, il macro ambito in cui il lotto è collocato presenta un'elevata classe di capacità d'uso dei suoli a fini agricoli, che necessita di essere preservata per quanto possibile dall'impermeabilizzazione, secondo le direttive impartite dalla pianificazione sovraordinata, ed in particolar modo dal Ptr e dal Ppr.

Per tali ragioni, la richiesta di previsione di un'Area di completamento a destinazione residenziale sul lotto in esame non risulta accoglibile in questa sede e si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale 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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N°11

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1319 in data 22/02/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome della Sig.ra SCHIAPPARELLI Augusta

L'istanza riguarda il cambio di classificazione urbanistica di un lotto da Aree di espansione a destinazione residenziale soggette a P.E.C. a Territorio ad uso agricolo.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 8 Mappale 100
Via San Clemente

L'istanza è riferita ad un lotto libero classificato dal P.R.G.C. vigente come Area di Espansione a fini residenziali, soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), situato in posizione di margine orientale dell'edificato.

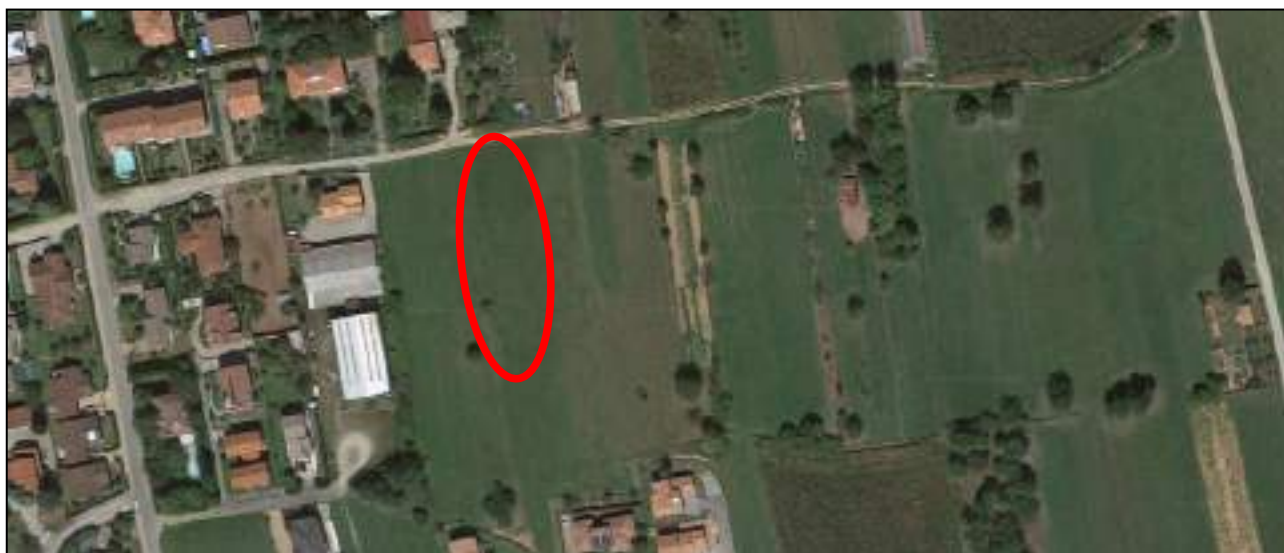
La richiesta non viene accolta, in primo luogo, in quanto l'intero ambito risulta oggetto della modifica n°13 di cui al precedente paragrafo 5.1, al fine di incentivare e renderne più concretamente attuabile la trasformazione.

Inoltre, la classificazione ad agricolo del singolo mappale, considerate le sue ridotte dimensioni e la collocazione in contesto edificato o di prossima edificazione, determinerebbe la creazione di un'area residuale dal P.E.C. di difficile gestione a livello più generale del contesto di P.R.G.C.

Per tali ragioni, la richiesta di trasformazione da Area di espansione a destinazione residenziale soggetta a P.E.C. a Territorio ad uso agricolo sul lotto in esame non risulta accoglibile in questa sede e si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale 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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N°12

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1606 in data 06/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome dei Sigg. BLOTTO Gianfranco e BLOTTO Maria Rita.

L'istanza riguarda lo stralcio di una porzione di Area di espansione soggetta P.E.C., senza modifica nella classificazione urbanistica ma con la contestuale formazione di un nuovo strumento urbanistico esecutivo, riguardante esclusivamente i mappali estrapolati.

Localizzazione: N.C.T. Foglio 8 Mappali 70, 71
Via Tabbia

L'istanza è riferita al medesimo P.E.C. di cui alla Dichiarazione d'intento prot. n. 1605 del 06/03/2017 e ad essa si configura come soluzione alternativa. Considerato che la richiesta prot. n. 1605 è stata accolta, come riportato alla modifica n°13 di cui al precedente paragrafo 5.1, al fine di incentivare e rendere più concretamente attuabile una complessiva ed omogenea trasformazione del P.E.C., in questa sede si respinge l'istanza di compartimentazione dell'Area di espansione presentata dai summenzionati proprietari.

