

**REGIONE PIEMONTE**

Provincia di Biella



**Comune di Biella**

**VARIANTE PARZIALE n.1/2018 AL P.R.G.C.**

**AI SENSI DELL'ART. 17, C.5, DELLA L.R.56/77 E S.M.I**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Data: settembre 2019

**Progettista:**  
**Arch. Alberto Cecca**

**Responsabile del Procedimento:**  
**Arch. Alberto Cecca**

## **PREMESSA**

Il Comune di Biella è dotato della seguente strumentazione urbanistica generale:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n° 89 – 20601 del 3/5/1988;
- Variante al P.R.G.C. relativa al Centro Storico ed ai Nuclei di Antica Formazione, nonché di adeguamento al Sistema Informativo Territoriale ed a variazioni normative approvata con D.G.R. n° 8 – 6438 del 1/7/2002;
- Variante di revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 11 giugno 2007, n.15-6105;

oltre alle seguenti varianti parziali:

N.1/2007 approvata con delib. C.C. n° 11 del 4.2.2008;  
N.2/2007 approvata con delib. C.C. n° 8 del 4.2.2008;  
N.3/2007 approvata con delib. C.C. n° 41 del 7.4.2008;  
N.1/2008 approvata con delib. C.C. n° 103 del 1.7.2008;  
N.2/2008 approvata con delib. C.C. n° 170 del 10.11.2008;  
N.3/2008 approvata con delib. C.C. n° 33 del 03.03.2009;  
N.1/2009 approvata con delib. C.C. n° 157 del 1.12.2009;  
N.2/2009 approvata con delib. C.C. n° 36 del 24.03.2010.  
N.1/2010 approvata con delib. C.C. n° 104 del 27.09.2010.  
N.1/2011 approvata con delib. C.C. n°3 del 31.01.2012;  
N.2/2011 approvata con delib. C.C. n°154 del 20.12.2011;  
N.3/2011 adottata con delib. C.C. n°12 del 21.02.2012.  
N.1/2012 approvata con delib. C.C. n°89 del 24.11.2012;  
N.1/2015 approvata con delib. C.C. n°19 del 22.03.2016;  
N.1/2016 approvata con delib. C.C. n°27 del 2.05.2017;

oltre alle seguenti varianti strutturali:

n.1 STR approvata con delib. C.C. n°47 del 27.4.2010.  
n.2 STR approvata con delib. C.C. n°20 del 22.03.2016

Il tutto come meglio esplicitato nei seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa – settembre 2019;**
- **ALLEGATO ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA - Verifica di coerenza della Variante parziale n.1/2018 al P.R.G.C.con il Piano paesaggistico regionale (PPR) – settembre 2019**
- **Tavv. 7.1 SUD – 7.2 EST – 7.3 OVEST – 7.4 NORD – Planimetria di Piano – scala 1:5000 – settembre 2019;**
- **Tavv. 8.1 – 8.5 – 8.6 – 8.7 – 8.8 – 8.9 – 8.10 – 8.11 – 8.12 – 8.13 – 8.14 – 8.15 – 8.17 - 8.18 – 8.19 – 8.21 – 8.22 – 8.24 - Azzonamento di Piano – scala 1:2000 – settembre 2019;**
- **Stralcio N.T.A. – settembre 2019**

## NOTA PROGRAMMATICA INTRODUTTIVA

La presente variante parziale, è stata predisposta attivando la procedura di cui all'articolo 17, comma 5 e seguenti, della L.R. 56/77 e s.m.i., come sostituito dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 e successivamente modificato dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17, che disciplina la procedura di formazione e approvazione della presente tipologia di variante al P.R.G.C.

Le modifiche relative alla disciplina delle varianti parziali introdotte a seguito della riforma della legislazione regionale sul governo del territorio, attuata con l'emanazione delle leggi regionali sopra citate, riguardano non tanto l'iter procedurale ma soprattutto **l'introduzione di otto condizioni di classificazione** da rispettare e documentare in delibera, **l'obbligo di contiguità a nuclei edificati**, dotati di opere di urbanizzazione primaria, da documentare con apposito elaborato, ed infine **il carattere vincolante del parere espresso dalla Provincia**.

Nello specifico, ai sensi dell'art. 17, commi 5-6-7, sono varianti parziali al PRG quelle che:

✓ soddisfano tutte le seguenti condizioni inderogabili (c.d. *Condizioni di classificazione*), i cui limiti dimensionali si intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG:

- a) **"non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;**
- b) **non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;**
- c) **non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;**
- d) **non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;**
- e) **non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;**
- f) **non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-**

**ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;**

**g) 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;**

**h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti."**

A tal fine "la *deliberazione di adozione* della variante parziale contiene la puntuale elencazione delle condizioni" sopra elencate "e un prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui alle lettere c), d), e) e f), riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga."

La verifica del rispetto dei parametri di cui alla lettera e) non si applica ai Comuni per i quali non è consentito incrementare la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente

**"Nel caso in cui, tramite più varianti parziali, vengano superati i limiti di cui al comma 5, la procedura" di cui al comma 7, art.17, "non trova applicazione."**

✓ soddisfano l'obbligo di contiguità a nuclei edificati<sup>1</sup> (c.d. *Condizioni localizzative*), come di seguito specificato:

**"le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.**

A tal fine gli *elaborati della variante* comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti."

\* \* \*

---

<sup>1</sup> L'Assessorato ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità con il Comunicato pubblicato sul B.U.R. n.44 del 31.10.2013 ha precisato che, in merito alla procedura per la *perimetrazione del centro o nucleo abitato*, citata all'articolo 17, comma 6 della L.R. 56/77, modificata dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 e successivamente dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17 e disciplinata dall'art. 81 della legge medesima, "con particolare riferimento alla procedura di approvazione delle varianti parziali, di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e alla verifica del rispetto delle condizioni localizzative delle relative previsioni in rapporto al centro abitato, occorre precisare che nelle more dell'individuazione del perimetro del centro abitato attraverso un nuovo Piano o la prima variante strutturale o generale o con specifica deliberazione avviata dal Comune, non è esplicitamente vietata l'adozione e la relativa approvazione di una variante parziale."

In sintesi l'iter procedurale stabilito dall'art. 17, comma 7, prevede le seguenti fasi:

- **La Variante è adottata con deliberazione del Consiglio Comunale (DCC1)**, la quale deve contenere:
  - a) la puntuale elencazione delle condizioni di classificazione
  - b) un prospetto riassuntivo della capacità insediativa disponibile nonché il rispetto dei parametri di cui alle lettere c), d), e) e f) del comma 5 dell'art.17Gli elaborati della proposta di variante comprendono un elaborato grafico, come descritto al comma 6 dell'art.17, relativo alle condizioni localizzative per cui la variante stessa è classificata come parziale.
- **Pubblicazione per 30 gg sul sito informatico del Comune**  
**Dal 15° al 30° giorno possibilità di presentare osservazioni**
- **Contestualmente** all'avvio della pubblicazione, **invio alla Provincia della DCC1**
- **La Provincia, entro 45 gg dalla recezione, si pronuncia** in merito a:
  - a) le condizioni di classificazione come variante parziale (comma 5, art.17)
  - b) rispetto delle condizioni localizzative (comma 6, art.17)
  - c) Compatibilità con PTCP e con i progetti sovracomunali approvati
  - d) fornisce il contributo in caso di eventuale attivazione del processo di VAS*(condizione di silenzio-assenso da parte della Provincia, entro i 45 gg)*
- **La Variante è approvata con deliberazione dal Consiglio Comunale (DCC2), entro 30 gg dalla conclusione della pubblicazione**, controdeducendo alle osservazioni; se la Provincia ha espresso parere di non compatibilità con il PTCP o i progetti sovracomunali approvati o ha espresso osservazioni in merito alla classificazione della variante o al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dell'art.17 (= condizioni localizzative) la deliberazione di approvazione deve dare atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia oppure essere corredata del definitivo parere favorevole della Provincia;
- **La Variante entra in vigore con la pubblicazione della DCC2 sul BURP**
- La deliberazione e gli elaborati di aggiornamento del PRG vengono trasmessi alla Regione e alla Provincia entro 10 gg dall'adozione

#### **SINTESI DEI TEMPI**

Inizio pubblicazione ed invio alla Provincia: momento 0  
Fine della pubblicazione ed osservazioni: + 30 gg  
Tempo riservato alla Provincia: + 45 gg  
Approvazione in Consiglio Comunale: + 60 gg

**DURATA TEORICA DELL'ITER: 60 giorni**

\* \* \*

Le modificazioni al PRG di cui alla presente variante ai sensi dell'art. 17, comma 5, **"sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS"**, qualora non escluse ai sensi del comma 9 del medesimo art. 17. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia già stato sottoposto a VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Sono escluse dal processo di VAS, ai sensi del citato comma 9, le varianti parziali di cui all'art. 17, comma 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".

Si precisa inoltre che, ai sensi del comma 10 del citato art. 17, se il soggetto proponente ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui al comma 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.

**La VAS, ove prevista, "è svolta** dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura (=Organo Tecnico) di cui all'articolo 3 bis, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i., **in modo integrato con la procedura di approvazione**, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale" (art. 17, comma 11).

Pertanto, ai sensi dell'art. 3 bis, comma 4 e seguenti, della L.R. 56/77 inserito dalla L.R. 25 marzo 2013, n.3 (legge regionale di riforma della legislazione regionale sul governo del territorio), successivamente modificato dalla L.R. 12 agosto 2013, n.17, **"per gli strumenti di pianificazione a livello comunale la VAS**, se non espressamente esclusa, **si articola nelle seguenti fasi:**

- a) redazione del documento preliminare;
- b) **eventuale verifica di assoggettabilità;**
- c) **specificazione dei contenuti del rapporto ambientale;**
- d) **redazione del rapporto ambientale, del piano di monitoraggio e della sintesi non tecnica;**
- e) **espressione del parere motivato**, da rendere prima dell'approvazione dello strumento;
- f) **redazione della dichiarazione di sintesi**, che costituisce parte integrante della deliberazione conclusiva di approvazione;

g) **monitoraggio** degli effetti ambientali conseguenti all'attuazione dello strumento.”

Il soggetto proponente, nelle diverse fasi di formazione della presente variante, assicura, per via telematica, la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico, garantendo forme di partecipazione e di divulgazione dei risultati delle analisi ambientali effettuate e degli esiti della VAS.

Ai fini della trasparenza e della partecipazione al processo valutativo, il comma 10 dell’art.3 bis sopra citato prevede che “la documentazione inerente alla VAS è resa disponibile nel sito informatico del soggetto proponente il piano; al termine del procedimento di VAS sono, altresì, pubblicati in tale sito:

- a) il parere motivato;
- b) la dichiarazione di sintesi;
- c) il piano di monitoraggio ambientale”.

## **OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Nel quadro generale delle previsioni e delle prescrizioni urbanistiche riguardanti l'intero territorio comunale si possono riscontrare alcune situazioni che, se esaminate ad una scala di maggiore dettaglio, possono essere meritevoli di ulteriori approfondimenti.

