



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI LESSONA

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C. n° 3 del 20.03.2023

FASCICOLO TECNICO ILLUSTRATIVO

DOTT. ARCH. GIULIO CARTA
Urbanista incaricato

Il Sindaco

Il Responsabile del servizio tecnico

GENNAIO 2023

Il Segretario

PREMESSA

Il Comune di Lessona è dotato di un PRGC approvato dalla Regione con D.G.R. n° 75-20316 in data 25.06.1997 oggetto di una prima Variante Strutturale approvata dalla Regione con D.G.R. n° 44-1260 in data 04.11.2005 e di una seconda approvata dalla Regione con D.C.C. n° 42 in data 19.12.2017. L'Amministrazione Comunale di Lessona intende, attraverso una tredicesima Variante Parziale (la prima dopo l'approvazione della Variante Strutturale 2), apportare alcuni aggiornamenti relativamente ad aree per servizi pubblici, nonché alcune modifiche di azzonamento connesse a segnalazioni 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 Comunale. Nella stesura del presente Progetto Preliminare si è tenuto conto delle osservazioni contenute nel citato contributo per quanto concerne i seguenti oggetti di variante.

OGGETTO DI VARIANTE 3: si rimanda alla relazione del dott. Roletti.

OGGETTO DI VARIANTE 6: sono state integrate le precisazioni richieste.

INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI INTERESSATI DALLA VARIANTE SU ESTRATTI DELLA TAVOLE 3P2a e 3P2b (tavola di sintesi) DEL PRG VIGENTE

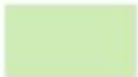

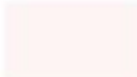




CLASSE		PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
1		<i>Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.</i>
		<i>Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e alle NTC 2008 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.</i>
3		<i>Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.</i>
	3a 	<i>Porzioni di territorio generalmente inedificate o interessate da edifici isolati in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.</i>
	3a.1 	<i>Aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti e all'azione diretta dei corsi d'acqua.</i>
	3b	<i>Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico</i>
	3b.2 	<i>A seguito dell'esecuzione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.</i>
	3b.3 	<i>A seguito dell'esecuzione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.</i>
3b.4 	<i>Anche a seguito dell'esecuzione delle opere di riassetto, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.</i>	



TAVOLA 3P2a

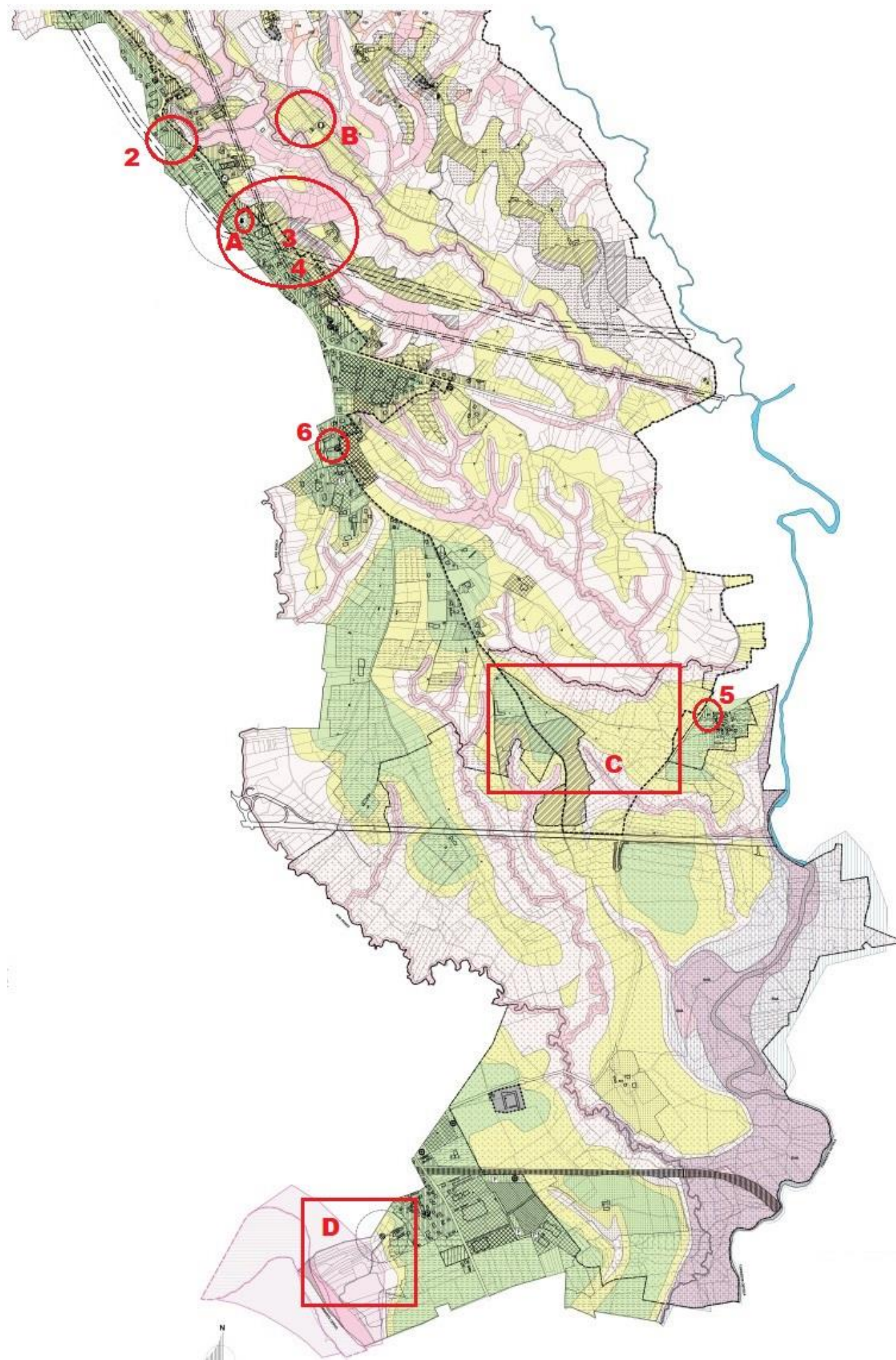


TAVOLA 3P2b

LEGENDA PRG VIGENTE – TAVOLE SERIE 4P

USI E DESTINAZIONI DI TIPO PUBBLICO

 VIABILITA' ESISTENTE

 VIABILITA' IN PROGETTO

 FERROVIA

 AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (S.P. ART.52) * AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

	ESISTENTI	PROGETTO
ASILO NIDO		
SCUOLE MATERNE		
SCUOLE ELEMENTARI		
SCUOLE MEDIE		
CHIESE ED ATTREZZATURE RELIGIOSE		
CENTRI SOCIALI E CENTRI CULTURALI		
ATTREZZATURE ASSISTENZIALI		
ATTREZZATURE SANITARIE		
UFFICI PUBBLICI AMMINISTRATIVI E SERVIZI		
GIARDINI PUBBLICI E PARCHI GIOCO		
ATTREZZATURE SPORTIVE		
PARCHEGGI PUBBLICI		

* AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

 PARCHEGGI  AREE VERDI

* DI INSEDIAMENTI TERZIARI

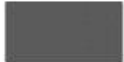
 PARCHEGGI

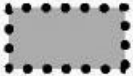
AREE PER IMPIANTI URBANI (ART.53)



CIMITERI	
IMPIANTI DI DEPURAZIONE	
SERBATOI ACQUEDOTTO	
AREA ECOLOGICA	
POZZO AD USO IDROPOTABILE	


 ZONE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI URBANI


AZZONAMENTO DEL TERRITORIO URBANO (ART.55)


- 
INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE (A1 ART.56)
(PER LE PRESCRIZIONI D'INTERVENTO VEDI TAV.5P)

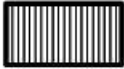
- 
NUCLEI MINORI O UNITA' EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO
E/O AMBIENTALE O DOCUMENTARIO (A2 ART.57)

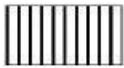
- 
RESTAURO CONSERVATIVO- RC1
RISANAMENTO CONSERVATIVO - RC2



- 
AREE EDIFICATE (B1 ART.58)


- 
AREE DI COMPLETAMENTO (B2 ART.59)


- 
AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO (B3 ART.60)


- 
AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE (C1 ART.61)


- 
AREE DI NUOVA EDIFIVAZIONE (C2 ART.61)


- 
AD ALTA DENSITA'

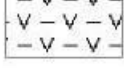

A MEDIA DENSITA'


A BASSA DENSITA'



N° COMPARTO / SUE


- 
AREE URBANE DI RISPETTO PAESAGGISTICO (C3 ART.63)


- 
LIMITE DEL COMPARTO EDIFICABILE

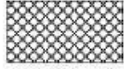
- 
AREE EXTRAURBANE DI RIPRISTINO PAESAGGISTICO (C4 ART.63 bis)


- PREVOSTURA


- 
AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 ART.64)

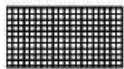
- 
AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI (ART.64)


- 
AREE DI RIORDINO PRODUTTIVO DA ATTREZZARE (D2 ART.65)


- 
AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (D3 ART.66)


- 
AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D4 ART.67)

- 
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (D5 ART.68)

- 
AREE PER IMPIANTI RICREATIVI DI INTERESSE GENERALE (D6 ART.69)

- 
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (D7 ART.70)

- 
AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI (ART.64)

- 
AREE PER INSEDIAMENTI RICETTIVI (D8 ART.71)

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO (ART.73)

AZZONAMENTO TIPO E AREE AGRICOLE (ART.75)



AREE E1



AREE E2



AREE E3



AREE E4

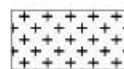


AREE E5

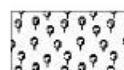


AREE BOSCADE (F ART.74)

— • — AZZONAMENTO TIPO G AREA DELLA BARAGGIA (ART.76)



AREE G1 TUTELA NATURALISTICA ASSOLUTA



AREE G2 TESTIMONIALE DEL SISTEMA AGRICOLO



AREE G3 UTILIZZAZIONE ECOTURISTICA-RICREATIVA



AREE G4 UTILIZZAZIONE ECOTURISTICA-RESIDENZIALE

VINCOLI GEOLOGICI (ART.40/44) - VERIFICARE SU ELABORATO 3P

VINCOLI IDROGEOLOGICO (ART.37) ● ● ● ● DELIMITAZIONE AREE ASSOGETTATE

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E. ART. 45)



COMPARTO SOGGETTO A S.U.E.

PEEP PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (L.167/62)A

PEC PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (L.R. 56/77)



BENE VINCOLATO AI SENSI DEL D.P.R. 22.10.99 T.U. BENI VINCOLATI (ART.26)



BENE CULTURALE AI SENSI DEL 15° COMMA ART.49 L.R. 56/77 (ART.26)

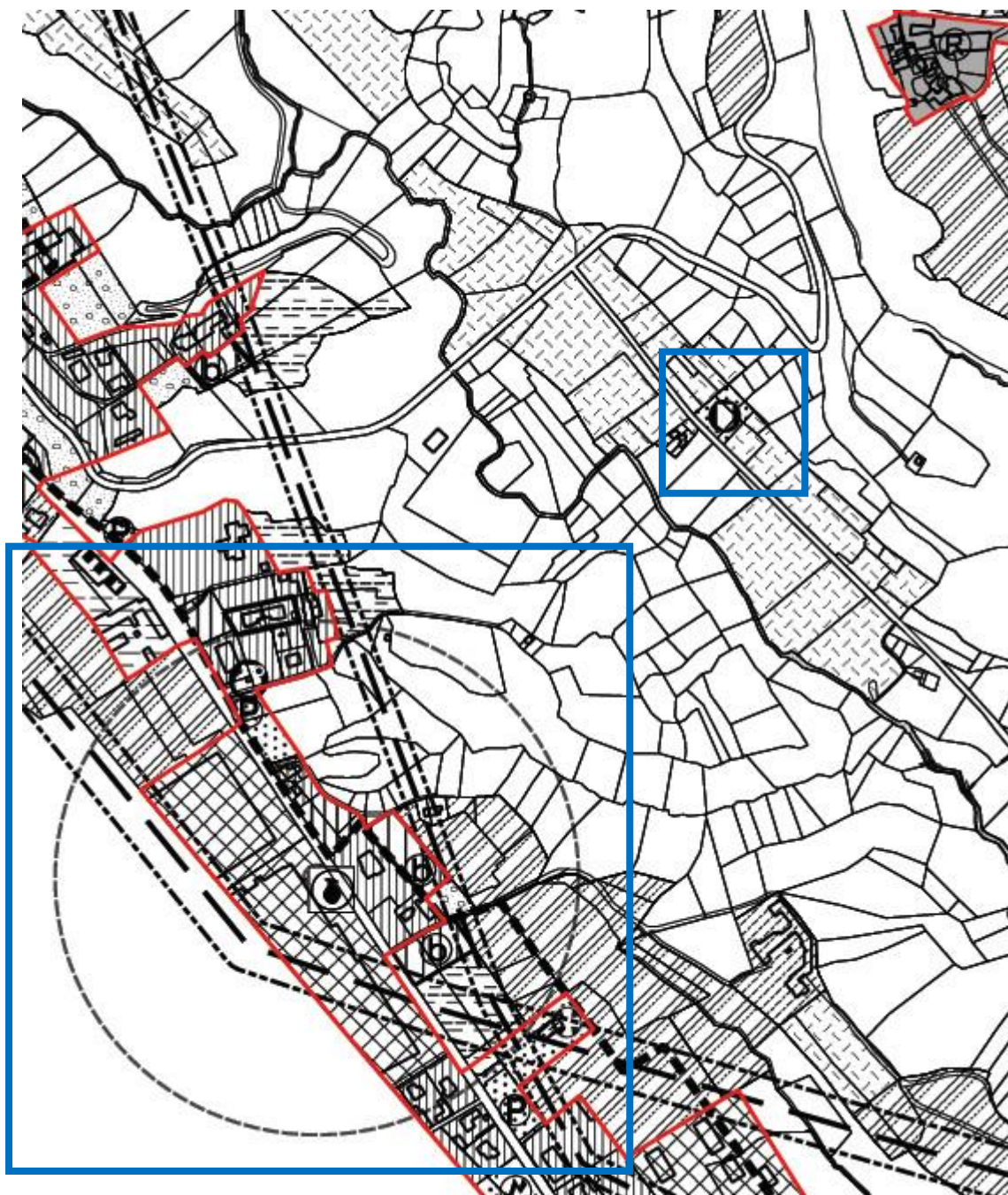
SEGUE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI ED ESTRATTI DALLE TAVOLA SERIE P