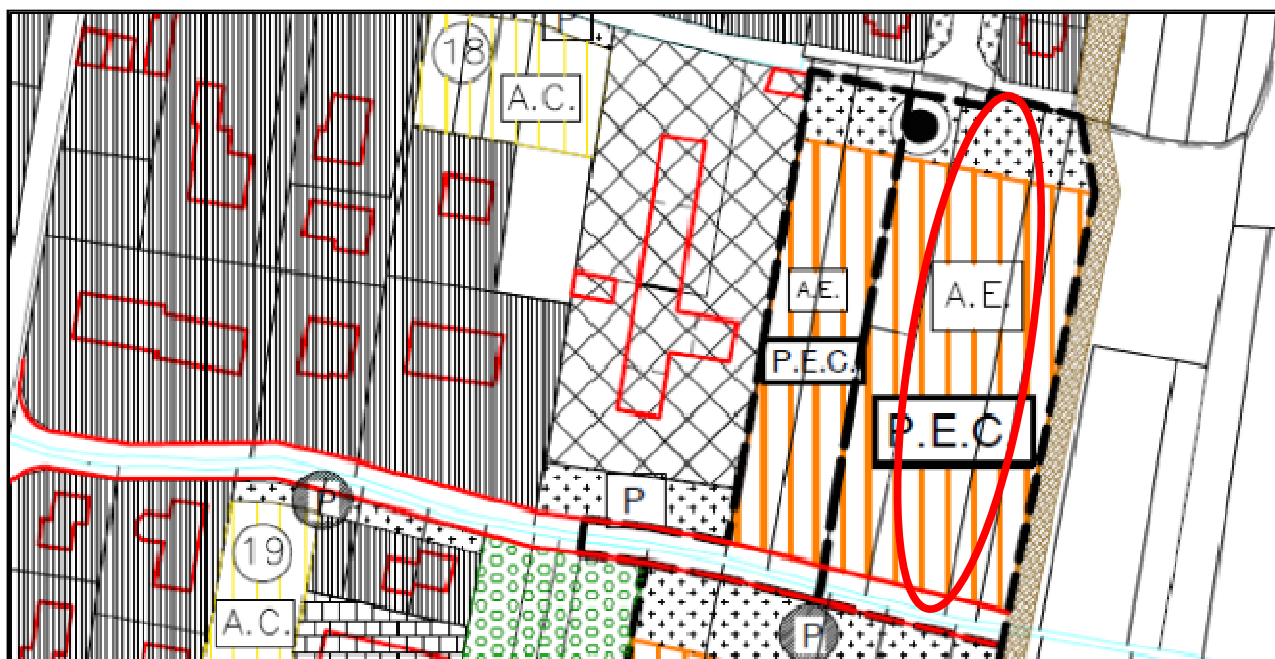
Per tali ragioni, la richiesta di stralcio dei lotti in esame da P.E.C. esistente, senza operare modifiche nella classificazione urbanistica ad Aree di espansione, ma con la contestuale formazione di un nuovo strumento urbanistico esecutivo non risulta accoglibile in questa sede e si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale 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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N° 13

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 1570 in data 06/03/2017.

INTENTO: La dichiarazione presentata è a nome del Sig. GASPAROTTO Dino

Localizzazione: N.C.T. Foglio 6 Mappale 721
Via Marigone

L'istanza riguarda la richiesta di trasformazione di porzione del lotto in esame da Aree con impianti produttivi che si confermano ad Attrezzature commerciali e direzionali esistenti.

In particolare, il richiedente dichiara l'intenzione di voler adibire una porzione di capannone, attualmente utilizzato a deposito autoveicoli e magazzino, ad area commerciale.

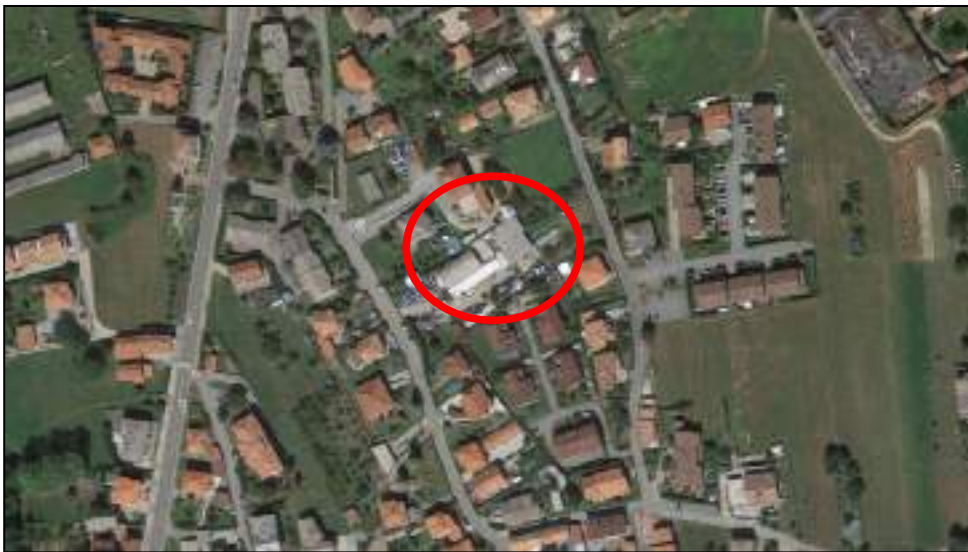
A riguardo della modifica richiesta pare opportuno sottolineare che il vigente P.R.G.C., indipendentemente dalla specifica classificazione urbanistica, consente nelle aree produttive l'individuazione di spazi ad uso commerciale, come specificato al punto 2) dell'art. 3.4.1 delle N.T.A. che prevede, tra le destinazioni proprie, anche i locali per il commercio dei prodotti propri od affini e, tra le destinazioni ammesse, gli impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive, quali anche il commercio all'ingrosso. Dunque la situazione normativa attuale non limita in modo completo, ma consente già la realizzazione di alcuni tipi di strutture commerciali, associate ed affini all'attività produttiva.

