



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

# COMUNE DI LESSONA

---

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n° 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

---

# VARIANTE STRUTTURALE N° 2 AL PRG VIGENTE

---

PROGETTO DEFINITIVO

---

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

**1P**

---

**Arch. GIULIO CARTA**  
Aspetti urbanistici  
e coordinamento generale

**Dott. MASSIMO BIASETTI**  
Aspetti idro-geologici

**Dott. PIER LUIGI PERINO**  
Consulenza agronomica

---

**Il Sindaco**

**Il Responsabile del procedimento**

**Il Segretario**

---

**NOVEMBRE 2017** Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n° 42 in data 19.12.2017

---

## Sommario

1.PREMESSA.....	3
2.IL CONTESTO TERRITORIALE.....	3
3.IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO.....	3
4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE A LIVELLO SOVRALocale.....	6
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE A LIVELLO LOCALE.....	7
6. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE.....	8
7. SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA.....	11
PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE.....	11
8. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO.....	19
9. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE PROPOSTE.....	20
10. REITERAZIONE DI VINCOLI SCADUTI PER AREE PUBBLICHE.....	44
11. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE.....	45
12. VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA.....	48
13. ASPETTI DIMENSIONALI.....	48
14. CIR E VERIFICA DEGLI STANDARD.....	49
15. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	52

## 1.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. Il piano è stato anche oggetto, complessivamente, di n° 12 Varianti Parziali (di cui 5 successive alla Variante Strutturale).

E' emersa ora l'esigenza di predisporre una Nuova Variante Strutturale (n° 2) sia a seguito dell'avvenuta fusione con il Comune di Crosa (inglobando il suo PRG<sup>1</sup> secondo i temi normativi e cartografici del Comune di Lessona), sia procedendo a adeguamenti normativi di recepimento di nuove disposizioni legislative (nazionali e regionali); l'Amministrazione intende inoltre procedere ad una serie di aggiornamenti cartografici/normativi connessi a esigenze di tipo pubblico ed a segnalazioni pervenute a seguito dell'avviso pubblico per la presentazione di osservazioni e proposte.

<sup>1</sup> Variante di Revisione del PRGI vigente della Comunità Montana Prealpi (sub area F relativa ai Comuni di Crosa, Curino, Mezzana Mortigliengo e Strona) approvata con D.G.R. n° 21-11070 in data 23.03.2009.

## 2.IL CONTESTO TERRITORIALE

Il territorio comunale di Lessona ha una superficie territoriale di 12,72 kmq e si estende lungo la direttrice nord-sud est, con una parte alta collinare ed una parte bassa pianeggiante, di altitudine compresa tra i 430 ml slm. di Aimone ed i 230 ml slm. della zona della Battiana.

Confina a nord con il Comune di Strona, ad est con il Comune di Casapinta e di Masserano, a sud con il Comune di Castelletto Cervo, ad ovest con il Comune di Cossato da cui è diviso per la parte estrema a nord-ovest dal Torrente Strona e per una punta a sud ovest dal Torrente Cervo.

Il territorio comunale si sviluppa a cavallo dell'estesa dorsale che segna lo spartiacque fra i bacini idrografici afferenti al T. Strona e quelli tributari del T. Ostola. L'area è contraddistinta dall'esistenza di numerosi ordini di superfici terrazzate subpianeggianti, di origine alluvionale, raccordate fra loro da scarpate variabilmente acclivi, degradanti prevalentemente verso il corso del T. Strona.

La parte collinare del comune vede ancora nella parte nord-orientale (seppur ridimensionata) la predominanza, lungo la dorsale Capovilla Castello Cornale, della coltivazione della vite (da cui l'omonimo vino d.o.c.), mentre la zona nord-occidentale verso valle, lungo l'alveo del Torrente Strona, vede ancora oggi localizzati gli insediamenti industriali più rilevanti.

La parte pianeggiante del Comune è attraversata da due importanti direttrici del sistema dei trasporti della Provincia di Biella, la Statale 142 Biella-Laghi e ancora più a sud la Ferrovia Biella-Novara, a queste due secanti il territorio comunale se ne aggiungerà una terza altrettanto importante, consistente nel prolungamento della Superstrada Biella-Cossato fino a Masserano.

## 3.IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO

L'esame della realtà socio-economica di Lessona, prende in considerazione alcuni indicatori ed elementi fondamentali che vengono individuati nel territorio, nella popolazione, nella struttura produttiva e nel sistema infrastrutturale e dei servizi, i quali nel complesso forniscono il quadro relativo al grado di attività ed al livello della qualità della vita.

### POPOLAZIONE - LESSONA

Il Comune di Lessona ha avuto nell'ultimo decennio una situazione demografica relativamente stabile con scarti contenuti, la popolazione residente a dicembre 2015 si è attestata sui 2.038 abitanti. La tabella che segue riassume l'andamento demografico degli ultimi dieci anni.

anno	abitanti	famiglie	ab/famiglia	(C)
2005	- 2491 ..	1019	.....	2,44
2006	- 2507 ..	1037	.....	
2007	- 2480 ..	1020	.....	
2008	- 2469 ..	1022	.....	
2009	- 2496 ..	1038	.....	
2010	- 2492 ..	1050	.....	
2011	- 2482 ..	1048	.....	
2012	- 2484 ..	1047	.....	
2013	- 2479 ..	1044	.....	
2014	- 2441 ..	1035	.....	
2015	- 2440 ..	1038	.....	2,35

Fonte comunale (C)

Si evidenzia quindi un andamento in linea di massima stabile dal 2005 al 2013 cui si contrappone dal 2014 al 2015 una modesta inversione di tendenza che ha riportato su valori inferiori al 2005, con una contrazione di circa il 2%.