NOTA - leggere difformità dei retini per gli estratti delle varianti proposte derivano da un cambio del programma GIS con cui è redatto il Piano (da MapInfo a Qgis), di cui verrà dato atto nella delibera di adozione del Progetto Preliminare

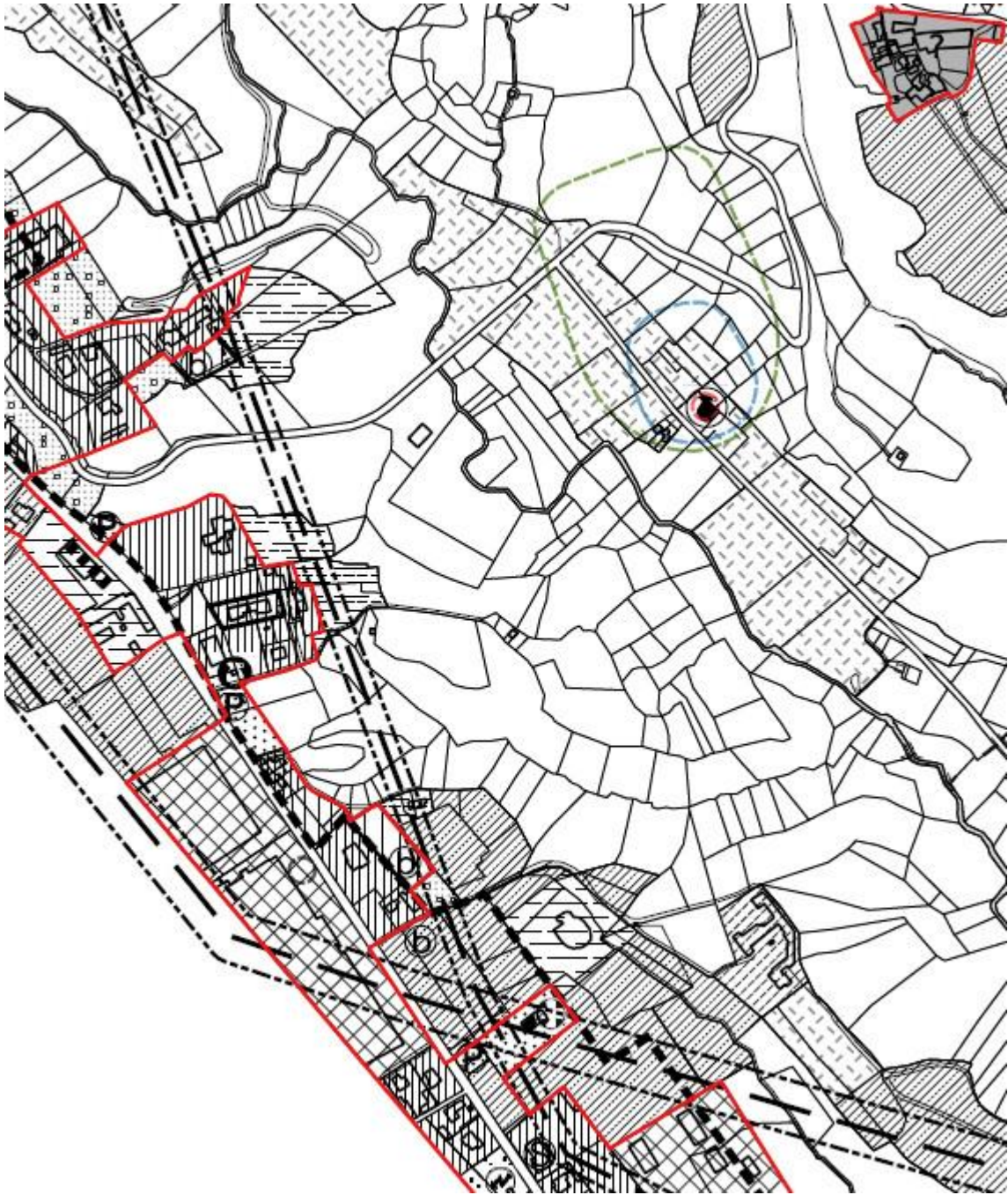
OGGETTI DI VARIANTE A e B

A seguito dell'attivazione del nuovo Pozzo "Drago" in strada della Lepre (oggetto di variante B: area già individuata sul PRG vigente), si procede:

- allo stralcio del pozzo sito in via IV Novembre (ormai dismesso da usi potabili) e della relativa fascia di rispetto
- all'inserimento del nuovo pozzo con relative fasce di rispetto.



PRG VIGENTE - TAV. 3P1b



VARIANTE INTRODOTTA

OGGETTO DI VARIANTE C – via Orolungo

A seguito della predisposizione dello studio di fattibilità relativo al progetto di sistemazione della via Orolungo vengono aggiornate le tavole di piano, anche per quanto concerne il tratto finale già oggetto di rettifica mai inserita in cartografia.



PRG VIGENTE - TAV. 3P1b



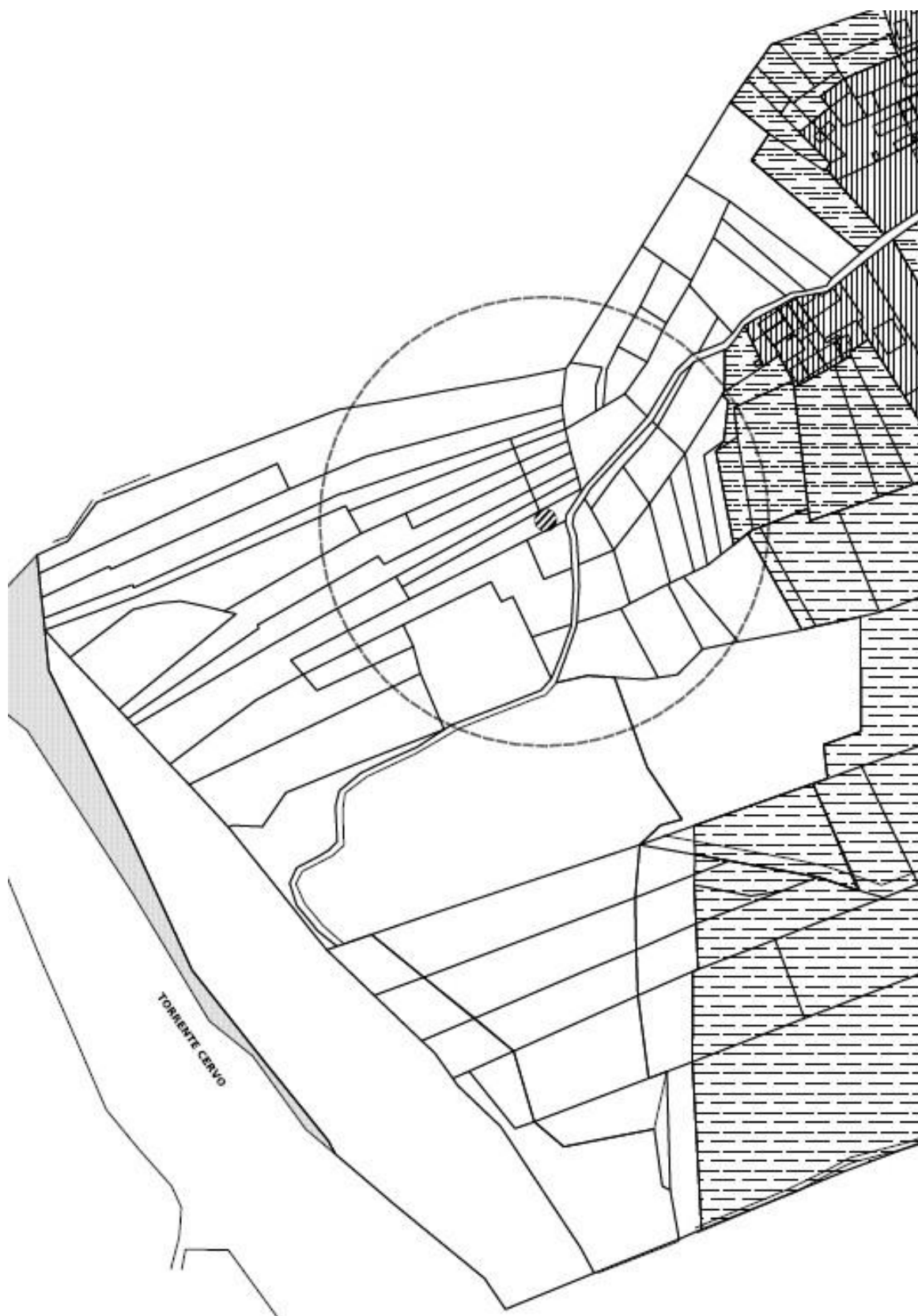
VARIANTE INTRODOTTA

OGGETTO DI VARIANTE D - BATTIANA

Si procede alla corretta individuazione (errata sulle tavole del PRG vigente) cartografica del depuratore della Battiana e della relativa fascia di rispetto.



PRG VIGENTE - TAV. 4P6 in scala ridotta



VARIANTE INTRODOTTA

OGGETTO DI VARIANTE 1 – VIA LARIO DALL’ACQUA

Per l'esistente insediamento artigianale incluso in area produttiva e dismesso da tempo, considerata l'ubicazione in un contesto prevalentemente residenziale e la volontà di portare avanti una riconversione multifunzionale degli spazi legata all'agroalimentare, al ricettivo, al terziario commerciale e di servizio, si procede all'inserimento di uno specifico richiamo normativo per ammettere tali destinazioni d'uso.



PRG VIGENTE - TAV. 4P1

Art. 64 - Aree con impianti produttivi che si confermano (D1)

Destinazione prevalente

ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

c.1 attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-G.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2-D.8

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE: a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Gli insediamenti esistenti o in progetto che risultino, in base a relazione dell'autorità competente (A.R.P.A o A.S.L.), pericolosi, nocivi e/o non conformi a norme di legge, devono adottare tutti i provvedimenti necessari, sulla base delle vigenti normative, alla messa in sicurezza degli impianti ed all'eliminazione dei fattori inquinanti. Non sono comunque ammessi insediamenti di attività produttive a rischio di incidente rilevante. In caso di dismissione dell'attività produttiva è necessario valutare la presenza di contaminazioni ai sensi della normativa vigente (D.Lgs 152/2006 art. 242).

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Parametri

IF max = 150 mq di Sa residenziale per ogni azienda insediata

Sm = mq 1.000 salvo lotto già costituito

Rc max = 66%

H max = ml 12,00 - salvo altezze maggiori adiacenti

o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 - previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti è ammessa

la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori

Df min = ml 10,00 - nell'ambito del lotto in proprietà la distanza dai fabbricati per la

costruzione di volumi tecnici a servizio dell'attività è pari alla loro

all'altezza, con un minimo di ml 4,50 ed un massimo di ml 10,00.

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A, B, C, E, F, G

VI min = ml 10,00

Sp min = 30% di SI - salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Sono escluse dalla verifica del rapporto di copertura le pensiline aperte, a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente, a condizione che la sporgenza sia contenuta in m 3,00, che la distanza del filo esterno dell'aggetto dai confini sia superiore o pari a m 3,00 e che non affaccino su strade pubbliche o di uso pubblico.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 52 lettera b) per gli aspetti quantitativi, specificando che gli interventi di tipo A-S-NC sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato.