Risulta, invece, condizione differente l'insediamento di strutture commerciali di natura e destinazione completamente diverse da quelle già consentite dal P.R.G.C. L'area in esame è esterna all'addensamento storico rilevante e non risulta inserita né collocata in prossimità delle localizzazioni commerciali individuate dal Piano. Le ridotte dimensioni e la collocazione del lotto in un contesto disomogeneo ma comunque privo di altre simili dotazioni (che potrebbero costituire elementi attrattori da aggregazione), risultano non coerenti con l'approccio e l'impostazione con il quale il P.R.G.C., fin dalla variante strutturale, ha delineato il tema delle localizzazioni commerciali.

Pertanto, la domanda non può essere accolta, ma si ritiene corretto demandarne l'approfondimento in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico, nella quale rivedere le prescrizioni normative e/o le singole localizzazioni delle aree commerciali.



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

DICHIARAZIONE DI INTENTO RESPINTA N°14

Dichiarazione di intento presentata al Prot. n. 8192 in data 27/11/2017.

INTENTO: La dichiarazione è presentata a nome del Sig. STROBINO Massimo

L'istanza la trasformazione di un'area da Territorio ad uso agricolo a Aree di completamento.

Localizzazione: N.C.T. F 1 Mp 33
Via Mombarone

L'istanza riguarda un'area libera, sita in via Mombarone ed attualmente collocata in un'ampia fascia di territorio agricolo marginale che, a partire dalle residenze costruite nella fascia pianeggiante a ridosso della via, digrada fino al letto del Torrente Elvo ed alla relativa fascia fluviale.

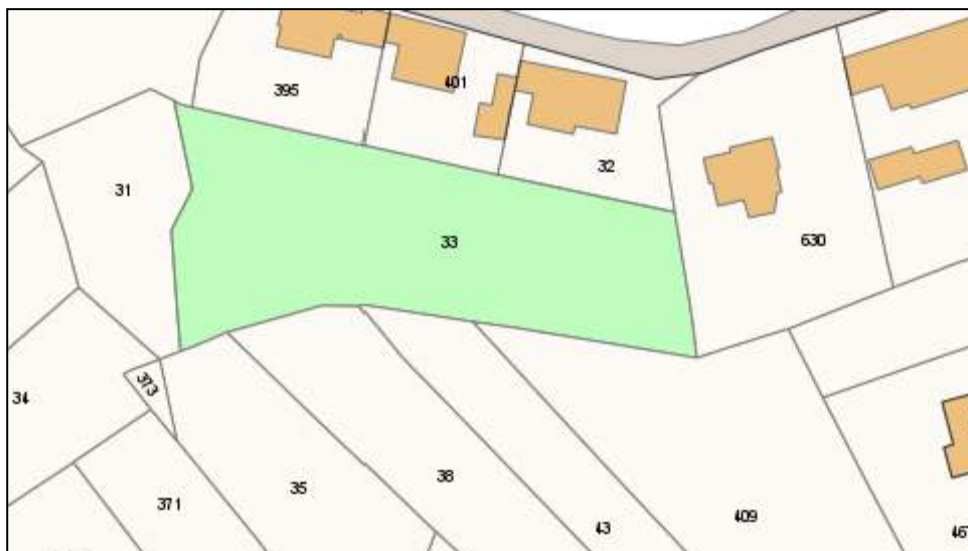
L'intero ambito che dalla via Mombarone raggiunge l'Elvo risulta tutelato ai sensi della L.R. 45/1989 e ss.mm.ii.

L'Amministrazione comunale, considerata la collocazione, le pendenze (ed il relativo vincolo idrogeologico) e la difficoltà di garantire l'accesso e le necessarie dotazioni di servizi all'area, non ritiene accoglibile in questa sede l'istanza presentata.

A ciò si aggiunge la considerazione che sul territorio comunale vi sono ancora aree libere interstiziali che presentano livelli di accessibilità e dotazioni infrastrutturali migliori di quella in esame, tali da poter eventualmente essere più agevolmente trasformate.

Infine, in linea con le direttive di salvaguardia dettate dal Ptr e dal Ppr, oltre che dalla pianificazione di settore, si ritiene dover il più possibile limitare la nuova edificazione che coinvolge le sponde del torrente, a fronte dell'utilizzo di ulteriori aree disponibili.

