



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI SALUSSOLA

VARIANTE PARZIALE 3/2016 AL PRG VIGENTE

Legge Regionale n° 56/77 e ss. mm. ed ii. – art. 17 comma 7

FASCICOLO TECNICO ILLUSTRATIVO

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con D.C.C. n° 37 in data 28.12.2016

DOTT. ARCH. GIULIO CARTA
Urbanista incaricato

Il Sindaco

Il Responsabile del servizio tecnico

DICEMBRE 2016

Il Segretario

PREMESSA

La Regione Piemonte, con Deliberazione G.R. n° 10/266 in data 05 Luglio 2010, approvava la Variante Generale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale redatta dallo studio dell'arch. Valz Blin. E' emersa ora l'esigenza di predisporre un'ulteriore Variante Parziale, l'Amministrazione Comunale intende infatti procedere ad una serie di aggiornamenti cartografici e normativi connessi a esigenze di tipo pubblico ed a segnalazioni nel frattempo pervenute. Sulla base della normativa vigente si è proceduto alla "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS" e gli enti competenti in materia ambientale si sono pronunciati per la non assoggettabilità alle procedure di VAS come risulta dal contributo dell'Organo Tecnico Provinciale (a condizione che vengano accolte le indicazioni contenute in detti contributi).

INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

A seguito dei contributi di ARPA (inerente il recupero delle acque meteoriche e il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo) e della Provincia di Biella (inerente la vulnerabilità della falda) vengono introdotte alcune integrazioni normative (di seguito allegate) sia di carattere generale per i nuovi interventi edificatori residenziali, sia specifiche per gli oggetto di variante n° 1 e n° 2.

Per quanto concerne l'oggetto di Variante 1, sulla base dell'osservazione contenuta nel parere della Provincia di Biella, per l'area interessata dalla presenza di una fondazione si conferma l'annullamento della prevista area edificabile ma, per il momento, si sospende il riassetto in area agricola accorpandola invece alla contigua area edificata.

ARTICOLI DELLA NORMATIVA INTEGRATI (integrazioni in rosso)

Art. 34 - Aree di completamento residenziale

Premessa – Definizioni e obiettivi:

Trattasi in prevalenza di siti totalmente o parzialmente infrastrutturati, di dimensioni contenute, inseriti negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi.

Il piano si propone un loro utilizzo edificatorio a carattere residenziale al fine di addivenire ad un più compiuto disegno urbano ed alla ricucitura di tessuti edilizi non conclusi.

Vengono individuate le due seguenti tipologie:

- 1) Completamento di tessuti edificati di recente impianto ed interventi di saturazione edilizia di aree interstiziali o di frangia di insediamenti recenti.
- 2) Interventi di completamento (sopraelevazione e/o ampliamento) di fabbricati esistenti nei nuclei di antica formazione, nei centri storici, nelle aree edificate residenziali e sugli edifici in zona agricola non attinenti tale attività, ma destinati o da destinare ai soli usi residenziali.

1 – Interventi di completamento in aree interstiziali o di frangia di tessuti edilizi di recente impianto

a. Destinazione d'uso proprie e ammesse:

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20, gli esercizi pubblici e le attività commerciali al dettaglio, gli uffici.

Sono da considerare destinazioni ammesse: le attività turistiche e ricettive, l'artigianato di servizio non nocivo, né molesto, di carattere familiare che non comporti l'occupazione di spazi esterni con depositi.

b. Tipi di intervento:

Sono ammesse la nuova costruzione e l'ampliamento di fabbricati a destinazione residenziale e di accessori pertinenziali a tale destinazione.

Sugli edifici esistenti sono inoltre ammessi tutti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul (RE1 art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Sul (RE2 art. 16)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti
- Fabbricati accessori (art. 20)

c. Parametri:

Sulle planimetrie della serie P3 per ogni area di intervento è indicata la possibilità edificatoria, mediante il volume massimo definito all'art. 6 delle presenti norme con la precisazione che l'indicazione volumetrica riportata sulle tavole di progetto deve intendersi al netto delle volumetrie esistenti; l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

Rc:	rapporto di copertura massimo	=	40%
H:	Altezza massima fuori terra	=	m 7,50 con un massimo di due piani f.t.
Dc:	Distanza minima dai confini	=	m 5,00
Di:	Visuale libera minima	=	m 10,00
Ds:	Distanza minima dai cigli stradali	=	ved. tab. art. 29.

Nelle aree di pianura, a valle della ex S.S. 143, l'altezza massima è aumentata a m. 10,50, con un massimo di 3 piani fuori terra.

Per eventuali attività artigianali e terziarie la dotazione minima di aree per servizi è quella prevista all'art. 27, punti b) e c) delle presenti norme.

Qualora l'edificazione interessi lotti strutturalmente e visivamente connessi ad ambiti di antica formazione e comunque sorga a distanza inferiore a m 30 dai nuclei residenziali di antica formazione o da edifici monumentali, i progetti degli edifici dovranno proporre materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelli della tradizione locale, evitando forme non coerenti ai caratteri dell'ambito circostante.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi; dovrà inoltre essere contenuta quanto più possibile l'impermeabilizzazione delle aree pertinenziali.

L'intervento edificatorio inserito con l'oggetto di variante n° 7 della Variante Parziale 2/2014, deve prevedere l'allacciamento alla fognatura pubblica anche nel caso la distanza da essa sia superiore a m 100. **Analogamente deve essere prevista per l'oggetto di variante n° 1 della Variante Parziale 3/2016.**

Art. 35 - Aree di nuovo impianto per insediamenti residenziali

a. Definizioni ed obiettivi:

Trattasi di aree libere contigue ad aree residenziali esistenti, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione, ma con prescrizione di loro contemporanea realizzazione, oggetto di insediamenti residenziali di nuovo impianto.

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali, servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Sono da considerarsi destinazioni non ammesse tutte quelle non espressamente indicate nel comma precedente.

c. Tipi di intervento ammessi:

I tipi di intervento ammessi sono la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale con i relativi accessori come definiti dall'art. 20 delle presenti N.A.

Il PRGC in queste aree si attua esclusivamente attraverso strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area di intervento. Non sono ammessi interventi con permesso di costruire singolo in assenza di specifica convenzione.

Le convenzioni stipulate per la trasformazione urbanistica delle aree dovranno prevedere la contemporaneità della realizzazione delle infrastrutture comprese nello Strumento Urbanistico Esecutivo all'edificazione degli interventi e condizionare l'agibilità di questi alla realizzazione e al collaudo delle stesse infrastrutture.

d. Parametri:

Per quanto riguarda i parametri da osservare valgono le seguenti prescrizioni: sulle planimetrie della serie P3 per ogni area di intervento è indicata la possibilità edificatoria mediante il volume massimo ammesso definito all'art. 6 delle presenti norme; l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

It:	Indice di densità territoriale	=	mc/mq 1,00 max.
If:	Indice di densità edilizia fondiaria	=	mc/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura	=	30% max

H:	Altezza della costruzione	=	m 7,50 max
Dc:	Distanza dal confine	=	m 5,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera	=	m 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra	=	3 max

Nelle aree di pianura a valle della ex SS 143 l'altezza massima è aumentata a m 10,50 con un massimo di tre piani fuori terra.

Per quanto riguarda infine gli standards urbanistici dovranno essere rispettati:

- parcheggi e/o autorimesse = 1,00 mq ogni 10,00 mc

Nelle porzioni di territorio assoggettato a Strumento Urbanistico Esecutivo le aree per servizi pubblici potranno essere reperite nella misura stabilita dall'art. 21, primo comma, punto 1) della L.R. 5611977 e s.m.i., di norma all'interno dell'area e solo per giustificati motivi anche nell'ambito degli spazi appositamente vincolati dal PRGC o ad usi residenziali, purché questi non si trovino ad una distanza superiore a m 200.

e. Prescrizioni particolari

Il comparto individuato dalla sigla N.I.1 è soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato; la convenzione dovrà prevedere la cessione dell'area per servizi pubblici (individuata dalla stessa sigla) contigua al nucleo di Chiappara, nonché le modalità per l'accesso al comparto e per l'esecuzione degli allacciamenti alle opere di urbanizzazione.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi; dovrà inoltre essere contenuta quanto più possibile l'impermeabilizzazione delle aree pertinenziali.