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni (NC) non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti produttivi di cui al successivo art. 65.

Eventuali interventi edilizi (salvo MO e MS) a servizio degli impianti produttivi inseriti nelle aree contraddistinte dalla sigla X, sono subordinati alla realizzazione di una zona verde a filtro (anche acustico) verso le adiacenti aree residenziali.

Per le Sa residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi i seguenti interventi: MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 52 delle presenti norme.

Per quanto concerne l'inserimento ambientale ed architettonico degli interventi ammessi, si rimanda a quanto previsto dall'allegato 1 alle presenti norme.

Lotto D1.1 - Il cambio di destinazione a residenza della parte della palazzina ad uso uffici e deposito, è ammesso previa presentazione della valutazione di clima acustico (l'intervento è equiparato a un nuovo insediamento residenziale).

Comparto D1.2

Nel rispetto dei parametri del presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni:

FUNZIONE PRODUTTIVA

c.1 attività produttive di tipo manifatturiero legate all'agro-alimentare D.1-D.7

FUNZIONI TERZIARIE

b.2 funzioni commerciali: C.1 (vedi art. 77 delle presenti norme) -C3-C.2-D.8

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-B6-C.4-G.4

FUNZIONI RICETTIVE FISSE

d.1 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili: D.2

FUNZIONE RESIDENZIALE: a.1-a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custode

Segue articolo NTA con dettaglio delle destinazioni

Art. 50 - Destinazioni d'uso

In conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati del P.R.G. le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate (le destinazioni e le sigle sottoriportate fanno riferimento alle categorie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano):

a) FUNZIONE ABITATIVA	
a.1	abitazione di ogni tipo A.1/A.9
a.2	autorimesse C.6
b) FUNZIONI TERZIARIE	
b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:	
	istituti di credito, cambio, assicurazione D.5
b.2 funzioni commerciali:	
	negozi, botteghe, pubblici esercizi, mostre C.1
	laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali C.3
	magazzini e depositi C.2
	fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali D.8
b.3 funzioni di servizio:	
	uffici e studi privati A.10
	collegi, convitti, case di riposo, conventi e simili B.1
	case di cura e ospedali di enti di diritto pubblico B.2
	uffici pubblici B.4
	scuole e laboratori scientifici B.5
	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie B.6
	attività sportive di enti operanti senza fini di lucro C.4
	teatri, cinema, sale concerti e spettacoli D.3
	case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico D.4
	attività sportive di enti operanti con fine di lucro D.6
	attività di culto E.7
	impianti sportivi a raso G.1
	impianti sportivi per la balneazione G.2
	parchi e giardini pubblici G.4
c) FUNZIONE PRODUTTIVA	
c.1 attività produttive di tipo manifatturiero (escluse quelle di tipo b.2):	
	opifici D.1
	fabbricati per speciali esigenze industriali D.7
	depositi a cielo aperto G.8
d) FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO	
d.1 funzioni ricettive fisse:	
	alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili D.2
d.2 funzioni ricettive temporanee:	
	campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili G.3
e) FUNZIONE AGRICOLE	
e.1 casa di abitazione F.1	
	annessi rustici F.2
	annessi zootecnici F.3
e.2 altre funzioni: attività agrituristiche F.6	

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nel precedente elenco si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine.



VISTA AEREA DEL CONTESTO



PROPOSTA DI VARIANTE

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Lettera c - Fascia dei 150 metri dal Torrente Strona

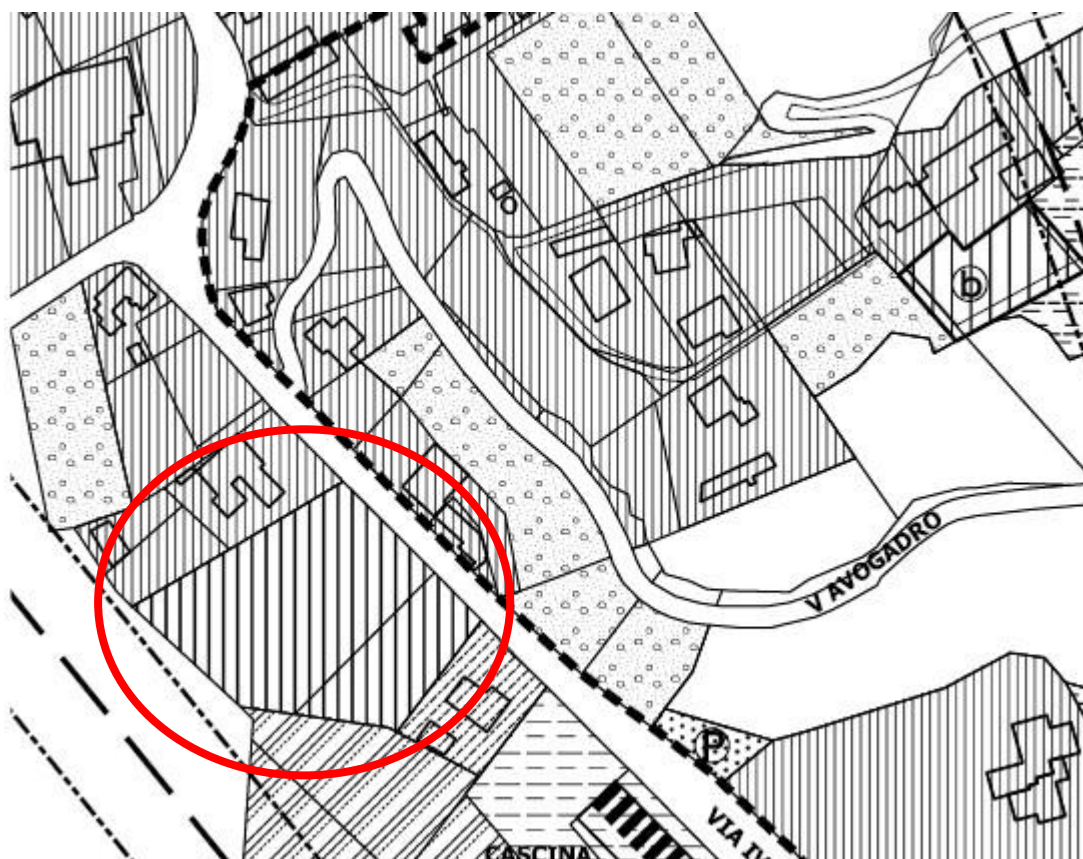
ESTRATTO PPR TAVOLA P4



**In prevalenza "Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7"
Porzione verso strada in "Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.4"**

OGGETTO DI VARIANTE 2 – VIA IV NOVEMBRE

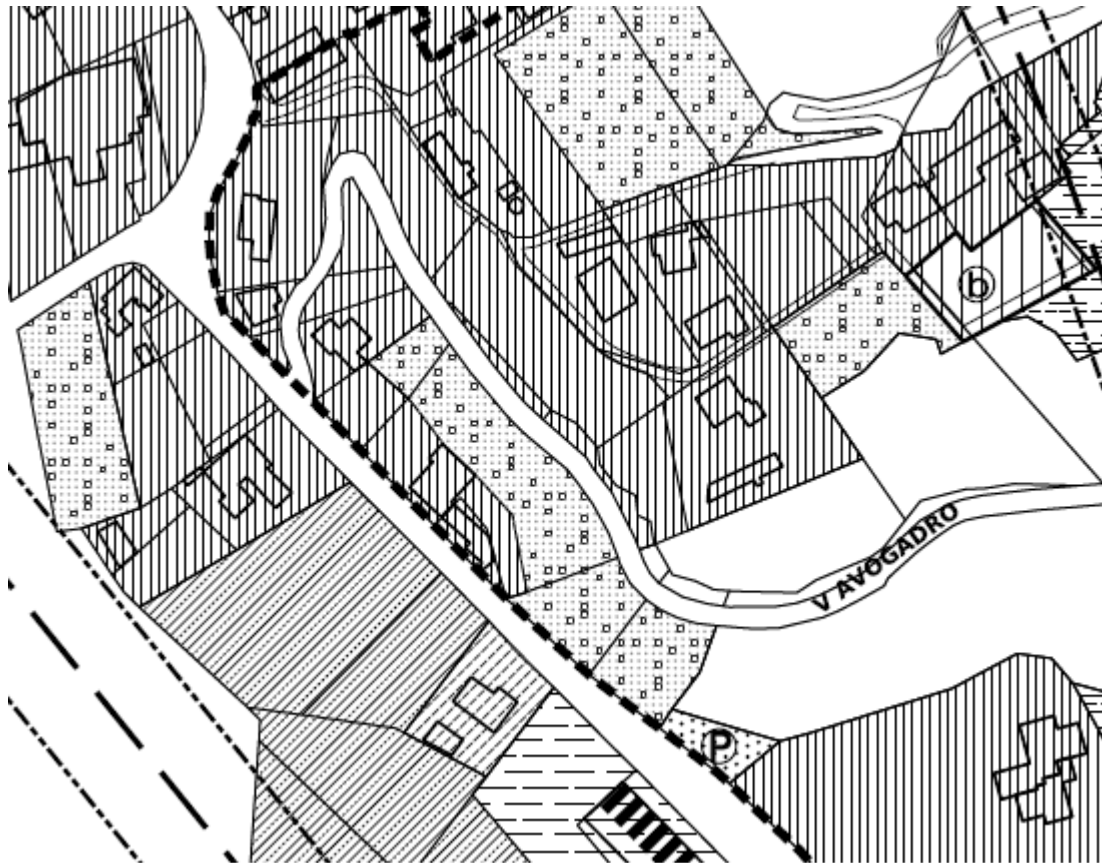
Si procede allo stralcio di un lotto residenziale edificabile (mq 3.690 per una volumetria ammissibile pari a mc 2.214) ed il suo inserimento nell'ambito delle aree a vigneto "Aree agricole E1", in linea con il contesto sito a sud.



PRG VIGENTE - TAV. 4P4



VISTA AEREA



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.6 - aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola, prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo).

OGGETTO DI VARIANTE 3 – VIA IV NOVEMBRE

Si procede a un generale aggiornamento cartografico (con adeguamento allo stato di fatto) del contesto ricompreso tra la via IV Novembre e Cascina Chignalungo, in dettaglio;

- lo stralcio di un lotto residenziale edificabile (mq 1.660 per una volumetria ammissibile pari a mc 996) ed il suo inserimento nell'ambito delle aree a vigneto "Aree agricole E1", in linea con lo stato di fatto;
- il passaggio, per le aree poste a sud del lotto di cui al punto precedente, da "Aree agricole E3" ad "Aree agricole E1" vigneto, in linea con lo stato di fatto;
- lo stralcio di un'area a parcheggio (mq 1.040) ed il suo inserimento nell'ambito delle aree a vigneto "Aree agricole E1", in linea con lo stato di fatto;
- il riconoscimento di un'esistente area parcheggio (mq 180) a servizio della Chiesetta del Sacro Cuore (ora "Area agricola E3"), in linea con lo stato di fatto;
- l'inserimento in cartografia della cantina dell'azienda vinicola Cassina (mancante nella cartografia del PRG vigente) e della relativa area di pertinenza nell'ambito delle aree "Aree agricole E2" in linea con lo stato di fatto realizzato e regolarmente autorizzato.
- l'inserimento di un fabbricato rurale (ora incluso in area boscata) e dell'area pertinenziale (ora inclusa tra le aree a vigneto) nell'ambito delle "Aree agricole E3", in linea con lo stato di fatto;