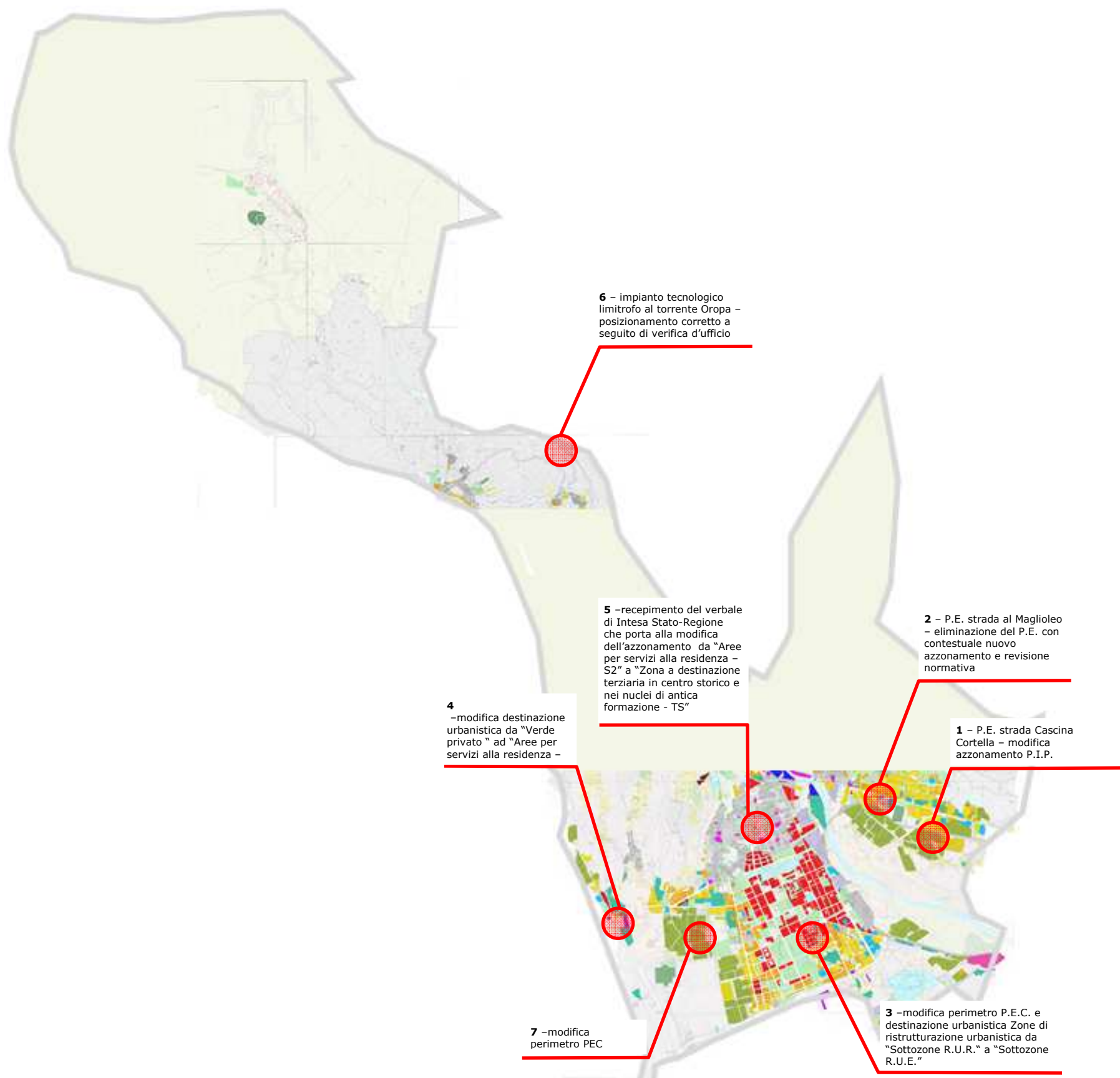
La presente variante mira a dare attuazione a modificazioni finalizzate a garantire la corretta attuazione del Piano Regolatore e l'attivazione degli interventi ivi previsti, nel rispetto dei principi informatori dello strumento urbanistico e nell'interesse generale, nonché ad apportare rettifiche di situazioni incongrue.

Nel proseguo si provvede a descrivere il contenuto puntuale delle varianti proposte e le relative verifiche quantitative.

Si tratta di n. 10 modifiche, di cui le n.8, n.9 e n.10 di carattere normativo, riguardano rispettivamente la prima la Riserva Naturale del Sacro Monte di Oropa, per la quale si prevede l'aggiornamento della normativa specifica, la seconda gli impianti stradali di distribuzione carburanti esistenti, per i quali si prevede la revisione delle attività compatibili e la terza le fasce di rispetto cimiteriali, per le quali si prevede l'adeguamento della normativa specifica.

Le precedenti sette varianti comportano invece modificazioni alla cartografia di Piano, cui si affianca in alcuni casi una modifica anche alle norme tecniche di attuazione, e sono schematicamente individuate e descritte nell'estratto di P.R.G.C. di seguito riportato.





**P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD – 7.2 EST – 7.3 OVEST - 7.4 NORD – "Azzonamento" - estratto di piano regolatore con individuazione delle aree oggetto di variazione (evidenziate in rosso)**

Come si evince dalla natura delle varianti sopra brevemente illustrate e meglio dettagliate nei successivi paragrafi, ne risulta che, coerentemente con le enunciazioni a fondamento del PRG vigente, non risulta dalla presente variante alcuna modifica che per la propria tipologia comporti una violazione del principio del contenimento del consumo della risorsa suolo, riconosciuta per la sua valenza strategica quale bene finito e non rinnovabile in quanto, come si evince dal "Riepilogo delle variazioni di azzonamento", riportato in chiusura della presente Relazione, l'edificabilità prevista dallo strumento urbanistico comunale non subisce incrementi. Tutto ciò coerentemente non solo con i principi ispiratori del PRG stesso ma anche con gli strumenti sovraordinati ed in particolare con il Piano Paesaggistico Regionale, che ha sviluppato negli anni, mediante un processo di conoscenza analitica, misure di contenimento efficaci da integrare concretamente negli strumenti di governo del territorio. Tra l'altro si evidenzia che le previsioni del nuovo Ppr, approvato il 3 ottobre 2017, sono ulteriormente tese a minimizzare l'uso di nuovo suolo, tutelando i terreni naturali e quelli a elevata capacità produttiva, oltre a promuovere il riutilizzo del patrimonio edificato inutilizzato e a sostenere azioni volte a definire i confini tra urbano e suolo libero mediante il contenimento della dispersione insediativa e il ridisegno dei bordi urbani.

\* \* \*

Si precisa infine che, essendo oggetto della presente variante parziale, oltre alle modifiche normative n.8, n.9 e n.10, variazioni che non comportano nuove previsioni insediative, non viene allegata tra gli elaborati di variante la tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante prevista dall'art.17, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i. relativa alle c.d. *Condizioni localizzative*.

## **Variante 1**

La presente variante riguarda l'adeguamento nelle tavole di azzonamento del P.R.G.C. del perimetro e degli azzonamenti del P.I.P. "Merimeggio", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 in data 17 dicembre 2001, riguardante un'area sita a Chiavazza in strada Cascina Cortella, in posizione sud rispetto al sedime ferroviario.

Preliminarmente al piano per insediamenti produttivi era stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 in data 23 marzo 2001 una Variante ex art. 17, comma 8^ lettere c) e f) della legge regionale n. 56/1977 con la quale sono state rilocalizzate, all'interno del perimetro di piano particolareggiato, le aree per servizi pubblici al fine di una più funzionale fruibilità delle stesse e di un più regolare disegno dei lotti edificabili. Tale variante non era stata fino ad ora ancora recepita nella cartografia ufficiale di piano regolatore.

Conseguentemente viene aggiornato l'azzonamento dell'area entro il perimetro di piano in congruenza con il piano stesso e con la modifica del P.R.G. sopra richiamata, introducendo le aree per servizi e i lotti edificabili nelle loro effettive posizioni e la viabilità nel frattempo realizzata.

Contestualmente, dal momento che il P.I.P. aveva incrementato le aree per servizi rispetto alla superficie prevista dal Piano Regolatore, queste vengono riportate al valore di superficie previsto dallo strumento urbanistico generale riazzonando in area produttiva IA/R la porzione interposta tra i lotti 10 e 11, attualmente a servizi afferenti le attività economiche – S5, che sarebbe di difficile fruibilità.

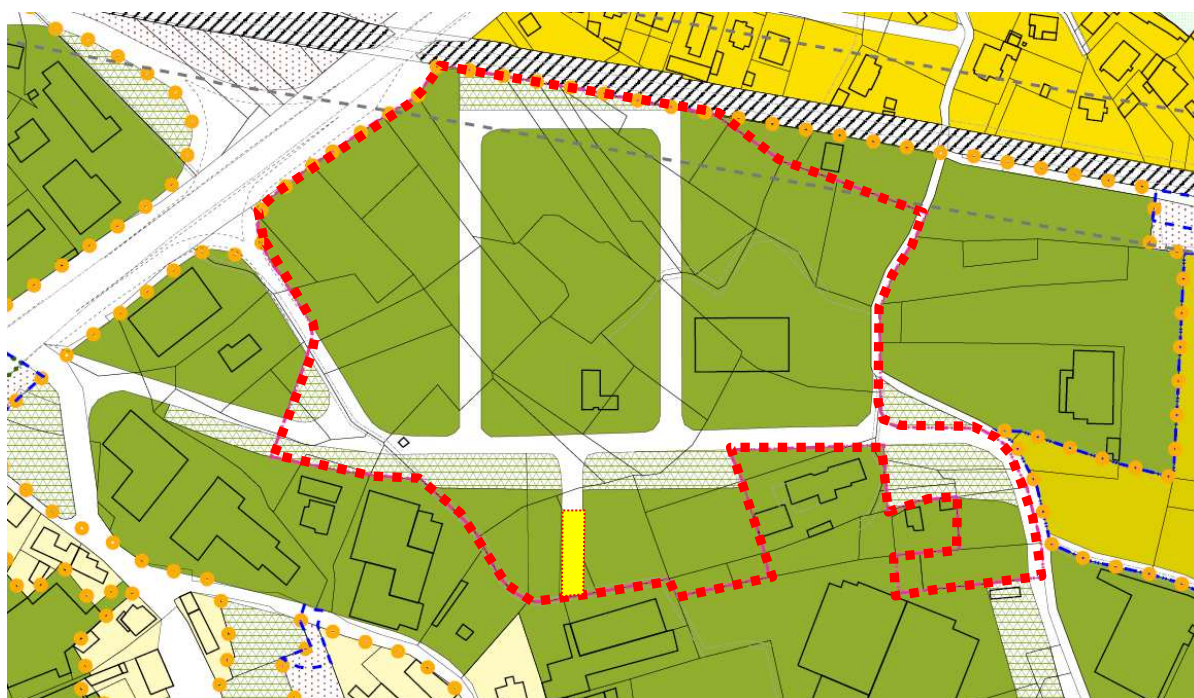


*Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di variazione (in colore rosso)*



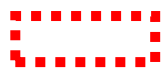


*Attuale azzonamento dell'area in esame*



*P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.19 – "Azzonamento" - estratto di piano regolatore con proposta di nuovo azzonamento corrispondente a quello della variante approvata con delibera C.C. n.36/2001 (l'area oggetto di variazione è perimetrata in rosso)*

### Legenda

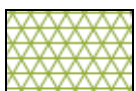


Aree oggetto di variante

Destinazione prevista dalla variante:



Aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di riordino – IA/R



Aree per servizi afferenti le attività economiche – S5



Aree S5 da trasformare in IA/R

## Variante 2

A seguito dell'adeguamento normativo del Piano regolatore vigente in materia di fasce di rispetto cimiteriali ai sensi della L.R. 3/2013 (si veda la successiva variante n.11), l'area sita in fregio alla strada al Maglioleo attualmente destinata a "zone di ristrutturazione urbanistica R.U.E. – a destinazione prevalentemente produttiva" e assoggettata a Piano Esecutivo, ricadrà entro la fascia di rispetto del cimitero attiguo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Conseguentemente l'edificabilità consentita in tali aree risulterà pressochè impedita, in quanto ai sensi dell'art.27, comma 6 quater, della succitata legge regionale 56/77, "... all'interno di tale fascia sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b), c) e d), nonché l'ampliamento funzionale all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda".