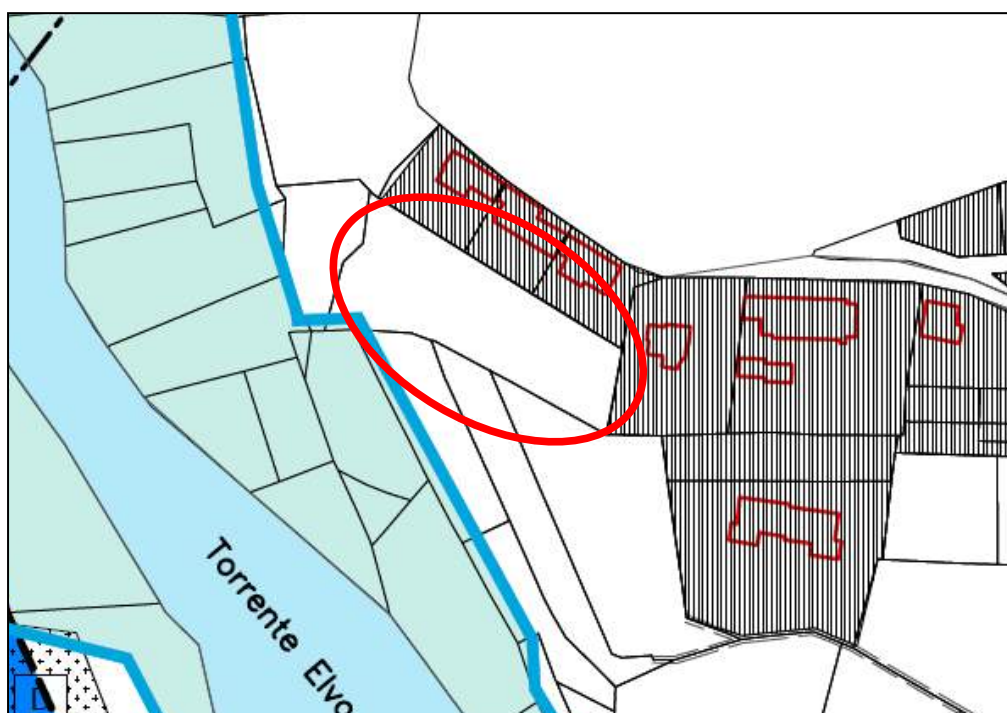
Per tali ragioni, la richiesta di trasformazione dell'area da Territorio ad uso agricolo ad Area di completamento non risulta accoglibile in questa sede e si ritiene corretto demandarne un eventuale ulteriore approfondimento in sede di una modifica di tipo generale al vigente strumento urbanistico.



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

9. OSSERVAZIONI PRESENTATE E CONTRODEDUZIONI

Con D.C.C. n°19 del 31/07/2018 l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad adottare la presente Variante Parziale ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77.

Attraverso il provvedimento di adozione, contestualmente alla fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui al precedente paragrafo 7, 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 di Biella – Settore Governo del Territorio e dei Trasporti per il rilascio del relativo parere di compatibilità. Con determinazione n° 1176 del 25/10/2018, 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.19 del 31/07/2018, 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 20/09/2018 al 20/10/2018 sul sito ufficiale del Comune di Occhieppo Inferiore. Dal 05/10/2018 al 20/10/2018 è stato possibile, ai sensi di legge, presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Si dà atto che nei termini utili non sono pervenute all'Ufficio Tecnico Comunale osservazioni.

ALLEGATO A

Tabella di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante

A. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE PARZIALE N°3 AL P.R.G.C.	
Articolo 13. Aree di montagna	
- aree di montagna - vette - crinali montani principali e secondari - ghiacciai, rocce e macereti-	
Direttive <i>comma 10</i> I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a: a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente; b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate; c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.	Non presenti.
Prescrizioni <i>comma 11</i> Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4: a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme; b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.	
<i>comma 12</i> Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi: a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.; b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti; c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi; d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove; e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle	

vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti; f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni. Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi. comma 13 Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati: - alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico; - alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative; - alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.	
Articolo 14. Sistema idrografico	
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e presenti anche nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni - zona fluviale interna - zona fluviale allargata	
Indirizzi comma 7 Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a: - limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; - assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; - favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; - migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	In relazione alle disposizioni dei menzionati commi dell'art.14, si specifica quanto segue: - le modifiche n°5 e n°6 interessano un'area non edificata a ridosso del Torrente Romioglio, variandone la destinazione urbanistica da giardini pubblici e parchi gioco a territorio ad uso agricolo. I mappali in esame sono classificati dalla normativa sull'idoneità all'utilizzo urbanistico come "Aree ad elevata pericolosità geomorfologica (Classe 3A)", per le quali le NTA già vietano interventi del carico antropico e prevedono interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. La dimensione dell'ambito e la sua posizione sono tali da non consentirne uno sfruttamento intensivo a fini agricoli né allo stato attuale né in futuro. - la modifica n°7 riguarda la trasformazione di una porzione di lotto già edificato ed in prossimità del Torrente Elvo da parcheggi al servizio di insediamenti produttivi in aree con impianti produttivi che si confermano. L'intero mappale è classificato dalla normativa sull'idoneità
Direttive comma 8 All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni	

derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: (...) - nelle zone fluviali "interne" prevedono: - il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; - il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; - azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; - il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; - che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; - in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; - nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	all'utilizzo urbanistico come "Aree a pericolosità geomorfologica elevata (Classe 3B1)", per le quali le NTA sospendono l'attuazione delle previsioni urbanistiche sino alla verifica della validità delle opere di sistemazione recentemente realizzate lungo il torrente Elvo, con conseguente prevista trasformazione in una delle Classi 3B successive. Il lotto oggetto di modifica non ha dimensioni tali da consentire su di esso la realizzazione di nuove strutture, può solo concorrere nel determinare un incremento volumetrico del fabbricato principale, che tuttavia allo stato attuale risulta precluso dalla presenza della classe 3B1. Considerati tali aspetti, si è proceduto alla modifica richiesta ai fini di determinare una classificazione omogenea sull'intero lotto. Le altre modifiche oggetto di variante non interessano né producono effetti sulle aree di cui agli indirizzi, alle direttive ed alle prescrizioni riportate.
Prescrizioni <i>comma 11</i> All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: - le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; - la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	
Articolo 15. Laghi e territori contermini	
- laghi tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (rappresentati anche nella tavola P2 e nel Catalogo dei beni con le c.d. fasce Galasso) - laghi non tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004-	
Indirizzi <i>comma 6</i> Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a: - preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale; - garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici; - assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi - interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti; - assicurare l'attenta localizzazione e la corretta	Non presenti.

contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive; b. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile; c. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago; d. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione; e. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.	
Direttive <i>comma 7</i> Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali: a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie; b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale; c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.	Non presenti.
Prescrizioni <i>comma 9</i> Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica. <i>comma 10</i> Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
- territori a prevalente copertura boscata (comprendono sia i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 presenti nella tavola P2, sia le aree di transizione con le morfologie insediative).	
Indirizzi <i>comma 6</i> Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o	Con la presente variante parziale viene introdotta tra gli elaborati cartografici di Piano una specifica tavola relativa all'individuazione delle aree boscate diffuse sul territorio comunale, redatta a partire dai contenuti del PPR e sulla base di un'analisi puntuale delle situazioni esistenti. In tal modo è possibile, pur nelle more dell'adeguamento obbligatorio del P.R.G.C. al Piano Paesaggistico, dar corso alle esigenze di tutela e salvaguardia indicate dagli indirizzi riportati ai commi 6 e 7. Contestualmente, vengono apportate alcune

pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. comma 7 Il Ppr promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	integrazioni all'art. 3.6.3, senza modificarne la struttura principale, ma introducendo la possibilità di correlare le aree boscate alla loro effettiva e reale situazione sul territorio, sulla base di valutazioni effettuate da tecnici esperti in materia.
Prescrizioni comma 11 I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale. comma 12 Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. comma 13 Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.	In generale, tutte le modifiche oggetto della presente variante parziale non interessano né hanno effetti sulle aree boscate come definite e normate dai commi qui riportati.
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
- geositi e singolarità geologiche - aree umide - alberi monumentali	
Direttive comma 7 Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali: a. salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione; b. (...) comma 8 Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4: a. (...) b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto; c. (...) comma 9 Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.	Non presenti.
Articolo 18 Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità	
- aree protette - Siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) - aree contigue, zone naturali di salvaguardia, corridoi ecologici, ecc.-	
Direttive comma 6	In relazione alle aree di cui al presente articolo, si

Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009. Prescrizioni <i>comma 7</i> Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso. <i>comma 8</i> Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.	precisa che sul territorio comunale è presente il parco Riserva Naturale Spina Verde (che segue il percorso del Torrente Elvo, coinvolgendo anche il territorio comunale di Mongrando). Tutte le modifiche oggetto della presente variante parziale non interessano né hanno effetti significativi sull'ambito della Riserva Naturale. Le modifiche n°19, n°20, n°27, n°30 interessano aree situate nella "zona di salvaguardia", come individuata e cartografata nel provvedimento di istituzione del parco. Allo stato attuale, lo strumento di pianificazione del parco è in corso di definizione, quindi non vi sono specifiche prescrizioni in merito alla zona di salvaguardia. Tuttavia, tutte le modifiche summenzionate non hanno caratteristiche tali da generare effetti anche potenzialmente negativi sull'area di salvaguardia, anzi: le modifiche n°19 e n°20, in particolare, riguardano lo stralcio di un ampio ambito di nuova edificazione a destinazione terziaria su suolo ad elevata qualità, ai fini della tutela della vocazione agricola del territorio.
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
- praterie rupicole - praterie, prato-pascoli, cespuglieti - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari - prati stabili	
Direttive <i>comma 10</i> Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.	In generale, tutte le modifiche oggetto della presente variante parziale non interessano né hanno effetti su tali componenti paesaggistiche.
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina.	
Indirizzi <i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	In relazione alle disposizioni dei menzionati commi dell'art.20, si specifica quanto segue: • le modifiche n°12 e n°13 interessano aree di elevato interesse agronomico; tuttavia, esse riguardano esclusivamente la ripermimetrazione di P.E.C. già precedentemente introdotti in sede di variante strutturale, e non previsioni di nuove aree edificabili;
Direttive <i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.	• la modifica n°15 riguarda aree di elevato interesse agronomico e prevede lo stralcio di aree di espansione con la conseguente classificazione in territorio ad uso agricolo, in piena coerenza con gli indirizzi e le direttive riportate all'art. 20 del PPR; • l'eliminazione dei due grandi P.E.C. nella porzione sud del territorio comunale, di cui alle modifiche n°19 e n°20 con destinazione terziaria, riduce l'impermeabilizzazione di aree ad elevata capacità d'uso dei suoli per una superficie complessiva pari a circa 36.000 mq