PRG VIGENTE - TAV. 4P4



VISTA AEREA



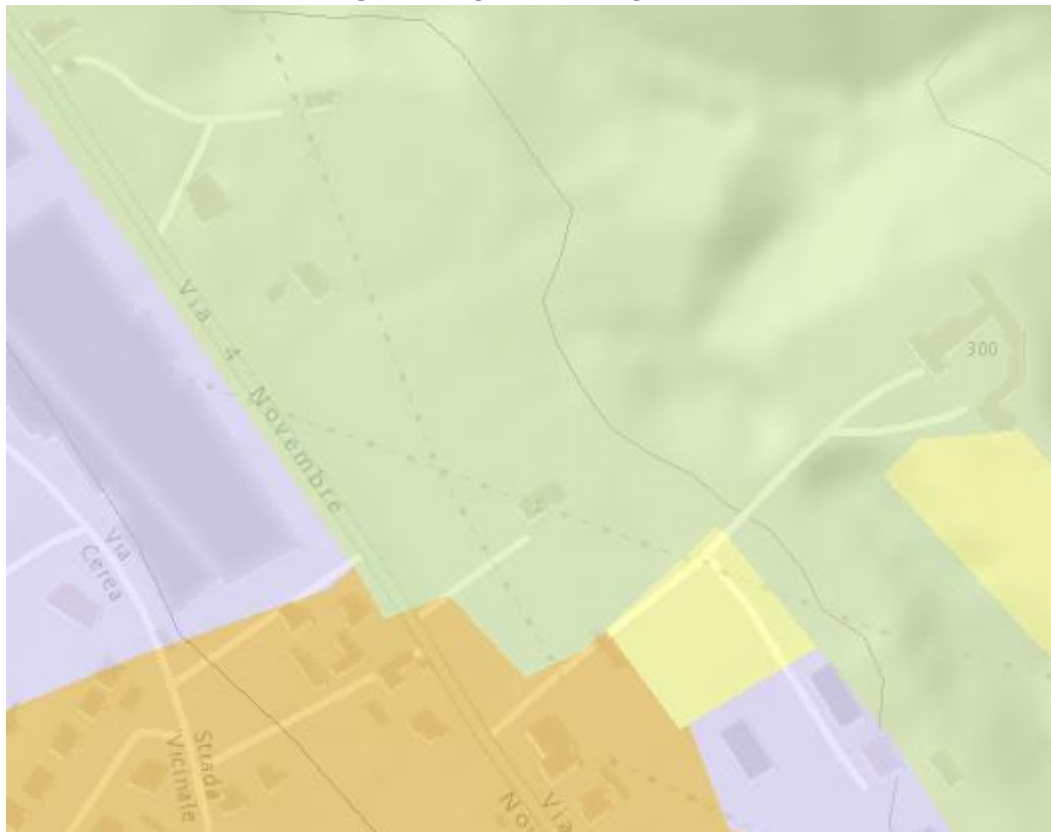
VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Territori a prevalente copertura boscata
Nello stato di fatto si tratta di aree agricole in prevalenza coltivate a vigneto con trasformazione da bosco regolarmente autorizzata

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



Territori a prevalente copertura boscata
Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i.6
Nello stato di fatto si tratta di aree agricole in prevalenza coltivate a vigneto con trasformazione da bosco regolarmente autorizzata

STRALCIO DALLE N.T.A. DEGLI ARTICOLI INERENTI LE AREE AGRICOLE

Art. 75 - Aree agricole

1) Suddivisione delle aree agricole in sottozone

Le aree agricole di Lessona sono suddivise in cinque sottozone territoriali omogenee, differenziate in base alle caratteristiche ambientali, agronomiche, produttive, socioeconomiche, di integrità territoriale, nonché in relazione alla loro collocazione nella zona rurale ed alla specifica suscettività di destinazione urbanistica. Le sottozone sono le seguenti:

AREE E1 - aree di primaria importanza in termini di capacità utile sia produttiva, in quanto caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, sia ambientale paesaggistica, pertanto suscettibile di tutela. Sono ammessi esclusivamente gli interventi agrotecnici, e non è consentito nessun intervento edilizio;

AREE E2 - aree di primaria importanza in termini di capacità utile produttiva, caratterizzate da una limitata compromissione territoriale extra-agricola;

AREE E3 - aree caratterizzate da una significativa capacità utile produttiva e da almeno una delle seguenti particolarità:

- a) elevato frazionamento fondiario;
- b) vicinanza alla zona non rurale tale da comportare limitazioni allo svolgimento di alcune attività agricole ed in particolare all'allevamento del bestiame;
- c) presenza di una sensibile compromissione edificativa.

AREE E4 - aree caratterizzate da una discreta capacità utile produttiva e la cui localizzazione in prossimità della zona urbana è però tale da non comportare limitazioni all'insediamento di allevamenti zootecnici minori.

AREE E5 - aree che per localizzazione ed estensione sono caratterizzate da una capacità utile ambientale paesaggistica decisamente superiore a quella produttiva (molto limitata), conseguentemente alla loro ubicazione marginale o interna al tessuto urbano sono comprese, nella cartografia di Piano, tra le aree urbanizzate.

2) Definizioni presenti nell'articolo

a) casa di abitazione

ci si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato all'abitazione da parte dei soggetti di cui all'art. 25, comma 3°, L.R. 56/1977, compresi i fabbricati accessori (autorimessa, ecc.);

b) residenza

ci si riferisce esclusivamente al fabbricato destinato all'abitazione da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'art. 25, comma 3°, L.R. 56/1977, compresi i fabbricati accessori (autorimessa, ecc.);

c) annesso rustico

ci si riferisce esclusivamente al complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo, ad esclusione delle strutture di cui ai successivi punti d), e), f) e n);

d) annesso zootecnico

ci si riferisce esclusivamente al complesso di strutture edilizie, anche non organicamente collegate con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, destinate al ricovero degli animali in produzione zootecnica primaria (bovini, suini, ovini e caprini, avicunicoli, equini da carne) e non primaria (equini, selvaggina, ecc.) ed al deposito delle loro deiezioni;

e) impianti di tipo agroindustriale

ci si riferisce esclusivamente alle strutture, di qualsiasi dimensione, destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale ed all'immagazzinamento, manutenzione e commercializzazione dei beni utilizzabili esclusivamente in agricoltura;

f) serre

ci si riferisce esclusivamente a costruzioni permanenti consistenti di zoccolo in muratura, anche totalmente interrato ed in ogni caso non sporgente più di m 1 dalla quota del terreno circostante, su cui poggiano strutture di sostegno dei materiali trasparenti di copertura e di tamponamento laterale;

g) area di pertinenza

ci si riferisce esclusivamente ad un appezzamento continuo di terreno, delimitato dai confini di proprietà, da strade pubbliche o vicinali, da corsi d'acqua naturali o artificiali o da altri elementi fisici;

h) allevamento zootecnico a carattere familiare

ci si riferisce esclusivamente ad un allevamento in cui il carico medio allevato non sia superiore all'equivalente di:

1 UCGB (unità capo grosso bovino = 600 kg) per allevamenti equini;

0,5 UCGB per allevamenti ovini e caprini;

0,2 UCGB per allevamenti avicunicoli;

i) allevamento zootecnico a carattere intensivo

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti:

bovini, equini, ovini e caprini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 150 UCGB;

suini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 400 UCGB;

bovini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 75 UCGB e con carico di peso vivo superiore a 40 q/ha;

suini con consistenza di bestiame superiore all'equivalente in peso di 200 UCGB e con carico di peso vivo superiore a 40 q/ha;

avicoli e cunicoli con oltre 500 capi;

l) allevamento zootecnico a carattere non intensivo

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti di animali in produzione zootecnica aventi caratteristiche dimensionali comprese fra quelle dell'allevamento a carattere familiare e quelle dell'allevamento a carattere intensivo, e purché il fabbisogno alimentare dei capi allevati sia coperto almeno per il 25% da foraggi e mangimi ottenuti in azienda;

m) allevamento zootecnico non primario

ci si riferisce esclusivamente agli allevamenti di animali non in produzione zootecnica primaria, quali cani, gatti, cavalli per sport e da maneggio, selvaggina, uccelli da voliera, ecc., e con finalità diverse dal puro diletto del conduttore;

n) impianti per acquicoltura

ci si riferisce esclusivamente al complesso di strutture edilizie, anche non organicamente collegate con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico, a tal fine organizzate.

3) Parametri edilizi e geometrici

Oltre a quelli di cui all'art. 4 sono definiti i seguenti ulteriori elementi edilizi e geometrici:

Da/f = distanza minima dalle abitazioni degli annessi rustici;

Da/r = distanza minima dalle abitazioni degli annessi zootecnici destinati al ricovero degli animali;

Da/c = distanza minima dalle abitazioni degli annessi zootecnici destinati all'accumulo delle deiezioni;

Da/v = distanza minima dalle abitazioni delle vasche per acquicoltura;

Di/f = distanza minima degli impianti di tipo agroindustriale da qualunque altro tipo di fabbricato.

4) Interventi edilizio urbanistici relativi agli edifici a carattere abitativo e residenziale

4.1) Gli interventi edilizio urbanistici relativi agli edifici destinati a casa di abitazione sono consentiti esclusivamente nelle aree E2, E3 ed E4 nel rispetto di quanto previsto all'art. 25, commi 3-7-8-12-15-16-17-18-19-20, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25, comma 12, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, sono applicabili nella misura massima stabilita dalla citata norma.

Per il computo del volume edificabile è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui e situati in Comuni diversi, purché inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di 10 km.

4.2) Il mutamento di destinazione d'uso da casa di abitazione a residenza è consentito nei casi previsti all'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, con l'osservanza delle relative prescrizioni.

4.3) Nelle aree E2, E3 ed E4 è altresì consentita la trasformazione di annessi rustici e zootecnici e di impianti di tipo agroindustriale dismessi in residenza, a condizione che:

- la data di edificazione di tali annessi sia antecedente di almeno 10 anni alla data di adozione del PRGC;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più idonei alle necessità dell'agricoltura sia certificata mediante dichiarazione asseverata da un tecnico agricolo (Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico) iscritto nel relativo Albo professionale;
- il volume complessivo della residenza così ricavata non superi il volume dell'annesso rustico trasformato, salvo un modesto ampliamento, necessario al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle strutture residenziali, nel limite massimo del 20% del volume esistente con un massimo di 150 m³, 25 m² sono sempre ammessi.
- sia garantita, per tutta la superficie ricadente nell'ambito in cui è localizzata la costruzione agricola per cui si richiede cambio di destinazione d'uso (con o senza ampliamento) ed avente la stessa intestazione catastale, la salvaguardia delle eventuali essenze arboree e il mantenimento e manutenzione delle aree a prato (con taglio periodico della vegetazione arborea ed arbustiva di invasione).

4.4) Per i fabbricati ad uso residenza siti nelle zone E2, E3 ed E4 e tali alla data di approvazione del PRGC o diventati tali a seguito di quanto normato al precedente punto 4.2, è consentito per una volta sola un incremento volumetrico necessario al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle strutture residenziali, nei limiti massimi di 25 mq per ogni residenza. In ogni caso deve essere rispettato il limite di $V_{max} = mc 1500$.

4.5) Sia per le case di abitazione sia per le residenze sono sempre consentiti gli interventi di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS-DR.

4.6) Oltre che nei limiti di cui ai precedenti punti 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4, e nel rispetto dell'art. 27, punti 3 e 4, gli interventi edilizi relativi a case di abitazione e residenze sono subordinati al rispetto delle seguenti prescrizioni:

$V_{max} = mc 1500$

$H_{max} = ml 6,50$

Ds_{min} = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme

$Dc_{min} = ml 10$

$VI_{min} = ml 10$

$Df_{min} = ml 6$

Pianta regolare, con non più di due piani fuori terra e tetto a falde;

non è consentito innalzare nuove edificazioni su rilevati rispetto alla quota naturale del terreno circostante ottenuti con movimento di materie.

5) Interventi edilizio urbanistici relativi alle strutture agrituristiche

5.1) L'esercizio dell'agriturismo è consentito, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. 23 Febbraio 2015 n. 2, esclusivamente nelle aree E2, E3, E4, purché in costruzioni già esistenti, fatti salvi gli incrementi consentiti ai sensi dell'art. 8, comma 4 della predetta Legge.

5.3) Negli edifici destinati all'esercizio dell'agriturismo sono quindi sempre ammessi gli interventi di tipo MO MS RC1 RC2 REA REB A S DR per il recupero del patrimonio edilizio esistente, purché finalizzati a tale scopo.

5.4) Nelle aziende agricole possono essere previsti spazi aperti destinati all'insediamento temporaneo di un massimo di tre tende o caravan; in tal caso è sempre consentita presso gli edifici aziendali prossimi a tali spazi l'effettuazione degli interventi edilizi funzionali alla fornitura dei servizi

igienicosanitari necessari ai suddetti spazi, preferibilmente all'interno o in aderenza ai fabbricati aziendali esistenti. È sempre consentita l'applicazione dell'art. 7, comma 6 della L.R. 2/2015.

5.5) L'esecuzione degli interventi edilizi e urbanistici relativi alle strutture per agriturismo è subordinato al rispetto di quanto previsto al precedente punto 4.6 ed all'art.27, punti 3 e 4.

6) Interventi edilizio urbanistici relativi agli annessi rustici, agli annessi zootecnici, agli impianti di tipo agroindustriale ed agli impianti per acquicoltura.

6.1) Gli interventi edilizio urbanistici relativi agli annessi rustici e zootecnici, di nuova costruzione, dovranno essere collocati in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo, nonché le serre, gli impianti di tipo agroindustriale e gli impianti per acquicoltura, che sono così normati nelle varie sottozone territoriali omogenee:

AREE E1 - non sono consentiti interventi edilizi di alcun genere. Per quanto riguarda le recinzioni si rimanda all'art. 63bis - Aree extraurbane di ripristino paesaggistico (C4).

AREE E2 - è consentito il ricavo di:

annessi rustici di ogni genere (punto 2c);
annessi zootecnici di ogni genere (punto 2d);
serre (punto 2f);
impianti di tipo agroindustriale (punto 2e);
impianti per acquicoltura (punto 2n).