Art. 36 - Aree con attività produttive esistenti da confermare

a. Definizione

Trattasi di aree interne od esterne al territorio urbanizzato in cui sono localizzati impianti industriali e artigianali sui quali sono attuabili interventi di adeguamento e razionalizzazione delle strutture esistenti

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Sono da considerarsi destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali non nocive, né moleste; uffici per tali attività, attrezzature e servizi sociali connessi all'attività specifica; tettoie di deposito.

Sono da considerarsi destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive; residenza del titolare o del custode dell'attività; locali per il commercio dei prodotti propri e affini.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto tutte quelle non indicate nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione, ampliamento anche non contiguo con fabbricati autonomi, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

d. Parametri:

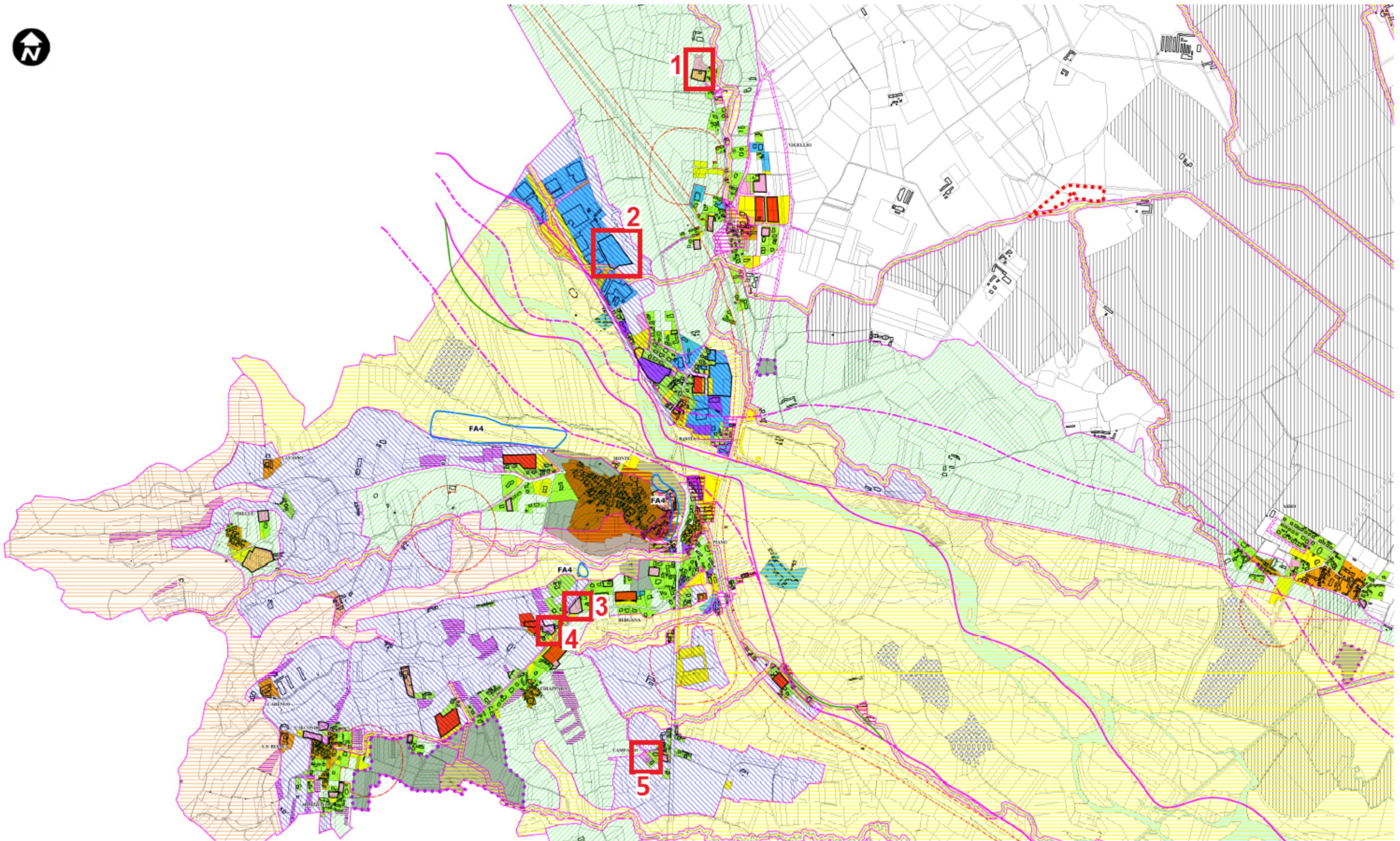
Ut:	Indice di utilizzazione territoriale	=	mq/mq 1,00 max
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario	=	mq/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura	=	66% max
H	Altezza degli edifici	=	m 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili)
Dc:	Distanza dal confine	=	m 6,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni	=	m 8,00 min.
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera	=	m 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra	=	2 max.

E' ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

Per piccole attività aziendali, purché superiori a mq 300 di superficie utile produttiva è consentita una abitazione ad uso della sola famiglia del titolare dell'azienda per una superficie massima utile di mq 120. Per gli standards urbanistici, oltre a quanto esplicitato all'art. 27/b, quando l'area da asservire risulti inferiore a mq 200, l'amministrazione potrà consentire, in alternativa, al reperimento l'equivalente monetizzazione. Attività di commercializzazione di prodotti lavorati all'interno della struttura, o aventi attinenza con gli stessi, sono sempre consentite per una superficie utile non superiore al 15% dell'impianto stesso, purché tale superficie non superi i mq 150.

Per i nuovi interventi edificatori connessi all'insediamento di cui all'oggetto di variante n° 2 della Variante Parziale 3/2016, stante la situazione di vulnerabilità della falda, in sede di titolo autorizzativo dovrà essere svolta apposita indagine preliminare finalizzata a valutare gli accorgimenti tecnici necessari a evitare impatti negativi e interferenze con l'ambiente.

INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI INTERESSATI DALLA VARIANTE SU ESTRATTO DELLA TAVOLA P5 (tavola di sintesi) DEL PRG VIGENTE



LEGENDA

AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE



AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE COMUNALE



ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO

AREE PER L'ISTRUZIONE



AREE DI INTERESSE COMUNE



EDIFICI PER IL CULTO
E SERVIZI RELATIVI



UFFICI AMMINISTRATIVI E
SERVIZI COLLETTIVI MINORI



SERVIZI SANITARI E
ASSISTENZA SOCIALE

AREE PER IL GIOCO, LO SPORT
IL TEMPO LIBERO E CULTURA



AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO



AREE A SERVIZIO DI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI E TERZIARI



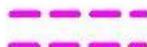
AREE CIMITERIALI



AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI



VIABILITA' IN PROGETTO



AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



CENTRI STORICI
(EDIFICI E MONUMENTI DI RILEVANTE
VALORE STORICO AMBIENTALE)



NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



AREE EDIFICATE



AREE DI COMPLETAMENTO
(CON L'INDICAZIONE DEL VOLUME MASSIMO
DI NUOVA EDIFICAZIONE)



AREE DI NUOVO IMPIANTO
(CON L'INDICAZIONE DEL VOLUME MASSIMO
DI NUOVA EDIFICAZIONE)

AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI



AREE CON ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI
DA CONFERMARE



AREE CON ATTIVITA' PRODUTTIVE
DA RIORDINARE



AREE CON ATTIVITA' PRODUTTIVE DI
DI NUOVO IMPIANTO



AREE CON ATTIVITA' PRODUTTIVE
IN SEDE IMPROPRIA



AREE CON ATTIVITA'
TERZIARIE DA CONFERMARE



AREE PER NUOVE
ATTIVITA' TERZIARIE



ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE



LOCALIZZAZIONI URBANE NON ADDENSATE

AREE PER DESTINAZIONI SPECIALI



AREE DI INTERESSE PAESISTICO, AMBIENTALE, ARCHEOLOGICO



AREE DELLE CAVE IN ATTIVITA'

AREE AGRICOLE



AREE AGRICOLE

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI



P.E.C. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO



PIANO DI RECUPERO



FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE, DELLA FERROVIA
E DELLE CAPTAZIONE D'ACQUA



LIMITE DEL VINCOLO ARCHEOLOGICO

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

OGGETTO DI VARIANTE 1 -

Chiaverina Ermanno e Laura - Vigellio - Prot. 1674 e 1673 del 23/04/2016

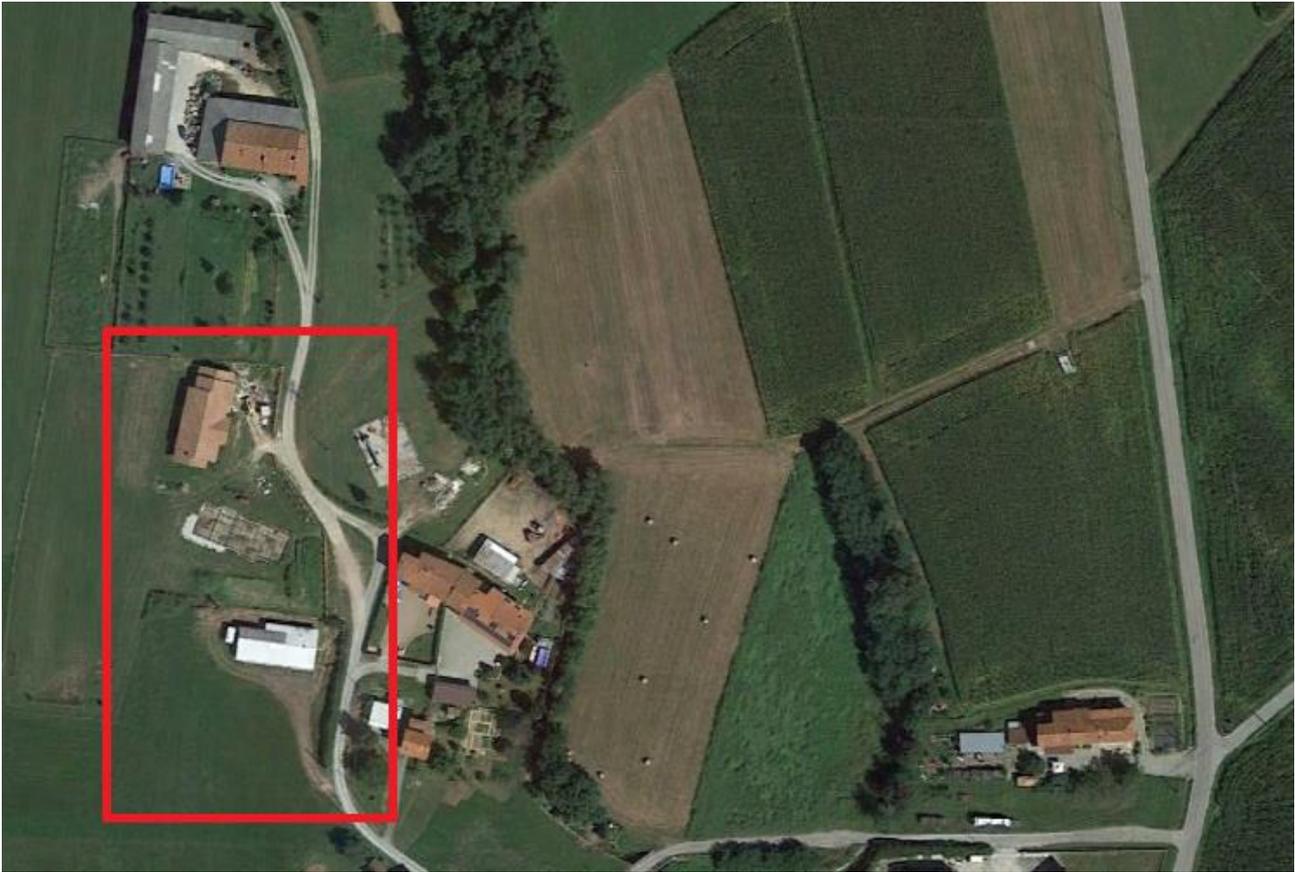
Viene proposto lo stralcio dell'area di completamento, con riazzonamento in area edificata (che permette un eventuale ampliamento pari al 20% della volumetria esistente, pari a m³ 130).

La volumetria non utilizzata, pari a m³ 550, verrebbe trasferita sulla contigua area edificabile (con basso fabbricato già esistente) per "Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo", trasformandola in area di completamento con capacità edificatoria pari a m³ 1000 su una superficie di m² 2.767.

La volumetria edificabile assegnata in maggiorazione è pari a m³ 580 e viene recuperata da quella stralciata con la Variante Parziale n° 2/2014.

PRG VIGENTE





Vista aerea

VARIANTE PROPOSTA

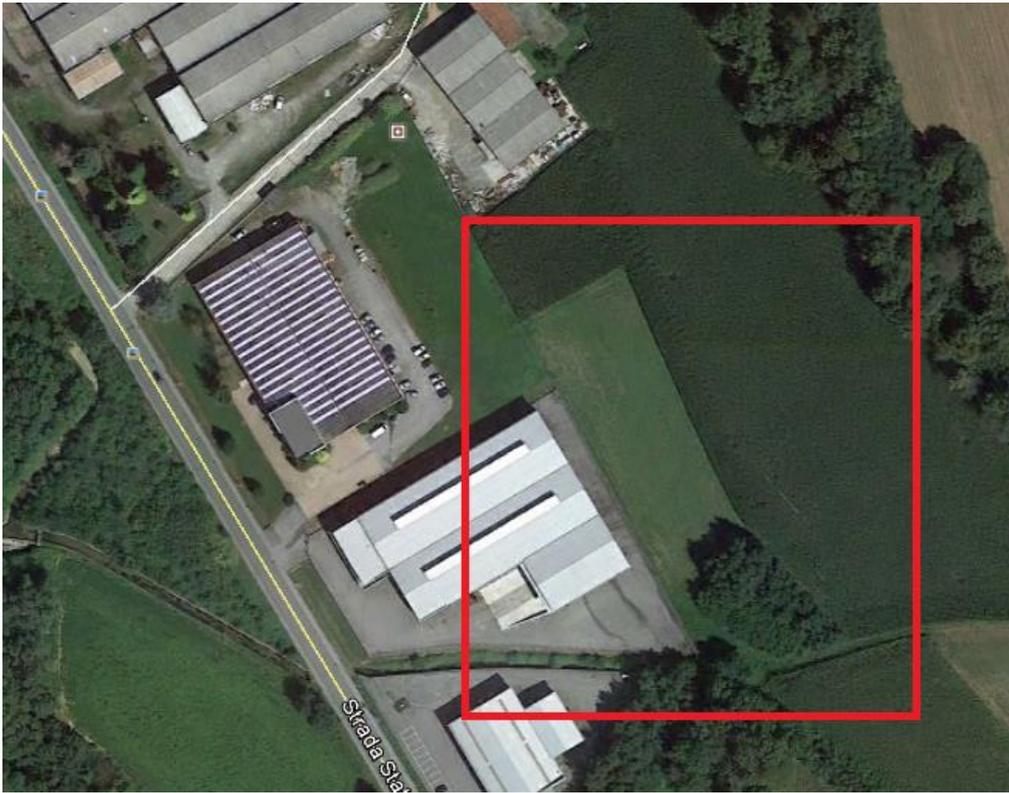


**OGGETTO DI VARIANTE 2 – Strada Provinciale via Biella
Fabrizio Machieraldo - Prot. 1087 del 17.03.2016**

Considerato che le aree di cui al comparto in oggetto (assoggettato a S.U.E. per la realizzazione di nuovi interventi produttivi), sono ora in proprietà al contiguo insediamento "Machieraldo Gustavo spa", si propone lo stralcio della previsione di S.U.E. e l'inserimento di tali aree tra quelle per attività esistenti da confermare. Tale proposta è giustificata dalle esigenze di ampliamento dell'attività esistente.