	(con calcolando l'area precedentemente destinata a Parco Solare). In generale, tutta la variante, nelle sue modifiche maggiormente significative in termini di superficie, riduce l'edificazione e, più in generale, il consumo di suolo in aree ad elevato interesse agronomico.
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
- rete viaria di età romana e medievale (SS11) - rete viaria di età moderna e contemporanea (SS12) - rete ferroviaria storica (SS13)	
Indirizzi <i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	Tutte le modifiche oggetto della presente variante parziale non interessano né hanno effetti su tali componenti paesaggistiche.
Direttive <i>comma 4</i> Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; B. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	
Articolo 23. Zone di interesse archeologico	
- zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 - siti archeologici di rilevanza regionale	
Indirizzi <i>comma 5</i> I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione	Non presenti.
Direttive <i>comma 6</i> Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a: a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo; b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione; c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata.	
Prescrizioni <i>comma 8</i> Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente: a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico	

cirostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti; b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili; c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente; d. l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi; e. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie; f. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove. comma 9 Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.	
Articolo 24. Centri e nuclei storici	
- Torino e centri di I-II-III rango - struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica	
Direttive comma 5 In sede di adeguamento al Ppr, ai sensi dell'art. 46 comma 2, i piani locali anche in coerenza con le indicazioni del Ptr e dell'articolo 24 della l.r. 56/1977: a. verificano le perimetrazioni dei centri e nuclei storici individuati nei piani regolatori vigenti, motivando eventuali scostamenti da queste ultime sulla base di rilievi, analisi critiche e valutazioni che approfondiscano gli studi e le documentazioni prodotte per il Ppr. Tale verifica è finalizzata a salvaguardare le relazioni fondamentali delle suddette strutture con il contesto paesaggistico, includendo aree di bordo e spazi liberi in quanto parte integrante delle strutture stesse; b. definiscono, anche con l'ausilio degli strumenti di cui all'articolo 5, comma 1, una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione: I. della morfologia di impianto dei centri e degli aspetti di interazione tra sistemi storico-territoriali alla scala locale, riferiti alla viabilità di connessione, alla intervisibilità, alle relazioni con elementi isolati costruiti o naturali; II. delle specificità delle strutture in relazione agli aspetti geomorfologici del sito, alla giacitura d'impianto, agli elementi rilevanti del contesto, all'accessibilità; III. delle specificità delle strutture in relazione agli elementi storicamente rilevanti di cui al comma 2; IV. delle tipologie edilizie, della tessitura degli involucri edilizi e dei caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito; V. degli elementi di valenza paesaggistico-percettiva, citati da fonti storiche, quali scenari e fondali, visuali, fulcri prospettici progettati, assialità viarie significative, limiti e bordi di insediamenti di antico impianto, come meglio specificato agli articoli 30 e 31; c. tutelano gli spazi urbani e i complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico, con particolare attenzione: I. per gli spazi urbani progettati (piazze, viali, assi rettori, quinte urbane, tratti di mura urbane e porte, bordi urbani significativi, quali quelli mercatali o lungo antiche strade o in corrispondenza di mura non più esistenti); II. per le modalità di completamento in coerenza con i caratteri di impianto, soprattutto per quanto riguarda tipologie edilizie, orientamenti, dimensioni degli edifici e caratteri costruttivi, al fine di evitare l'inserimento di manufatti che possano interferire negativamente con i con visivi maggiormente significativi o che si accostino o sovrappongano in modo incongruo con elementi distintivi del paesaggio urbano, causandone la perdita di leggibilità; III. per gli scenari e fondali, gli aspetti di porta e di ingresso, i fulcri e le mete visive nel tessuto urbano storico, quali torri, campanili, chiese, castelli, belvedere; IV. per i centri urbani connotati dal disegno territoriale sabaudo o da residenze appartenenti al sistema della <i>corona di delitie</i>, prevedendo interventi di valorizzazione da attuarsi	Non presenti.

secondo uno studio paesaggistico esteso ai complessi architettonici dell'intero sistema, con le loro proiezioni viarie, gli spazi urbani connessi, i relativi parchi e giardini; V. per gli insediamenti e i complessi architettonici moderni (XIX-XX secolo), disciplinando il mantenimento del rapporto tra edifici, spazi pubblici e verde urbano, nonché le caratteristiche peculiari e la materialità degli edifici stessi; d. tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio mediante: I. la definizione dei tipi di interventi edilizi consentiti all'interno dei centri e nuclei storici, in coerenza con le indicazioni di cui alla lettera b., ponendo particolare attenzione a: - evitare l'inserimento di apparati tecnologici esterni agli edifici che non rispettino il criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, evitando in ogni caso inserimenti visibili da spazi pubblici a rilevanza paesaggistica; - evitare l'installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili collocate su copertura in posizione tale da interferire con le visuali principali e panoramiche o tali da essere visibili da spazi pubblici aventi rilevanza paesaggistica; - evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche-tipologiche del complesso, o irrimediabilmente compromesse sotto il profilo strutturale. II. l'identificazione delle aree da assoggettare a piano particolareggiato o piano di recupero per gli ambiti che necessitano di riqualificazione complessiva, assicurando in tali aree la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento piano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo.	
Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali - presenza stratificata di sistemi irrigui	
Direttive <i>comma 4</i> I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico. <i>comma 5</i> I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso: a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche); b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari; c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni; d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica; e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del	Non presenti.