Nell'ambito contraddistinto dalla sigla E2.1 sulla cartografia di PRG non sono ammessi gli annessi zootecnici eccedenti l'allevamento a carattere familiare.

AREE E3 - è consentito il ricavo di:

annessi rustici di ogni genere (punto 2c);
annessi zootecnici per allevamenti a carattere familiare (punto 2h);
serre (punto 2f);
impianti di tipo agroindustriale (punto 2e) limitatamente a quelli destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli utilizzabili per l'alimentazione umana ed animale.

AREE E4 - è consentito il ricavo di:

annessi rustici di ogni genere (punto 2c);
annessi zootecnici di ogni genere relativi agli allevamenti a carattere familiare (punto 2h), non intensivo bovino (punto 2l), non primario (punto 2m), serre (punto 2f), impianti di tipo agroindustriale (punto 2e).

AREE E5 - è consentito esclusivamente il ricavo di serre ed annessi rustici;

6.2) Nel rispetto dei limiti di cui al precedente punto 6.1 gli interventi edilizio urbanistici di ogni genere relativi agli annessi rustici e zootecnici, alle serre, agli impianti di tipo agroindustriale ed agli impianti per acquicoltura, sono soggetti all'osservanza della vigente legislazione igienico ambientale, ed in particolare del DPR 236/1988, oltre che di quanto previsto dall'art. 27, punto 4, e delle seguenti prescrizioni:

Annessi rustici

Rc max = per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni in E2 20%, in E4 10%, in E3, E4 ed E5 5%; per gli altri soggetti 2%;

Sc max = in E2 mq 1.000; in E4 mq 200; in E3 mq 100; in E5 mq 30;

H max = ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 10 o uguale all'altezza dell'annesso se questa è superiore;

DL min = ml 20 da A.

Nelle aree E3 ed E5 per annessi rustici con h max pari o < a m 3.00 la Dc minima è ridotta a m 3 (riducibile previo accordo con il vicino), mentre la DL min è ridotta a 10.

Serre

Rc max = in E2, E3 ed E4 60% con strutture murarie fuori terra; 80% senza strutture murarie fuori terra; in E5 40% con strutture murarie fuori terra, 60% senza strutture murarie fuori terra;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme

Dc min = ml 3 o uguale all'altezza della serra se questa è superiore (riducibile previo accordo con il vicino);

DL min = ml 3 da A.

Annessioni zootecniche per allevamenti a carattere familiare

Rc max = per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni 5%; per gli altri soggetti 2%;

Sc max = mq 50;

H max = ml 3,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

DL min = ml 20 da A,B,C,D;

Da/r = ml 10 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse ml 20;

Da/c = ml 20;

Di/f = ml 20;

Annessioni zootecniche per allevamenti a carattere non intensivo

Rc max = in E2 20%, in E4 5%;

Sc max = in E2 mq 1.000; in E4 mq 200;

H max = ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 20;

DL min = ml 150 da A,B,C;

Da/r = ml 20 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 30;
per le altre residenze civili sparse ml 50;

Da/c = ml 30 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 50;
per le altre residenze civili sparse ml 70;

Di/f = ml 100.

Annessioni zootecniche per allevamenti a carattere intensivo

Rc max = 50%;

Sc max = mq 3.000;

H max = ml 10;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 50;

DL min = ml 150 da A,B,C, per allevamenti bovini ed equini;
ml 300 da A,B,C, per allevamenti di altre specie;

DL min = ml 150 da D;

Da/f = ml 20;

Da/r = ml 30 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse ml 50;

Da/c = ml 50 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse ml 100;

Di/f = ml 200.

La distanza minima fra gli allevamenti intensivi di nuovo insediamento e quelli preesistenti non può essere inferiore a ml 200 per gli allevamenti bovini, a ml 300 per gli allevamenti avicunicoli ed a ml 500 per gli allevamenti suini.

La distanza dei ricoveri e delle strutture di accumulo delle deiezioni dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopi idropotabili non dovrà essere inferiore a ml 500.

Lungo i confini dell'area di pertinenza dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi di alto fusto, con interasse dei soggetti non superiore a ml 5. La distanza della fila esterna dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a ml 3.

Annessioni zootecniche per allevamenti di produzione zootecnica non primaria

Rc max = in E2 50%, in E4 5%;

Sc max = in E2 mq 500; in E4 mq 200;

H max = ml 6,50;

Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;

Dc min = ml 20;
DL min = ml 100 da A,B,C;
DL min = ml 50 da D;
Da/f = ml 10;
Da/r = ml 20 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 30;
per le altre residenze civili sparse ml 50;
Da/c = ml 30 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento;
per le abitazioni annesse ad altri fondi ml 50;
per le altre residenze civili sparse ml 70;
Di/f = ml 100.

Impianti per acquicoltura

Rc max = 50%;
Sc max = mq 200;
H max = ml 6,50;
Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;
Dc min = ml 20 (solo per gli edifici);
DL min = ml 100 da A,B,C;
DL min = ml 50 da D;
Da/f = ml 10;
Da/v = ml 20 per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'impianto;
per le abitazioni annesse ad altri fondi e per le altre residenze civili sparse m 30;
Di/f = ml 100.

Impianti di tipo agroindustriale

Rc max = in E2 50%; in E3 5%, in E4 10%;
Sc max = mq 1.000 in E2; mq 100 in E3; mq 500 in E4;
Ds min = si rimanda all'art. 54 delle presenti norme;
Dc min = ml 10 o uguale all'altezza dell'edificio se questa è superiore;
DL min = ml 100 da A,B,C per nuovi fabbricati di superficie oltre i mq 50;
ml 50 per i nuovi fabbricati di superficie inferiore a mq 50, l'ampliamento di quelli esistenti ed il ricavo di impianti di tipo agroindustriale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia o cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti;
DL min = ml 20 da D per nuovi fabbricati;
uguale a Dc per i nuovi fabbricati di superficie inferiore a mq 50, l'ampliamento di quelli esistenti ed il ricavo di impianti di tipo agroindustriale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia o cambiamento di destinazione d'uso di edifici esistenti;
Di/f = ml 20;

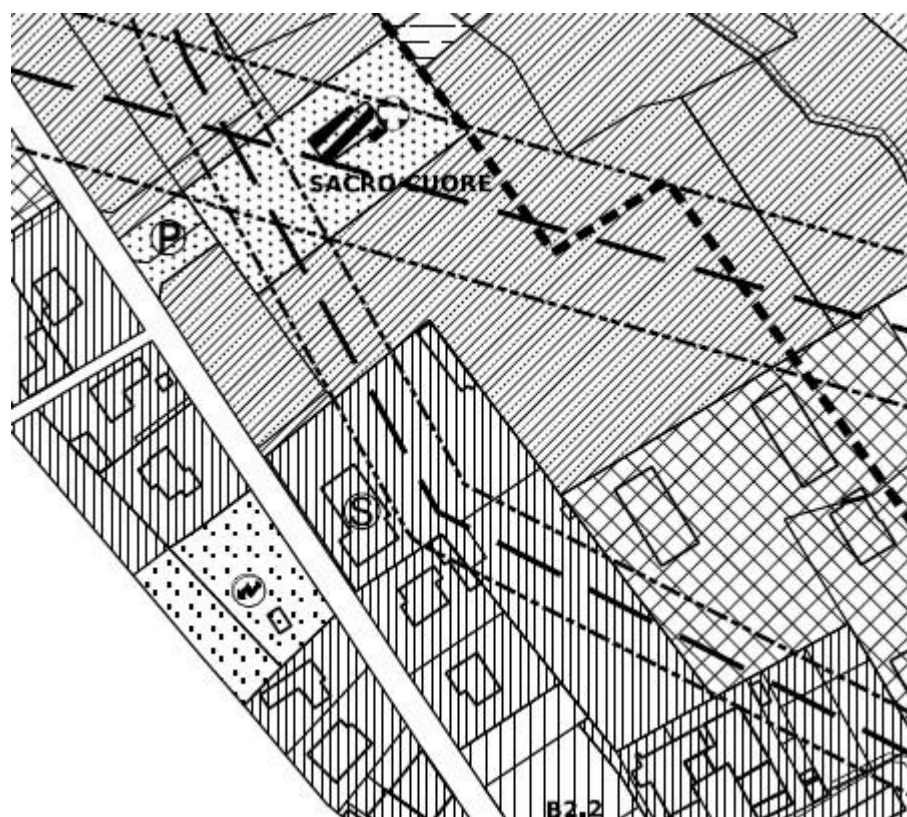
La casa di abitazione del conduttore o del custode, in caso di nuova edificazione, deve costituire corpo unico con la struttura produttiva.

OGGETTO DI VARIANTE 4 – VIA IV NOVEMBRE

Si procede, a seguito della notificazione, da parte della competente Soprintendenza, del Decreto di dichiarazione dell'interesse culturale (n° 80 del 26.10.2020) per l'immobile ex cabina elettrica, ufficio, alloggio e foresteria di proprietà dell'ENEL, alla puntuale individuazione cartografica di tale vincolo.



PRG VIGENTE - TAV. 4P4



VARIANTE INTRODOTTA

OGGETTO DI VARIANTE 5 - FRAZIONE CORTE

Si procede allo stralcio di un lotto residenziale edificabile (mq 1.240 per una volumetria ammissibile pari a mq 744) in cui è presente un fabbricato accessorio alla residenza, con accorpamento del lotto nell'ambito delle "Aree edificate di vecchio impianto B3" di cui al contesto urbanizzato contiguo.



PRG VIGENTE - TAV. 4P5



VISTA AEREA

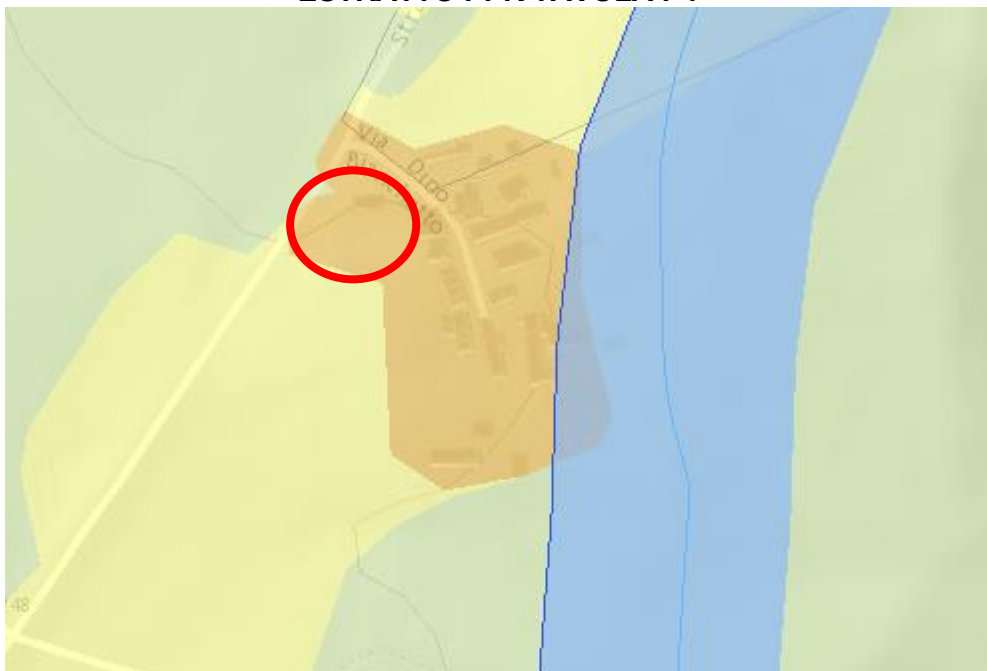


VISTA DA OVEST



VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



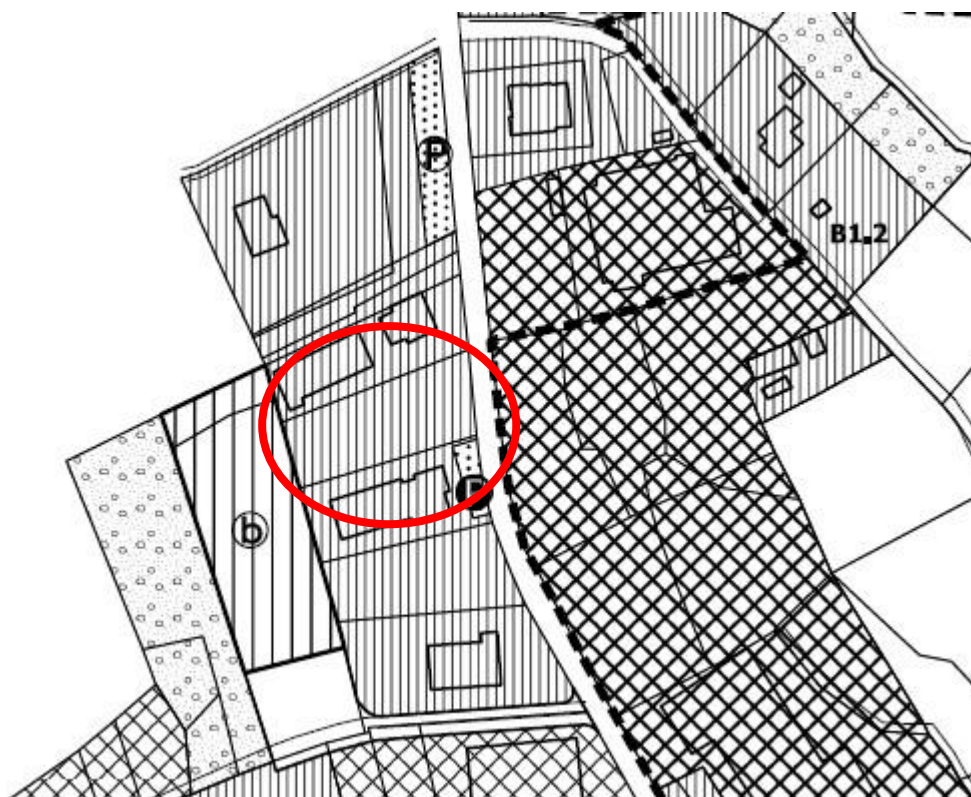
**Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i.6
(zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);**