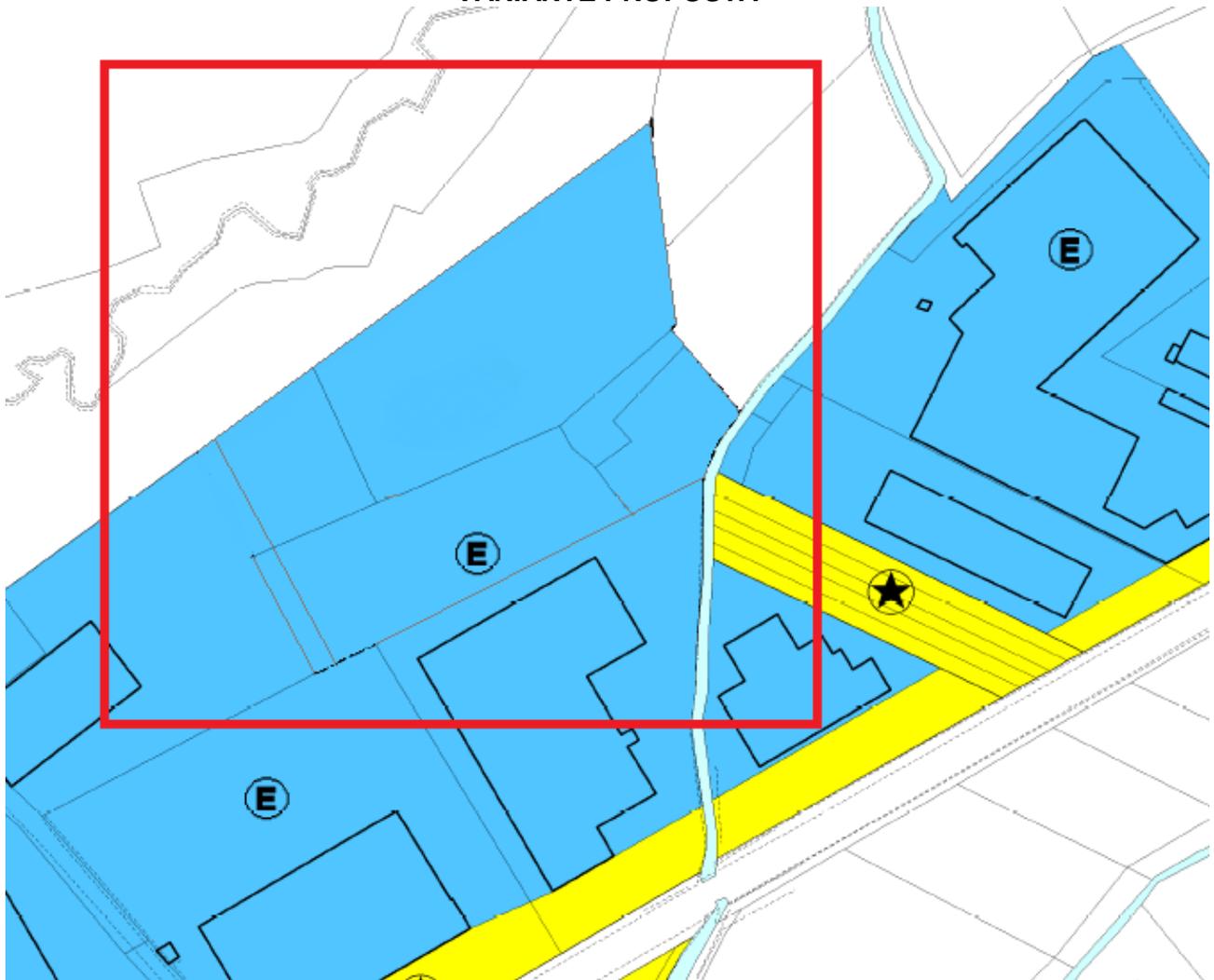
PRG VIGENTE





Vista aerea

VARIANTE PROPOSTA



OGGETTO DI VARIANTE 3 – Località Bergana

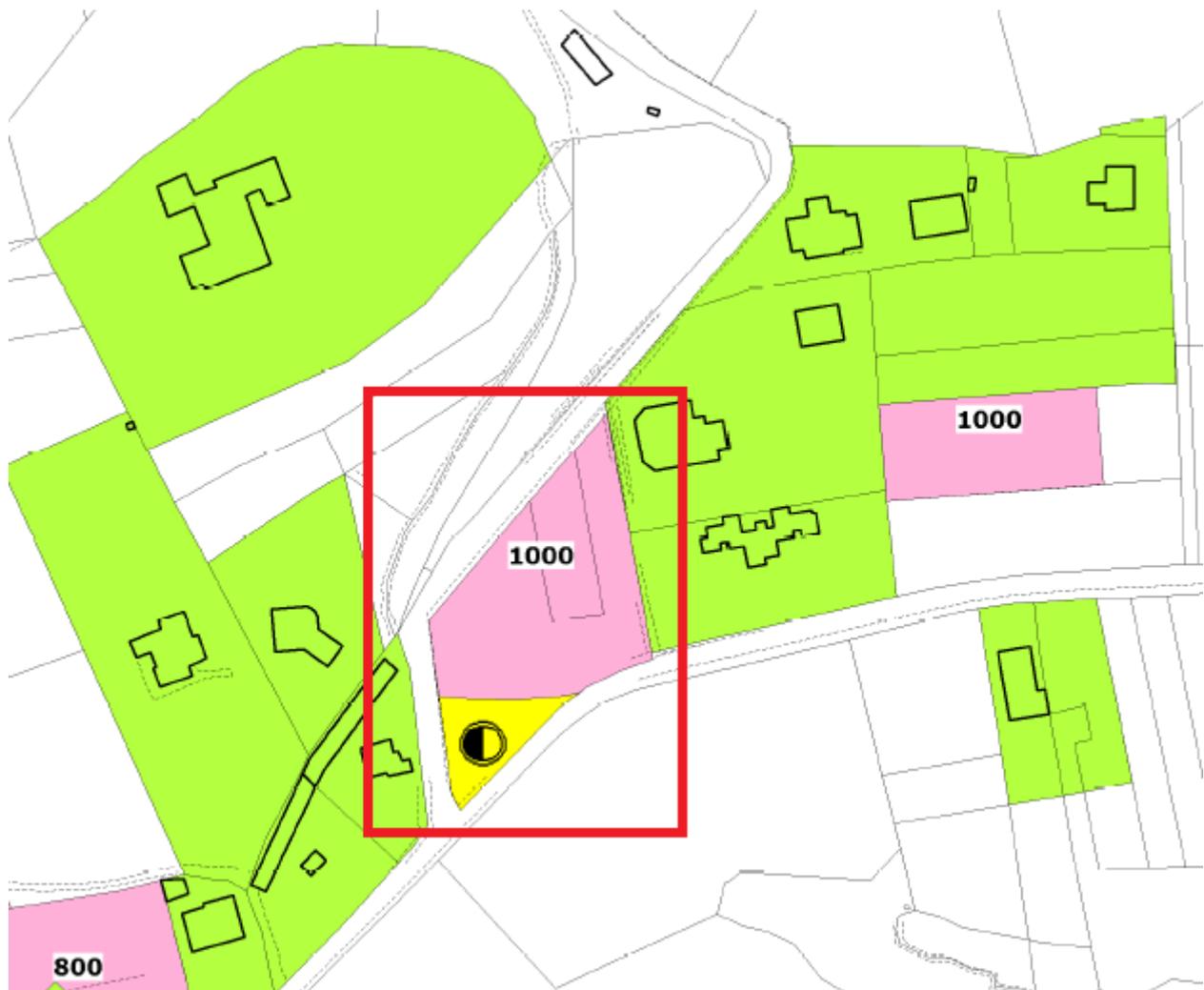
Emanuele Milani - Prot. 1723 del 29.04.2016