La presente variante riguarda pertanto la modifica della destinazione urbanistica dell'area, in favore della destinazione urbanistica ad "Aree a verde privato di interesse urbano", eliminando contestualmente l'obbligo del P.E., reso superfluo dalla variazione descritta.



*Ortofoto con individuazione delle aree oggetto di variazione (in colore rosso)*





P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.19 – “Azzonamento” - estratto di piano regolatore con individuazione dell’area oggetto di variazione (evidenziata in rosso)

### Legenda



Area oggetto di variante

Modificazione prevista dalla variante:



Azzonamento attuale: Zone di ristrutturazione urbanistica – sottozona R.U.E.



Azzonamento in variante: Aree a verde privato di interesse urbano

A seguito della richiesta (oggetto della successiva variante n.3) di poter trasferire l’edificabilità del sopprimendo comparto RUE di via Maglioleo, nell’area di via Macallè attualmente comparto RUR, senza incremento di indici e di superfici edificabili, si ritiene che la stessa possa avere seguito solo a condizione che l’area di “decollo” della volumetria venga anche liberata della volumetria produttiva esistente che diversamente potrebbe comunque essere recuperata, ingenerando un incremento delle volumetrie di piano. Pertanto tale area di variante sarà oggetto di specifica prescrizione normativa (si veda l’art.27. - *ZONE R.U. DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA* delle Norme Tecniche di Attuazione riportato nella successiva variante n.3).

### **Variante 3**

La presente variante riguarda la modificazione dell'area sita in fregio a viale Macallè, azzonata nel P.R.G.C. vigente come "Zona di ristrutturazione urbanistica – sottozona R.U.R.", già parzialmente attuata con un edificio commerciale al dettaglio e le relative opere di urbanizzazione.

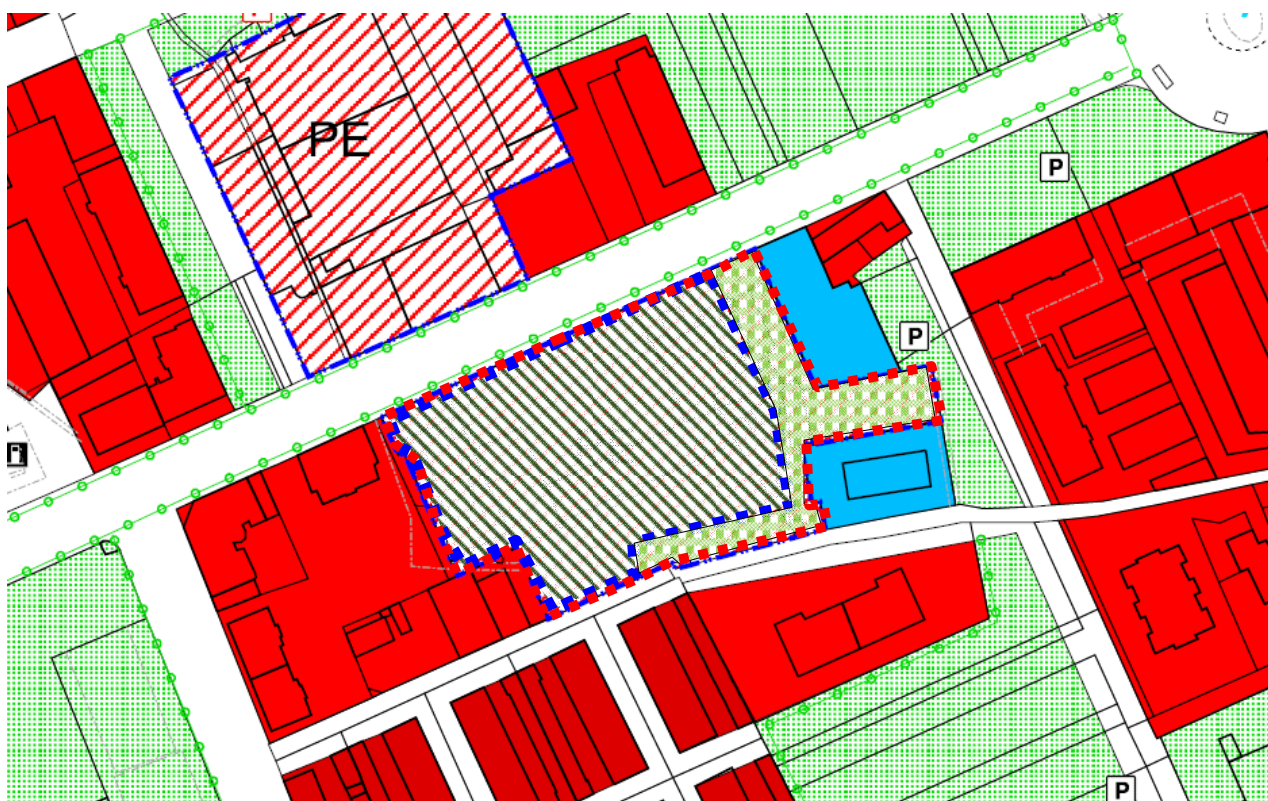
La variazione in argomento riguarda sia il perimetro del PEC, che viene modificato stralciando le aree per servizi di livello comunale realizzate, sia l'azzonamento, che da "Zone di ristrutturazione urbanistica – sottozona R.U.R." viene convertito in in favore della destinazione urbanistica "Zone di ristrutturazione urbanistica – sottozona R.U.E.", al fine di poter dare completamente al lotto rimanente, con una destinazione terziaria-commerciale e non residenziale.

Come detto nella precedente variante n.2, a seguito della eliminazione del comparto R.U.E. di via Maglioleo e della demolizione dell'edificio esistente, la presente variante non incrementa le superfici per attività terziario commerciali, viceversa si consegue un decremento delle superfici residenziali a seguito della soppressione del comparto R.U.R.



*Ortofoto con individuazione delle aree oggetto di variazione (in colore rosso)*



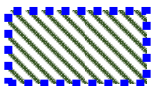


P.R.G.C. - TAV. 7.1 SUD e 8.22 - "Azzonamento" - estratto di piano regolatore con individuazione dell'area oggetto di variazione (evidenziata in rosso)



Area oggetto di variante

Destinazione prevista dalla variante:



Zone di ristrutturazione urbanistica - sottozona R.U.E.



Aree per servizi di livello comunale afferenti la residenza pubbliche e di uso pubblico - S

Pertanto contestualmente alla trasformazione dell'area sita in via Maglioleo da "Zona di ristrutturazione urbanistica - sottozona R.U.R." in "Zone di ristrutturazione urbanistica - sottozona R.U.E.", si propone la seguente modifica normativa con riguardo alla *Sottozona R.U.E*, evidenziata in rosso:

**"27. - ZONE R.U. DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

*In queste zone sono ricomprese aree edificate con edifici impropri per uso, impianto urbanistico o caratteristiche architettoniche che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica anche la fine di recuperare aree a standard.*

*In relazione alle loro caratteristiche territoriali queste zone sono suddivise in più sottozone:*

(omissis)



### **Sottozone R.U.E.**

*A queste sottozone è assegnata una destinazione prevalente produttiva. In esse sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività:*

**Re** – Residenza, nel limite massimo del 30% della Sul prevista dal piano esecutivo

**As** - Artigianato di servizio all'auto e all'automobilista (carrozziere, meccanico, elettrauto, gommista, centro revisioni,...)

**Ta**

**Tr** – Attrezzature ricettive alberghiere ed extralberghiere: alberghi, residence, ostelli, collegi, con relativi servizi integrati

**Ts** - Attività sportive, ricreative

**Tp** – servizi alla produzione (quali laboratori e centri di analisi e ricerca, attività formative), produzione e fornitura di servizi informatici e di telecomunicazione, produzione e fornitura di servizi pubblici o a carattere sociale

**Cd** - Commercio al dettaglio, secondo quanto prescritto dalle Norme sugli insediamenti commerciali di cui alla Parte delle presenti norme

**Pe, Avs, Apc, Asp, Sb, Sg** – attività paracommerciali

*Nel loro complesso le attività economiche non dovranno essere inferiori al 70% della Sul prevista dal Piano esecutivo*

*In queste sottozone il P.R.G. si attua mediante piano esecutivo esteso all'unità urbanistica perimetrata nelle tavole di Azzonamento, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:*

*Ut base: 0,15 m2/m2*

*Ut max: 0,50m2/m2*

*Rc = 50 %*

*H non superiore a 14 m*

*Ppr nelle misure e con le modalità previste dall'art. 39 Parcheggi Privati*

*SVp aree a verde privato nella misura minima di 0,30 m2 ogni m2 di Sul di cui fino al 50% può essere reperito in aree a parcheggio privato, se opportunamente inerbite (prato armato o simili).*

*la ricostruzione della sul preesistente è ammessa solamente fino alla saturazione di Ut max, ma non richiede trasferimento di capacità edificatoria dall'esterno.*

*All'interno dell'unità devono essere reperite aree per servizi e attrezzature di uso collettivo nella misura minima prevista dall'art. 14 - Dotazione di Aree per Servizi e Attrezzature di Uso Collettivo. Dovranno comunque essere assicurate aree a verde attrezzato e a parcheggi pubblici pari alla metà della dotazione complessiva.*

*L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e le distanze verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.*

### **Norme transitorie**

*Fino all'approvazione del Piano esecutivo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.*

*Prima del completamento del comparto R.U.E. di viale Macallè, dovrà essere demolito l'edificio esistente in fregio a via Maglioleo (catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio 550, particella 19) e l'area dovrà essere privata di ogni copertura artificiale per tornare alle originarie condizioni di permeabilità e di conseguente naturalità.”*