territorio rurale; f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo: I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.	
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
- sistemi di ville, giardini e parchi - luoghi di villeggiatura e centri di loisir - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna - beni tutelati ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004	
Direttive <i>comma 3</i> I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi: a. tutela e valorizzazione: I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza; c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza; d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2; e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per: I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore; III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti; IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini; V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature; VI. le recinzioni.	Non presenti.
Prescrizioni <i>comma 4</i> Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione: a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3; b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici. Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto	

inserimento nel contesto interessato.	
Articolo 27. Aree ed impianti per la produzione industriale ed energetica di interesse storico	
- aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).	
Direttive <i>comma 2</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate: - al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali; - alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente; - alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse; - alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate. <i>comma 3</i> I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.	La modifica n°16 interessa un'area edificabile adiacente ad un ambito individuato come SS42 ed assoggettato dal P.R.G.C. alla definizione di un Piano di Recupero; tuttavia, la variante riguarda la riorganizzazione interna del P.E.C. relativo all'area di espansione, che non ha incidenza sul disegno complessivo delineato dalla variante strutturale e non determina effetti sull'area SS42.
Articolo 28. Poli della religiosità	
- poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale)	
Direttive <i>comma 2</i> Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle: (...) - i piani locali: - assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali; - prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante; - localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.	Non presenti.
Articolo 29. Sistemi di fortificazioni	
- sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).	
Direttive <i>comma 3</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante: - il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari; - la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.	Non presenti.

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi) - percorsi panoramici - assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude) - fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi) - fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra Morenica di Ivrea) - profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra Morenica di Ivrea) - elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia) - beni tutelati ai sensi dell'art. 136 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.	
Direttive <i>comma 3</i> In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a: (...) - definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; - definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; - definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: - al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; - alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. (...)	La modifica n°15 riguarda lo stralcio di due ampie aree di espansione a carattere residenziale, collocate lungo via del Sole e di fronte al complesso della Chiesa e della Cascina San Clemente, individuato dal PPR come elemento caratterizzante di rilevanza paesaggistica. La modifica prosegue l'opera dell'Amministrazione comunale, iniziata nel 2015 con la variante parziale n°2 e volta a ridurre l'impermeabilizzazione di terreno ad elevata capacità d'uso del suolo e, allo stesso tempo, a preservare il contesto rurale caratterizzante nel quale il complesso è inserito, che lo circonda e lo valorizza, con la presenza del complesso di San Clemente come elemento peculiare.
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare) - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (SC1 – tema areale situato soprattutto in montagna e collina) - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (SC2 - tema areale situato soprattutto in montagna e collina) - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3 - tema areale situato soprattutto in montagna e nel pedemonte) - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4 - tema areale situato soprattutto in montagna e collina) - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche – idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali (SC5 - tema areale situato soprattutto prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).	
Direttive <i>comma 2</i> I piani locali: (...) - definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva; - salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari; (...) - mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.	Le modifiche effettuate dalla variante all'interno della porzione del Nucleo Urbano di Antica Formazione identificata come SC4 riguardano, da un lato, alcuni cambi nella tipologia di intervento edilizio sui fabbricati (dal n°1 al n°4) e, dall'altro, la definizione di un'area di interesse comune a seguito della possibilità di demolizione di un edificio di proprietà comunale (n°23). Tali variazioni non si pongono in alcun modo in contrasto con le direttive di cui al comma 2, in quanto non incidono sulle relazioni visive né compromettono l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani.

Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
- aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1 – tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali) - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 – tema areale) - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art.33, c.9 (SV3 – tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte) - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali (SV4 – tema areale situato lungo i corpi idrici principali) - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti (SV5 – tema areale)	
Direttive comma 4 I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr: a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri); b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto a. inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).	Non presenti.
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.	
SITI UNESCO Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco: - Residenze Sabaude (Tavole P4 e P5) - Sacri Monti (Tavole P4 e P5) - Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavole P5 e P6) - Siti palafitticoli (Tavola P5)	
Direttive comma 4 Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla <i>buffer zone</i> alla <i>core zone</i> e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.	Non presenti.
Prescrizioni comma 5 All'interno dei Siti (<i>core zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II: a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice; b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.	