Stefano Zecchini - Prot. 1725 del 29.04.2016

Renzo Castello - Prot. 1762 del 02.05.2016

Viene proposta la suddivisione dell'area di completamento secondo i tre lotti già identificati e, per un più razionale sfruttamento delle aree edificabili, e un incremento volumetrico di ca. 100 m³ per ogni lotto (mantenendo comunque un indice fondiario inferiore a 0,5 m³/m²). Viene inoltre proposto l'accorpamento al lotto sud della prevista area a verde pubblico (m² 600), stante la volontà dell'Amministrazione di non procedere all'acquisizione di detta area. La volumetria edificabile assegnata in maggiorazione è pari a m³ 290 e viene recuperata da quella stralciata con la Variante Parziale n° 2/2014.

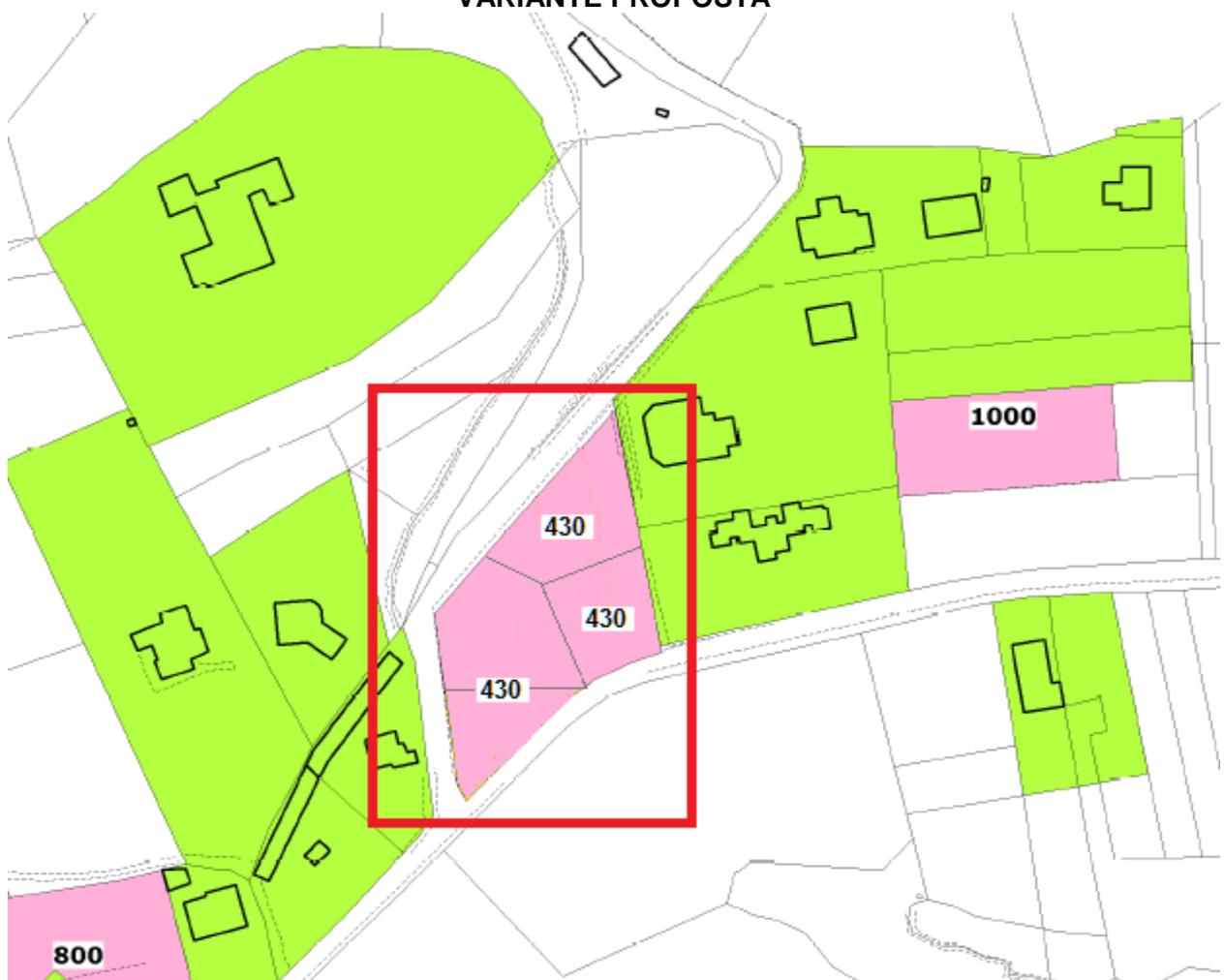
PRG VIGENTE

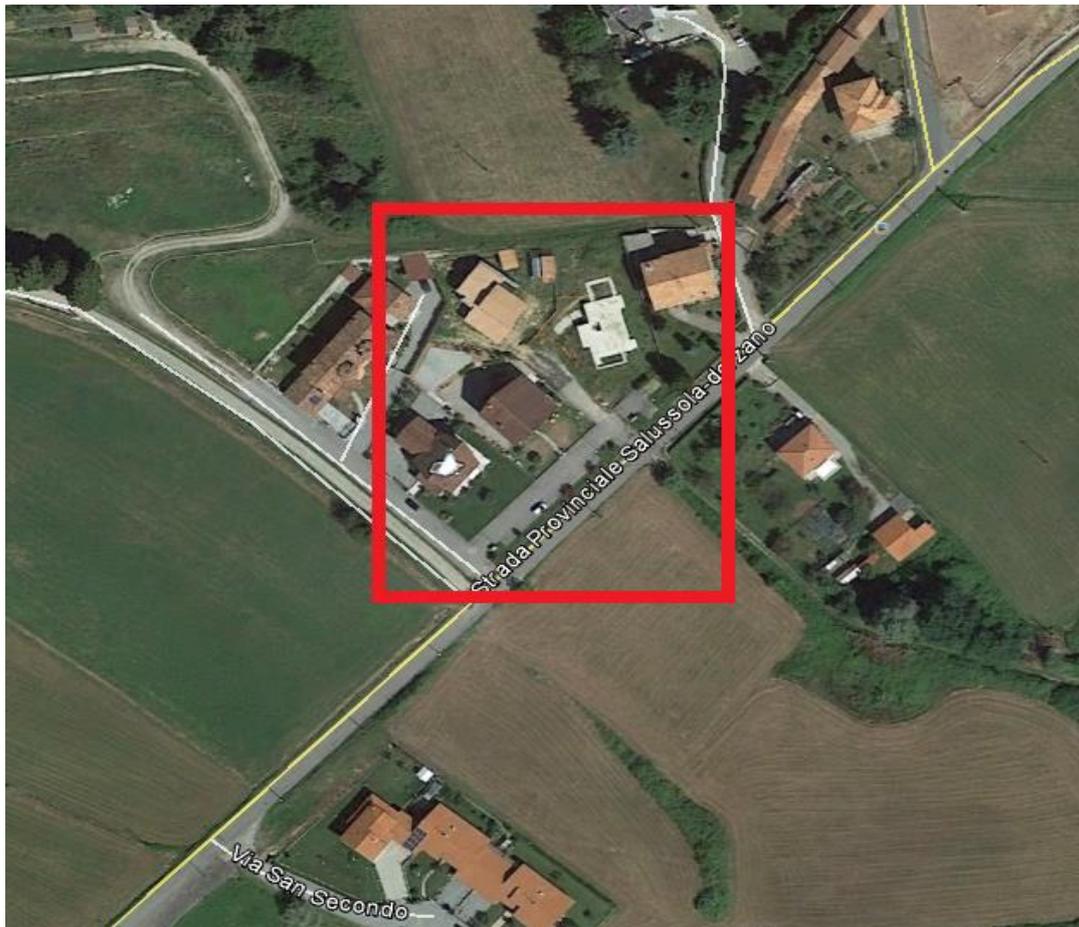




Vista aerea

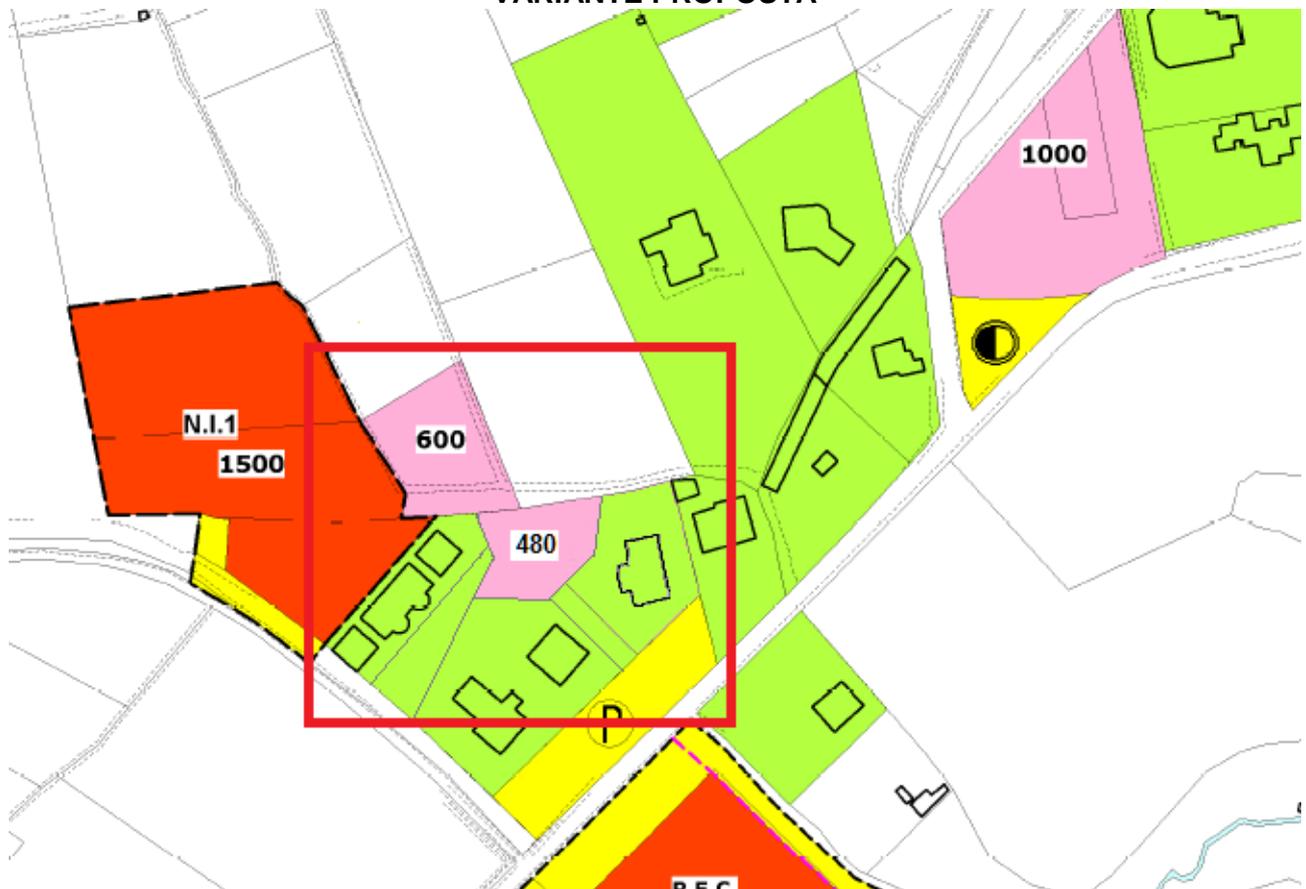
VARIANTE PROPOSTA





Vista aerea

VARIANTE PROPOSTA

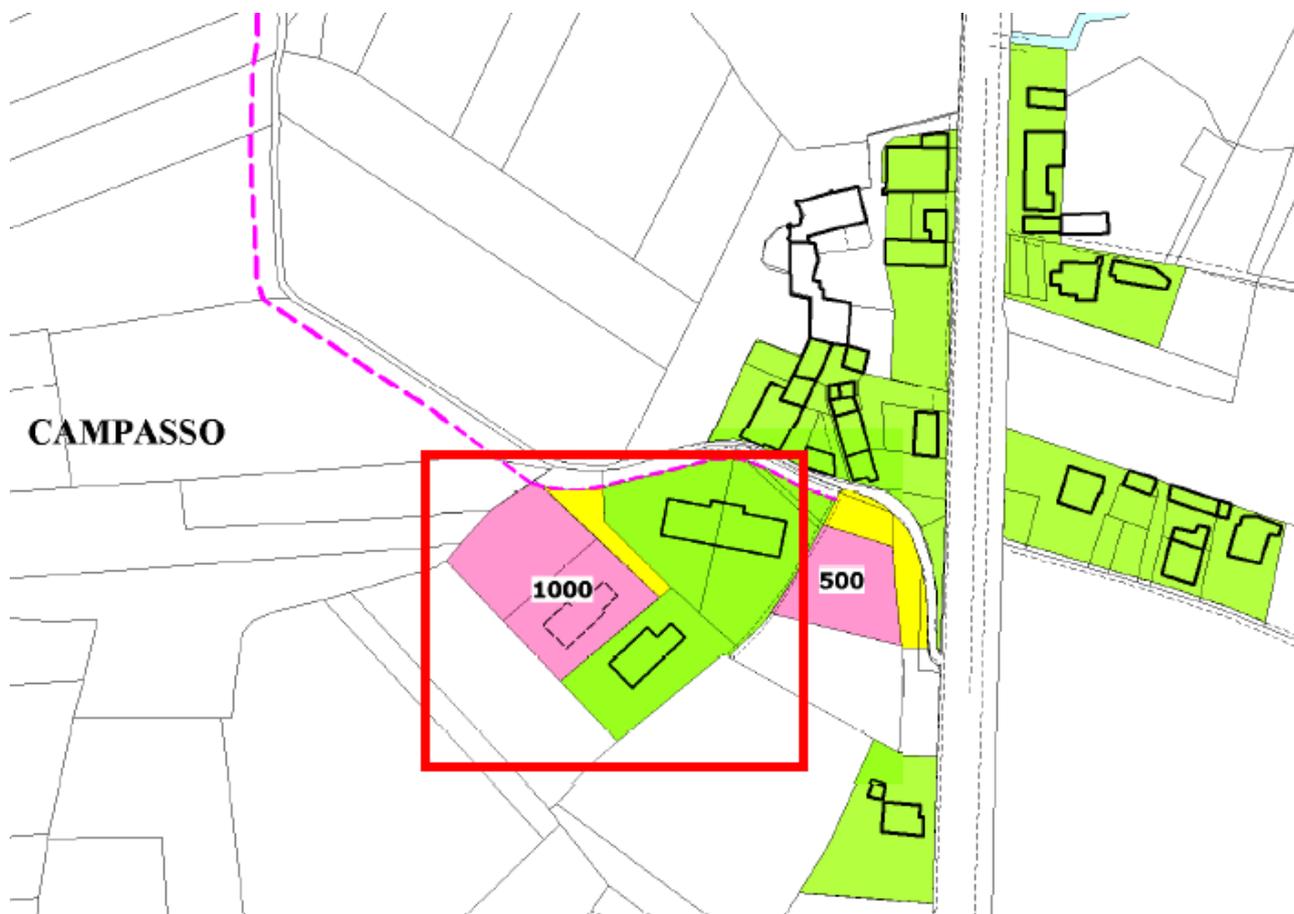


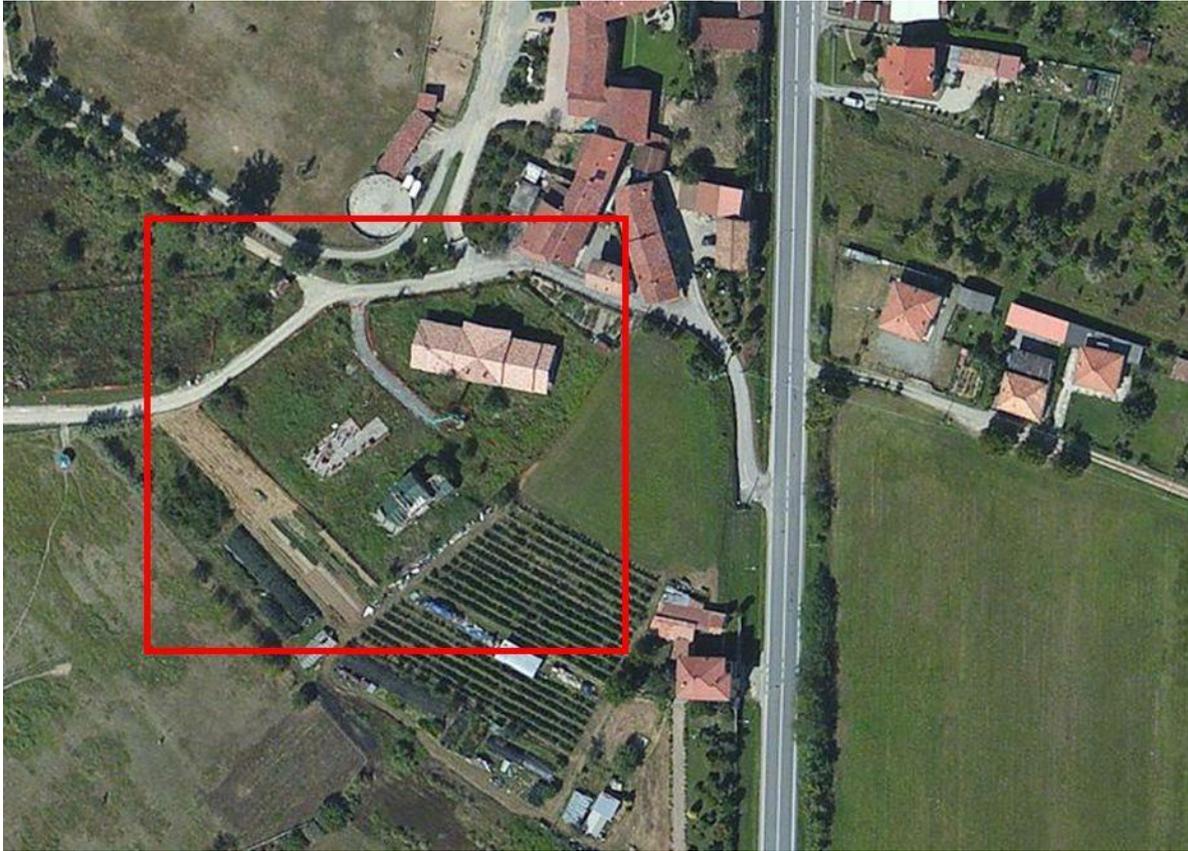
OGGETTO DI VARIANTE 5 - Località Campasso

Ermanno Chiaverina- Prot. 3544 del 16.09.2016

Viene proposta per l'area di completamento in oggetto (m^2 1.600), ai fini di un più razionale sfruttamento dell'area edificabile, un incremento volumetrico di $200 m^3$ (mantenendo comunque un indice fondiario inferiore a $0,8 m^3/m^2$). La volumetria edificabile assegnata in maggiorazione è pari a m^3 200 e viene recuperata da quella stralciata con la Variante Parziale n° 2/2014.