## Variante 4

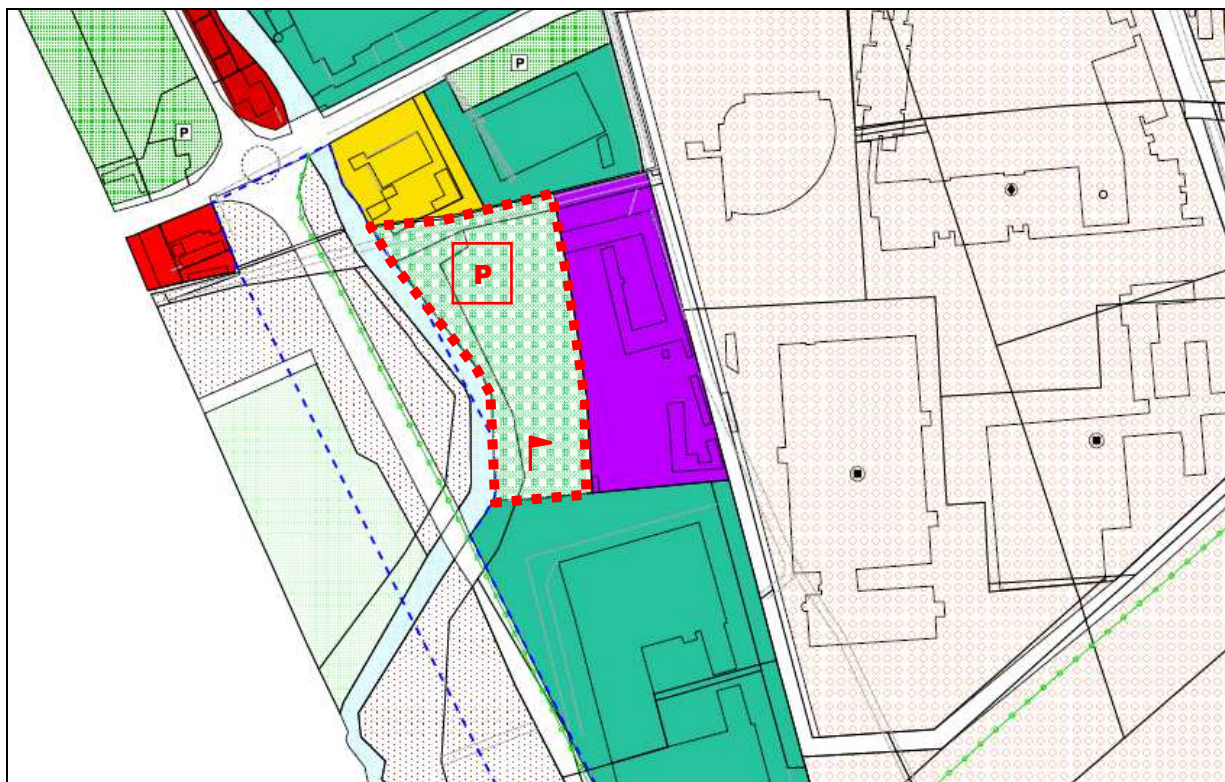
La presente variante, in accoglimento di specifica istanza formulata dalla proprietà, riguarda la modifica di destinazione urbanistica di un'area sita al confine ovest del territorio comunale, lungo le sponde del torrente Oremo, dalla vigente previsione di "Aree a verde privato di interesse urbano" in favore della destinazione urbanistica ad "Aree per servizi di livello comunale afferenti la residenza pubbliche e di uso pubblico - S", anche al fine di garantire la dotazione di standard pubblici e parcheggi necessari a soddisfare le esigenze ingenerate dalla presenza del limitrofo insediamento sportivo.

L'intervento, come riscontrabile dalla Carta di Sintesi del P.R.G.C. vigente di seguito riportata, ricade in parte nell'ambito della fascia di rispetto del corso d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977, altresì classificata nella Carta di Sintesi in classe IIIa.Ee. In tale ambito areale l'attuazione dovrà limitarsi alle trasformazioni con essa compatibili quali ad esempio la sistemazione a verde pubblico.

Viceversa nella porzione esterna all'area a rischio molto elevato, ovvero nella porzione classificata IIIb2.Em, sarà possibile localizzare un parcheggio pubblico, così come specificato nella tabella allegata alla lettera c) del paragrafo 7.1 "Interventi edilizi ammessi per classi di sintesi" della Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417: *"Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica"*



*Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di variazione (in colore rosso)*

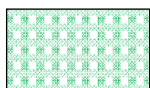


P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.21 – “Azzonamento” - estratto di piano regolatore con individuazione dell’area oggetto di variazione (evidenziata in rosso)



Area oggetto di variante

Destinazione prevista dalla variante:



Aree per servizi di livello comunale afferenti la residenza pubbliche e di uso pubblico – S



Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport – S3 – in progetto



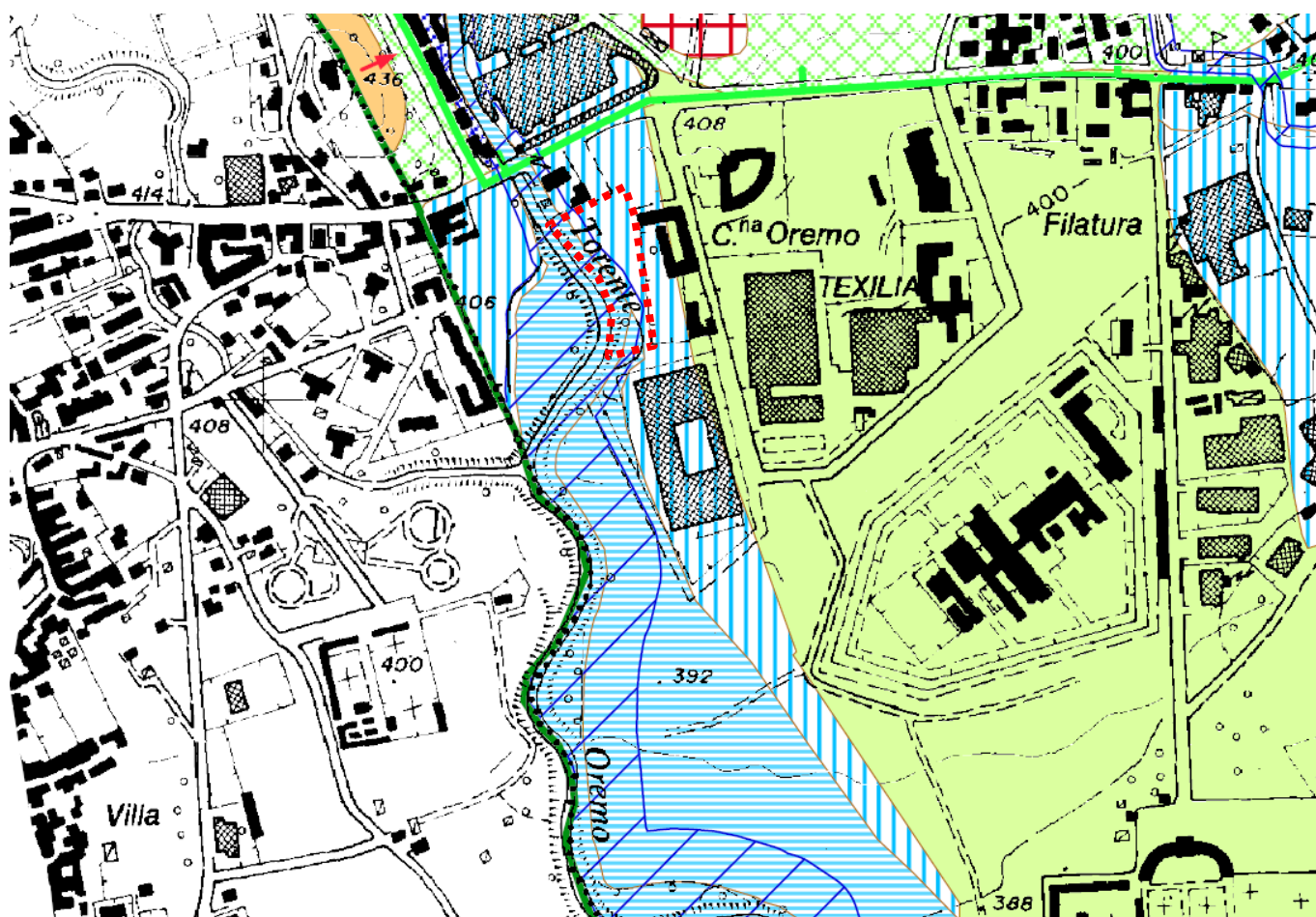
Spazi pubblici per parcheggi – S4 – in progetto

Sotto il profilo paesaggistico l’intervento si colloca nella zona fluviale interna, in area a dispersione insediativa (m.i.7). Complessivamente l’intervento sull’area industriale dismessa, attualmente in fase avanzata di definizione, si pone in coerenza con gli indirizzi di tutela delle componenti paesaggistiche tutelate dal PPR. La trasformazione dell’area di pertinenza, in stretta complementarietà con l’intervento principale, è infatti coerente con gli indirizzi e obiettivi del PPR stesso a condizione che la realizzazione dell’area a parcheggio non alteri in alcun modo l’assetto vegetazionale di pertinenza del corso d’acqua e altresì la sistemazione a verde pubblico garantisca la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale favorendo il mantenimento dell’ecosistema naturale, il potenziamento del corridoio di connessione ecologica ed il miglioramento della percorribilità e della fruizione ricreativa.



Si richiama in proposito la **prescrizione di cui all' art. 14 comma 11 lett a) delle NTA del PPR**: *"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"*

L'intervento, che discende dal significativo intervento di recupero e rifunzionalizzazione di un'area dimessa e degradata di cui rappresenta la necessaria dotazione di standard urbanistici a soddisfacimento del carico ingenerato dal cambio di destinazione d'uso prodotto dalla nuova destinazione sportiva, collocandosi nella zona fluviale interna dovrà necessariamente limitare la trasformazione a parcheggio anche in ottemperanza alle prescrizioni del PAI ed alla disciplina locale di recepimento, alla zona esterna all'area a rischio elevato che peraltro comprende tutta l'area sponale e ripariale in modo da garantire il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica.



P.R.G.C. – Stralcio TAV. IG.2 Sud – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA



**IIIa.Ee (\*)**: aree perimetrate coinvolgibili da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata lungo le aste dei corsi d'acqua; alvei attivi dei corsi d'acqua. Si fanno proprie le Norme del PAI per le aree Ee (art. 9, comma 5);



Fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977, R.D. 523/1904, Circolare P.R.G. 08/10/1998 n. 14LAP/PET e punto 10.1 delle N.T.E./99 della Circ. P.R.G. 7/LAP/96, per le quali valgono le rispettive norme vigenti. Su queste aree gravano anche i vincoli e le prescrizioni di cui alla Classe IIIa, ove non presente altra perimetrazione relativa a sottoclassi III più restrittive.