OGGETTO DI VARIANTE 6 – Via Orolungo

Viene inserito un nuovo intervento di completamento residenziale su un lotto attualmente a prato incolto della superficie di m² 1.090 ca. (attualmente azzonato in area edificata residenziale B1), intercluso su tre lati da aree edificate e edificabili residenziali e frontistante area produttiva solo parzialmente edificata. Il contesto è parzialmente dotato di OO.UU. (è fattibile l'allacciamento all'acquedotto, mentre tutto il contesto urbanizzato di via Orolungo non è dotato di fognatura esistente nel raggio di 100 m, lo smaltimento delle acque nere avviene tramite singole fosse Imhoff ed il ricettore finale è il Rio Posca). Per quanto concerne le modalità di intervento finalizzate al contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico si rimanda alle prescrizioni particolari di intervento previste dal PRG vigente per le nuove aree residenziali di seguito riportate (art. 59 ed art. 27 della NTA).

L'area è inclusa, ai sensi del PTCP vigente (aggiornato alla Variante n° 1), nella dominante costruita, è interclusa tra aree urbanizzate nonché interna alla perimetrazione del centro abitato approvata. La volumetria edificabile assegnata è pari a m³ 654 (indice 0,6 m³/m²) e viene recuperata da quella stralciate, pertanto, la capacità insediativa residenziale del PRG vigente non risulta incrementata.

Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente in Classe 2 "Aree idonee all'utilizzo urbanistico previa adozione di limitati accorgimenti tecnici", pertanto si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti ed allegata al presente fascicolo.



PRG VIGENTE - TAV. 4P5



VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO

Art. 59 - Aree di completamento (B2)

Destinazione prevalente:

RESIDENZIALE

Funzioni ammesse (art. 50)

MINIMO 70% = FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9

a.2 autorimesse: C.6

MASSIMO 30% = FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Parametri

IF max = 0,60 mc/mq

Sm = mq 500

Rc max = 50%

H max = ml 7,50

Dc min = ml 5,00 - nulla previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti

Df min = ml 10,00

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona D

VI min = ml 10,00

Sp min = 50% di SI

Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione

5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare nell'ambito dei lotti individuati (Ci). Per detti interventi la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato.

Prescrizioni particolari

Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 117-10731 del 13 Marzo 2007).

Per l'area contraddistinta dalla sigla B2.1 la progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- salvaguardia delle alberature esistenti;
- non edificabilità della porzione di area inclusa in classe 2.

I progetti relativi alle nuove aree di completamento (n° 2 n° 3 e n° 4) inserite con la presente Variante Strutturale 2 e adiacenti a formazioni forestali, dovranno garantire la preservazione delle suddette formazioni arboree.

Lotto contraddistinto dalla sigla B2.2 - L'accesso veicolare dovrà avvenire dalla traversa interna e non direttamente dalla via IV Novembre.

Art. 27 - Tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente articolato, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti.

1) Aree a verde ornamentale

Le porzioni di territorio urbano, anche non segnalate in cartografia, caratterizzate da presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva e/o erbacea di interesse botanico e /o ricreazionale. In queste aree, ferme restando le possibilità di computarle ai fini dell'applicazione degli indici di zona, non è consentita l'edificazione, sono ammessi, previa autorizzazione, i seguenti interventi:

- a - straordinaria manutenzione della copertura vegetale, quali abbattimenti di alberi e rimozione degli arbusti;
- b - messa a dimora di elementi arbustive e/o arborei che dovranno appartenere alle specie autoctone o elencate in uno specifico articolo del regolamento edilizio;
- c - variazione della composizione paesaggistica dell'area;
- d - posa in opera di elementi di arredo urbano quali panchine, fontane gazebi, ecc.
- e - costruzione di serre fisse (struttura con intelaiatura in ferro e tamponamento in vetro, pianta quadrata o rettangolare, copertura a doppia falda se isolate, a falda unica se unite ad altri fabbricati o addossate a recinzioni in muratura) con i seguenti parametri:

Rc max = 10% dell'area effettivamente destinata a verde ornamentale

H max = ml 2,20

si rimanda agli articoli dei singoli azzonamenti per gli altri parametri.

Le caratteristiche del progetto tecnico a corredo della richiesta di autorizzazione (quando necessario), saranno oggetto di apposito articolo del Regolamento Edilizio.

Sono soggette alle prescrizioni del presente articolo le aree attualmente non destinate a verde ornamentale, ma che per intervento successivo vengono a possedere le caratteristiche specifiche di dette aree, comprese le aree di pertinenza connesse a nuovi interventi edilizi o urbanistici.

2) Beni culturali minori

Tutti gli elementi di arredo urbano, quali fontane, pozzi, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in pietra, scalinate pedonali in pietra a ciottoli od a selciato, lavatoi pubblici, trottatoi binari delle strade, monumenti, cippi, lapidi e gli altri elementi simili esistenti nel territorio del Comune, anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G., sono da considerarsi beni culturali minori per i caratteri ed i valori storici, artistici, ambientali, e testimoniali che rivestono e come tali sono soggetti a salvaguardia e tutela. Sugli stessi sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione e restauro di tipo conservativo.

3) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici e edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:

a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione dovranno essere recuperati e valorizzati, mediante interventi di restauro, i seguenti elementi costruttivi e decorativi:

- stipiti ed architravi datati od anche solo lavorati, presenti in aperture esterne;
- affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura di aperture esterne;
- volti e sottopassi stradali;
- tetti con manti di copertura in coppi;
- loggiati ad arco o architravati
- comignoli di antica e pregevole fattura;

- ogni altro elemento che possa costituire una testimonianza della tradizione costruttiva e decorativa locale;
- le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica;
- particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con particolare riferimento alla restituzione grafica dello stato opportunamente integrata da documentazione fotografica atta a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento, esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con il contesto ambientale di riferimento.

4) Interventi di nuova edificazione

Nella scelta delle soluzioni tecniche e formali, pur nel rispetto della libertà di espressione del progettista, dovrà essere curato il rapporto con il contesto paesistico in cui si localizza la nuova costruzione. In particolare gli interventi edilizi dovranno uniformarsi all'andamento naturale del terreno circostante evitando riporti di altezza tale da alterarne la morfologia, altri interventi sulle aree libere dovranno essere accompagnati da idonea relazione geotecnica che ne giustifichi la necessità ed indichi gli accorgimenti atti a limitarne l'impatto ambientale. I materiali ed i colori di finitura su prospetti e copertura degli edifici dovranno essere scelti in modo da armonizzarsi con i caratteri tipici del paesaggio e dell'ambiente circostante e preferibilmente fra quelli tradizionalmente in uso nella zona. Il ricorso alla messa a dimora di alberi, arbusti e siepi con funzioni di mascheramento ed integrazione ambientale, va previsto obbligatoriamente nel caso di costruzioni di particolare consistenza volumetrica.

5) Interventi sulle aree scoperte pertinentziali

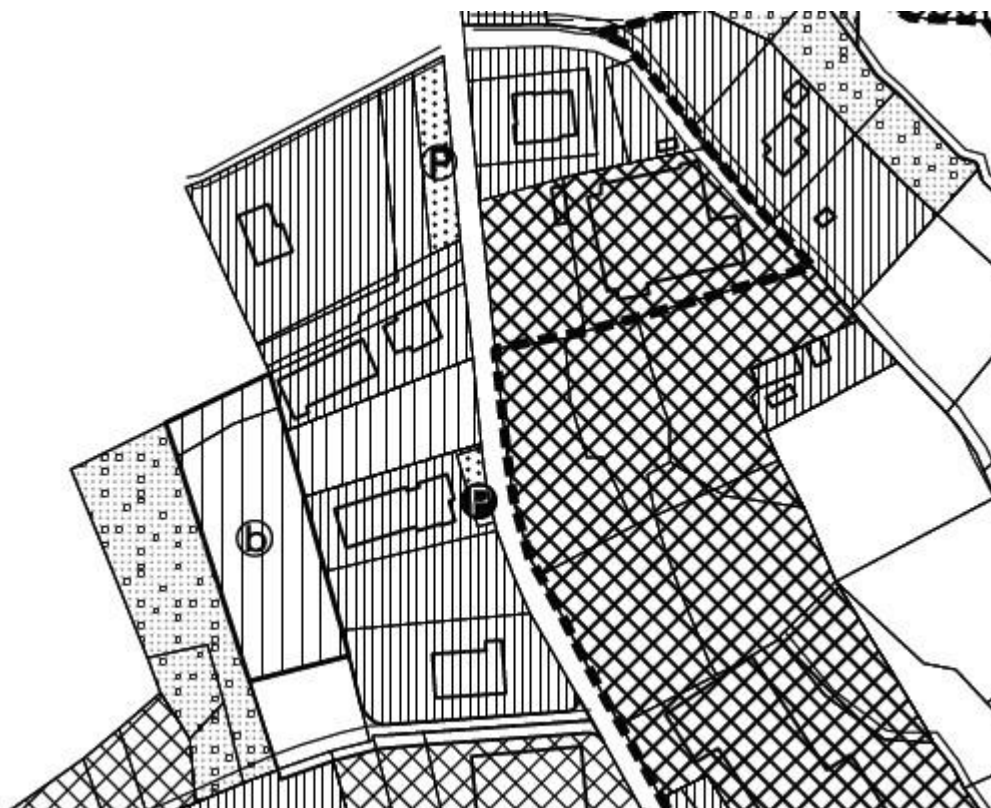
Gli elaborati progettuali connessi ad interventi edilizi ed urbanistici o ad interventi diretti sulle aree scoperte dovranno sempre precisare la destinazione d'uso di queste ultime ai fini di una corretta applicazione delle norme di cui al punto 1 del presente articolo.



VISTA AEREA



VISTA DALLA STRADA



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



**Are e a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i.7
(zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).**

STRALCI DALLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte CORDAR)
Nuova area edificabile proposta - Rete idrica

LEGENDA

TUBI

- ACCIAIO MN
- CEMENTO - AMIANTO
- GHISA
- PEAD
- - - PIOMBO
- PVC
- CLS
- - - ANTINCENDIO
- · · · · VERIFICARE
- ALLACCI

- ▲ SORGENTE
- OPERE DI PRESA
- POZZO
- POTABILIZZATORE
- VASCA
- ✱ SOLLEVAMENTO
- POZZETTO
- POZZETTO DI RACCOLTA
- ⊕ SARACINESCHE
- ▼ SCARICO
- ▼ RIDUTTORE
- ▲ SFIATO
- ★ CONTATORE
- ⊕ FONTANE
- DIELETTRICO
- ⊙ CAMBIO SEZIONE

IDRANTE

- ⊕ SOPRASUOLO
- ⊙ SOTTOSUOLO



VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Le varianti introdotte sono compatibili con il vigente azzonamento acustico del territorio comunale come risulta dalla relazione del Dott. Stefano Roletti.

ASPETTI DIMENSIONALI

VERIFICA STANDARD E CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

PRG vigente

Cirt: 3.560 abitanti – Aree S.P.: m² 126.778

Cirt: 3.560 abitanti x 0,5 m²/ab. = m² 1.780 (limite di variazione in + o n -)

Cirt: 3.560 abitanti x 25 m²/ab. = m² 89.000

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale.

Cirt: = invariata - Volumetria residenziale a disposizione: m³ 3.270

Aree S.P. = m² 126.778 – 1.040 + 180 = m² 125.918 (nei limiti della variazione ammessa).