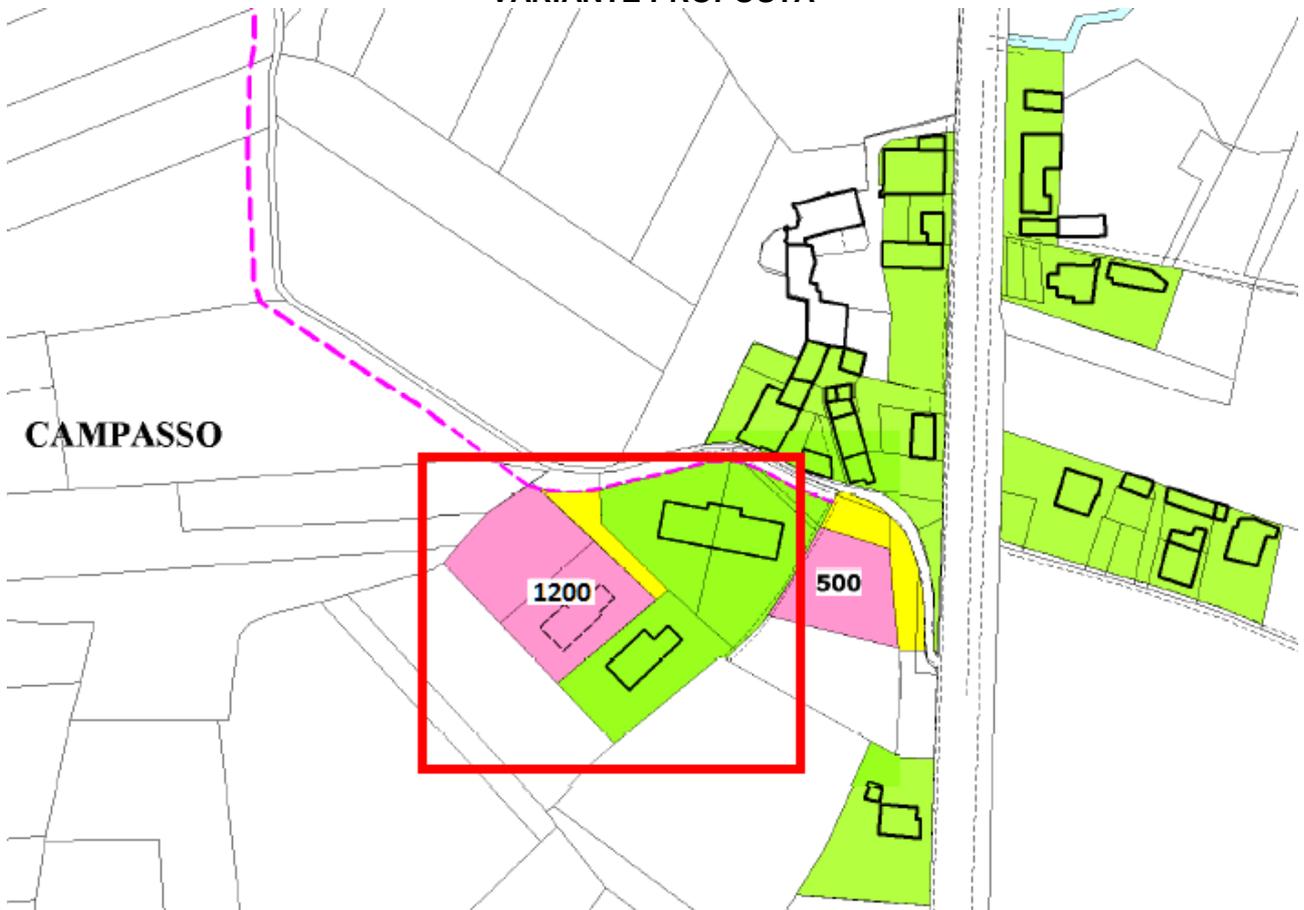
PRG VIGENTE





Vista aerea

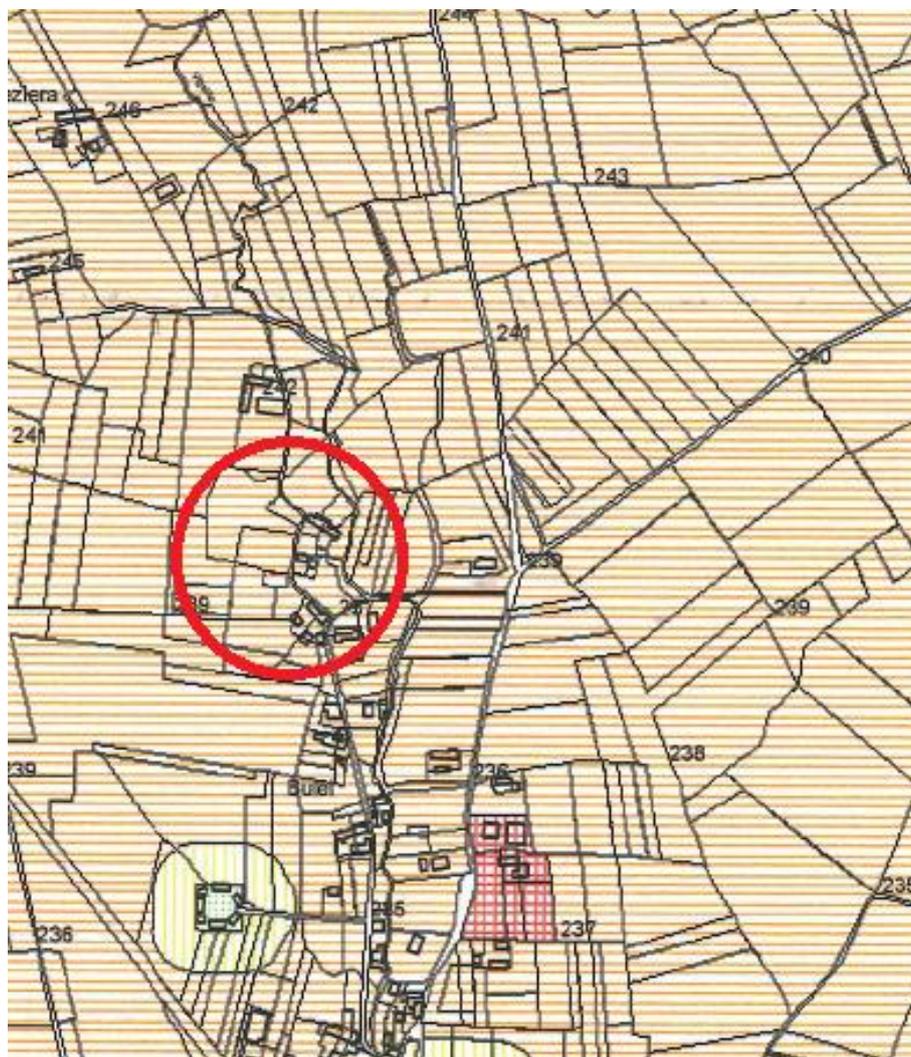
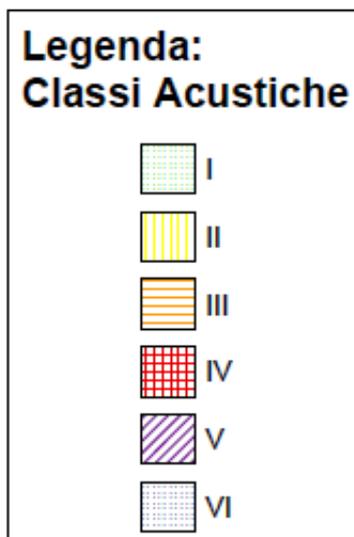
VARIANTE PROPOSTA



VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Le varianti proposte non inducono nessun tipo di criticità in relazione al vigente azzonamento acustico in quanto gli oggetti n° 2, n° 3 e n° 4 non comportano cambi di azzonamento, mentre per l'oggetto n° 1 i cambi di azzonamento rientrano in un contesto generale di classe 3, pertanto compatibile.

OGGETTO DI VARIANTE 1 – Stralcio da azzonamento acustico



ASPETTI DIMENSIONALI

VERIFICA STANDARD E CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

PRG vigente

Cirt: 3.450 abitanti - Aree S.P.= m² 176.250 **(1)**

Cirt: 3.450 abitanti x 0,5 m²/ab. = m² 1.725 (limite di variazione in + o in -)

Cirt: 3.450 abitanti x 25 m²/ab. = m² 86.250

(1) Si precisa che tale superficie non comprende le aree per servizi pubblici incluse nel perimetro dei Piani Esecutivi Residenziali.

Situazione aggiornata alle precedenti Varianti Parziali

Cirt: = 3.450 abitanti x 25 m²/ab. = m² 86.250.

Aree S.P. = m² 175.145.

SALDO VOLUMETRIA RESIDENZIALE: 7.900 m³ di volumetria residenziale a disposizione.

Situazione aggiornata alle presente Variante Parziale

Cirt: = 3.450 abitanti x 25 m²/ab. = m² 86.250.

Aree S.P. = m² 175.145 - m² 600 = m² 175.145

SALDO VOLUMETRIA RESIDENZIALE: 7.900 m³ di volumetria residenziale a disposizione – m³ 1.320 (oggetti di variante 1, 3, 4 e 5) = m³ 6.580.

VARIAZIONI DI SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

PRG VIGENTE: aree artigianali-industriali = m² 656.000

aree terziarie = m² 33.000

Situazione aggiornata alle precedenti Varianti Parziali

Sulla base degli incrementi e dei decrementi della superficie territoriale per insediamenti artigianali-industriali: m² 556.440

Sulla base dei decrementi della superficie territoriale per insediamenti terziari: = m² 31.600.

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale:

Superficie territoriale per insediamenti artigianali-industriali: m² 556.440 (invariata).

Superficie territoriale per insediamenti terziari: = m² 31.600 - m² 2.767 = m² 28.833.

ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

Considerato:

- che le variazioni descritte risultano di rilevanza esclusivamente comunale e compatibili con i piani sovracomunali;
- che non incidono sulla struttura generale dei vincoli;
- che non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- che gli enti competenti in materia (Provincia di Biella, A.R.P.A., A.S.L.) si sono pronunciati circa la non assoggettabilità alle procedure VAS;
- che l'organo tecnico ha espresso parere motivato circa la non assoggettabilità alla VAS;
- che il parere di cui sopra è stato assunto dall'Amministrazione comunale quale autorità competente;
- che a seguito dei contributi degli enti competenti in materia sono state introdotte alcune integrazioni normative e cartografiche;
- esse vengono riunite nella presente Variante n° 3/2016 considerata Parziale, soggetta quindi alle procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.

Allegati

elaborati di Piano in formato pdf (firmati digitalmente) modificati sulla base della presente Variante Parziale e precisamente:

Norme Tecniche di Attuazione

Tavole P3.1 – P3.2 – P5