comma 6 Nei Siti (<i>core zone</i>) e nelle relative aree esterne di protezione (<i>buffer zone</i>) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a: a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale; b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, <i>ciabot</i>, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino; c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative; d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra <i>buffer zone</i> e <i>core zone</i> e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari; e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese; f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi; g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla <i>core zone</i>.		
<u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u> Tenimenti storici dell'ordine mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità).		
Direttive <i>comma 12</i> I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a: a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento; b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica; c. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977; d. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti.	Non presenti.	
Prescrizioni <i>comma 13</i> Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.		
<u>USI CIVICI</u> Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h del D.Lgs. 42/2004 (Tav. P2)		
Direttive <i>comma 17</i> Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.	Non presenti.	
Prescrizioni <i>comma 19</i> Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da		

uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.	
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr. - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore) - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale) - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)	
Indirizzi <i>comma 4</i> Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: - garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; - favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; - garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; - contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; - contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; - garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale. Direttive <i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. <i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: - analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato; - ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: - le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; - i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici,	In relazione alle disposizioni dei menzionati commi dell'art.34, si specifica quanto segue: - la modifica n°15 ha le finalità di contrastare il fenomeno della dispersione insediativa e di ridurre la superficie impermeabilizzata complessiva, in coerenza con l'indirizzo di cui al comma 4 lettera d); - le modifiche n°19 e n°20 risultano coerenti con gli indirizzi di cui al comma 4 lettere e) ed f), preservando il paesaggio agrario dall'impatto creato dalle previsioni realizzative degli impianti privati per il tempo libero, ora eliminati.

geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento; III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1,2,3)	
- morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori m.i. 1 (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite) - morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori m.i. 2 (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite) - tessuti urbani esterni ai centri m.i. 3 (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i.1 o 2)	
Indirizzi comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: - il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; - il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	In relazione all'indirizzo di cui al comma 3 lettera b), nonostante la variante preveda una complessiva riduzione degli spazi pubblici, si precisa quanto segue: - le eliminazioni non riguardano in nessun caso spazi riconosciuti storicamente, o con un valore a livello percettivo – identitario, in quanto in tutti i casi si tratta di aree non ancora realizzate; - prima di procedere allo stralcio (o di accogliere le richieste da parte dei cittadini), si è sempre verificato che il contesto risultasse comunque adeguatamente servito dalla presenza di ulteriori aree a medesima classificazione, esistenti o in previsione; - la notevole quantità di aree a servizi determinata dalla variante strutturale era rapportata ad una capacità insediativa residenziale teorica altrettanto alta. Alla situazione attuale, anche a seguito degli stralci operati dalle precedenti varianti parziali, ci si assesta su una media di diversi punti superiori ai valori minimi di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.
Direttive comma 5 a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)	
Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	
Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche.	
Indirizzi comma 3 I piani locali garantiscono: - la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; - il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; - l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.	Tutte le modifiche oggetto della presente variante parziale non interessano né hanno effetti su tali componenti paesaggistiche.
Direttive comma 5 Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire: - il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. - la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei	

parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)	
Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.	
Direttive comma 4 Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. comma 5 Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858. comma 6 I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.	Non presenti.
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)	
Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola: m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.	
Direttive comma 3 I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali	In merito a tali componenti paesaggistiche valgono le considerazioni riportate al precedente articolo 34.

irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale. comma 4 Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che: - eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3; - possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite; - gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; - siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	
Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8,9)	
m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie); Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio. m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze). Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..)	
Indirizzi comma 3 Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità: - limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità; - privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati; - razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole; - definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.	Non presenti.
Direttive comma 5 In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare: - localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti; - scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni. comma 6 Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.	

comma 7 I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo. Comma 9 La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energie, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e quantitativi definiti a livello nazionale e regionale.	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10,11,12,13,14,15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).	
Direttive comma 5 Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: - disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; - collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); - contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; - disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; - disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; - definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; - consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; - consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	In merito a tali componenti paesaggistiche, e con particolare riferimento alle direttive di cui al comma 5 lettera c), valgono le considerazioni riportate al precedente articolo 34.
Articolo 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: - elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada); - elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).	
Direttive comma 5 Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di	La modifica n°27 interessa l'unico fattore critico presente sul territorio, ovvero la viabilità di scala sovra locale (via Maghetto), classificata tra gli elementi di

edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione. comma 6 I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.	criticità lineare, che tuttavia attraversa solo marginalmente e per un brevissimo tratto i confini comunali. Tuttavia, la modifica non incide sulla struttura né sulle caratteristiche specifiche dell'asse viario, ma riguarda esclusivamente la sua corretta rappresentazione a seguito dei recenti lavori di completamento, con la contestuale eliminazione dalla cartografia di P.R.G.C. di un tracciato inserito sulla base di un precedente progetto A.N.A.S., poi non realizzato. Dunque, la variante non determina effetti sulle componenti paesaggistiche, ma risulta un mero adeguamento della cartografia alla situazione effettiva.
Articolo 42. Rete di connessione paesaggistica	
Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.	
Indirizzi comma 8 I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000. comma 9 Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi. comma 11 Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a: - adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; - prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; - prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; - adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.	Tutte le modifiche oggetto della presente variante parziale non interferiscono né determinano criticità sulla rete di connessione paesaggistica.
B. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Raffronto
Non sono presenti sul territorio comunale aree di notevole interesse pubblico, normate ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.	

Sulla base di tutte le considerazioni effettuate e riportate alla precedente tabella, si attesta il rispetto delle disposizioni cogenti ed immediatamente prevalenti e la coerenza della Variante Parziale n°3 al P.R.G.C. con gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive del Piano Paesaggistico Regionale.