VARIAZIONI DI SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Nessuna variazione

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., Soprintendenza) si sono pronunciati circa la non assoggettabilità alle procedure VAS;
- che l'organo tecnico, in apposito verbale, ha espresso il proprio contributo motivato circa la non assoggettabilità alla VAS, a condizione che venissero recepite le indicazioni e prescrizioni in esso contenute;
- che il parere di cui sopra è stato assunto dall'Amministrazione comunale quale autorità competente;
- che a seguito del contributo dell'Organo Tecnico sono state inserite le specificazioni richieste;
- **che la Provincia di Biella con Decreto del Presidente n° 8 del 24.01.2023 ha dichiarato la compatibilità della Variante con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con i progetti sovracomunale approvati di cui la stessa è a conoscenza.**
- esse vengono riunite nella presente Variante 13 considerata Parziale, soggetta quindi alle procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss. mm. e ii.

Allegati: elaborati di Piano in formato pdf modificati sulla base della presente Variante Parziale e precisamente: Norme tecniche di attuazione 2P, Tavole 3P1a, 3P1b, 3P2a, 3P2b, 4P1, 4P2, 4P3, 4P4, 4P5 e 4P6.

CARATTERISTICHE DELLE VARIANTI PROPOSTE

Quadro di riferimento

Il contesto ambientale di riferimento è esclusivamente comunale.

Influenza su altri Piani o Programmi

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

Il Piano Territoriale Regionale - PTR della regione Piemonte è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Il Comune di LESSONA è compreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 6. Le direttive del PTR contemplano azioni per promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di riordino, qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia urbana. Il contenuto degli oggetti di variante inerenti ambiti urbanizzati di cui al PRG vigente è coerente con queste direttive; l'unica nuova previsione insediativa rispetta i disposti di cui al comma 10 dell'art. 31 del PTR per quanto concerne il consumo di suolo (vedi tabella del PRG vigente aggiornata alla presente variante parziale):

Tabella di confronto (riferita ad un arco temporale quinquennale):

Superficie urbanizzata Su ha			Superficie per nuovi insediamenti inseriti con la Variante (non considerando gli stralci di aree edificabili) Su.N ha		Su.N/Su %
Dati monitoraggio Regione Piemonte 2015	ha	156,00	ha	0,852	0,55 <3,00

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato approvato con DGR n. 233-35836 del 03.10.2017. L'obiettivo principale del PPR è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, in sintonia con quanto stabilito anche dal PTR. Il Piano definisce l'articolazione normativa in: regole per gli ambiti di paesaggio; regole per i beni e componenti; regole per le reti. Gli "Ambiti di paesaggio" in cui risulta suddiviso il territorio regionale sono 75 il Comune di Lessona è parte dell'ambito n° 22, denominato "Colline di Curino e Coste del Sesia".

Il Piano definisce inoltre, all'interno dei singoli ambiti di paesaggio, delle sotto articolazioni, ovvero le "Unità di paesaggi", definite come zone caratterizzate da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive), tali da restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario. L'unità di paesaggio che comprende il contesto in esame è la n° 22/01 denominata "Gattinara, Masserano e la Baraggia" e classificata come area Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità.

Gli oggetti di variante riguardano alcuni aggiornamenti legati a infrastrutture pubbliche (oggetti di variante A, B, C e D) senza ricadute dal punto di vista paesaggistico; gli oggetti di varianti da 1 a 5 consistono in stralci, adeguamenti cartografici inerenti aree o immobili già inclusi in azzonamenti edificati o edificabili o agricoli del PRG vigente.

Tutti gli oggetti di variante citati (A, B, C, D, 1, 2, 3, 4, 5) si ritengono coerenti con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento e non sono inoltre soggetti alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.

Per l'oggetto di Variante 3 si evidenzia uno stato di fatto a destinazione agricola (vigneti e cantina dell'azienda vinicola Cassina) senza presenza di bosco come indicato nella tavole di PPR; le relative trasformazioni sono state autorizzate secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia.

- Oggetto di variante 6 (precedentemente descritto): m.i.7 (Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni); riguarda l'inserimento di un'area edificabile residenziale interclusa tra aree urbanizzate e prospiciente la strada; tenendo conto del contesto la variante può essere ritenuta compatibile con le direttive di cui al comma 4 lettera b dell'art. 38, anche con riferimento al contenuto indice fondiario ($0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$) e all'introduzione di specifiche prescrizioni: per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 117-10731 del 13 Marzo 2007).

PTCP DELLA PROVINCIA DI BIELLA

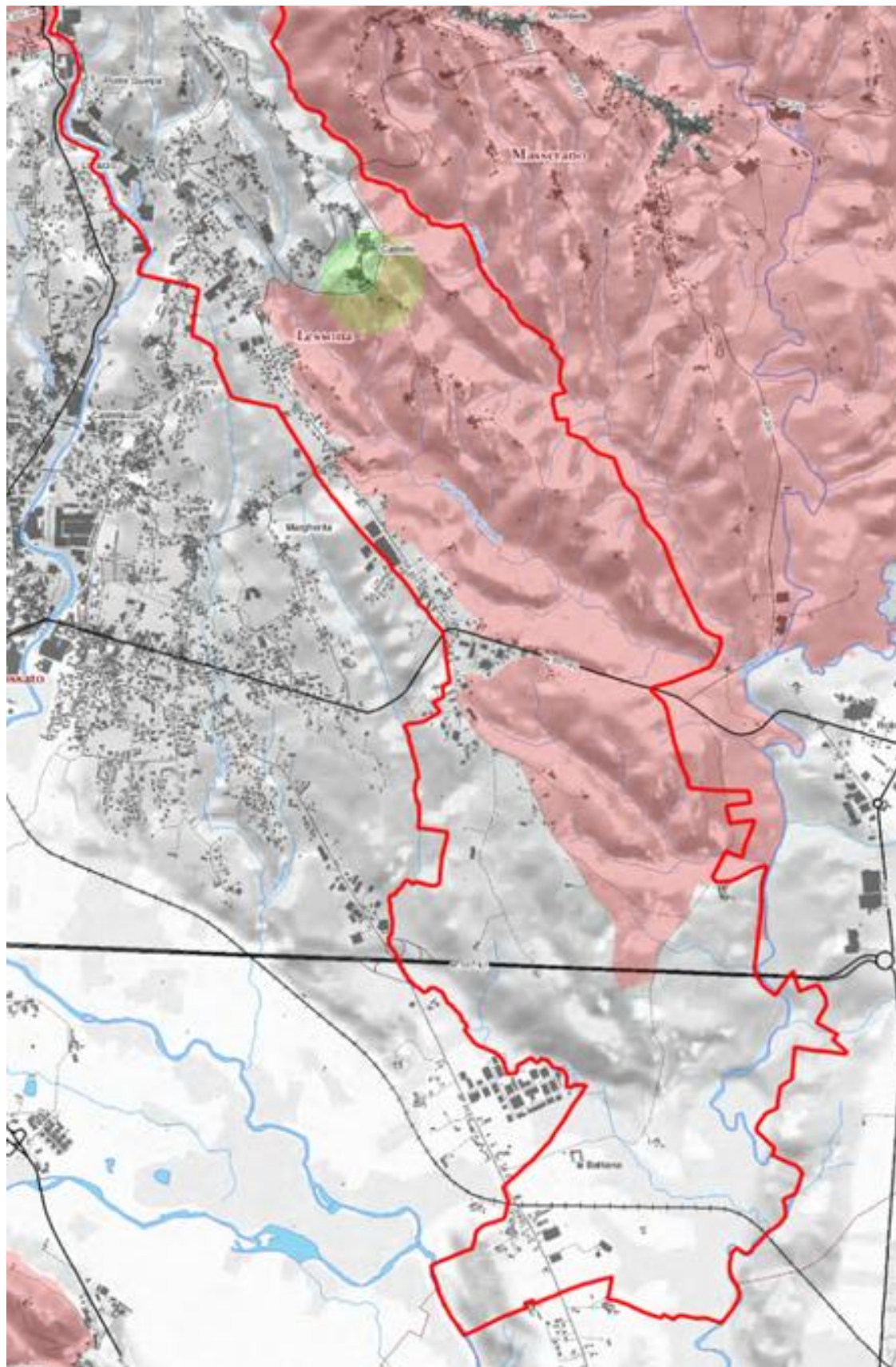
La Variante 1 al Piano Territoriale Provinciale è stata approvata con DCR n. 60-51347 del 01.12.2017. Il Comune di Lessona è incluso, per la porzione nord nel sistema delle valli, per quella sud nella pianura, per la porzione centrale orientale nei rilievi collinari e per il territorio rimanente nel sistema urbano pedemontano.

Gli oggetti di variante riguardano alcuni aggiornamenti legati a infrastrutture pubbliche (oggetti di variante A, B, C e D) senza problemi di compatibilità con il PTP; gli oggetti di varianti 1, 2, 4 e 5 consistono in stralci, adeguamenti cartografici inerenti aree o immobili già inclusi in azzonamenti edificati e inclusi nella dominante costruita. L'oggetto di variante 3 riguarda essenzialmente aree agricole per le quali viene riconosciuta la destinazione già in atto a vigneto. L'oggetto di variante 6 (nuovo lotto edificabile) è comunque incluso nella dominante costruita.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- PTP - Estratti planimetrici inerenti: vincolo idrogeologico, classi di uso agricolo, assetto urbanistico ed infrastrutturale (fonte: Provincia di Biella).
- Estratti da PTR.
- Allegato B – Schema di raffronto tra norme PPR e previsioni della Variante.

VINCOLO IDROGEOLOGICO



Mosaicatura delle aree soggette a vincolo
(ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e ss.mm.)

- Zone di vincolo
- Limite incerto

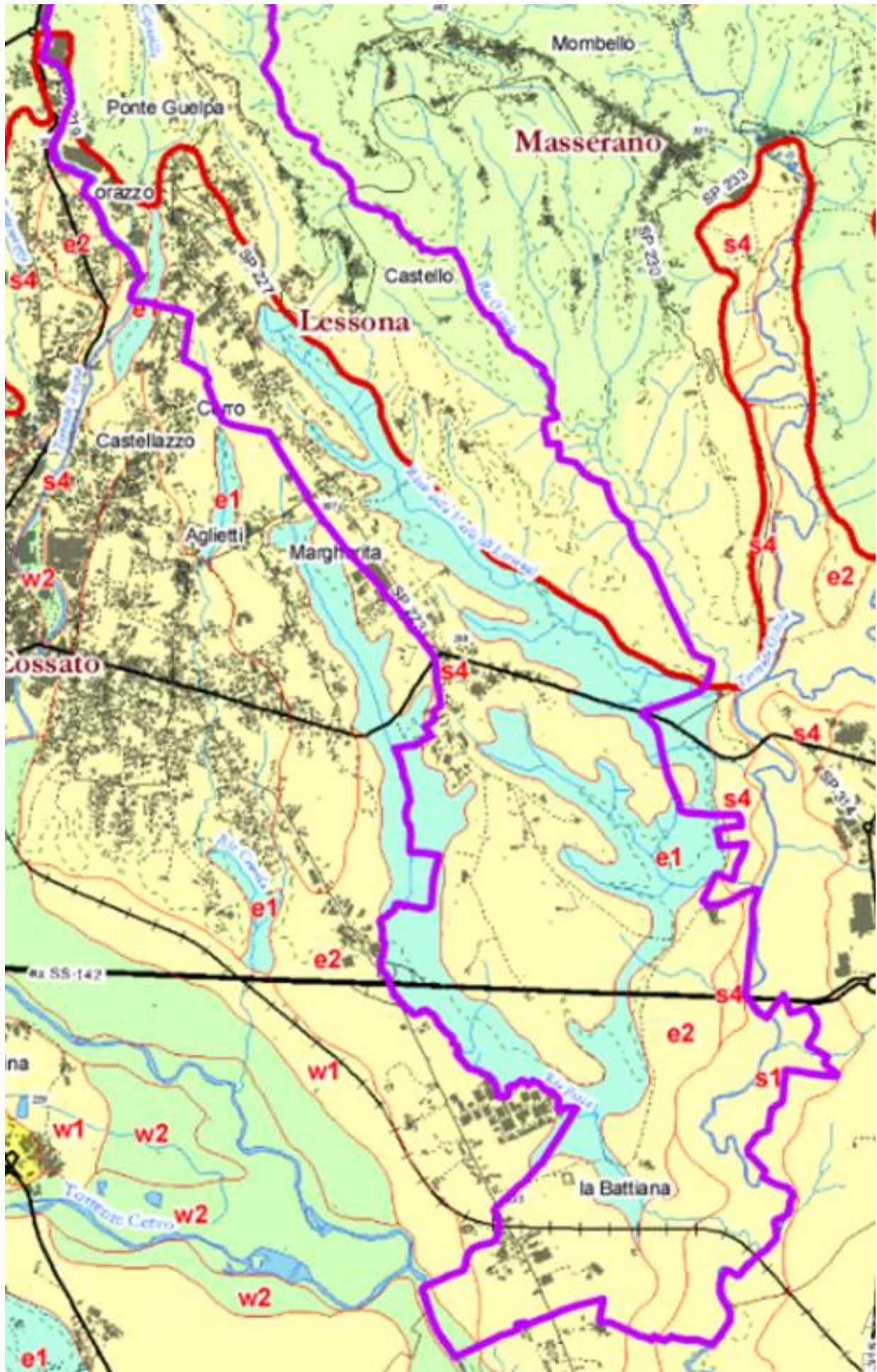
CLASSI DI USO DEL SUOLO AGRICOLO (Da Provincia di Biella)