**IIIb2.Em(\*)**: ripiani alluvionali in aree con caratteristiche di quelle Em del PAI. Trattasi di aree, anche densamente edificate, a pericolosità media o moderata per dissesti morfologici di carattere torrentizio, allagabili con tiranti a bassa energia in occasione di piene catastrofiche, nonché aree interessabili da allagamenti in concomitanza di eventi meteorologici eccezionali essenzialmente per i seguenti fattori, singoli od associati: inadeguatezza del sistema di smaltimento delle acque; sezioni di deflusso insufficienti o rese tali da interventi antropici; rigurgiti causati da attraversamenti o tombinature con luce insufficiente. Trattasi prevalentemente di zone a ridosso di corsi d'acqua interessati da recenti interventi di difesa idraulica dopo l'evento alluvionale del 2002, per i quali è richiesta la costante manutenzione e valutazione dell'efficacia da parte degli enti competenti. Mentre sono da escludere nuove edificazioni all'esterno del perimetro edificato, sono consentiti puntuali interventi a presidio e completamento dell'edificato esistente, sebbene subordinati all'esecuzione di uno specifico studio di compatibilità idraulica (art. 9, comma 6 bis delle Norme del PAI), con valutazione dell'efficacia delle difese esistenti e previa adozione di opportune opere di salvaguardia, spesso da estendere anche ad un adeguato intorno, e di appropriati interventi costruttivi. Gli studi devono obbligatoriamente dimostrare di non accentuare le attuali condizioni di criticità e prevederne elementi migliorativi. All'interno delle fasce di ampiezza di 10 m (non raffigurabile per problemi di scala) confinanti con classi di fattibilità III con suffisso Eb oppure Ee non sono consentite nuove edificazioni, mentre per quelle esistenti si fanno proprie le prescrizioni dettate dalle Norme del PAI per le aree Eb (art. 9, comma 6). Sono in ogni caso realizzabili gli interventi consentiti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui al comma 3, art. 29 della L.R. 56/1977, per i quali valgono comunque le prescrizioni espresse in precedenza.

Pertanto contestualmente alla trasformazione dell'area in oggetto da "Aree a verde privato di interesse urbano" ad "Aree per servizi di livello comunale afferenti la residenza pubbliche e di uso pubblico - S", si propone che quanto sopra espresso in merito alle condizioni per la realizzazione dell'area a parcheggio ai fini della coerenza con il PPR e in ottemperanza alle prescrizioni del PAI vada ad integrare l'apparato normativo del P.R.G.C., come di seguito specificato:

### **"12.1. 2. Zone per il verde attrezzato a parco di livello comunale – S.3**

*Tali zone sono destinate ad attrezzature di livello urbano per il verde, il gioco e la ricreazione, nonché ai parcheggi e alle attrezzature di supporto e collaterali. In tali zone sono ammesse attrezzature di interesse generale per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo, la cultura e attrezzature collaterali e di supporto, quali bar, ristoranti, ecc. solo se funzionalmente connesse.*

*Indici urbanistici:*

*Rc : 10%*

*H: non superiore a 7 m*

*La trasformazione dell'area di pertinenza del nuovo impianto sportivo dell'Associazione Polisportiva Dilettantistica Pietro Micca", sita sulla sinistra orografica del Torrente Oremo, in posizione sud rispetto alla S.P. 338, dovrà essere*

*realizzata a condizione che **non alteri in alcun modo l'assetto vegetazionale di pertinenza del corso d'acqua**, anche mediante misure atte alla ricostituzione della continuità ambientale del torrente e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, **favorendo il mantenimento dell'ecosistema fluviale** ed il potenziamento del corridoio di connessione ecologica e paesaggistica, nonché il contestuale miglioramento della percorribilità e della fruizione ricreativa."*

### **"12.1. 3. Zone a parcheggio – S.4**

*Tali zone sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette in aggiunta e ad integrazione a quelli realizzabili nelle zone della viabilità ed a quelli da realizzare in conseguenza degli interventi edilizi pubblici e privati nei modi e nelle misure fissate dalle norme di zona.*

*I parcheggi pubblici di cui al presente articolo sono realizzati a livello stradale o, quando occorra, a più piani sopra e/o sotto il livello stradale.*

*L'eventuale necessità di parcheggi multipiano in sottosuolo e le loro caratteristiche sono determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione del traffico.*

*Negli ambiti vincolati ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 è comunque esclusa la possibilità di edificare fuori terra oltre il livello stradale.*

*Nel caso di parcheggi di superficie devono essere messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare i posti macchina.*

*Le aree a parcheggio possono essere utilizzate dai privati per la costruzione di autorimesse interrate, con relative aree di accesso, assoggettando il sovrastante piazzale alla servitù di uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico dei privati convenzionati.*

*Indici urbanistici:*

*Ro : 80%*

*H: non superiore a 7 m*

*La trasformazione a parcheggio dell'area di pertinenza del nuovo impianto sportivo dell'"Associazione Polisportiva Dilettantistica Pietro Micca", sita sulla sinistra orografica del Torrente Oremo, in posizione sud rispetto alla S.P. 338, dovrà **necessariamente limitarsi alla zona esterna all'area a pericolosità molto elevata, assegnata alla classe IIIa.Ee(\*) nella "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"** del*

*PRGC vigente, ed essere realizzata in modo tale da **non alterare in alcun modo l'assetto vegetazionale di pertinenza del corso d'acqua**, anche mediante misure atte alla ricostituzione della continuità ambientale del torrente e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, **favorendo il mantenimento dell'ecosistema fluviale** ed il potenziamento del corridoio di connessione ecologica e paesaggistica.*

*In fase attuativa l'area non dovrà essere impermeabilizzata ma dotata di pavimentazione drenante (grigliati, masselli autobloccanti...) che comportino in qualche misura la salvaguardia del suolo."*



## Variante 5

Con la presente variante si recepisce d'ufficio quanto sancito dal verbale di Intesa Stato-Regione del 31.1.2012 recante "Accertamento di Conformità" ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n.383 relativamente all'immobile sito in via Giovanni Amendola 9-11 e via Pietro Micca 40, catastalmente identificato al foglio 45, mappali 244, 245, 246, come individuato, con perimetro di colore rosso, nell'estratto di PRG di seguito riportato.

Tale immobile non più di proprietà pubblica dal 2004, ma di proprietà del Fondo Immobili Pubblici - FIP, risulta locato all'Agenzia del Demanio che l'ha concesso in uso all'Agenzia delle Entrate e al Ministero delle Politiche Agricole, alimentari e forestali.

Esso rientra tra gli immobili adibiti ad uffici pubblici regolati dalle norme di cui all'art. 29, comma 1-bis del D.L. n. 269/03 che prevede che *"la destinazione ad uffici pubblici è equiparata alla destinazione, contenuta negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi, ad attività direzionali o allo svolgimento di servizi"*: tale equiparazione è stata attestata per l'immobile di specie, nel succitato verbale di Intesa Stato-Regione e trasmesso per conto di FIP con nota pervenuta al Comune di Biella in data 4.5.2018 al prot.n. 27075, invitando a prendere atto di quanto accertato dal verbale medesimo.

Pertanto con la presente variante, coerentemente con quanto sopra descritto, tale immobile risulta soggetto a modifica della destinazione urbanistica da "Area per servizi e impianti di interesse generale - F4" a "Zona a destinazione terziaria in centro storico e nei nuclei di antica formazione - TS".



Ortofoto con individuazione dell'area oggetto di variazione (in colore rosso)

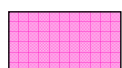


P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.18 – “Azzonamento” - estratto di piano regolatore con individuazione dell’area oggetto di variazione (evidenziata in rosso)



Area oggetto di variante

Destinazioni prevista nella variante:



Zona a destinazione terziaria- TS

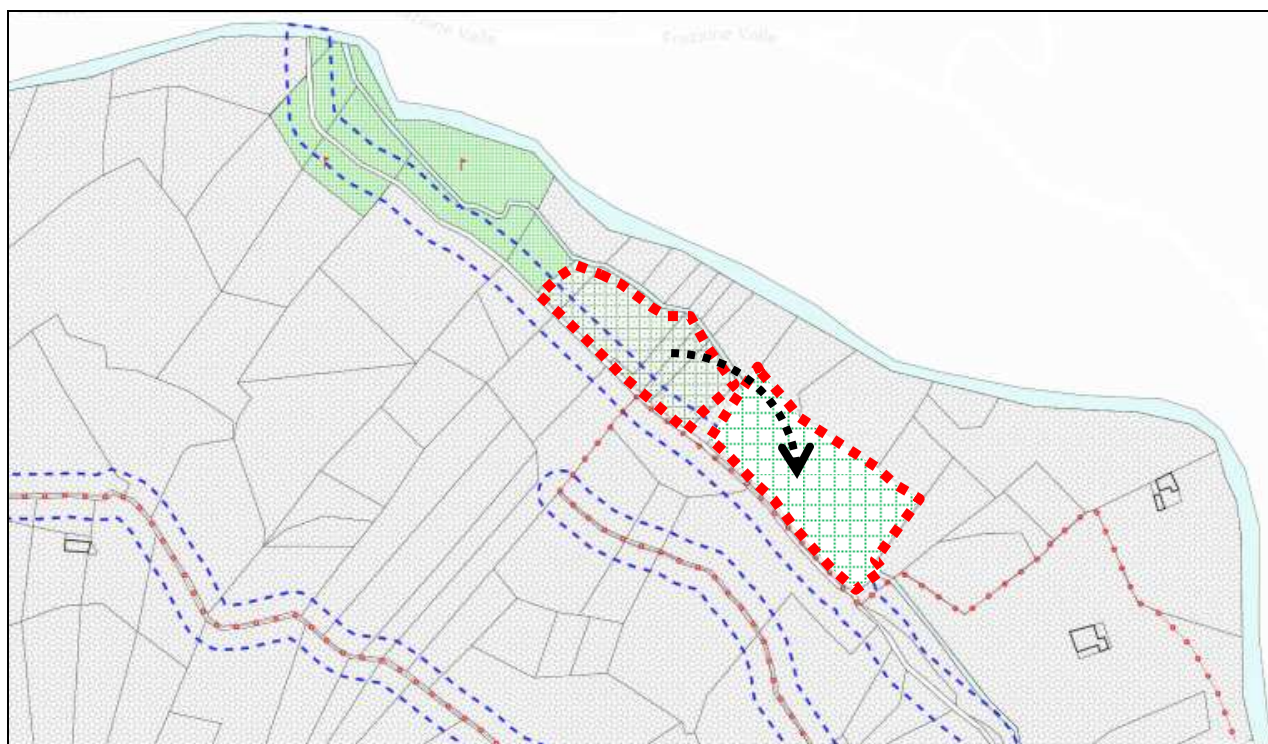
## Variante 6

La presente variante riguarda la rettifica della localizzazione di un impianto tecnologico (vasche di decantazione della presa dell'acquedotto) in area limitrofa al torrente Oropa, al confine est del territorio comunale, classificata dal vigente PRG come "Aree ad impianti urbani e servizi tecnologici" in quanto, a seguito di una verifica d'ufficio, si è riscontrato che la posizione di tali vasche così come indicata nelle tavole di azionamento (foglio 3, mappali 86 parte, 95, 98, 100 parte) non risulta coerente con lo stato di fatto (foglio 3, mappale 695). Si tratta pertanto sostanzialmente di una correzione di un errore materiale di rappresentazione di tale impianto che va ad incidere quantitativamente solo in minima parte sugli azionamenti.