CLASSI DI CAPACITA' D'USO


	CLASSE I		CLASSE V
	CLASSE II		CLASSE VI
	CLASSE III		CLASSE VII
	CLASSE IV		CLASSE VIII






SOTTOCLASSE


s Limitazioni di suolo	1 Profondità utile per le radici 2 Lavorabilità 3 Pietrosità 4 Fertilità
w Limitazioni idriche	1 Disponibilità di ossigeno 2 Rischio di inondazione 3 Rischio di deficit idrico
e Limitazioni stagionali	1 Pendenza 2 Rischio di erosione

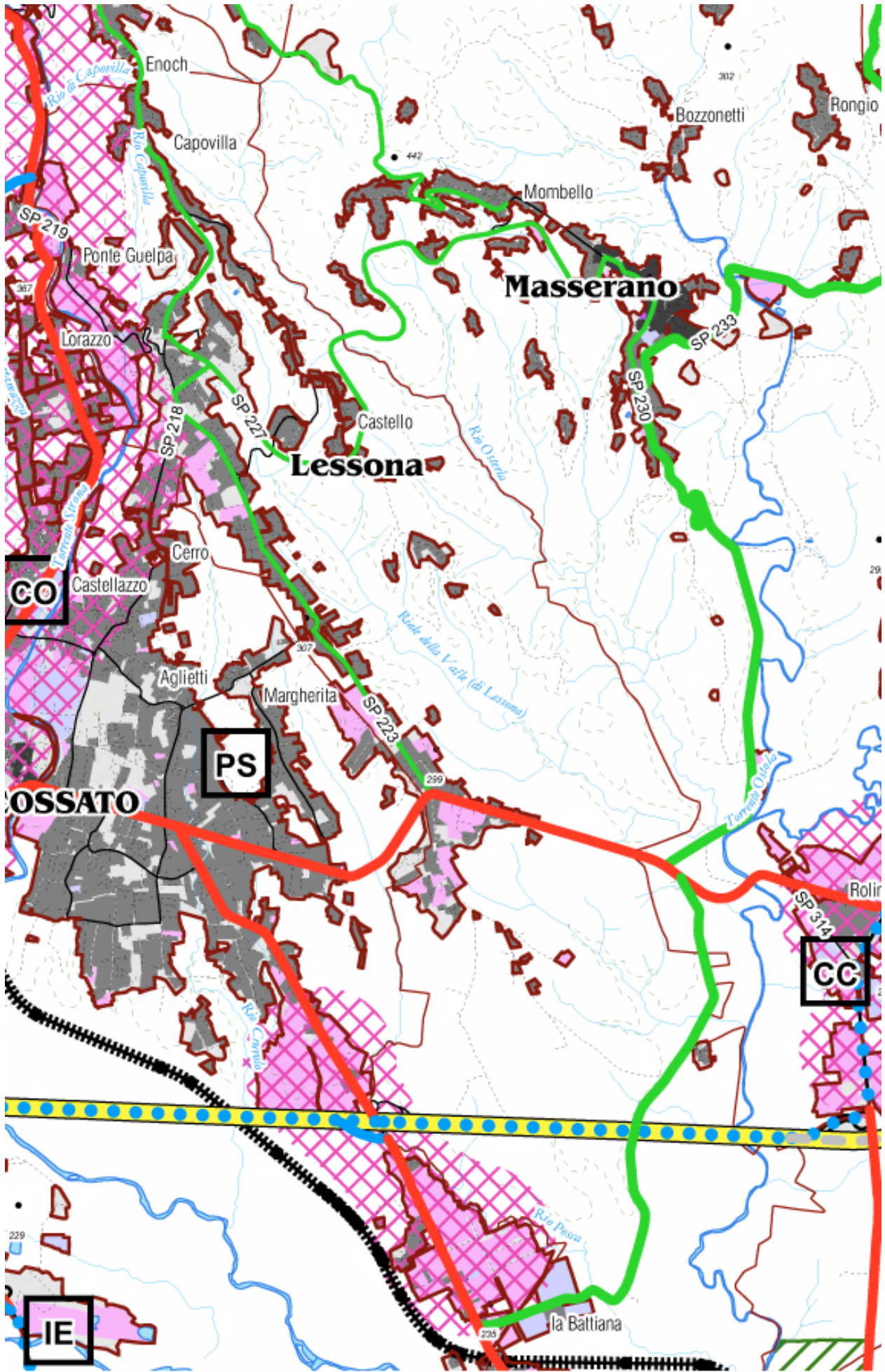


PTCP PROVINCIA DI BIELLA - ASSETTO URBANISTICO E INFRASTRUTTURALE

 AREE A DOMINANTE COSTRUITA (art. 3.2)
di cui in particolare:

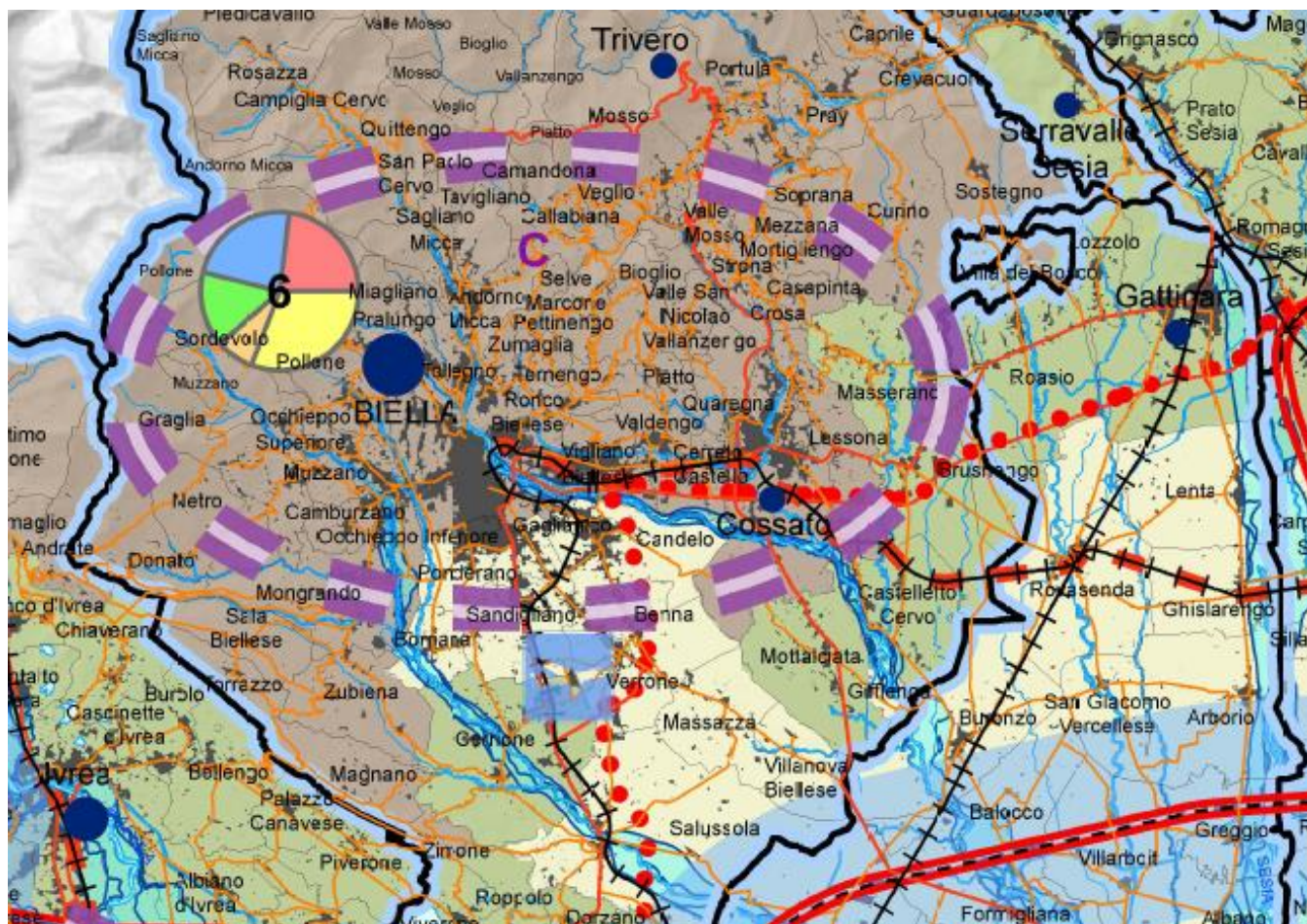
-  Tessuti storici principali (art.2.13)
-  Aree a prevalente matrice residenziale
-  Aree a prevalente matrice produttiva
-  Aree a prevalente matrice commerciale e/o terziaria
-  Aree dismesse e oggetto di riconversione

 Aree produttive di interesse sovracomunale (art.3.4)



Coerenza con Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Piano Territoriale Regionale - PTR della regione Piemonte è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Il Comune di Mosso è compreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 6.







La tavola, oltre a visualizzare tramite il diagramma a torta la rilevanza degli obiettivi fissati per l'ambito, evidenzia alcuni elementi che concorrono a definire un quadro territoriale generale di riferimento:

- **Altimetria:** l'intero territorio comunale è classificato come “di montagna”;
- **Sistema gerarchico urbano:** il Comune di Lessona, così come i territori limitrofi, ha come unico centro di riferimento di livello superiore il capoluogo, la città di Biella. Il Comune risulta classificato semplicemente come “comune di appartenenza”;
- **Infrastrutture per la mobilità:** le infrastrutture per la mobilità che attraversano l'ambito sono sia di valenza provinciale sia regionale.

Le direttive del PTR contemplano azioni per promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di riordino, qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia urbana. Proprio in queste definizioni e indirizzi per la riqualificazione urbana dei margini edificati del tessuto urbano si possono riconoscere le caratteristiche delle previsioni di cui alla Variante che, pertanto, appare coerente e compatibile anche con il livello di pianificazione territoriale regionale; anche per quanto concerne gli oggetti di variante inclusi in aree agricole che prevedono il riconoscimento di aree coltivate a vigneto.

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana






-  Metropolitano
-  Superiore
-  Medio
-  Inferiore

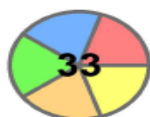
TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli


33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

-  Valorizzazione del territorio
-  Risorse e produzioni primarie
-  Ricerca, tecnologia e produzioni industriali
-  Trasporti e logistica di livello sovralocale
-  Turismo

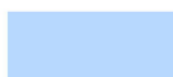









Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT

 Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

 Biellese: tessile

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'








-  Corridoio internazionale
-  Corridoio infraregionale
-  Direttrice di interconnessione extraregionale
-  Aeroporto di rilevanza internazionale
-  Altri aeroporti
-  Ferrovia
-  Ferrovia ad alta velocità
-  Autostrada

-  Strada statale o regionale
-  Strada provinciale
-  Potenziamento di infrastrutture esistenti
-  Infrastrutture ferroviarie in progetto
-  Infrastrutture stradali in progetto
-  Polo logistico
-  Polo logistico integrato




INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

-  Aree turisticamente rilevanti
-  Comprensori sciistici di rilevanza regionale

BASE CARTOGRAFICA

-  Limite regionale
-  Limite provinciale
-  Limite comunale
-  Idrografia principale
-  Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)
-  Area urbanizzata
-  Buriasco Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale

Altimetria

-  Territori di pianura (fonte ISTAT)
-  Territori di collina (fonte ISTAT)
-  Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.)

ALLEGATO B - D.P.G.R. n. 4/R del 22.03.2019

4.1 Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante

Raffronto eseguito per i seguenti oggetti di variante: 6

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

- m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

- m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Oggetto di variante 6: m.i.7 (Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni); riguarda l'inserimento di un'area edificabile residenziale interclusa tra aree urbanizzate e prospiciente la strada; la variante può essere ritenuta compatibile con le direttive di cui al comma 4 lettera b dell'art. 38, anche con riferimento al contenuto indice fondiario (0,6 m³/m²) e all'introduzione di specifiche prescrizioni:

- ***per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del "Piano di tutela delle acque" della Regione Piemonte (D.C.R. n. 117-10731 del 13 Marzo 2007);***
- ***per gli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto previsto dall'art. 27 delle NTA precedentemente riportato.***