*Ortofoto con individuazione di massima delle aree oggetto di variazione (in colore rosso)*



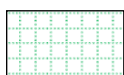


P.R.G.C. – TAV. 7.2 EST -7.3 OVEST e 8.5 - 8.8 – “Azzonamento” - estratto di piano regolatore con individuazione dell’area oggetto di variazione (evidenziata in rosso)



Area oggetto di variante

Destinazioni prevista nella variante:



Aree ad impianti urbani e servizi tecnologici



Zona agricola di interesse paesistico-ambientale – E2

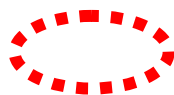
## Variante 7

La presente variante riguarda la variazione del perimetro del piano esecutivo lungo la via Salvo d'Acquisto. Si tratta di una modifica che non va ad incidere sugli azzonamenti, i quali rimangono invariati, e che fa seguito ad un'istanza della proprietà volta a poter intraprendere un intervento di ampliamento dell'attività nell'ambito del lotto di intervento originario, subordinando all'attivazione del piano esecutivo solo un eventuale intervento che coinvolga lo spostamento della viabilità dall'attuale sedime di via salvo d'Acquisto al nuovo tracciato previsto dalle planimetrie di Piano regolatore.



P.R.G.C. – TAV. 7.1 SUD e 8.21 – “Azzonamento” - estratto di piano regolatore con individuazione dell'area oggetto di variazione (evidenziata in rosso)

### Legenda



Area oggetto di variante



Ambito di piano esecutivo – P.E.  
(*esistente*)



Ambito di piano esecutivo – P.E.  
(*in variazione*)

## Variente 8

La presente variante riguarda la modifica dell'art. 17.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alla Riserva Speciale del Sacro Monte di Oropa, per la quale si provvede all'aggiornamento del riferimento normativo regionale, modificato con la L.R. 3 agosto 2015 n. 19 "Riordino del sistema di gestione delle aree protette regionali e nuove norme in materia di Sacri Monti. Modifiche alla legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità)".

Si propongono pertanto le seguenti modifiche evidenziate in rosso:

### **"17.1.2 RISERVA ~~NATURALE~~ SPECIALE DEL SACRO MONTE DI OROPA**

La Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Oropa è stata istituita con Legge regionale n. 5 del 28 febbraio 2005: "Istituzione della Riserva naturale speciale del Sacro Monte di Oropa e del Centro di documentazione dei sacri monti, calvari e complessi devozionali europei".

~~Attualmente la Riserva speciale del Sacro Monte di Oropa è disciplinata dalla L.R. 3 agosto 2015 n. 19 "Riordino del sistema di gestione delle aree protette regionali e nuove norme in materia di Sacri Monti. Modifiche alla legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità)" e la sua gestione è confermata in capo all'Ente di gestione dei Sacri Monti, ente strumentale della Regione già istituito per effetto dell'entrata in vigore della l.r. 19/2009.~~

~~In tale area si applicano le norme del Piano d'Area previsto dall'art. 8 della l.r. 5/05 e normato dall'art. 23 della l.r. 12/90.~~

~~Nelle more dell'approvazione del Piano d'Area valgono le norme di salvaguardia di cui all'art. 6 della Legge regionale n. 5 del 28 febbraio 2005 di seguito riportate:~~

~~"Norme di salvaguardia~~

~~1. Nel territorio dell'area protetta trovano applicazione la legislazione statale in materia di tutela e di conservazione dei beni culturali e del paesaggio di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e le leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna. Nel territorio dell'area protetta è vietato:~~

~~a) aprire e coltivare nuove cave ad eccezione di quelle finalizzate al ripristino ambientale e paesaggistico ed alla ricostituzione di aree di interesse naturalistico ed ecologico individuate e promosse dal soggetto gestore oppure previste dal piano d'area;~~

~~b) aprire e gestire discariche.~~

~~2. La costruzione di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti sono consentiti esclusivamente in funzione delle attività agricole e forestali e delle finalità istitutive dell'area protetta.~~

~~3. L'uso del suolo e l'edificabilità sono consentiti nel rispetto delle finalità istitutive e sono disciplinati nel piano d'area.~~

~~4. Le norme relative all'utilizzo del patrimonio forestale sono stabilite in apposito piano di assestamento forestale ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 12/1990.~~

~~5. Per le specie faunistiche presenti nell'area protetta ed elencate nell'allegato D, lettera a), del regolamento~~

~~emanato con d.p.r. 357/1997 si applicano i divieti e le disposizioni di cui all'articolo 8, commi 1, 2 e 3 del regolamento medesimo.~~

~~6. L'esercizio dell'attività venatoria all'interno dell'area protetta è vietato. Sono consentiti gli interventi di riequilibrio faunistico ed ambientale disciplinati dalla legge regionale 8 giugno 1989, n. 36 (Interventi finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale nelle aree istituite a Parchi naturali, Riserve naturali ed Aree attrezzate), modificata dalla legge regionale 22 febbraio 1993, n. 6.~~

~~7. L'utilizzo e la fruizione dell'area protetta sono disciplinati con legge regionale ai sensi dell'articolo 28 della l.r. 12/1990."~~

~~In quest'ambito, in assenza di Piano d'area, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici né l'ampliamento di quelli esistenti.~~

~~Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, con il mantenimento della destinazione in atto al momento legittimamente autorizzata, e il riuso con destinazioni agricole (**E**) e ricettive (**Tr**), nel rispetto delle finalità dell'art.3 della l.r.5/05.~~

~~Fino alla approvazione del piano d'area, gli interventi di modificazione dello stato attuale dei luoghi, ad esclusione degli interventi di cui all'articolo 13, comma 3, lettere a), b) e c) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), modificato dall' articolo 16 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61, sono soggetti ad autorizzazione della Provincia di Biella. È fatta salva ogni altra autorizzazione prevista per legge."~~



## Variante 9

La presente variante riguarda la modifica dell'art. 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alle fasce di rispetto stradali per quanto concerne la disciplina delle stazioni di rifornimento carburanti, anche in considerazione della consistente dismissione in atto, a fronte della quale si intendono rendere compatibili in tali aree ulteriori attività, quali gli autolavaggi, e le attività commerciali per mezzo di distributori automatici (vending) ed incentivare la realizzazione di stazioni per ricarica di veicoli elettrici.

A tal fine viene anche modificato l'articolo 10.4 "Attività economiche commerciali (C)" inserendo le attività suddette.

Si propongono pertanto le seguenti modifiche evidenziate in rosso agli articoli sopra citati:

### **"33.2 FASCE DI RISPETTO STRADALI"**

*Sono aree ove è inibita l'edificazione ordinaria, sia perché questa può arrecare intralcio al fluire della viabilità, sia perché l'entità del traffico veicolare provocherebbe un sensibile degrado delle condizioni di utilizzo di eventuali costruzioni.*

*All'interno delle fasce di rispetto possono essere consentite: nuove strade, corsie di servizio, piste ciclabili, ampliamenti delle carreggiate esistenti e relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, etc. Possono inoltre essere consentite sistemazioni varie di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.), aree di parcheggio.*

*Nelle fasce di rispetto stradali, ad eccezione di quelle coincidenti con le zone agricole di interesse ambientale e le zone di interesse paesistico ambientale, è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la realizzazione di stazioni di rifornimento carburanti per veicoli che possono essere collocate ad una distanza reciproca non inferiore a quella stabilita dalla normativa vigente.*

*Gli interventi relativi alle **nuove** stazioni di rifornimento carburanti sono attuati mediante permesso di costruire, nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione, delle norme sugli accessi e di ogni altra norma particolare, nonché dei seguenti indici e parametri:*

- *Rc: non superiore al 30% dell'area interessata dall'intervento fatto salvo quanto prescritto dalla normativa vigente in materia. La superficie coperta dai fabbricati con esclusione delle pensiline non dovrà comunque superare il 10%;*
- *H<sub>max</sub>: m 5,50*
- *Area a parcheggio minima: pari a quella stabilita dall'art.12 della DGR 35-9132 del 7 luglio 2008 e s.m.i.*

*Nei casi non direttamente disciplinati dal D.Lgs. n. 285/92 e dal relativo regolamento di attuazione le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte dalle norme generali e dalle norme particolari delle diverse zone sulle distanze dalle strade (Ds).*

*Anche in presenza di differente rappresentazione grafica, prevalgono comunque le norme del D. Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione.*

***Nelle aree individuate nel Piano Regolatore come aree per "Impianti stradali di distribuzione carburanti e servizi connessi esistenti" sono compatibili le seguenti attività:***

- **Sv:** stazioni di servizio (comprese le stazioni per ricarica di veicoli elettrici);
- **Al:** autolavaggi
- **Ve:** vending



*nel rispetto delle norme di cui al D.Lgs. n. 285/92 e relativo regolamento di attuazione, delle norme sugli accessi e degli indici e parametri urbanistici indicati nei paragrafi precedenti del presente articolo.*

*L'attivazione di nuove attività (**Al** e **Ve**) in assenza di un impianto di distribuzione carburanti (**Sv**) è consentito solo in presenza con la realizzazione di impianti per la ricarica di auto elettriche con almeno 4 postazioni di ricarica.*

*Nelle fasce di rispetto stradale è fatto obbligo ai proprietari di mantenere la vegetazione esistente in modo tale da evitare pericoli per la pubblica incolumità, intralci alla visibilità ed alla circolazione, con particolare riferimento alle strade collinari.*

*Per le costruzioni eventualmente esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c) Restauro e Risanamento conservativo, l) Mutamento di destinazione d'uso, g) Ampliamento.*

*Gli interventi di cui al precedente comma devono rispettare le destinazioni e gli indici di zona; inoltre gli ampliamenti possono essere localizzati esclusivamente contro il lato della costruzione opposto all'infrastruttura viaria che genera la fascia di rispetto e non possono superare, ove previsto dalle norme di zona, il 20% della Sul esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico."*

#### **"10.4- Attività economiche commerciali (C):**

- **Cd:** commercio al dettaglio nel rispetto di quanto previsto all'art. 30 "Criteri di Ammissibilità delle Strutture di Vendita al Dettaglio nelle Aree di P.R.G."
- **Pe:** pubblici esercizi (ristoranti, bar, e simili);
- **Avs:** agenzie di vendita di servizi (agenzie di viaggi, agenzie immobiliari, ecc.);
- **Apc:** attività artigianali paracommerciali (gelateria, panetteria, pasticceria, ...) qualora coesistano la produzione e la vendita al dettaglio di prodotti alimentari;
- **Asp:** attività di servizio alla persona (parrucchiere, barbiere, calzolaio, estetista, ...);
- **Sb:** sale da ballo, discoteche;
- **Sg:** sale da gioco, sale bingo, agenzie di scommesse;
- **Sv:** stazioni di servizio (*comprese le stazioni per ricarica di veicoli elettrici*);
- **Ci:** commercio all'ingrosso– nell'ambito di tale attività, per le classi merceologiche di cui all'art.5 comma 6 lett. l), m) ed n) della L.R. 28/99 (combustibili, legnami, materiali per l'edilizia) per le quali non opera il divieto di esercitare congiuntamente nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, è consentita anche la vendita al dettaglio, limitatamente alle classi merceologiche sopra richiamate, su di una superficie di vendita non superiore a 250 mq e a condizione che le superfici di vendita e di esposizione non superino il 30% di quelle destinate a magazzino.
- **Ve:** *vending: attività commerciali limitate alla vendita e somministrazione di prodotti alimentari e non, per mezzo di distributori automatici."*

## **Variante 10**

La presente variante riguarda l'adeguamento normativo delle Norme Tecniche di Attuazione e delle tavole di azionamento del PRG vigente a quanto disciplinato dall'art. 27 "Fasce e zone di rispetto" della L.R. 56/77 e s.m.i. in merito alle fasce di rispetto cimiteriali.

Ciò comporta in primo luogo la modifica dell'art.35 delle NTA. Con tale modifica all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali così come definite dall'art.27, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i., l'edificabilità sarà normata come segue:

- Per le aree edificate che non hanno saturato i limiti previsti dagli indici edificatori vigenti: ampliamento entro la percentuale massima del 10 per cento della superficie utile lorda esistente, entro i limiti previsti dagli indici edificatori di zona;
- Per le aree edificate che hanno saturato i limiti previsti dagli indici edificatori: interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001;
- Le aree edificabili libere da immobili, ai sensi dell'art.27, comma 9, della L.R. 56/77 e s.m.i., possono essere computate, ai fini della edificabilità, nelle aree limitrofe esterne alle fasce di rispetto cimiteriali nel rispetto dei principi e delle modalità attuative meglio descritte all'art. 35 delle NTA come modificato dalla presente variante.

In secondo luogo l'adeguamento normativo sopra citato comporta che nelle tavole di azionamento di Piano Regolatore viene adeguata l'ampiezza delle fasce di rispetto dei cimiteri presenti sul territorio comunale secondo quanto prescritto dalla succitata normativa regionale, ad eccezione del cimitero urbano in via Felice Piacenza, dove tale fascia ha già le caratteristiche dimensionali previste dall'art. 27 "Fasce e zone di rispetto" della L.R. 56/77 e s.m.i., che al comma 6, così recita: *"È fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune, fatto salvo quanto previsto nei commi 6 bis, 6 ter e 6 quater"*.

Si propongono pertanto le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, evidenziate in colore rosso:

### **"35. - AREE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

*Sono destinate ad ospitare i cimiteri nonché tutte le attrezzature complementari necessarie alla loro manutenzione e funzionalità, con l'esclusione di qualsiasi attività residenziale e commerciale nonché di parcheggio sistematico di autoveicoli. Le aree cimiteriali sono sempre circondate da fasce di rispetto.*

*All'interno delle zone di rispetto cimiteriale è consentito il mantenimento delle destinazioni e attività in atto.*

*Per gli edifici esistenti, **legittimamente autorizzati**, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, come modificato dall'art. 28 della legge 166/2002, **indipendentemente delle previsioni di P.R.G.C.**, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento **della superficie utile lorda esistente, entro i limiti previsti dagli indici edificatori di zona**, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'articolo **5 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001**.*

*Nelle zone di rispetto è altresì ammessa la realizzazione di ~~parchi pubblici e di parcheggi~~ infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale.*

*Nelle zone di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.*

*Le aree edificabili, libere da immobili, comprese nelle fasce o aree di rispetto di cui al presente articolo possono essere computate, ai fini della edificabilità, nelle aree limitrofe esterne a tali fasce nel rispetto dei principi e delle modalità attuative analoghi a quelli stabiliti con D.C.C. n.17 del 21 marzo 2017 ai fini dell'applicazione dell'istituto del trasferimento di cubatura onde evitare che la sua applicazione potesse determinare un'alterazione dei principi posti a fondamento dello strumento urbanistico, di seguito elencati:*

- il trasferimento dei diritti edificatori può avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione, con riferimento all'articolazione delle zone di piano stabilita all'art. 11 delle NTA del PRGC vigente e pertanto può essere applicata all'interno seguenti zone: R, IA, T, RU, con l'esclusione pertanto del trasferimento da una zona all'altra;*
- tale prassi non è comunque applicabile ad aree incluse nei centri storici e nei nuclei di antica formazione per i quali vige una dettagliata e specifica normativa che prescinde dagli indici fondiari e non è altresì applicabile alle aree agricole che per espressa disposizione regionale beneficiano autonomamente della facoltà di utilizzare indici edificatori di terreni non contigui, né ad altre zone di piano non espressamente citate al punto precedente;*
- l'incremento di indice fondiario dell'area di "atterraggio" conseguente il trasferimento dei diritti edificatori non dovrà superare il 20% e comunque l'indice di densità fondiaria non dovrà risultare superiore a quello consentito dall'art. 23 della L.R. 56/77 e cioè pari a 1,7 mq/mq;*
- il trasferimento di diritti edificatori non potrà comportare la deroga alle altezze massime ammissibili nell'area di "atterraggio";*
- al fine di quantificare l'effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti si stabilisce in 500 metri la distanza massima ammissibile tra zona di "decollo" e zona di "atterraggio", distanza misurata in linea d'aria tra i confini delle particelle catastali interessate;*
- i trasferimenti di diritti edificatori devono essere previsti e disciplinati contestualmente al rilascio del permesso di costruire o, nel caso di piano esecutivo delle aree in cui la Sul è trasferita, contestualmente alla stipula della relativa convenzione."*

## ASPETTI DI CARATTERE AMBIENTALE E IDROGEOLOGICO

### **Variante 1 – modifica azzonamento P.I.P. - strada Cascina Cortella**

L'area non è sottoposta a vincoli di carattere paesaggistico e idrogeologico.

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'area risulta classificata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in *Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni*.

### **Variante 2 – P.E. - strada al Maglioleo**

L'area non è sottoposta a vincoli di carattere paesaggistico e idrogeologico.

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'area risulta classificata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in *Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni*.

Inoltre tale area, nelle cui vicinanze è presente un "Pozzo attivo ad uso acquedottistico", è sottoposta a "Zone di rispetto dei punti di captazione di acqua ad uso idropotabile definita con criterio geometrico (cerchio di raggio = 200 m), ove valgono i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006".

### **Variante 3 – P.E.C. viale Macallè**

L'area non è sottoposta a vincoli di carattere paesaggistico e idrogeologico.

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'area risulta classificata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in *Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni*.

### **Variante 4 – Area limitrofa T. Oremo**

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c).

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'area risulta non sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e classificata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", come segue:

- parte in *Classe III - Fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla – Classe IIIa – unità idro-geo- morfologica IIIa.Ee(\*)*: "aree perimetrate coinvolgibili da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata lungo le aste dei corsi d'acqua; alvei attivi dei corsi d'acqua. Si fanno proprie le Norme del PAI per le aree Ee (art. 9, comma 5)";
- parte in *Classe III - Fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla – Classe IIIb – unità idro-geo- morfologica IIIb2.Em(\*)*: "ripiani alluvionali in aree con caratteristiche di quelle Em del PAI. Trattasi di aree, anche densamente edificate, a pericolosità media o moderata per dissesti morfologici di carattere torrentizio, allagabili con

tiranti a bassa energia in occasione di piene catastrofiche, nonché aree interessabili da allagamenti in concomitanza di eventi meteorologici eccezionali essenzialmente per i seguenti fattori, singoli od associati: inadeguatezza del sistema di smaltimento delle acque; sezioni di deflusso insufficienti o rese tali da interventi antropici; rigurgiti causati da attraversamenti o tombinature con luce insufficiente. Trattasi prevalentemente di zone a ridosso di corsi d'acqua interessati da recenti interventi di difesa idraulica dopo l'evento alluvionale del 2002, per i quali è richiesta la costante manutenzione e valutazione dell'efficacia da parte degli enti competenti. Mentre sono da escludere nuove edificazioni all'esterno del perimetro edificato, sono consentiti puntuali interventi a presidio e completamento dell'edificato esistente, sebbene subordinati all'esecuzione di uno specifico studio di compatibilità idraulica (art. 9, comma 6 bis delle Norme del PAI), con valutazione dell'efficacia delle difese esistenti e previa adozione di opportune opere di salvaguardia, spesso da estendere anche ad un adeguato intorno, e di appropriati interventi costruttivi. Gli studi devono obbligatoriamente dimostrare di non accentuare le attuali condizioni di criticità e prevederne elementi migliorativi. All'interno delle fasce di ampiezza di 10 m (non raffigurabile per problemi di scala) confinanti con classi di fattibilità III con suffisso Eb oppure Ee non sono consentite nuove edificazioni, mentre per quelle esistenti si fanno proprie le prescrizioni dettate dalle Norme del PAI per le aree Eb (art. 9, comma 6). Sono in ogni caso realizzabili gli interventi consentiti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua di cui al comma 3, art. 29 della L.R. 56/1977, per i quali valgono comunque le prescrizioni espresse in precedenza”;

Inoltre tale area in parte è sottoposta a *“Fasce di rispetto dei corsi d’acqua ai sensi dell’art. 29 della L.R. 56/1977, R.D. 523/1904, Circolare P.R.G. 08/10/1998 n. 14LAP/PET e punto 10.1 delle N.T.E./99 della Circ. P.R.G. 7/LAP/96”*, per le quali valgono le rispettive norme vigenti. Su queste aree gravano anche i vincoli e le prescrizioni di cui alla Classe IIIa, ove non presente altra perimetrazione relativa a sottoclassi III più restrittive.

#### **Variante 5 - Immobile via Amendola**

L’edificio è sottoposto a vincolo quale bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, parte II, titolo I.

L’edificio non è sottoposto a vincoli di carattere paesaggistico e idrogeologico.

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l’area risulta classificata nella *“Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” in Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni.*

#### **Variante 6 – vasche decantazione T.Oropa**

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettere c) e g).

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e classificata nella classificata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in *Classe III - Fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla - Classe IIIa - unità idro-geo- morfologica IIIa.Ee(\*)*: "aree perimetrate coinvolgibili da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata lungo le aste dei corsi d'acqua; alvei attivi dei corsi d'acqua. Si fanno proprie le Norme del PAI per le aree Ee (art. 9, comma 5)".

#### **Variante 7 – perimetro P.E. via Salvo d'acquisto**

L'area non è sottoposta a vincoli di carattere paesaggistico e idrogeologico.

Con riguardo agli aspetti di carattere idrogeologico l'area risulta classificata nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in in *Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni*.

#### **Variante 8 – Riserva S.M. Oropa**

Variante esclusivamente normativa

#### **Variante 9 – fasce di rispetto stradali**

Variante esclusivamente normativa

#### **Variante 10 – fasce di rispetto cimiteriali**

Variante esclusivamente normativa

### **ASPETTI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE**

La modificazione delle aree per i singoli azionamenti a seguito della presente variante è quantificato come segue:

#### **Variante 1 - perimetro P.E. - strada Cascina Cortella**

Aree per servizi afferenti le attività economiche - S5	mq	(-5.028+5.776) +748
Aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di riordino - IA/R	mq	(-42.564+38.188) -4.376

#### **Variante 2 – P.E. - strada al Maglioleo**

Aree a verde privato di interesse urbano	mq	+4.850
Zone di ristrutturazione urbanistica – Sottozona R.U.E.	mq	-4.850

#### **Variante 3 – P.E.C. viale macallè**

Zone di ristrutturazione urbanistica- Sottozona R.U.R.	mq	(-6.120-1738) -7.858
Zone di ristrutturazione urbanistica- Sottozona R.U.E.	mq	+6.120
Aree per servizi di livello comunale afferenti la residenza pubbliche e di uso pubblico – S4	mq	+1.738

#### **Variante 4 – Area limitrofa T. Oremo**

Aree a verde privato di interesse urbano	mq	-8.265
Aree per servizi di livello comunale afferenti la residenza pubbliche e di uso pubblico – S3 e S4	mq	+8.265

#### **Variante 5- Immobile via Amendola**

Area per servizi e impianti di interesse generale – F4	mq	-1.235
Zona a destinazione terziaria in centro storico e nei nuclei di antica formazione - TS	mq	+1.235

#### **Variante 6 – vasche decantazione T. Oropa**

Aree ed impianti urbani e servizi tecnologici	mq	(-3.813+4.573) +760
Zona agricola di interesse paesistico-ambientale – E2	mq	(+3.813-4.573) -760

#### **Variante 7 – perimetro P.E. via Salvo d'acquisto**

Variante senza rilevanza quantitativa

#### **Variante 8 – Riserva S.M. Oropa**

Variante esclusivamente normativa senza rilevanza quantitativa

#### **Variante 9 – fasce di rispetto stradali**

Variante esclusivamente normativa senza rilevanza quantitativa

#### **Variante 10 – fasce di rispetto cimiteriali**

Variante esclusivamente normativa senza rilevanza quantitativa

### **Riepilogo variazioni di azionamento:**

Aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di riordino – IA/R	mq	-4.376
Aree per servizi e impianti di interesse generale –F, F*	mq	-1.235

Aree a verde privato di interesse urbano	mq	(+4.850-8.265) <b>-3.415</b>
Area per servizi di livello comunale afferenti la residenza pubbliche e di uso pubblico – S3 - S4	mq	(1.738+8.265) <b>+10.003</b>
Aree per servizi afferenti le attività economiche- S5	mq	<b>+748</b>
Zona a destinazione terziaria in centro storico e nei nuclei di antica formazione - TS	mq	<b>+1.235</b>
Aree ed impianti urbani e servizi tecnologici	mq	<b>+760</b>
Zona agricola di interesse paesistico-ambientale – E2	mq	<b>-760</b>
Zone di ristrutturazione urbanistica – Sottozona R.U.E.	mq	(+6.120-4.850) <b>+1.270</b>
Zone di ristrutturazione urbanistica- Sottozona R.U.R.	mq	<b>-7.858</b>



La presente variante, ai sensi dell'art. 17, commi 5-6-7:

✓ soddisfa tutte le seguenti *Condizioni di classificazione*:

- a) non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;**
- b) non modifica in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;**
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;**
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;**
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;**
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;**
- g) 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;**
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti**

A tal fine si espongono i seguenti prospetti numerici dai quali emerge la capacità insediativa residenziale del PRG vigente, nonché il rispetto dei parametri di cui alle lettere c), d), f).

**VERIFICA AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CUI ALL'ART.17, COMMA 5, LETTERA E) DELLA L.R. 56/77**

La presente variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente.

**VERIFICA VARIAZIONE ATTREZZATURE DI LIVELLO COMUNALE AFFERENTI LA RESIDENZA DI CUI ALL'ART.17, COMMA 5, LETTERE C) E D) DELLA L.R. 56/77**

Il P.R.G.C. vigente quantifica gli standard per "servizi pubblici afferenti la residenza" secondo la capacità insediativa residenziale teorica di 55.662 abitanti; pertanto il fabbisogno di aree SP nel P.R.G.C. è il seguente:

FABBISOGNO MINIMO DI AREE A STANDARD PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LA RESIDENZA (ai sensi della L.R. 56/77, art. 21):  $55.662 \text{ ab} \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq } 1.391.550$

VARIAZIONE MASSIMA CONSENTITA DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettere c) e d) della L.R. 56/77) CALCOLATA SULLA C.I.R.T. DI P.R.G.C. VIGENTE:  $55.662 \text{ ab} \times 0,5 \text{ mq/ab} = \text{mq } 27.831$

Standard in P.R.G.C. vigente	mq	1.544.839
------------------------------	----	-----------

Le variazioni sono le seguenti:

Area per servizi afferenti la residenza	mq	+ 10.003
---	----	----------

affendenti la residenza pubbliche e di uso  
pubblico – S3-S4

Totale presente variante:	mq	+ 10.003
---------------------------	----	----------

Saldo precedenti varianti:	mq	- 2.000
----------------------------	----	---------

Pertanto:

Saldo variazione aree a standard	- 2000 + 10.003 = 8.003 < mq 27.831
----------------------------------	-------------------------------------

Quindi l'incremento previsto risulta ammissibile.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE A STANDARD „S” A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE:

$\text{mq } 1.544.839 + \text{mq } 8.003 = \text{mq } 1.552.842$

VERIFICA STANDARD „S”

$\text{mq } 1.552.842 > \text{mq } 1.391.550$

**VERIFICA DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ART.17, COMMA 5, LETTERA F) DELLA L.R. 56/77 RIFERITO AL COMPLESSO DELLE VARIANTI PARZIALI PRECEDENTEMENTE APPROVATE E A EVENTUALI AUMENTI DI VOLUMETRIE O DI SUPERFICI ASSENTITE IN DEROGA<sup>2</sup>:**

Ai fini dell'adempimento di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 17, lettera f) della L.R. 56/77 e s.m.i., si precisa che le modifiche oggetto della presente variante **non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità** previsti dal PRG vigente, relativi alle **attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 2 per cento** (per i comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti), come si evince anche dallo schema riassuntivo "Riepilogo variazioni di azionamento" del paragrafo ASPETTI QUANTITATIVI DELLA VARIANTE, in quanto:

**Variante 1 - perimetro P.E. - strada Cascina Cortella**

Riguarda il decremento della superficie territoriale di un'area produttiva

**Variante 2 – P.E. - strada al Maglioleo**

Riguarda l'eliminazione della superficie territoriale produttiva a favore di altra destinazione che non appartiene a quelle menzionate dal comma 5 dell'art. 17, lettera f)

**Variante 3 – P.E.C. viale macallè**

Riguarda la trasformazione di un'area azionata come "zone di ristrutturazione urbanistica" dalla tipologia prevalentemente residenziale alla tipologia prevalentemente produttiva

**Variante 4 – Area limitrofa T. Oremo**

Riguarda tipologie di aree che non appartengono a quelle menzionate dal comma 5 dell'art. 17, lettera f)

**Variante 5- Immobile via Amendola**

Riguarda il recepimento d'ufficio di quanto sancito dal verbale d'Intesa Stato-Regioni recante "accertamento di conformità" relativo all'equiparazione della destinazione ad uffici pubblici

**Variante 6 – vasche decantazione T.Oropa**

Riguarda tipologie di aree che non appartengono a quelle menzionate dal comma 5 dell'art. 17, lettera f)

**Variante 7 – perimetro P.E. via Salvo d'acquisto**

Riguarda il decremento della superficie territoriale di un'area produttiva

**Variante 8 – Riserva S.M. Oropa**

Variante esclusivamente normativa senza rilevanza quantitativa

**Variante 9 – fasce di rispetto stradali**

Variante esclusivamente normativa senza rilevanza quantitativa

**Variante 10 – fasce di rispetto cimiteriali**

Variante esclusivamente normativa senza rilevanza quantitativa

Seguono prospetti dettagliati di verifica.

<sup>2</sup> Con Delibera C.C. n.27 del 19.4.2016 è stata concessa la deroga al P.R.G.C. vigente ai sensi della legge 116/2011, relativa alla demolizione di un fabbricato industriale dismesso (sito in via Ivrea 7) e successiva ricostruzione, con sagoma diversa, di edificio a destinazione commerciale per una S.u.l. pari a 2.515

**VERIFICA VARIAZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI CUI ALL'ART.17, COMMA 5, LETTERA F) DELLA L.R. 56/77**

Aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di riordino – IA/R	mq	-4.376
Superficie territoriale del P.R.G.C. relativa alle attività produttive	mq	(1.645.900-19.387) 1.626.513
Superficie territoriale in decremento dovuto a precedenti varianti (1-2012)	mq.	-19.387
Superficie territoriale in incremento dovuto alla presente variante	mq.	-4.376
Superficie territoriale in decremento dovuto complessivamente alle varianti approvate ed alla presente variante	mq.	-23.763

Le aree oggetto della presente variante non comportano incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificazione del P.R.G.C. vigente relativamente alle attività economiche produttive.

**VERIFICA VARIAZIONE ATTIVITÀ DIREZIONALI, TURISTICO-RICETTIVE E TERZIARIO-COMMERCIALE DI CUI ALL'ART.17, COMMA 5, LETTERA F) DELLA L.R. 56/77**

Superficie territoriale del P.R.G.C. relativa alle attività terziarie mq 859.600  
 Superficie territoriale in incremento dovuto a precedenti varianti mq. + 16.499  
 Incremento/decremento ammissibile = 2% di 859.600 mq = 17.192 mq

Modifiche determinate dalla variante attuale:

Zone di ristrutturazione urbanistica – Sottozona R.U.E. (variante 4)	mq	+6.120-2.416 <sup>(*)</sup>
Zone di ristrutturazione urbanistica – Sottozona R.U.E.(variante 3)	mq	-4.850
Zona a destinazione terziaria in centro storico e nei nuclei di antica formazione – TS (variante 6)	mq	+1.235
Totale	mq	+ 89

(\*) Il valore pari a -2.416 mq del comparto RUR di viale Macallè corrisponde alle strutture commerciali già realizzate, pari a mq 1.208 di s.u.l., cui corrisponde una superficie territoriale pari a  $U_t = 1208/0,5 = 2416$  mq. Pertanto la trasformazione da RUR in RUE di tale comparto di viale Macallè dovrà prevedere un'edificazione ridotta di tale quota, al fine di non superare l' $U_t$  max di 0,5 mq/mq, tenendo quindi conto di quanto già edificato.

Incremento variante attuale = 89 mq

Saldo variazione  $16.499+89=16.588$  mq

**Incremento complessivo 16.588 mq < 17.192 mq**

Quindi l'incremento di superficie territoriale terziario-commerciale previsto risulta ammissibile.