Andamento in aumento quello dei nuclei familiari che, pur perdendo tra il 2014 e il 2015, si attestano nel 2015 su quota 1038, valore comunque superiore a quello del 2005 (incremento di circa il 2%) che si attesta su quello del 2009. I dati indicano inoltre un rapporto componenti per nucleo sempre più basso, che si attesta su 2,35 componenti/famiglia.

La composizione della popolazione evidenzia una prevalenza delle femmine ed una tendenza all'invecchiamento (indice 271% > al valore medio provinciale, con età media di oltre 48 anni).

Questi risultati sono frutto del saldo variabile (spesso positivo) tra emigrati ed immigrati, a fronte di un saldo demografico sempre negativo.

**Maschi - 1191 48,8% Femmine - 1249 51,2 % (dati 2015)**

	nati	morti	immigrati	emigrati	saldo
<b>2005</b>	17	33	103	81	+ 4
<b>2006</b>	16	19	78	59	+ 16
<b>2007</b>	16	27	66	82	- 27
<b>2008</b>	18	32	87	84	- 11
<b>2009</b>	15	24	94	58	+ 27
<b>2010</b>	13	19	71	69	- 4
<b>2011</b>	8	25	78	71	- 10
<b>2012</b>	18	29	91	78	+ 2
<b>2013</b>	12	33	94	78	- 5
<b>2014</b>	14	33	77	96	- 38
<b>2015</b>	12	29	88	70	- 1

#### POPOLAZIONE - CROSA

Il Comune di Crosa ha avuto nell'ultimo decennio una situazione demografica variabile, la popolazione residente a dicembre 2015 si è attestata sui 326 abitanti. La tabella che segue riassume l'andamento demografico degli ultimi dieci anni.

anno	abitanti	famiglie	ab/famiglia	(C)
<b>2005</b>	- 341	157	2,17	
<b>2006</b>	- 334	159		
<b>2007</b>	- 333	160		
<b>2008</b>	- 339	162		
<b>2009</b>	- 342	162		
<b>2010</b>	- 352	165		
<b>2011</b>	- 353	167		
<b>2012</b>	- 354	166		
<b>2013</b>	- 335	154		
<b>2014</b>	- 333	155		
<b>2015</b>	- 326	154	2,12	

Fonte comunale (C) - Fonte ISTAT (I)

Si evidenzia quindi un andamento negativo dal 2005 al 2008 cui si contrappone dal 2009 al 2012 un'inversione di tendenza che ha riportato il 2012 su valori superiori al 2005; si è invece registrato un marcato calo nel 2013 confermato, in misura più contenuta, nel 2014 e nel 2015 determinando, rispetto al 2005, un calo di circa il 4%.

Un calo più contenuto quello dei nuclei familiari che si attestano nel 2015 su quota 154, valore lievemente inferiore a quello del 2005 (decremento di circa il 2%). I dati indicano inoltre un rapporto componenti per nucleo sempre più basso, che si attesta su 2,12 componenti/famiglia.

La composizione della popolazione evidenzia una prevalenza delle femmine ed una tendenza all'invecchiamento (indice 259% > al valore medio provinciale ma inferiore a quello di Lessona, con età media di oltre 48 anni).

Questi risultati sono frutto del saldo variabile (a volte positivo) tra emigrati ed immigrati, a fronte di **un saldo demografico quasi sempre negativo.**



		Maschi - 156 48%		Femmine – 170 52% (dati 2015)	
	nati	morti	immigrati	emigrati	saldo
<b>2005</b>	3	7	29	16	+ 9
<b>2006</b>	2	4	15	20	- 7
<b>2007</b>	2	3	14	14	- 1
<b>2008</b>	6	3	30	27	+ 6
<b>2009</b>	3	4	14	12	+ 3
<b>2010</b>	2	1	22	13	+ 10
<b>2011</b>	1	3	14	11	+ 1
<b>2012</b>	2	2	15	14	+ 1
<b>2013</b>	3	3	10	29	- 19
<b>2014</b>	3	5	15	15	- 2
<b>2015</b>	1	3	11	16	- 7

VALORI TOTALI DEL NUOVO COMUNE. abitanti 2766 – famiglie 1192

### *LE ATTIVITÀ ECONOMICHE*

La struttura produttiva del Comune di Lessona (comprensiva di Crosa) ha visto, con riferimento al decennio 2001-2013 (sulla base dei dati ISTAT 2001 e di quelli comunali 2010 della C.C.I.A. e U.I.B. letti secondo un'evidente correlazione), una flessione contenuta nel settore artigianale, una diminuzione in quello industriale e commerciale, un incremento per le attività terziarie di servizio e per quelle pubbliche ed amministrative.

#### **Dati comunali unità locali**

##### **Imprese**

2011 - 273 (artigiane 94)

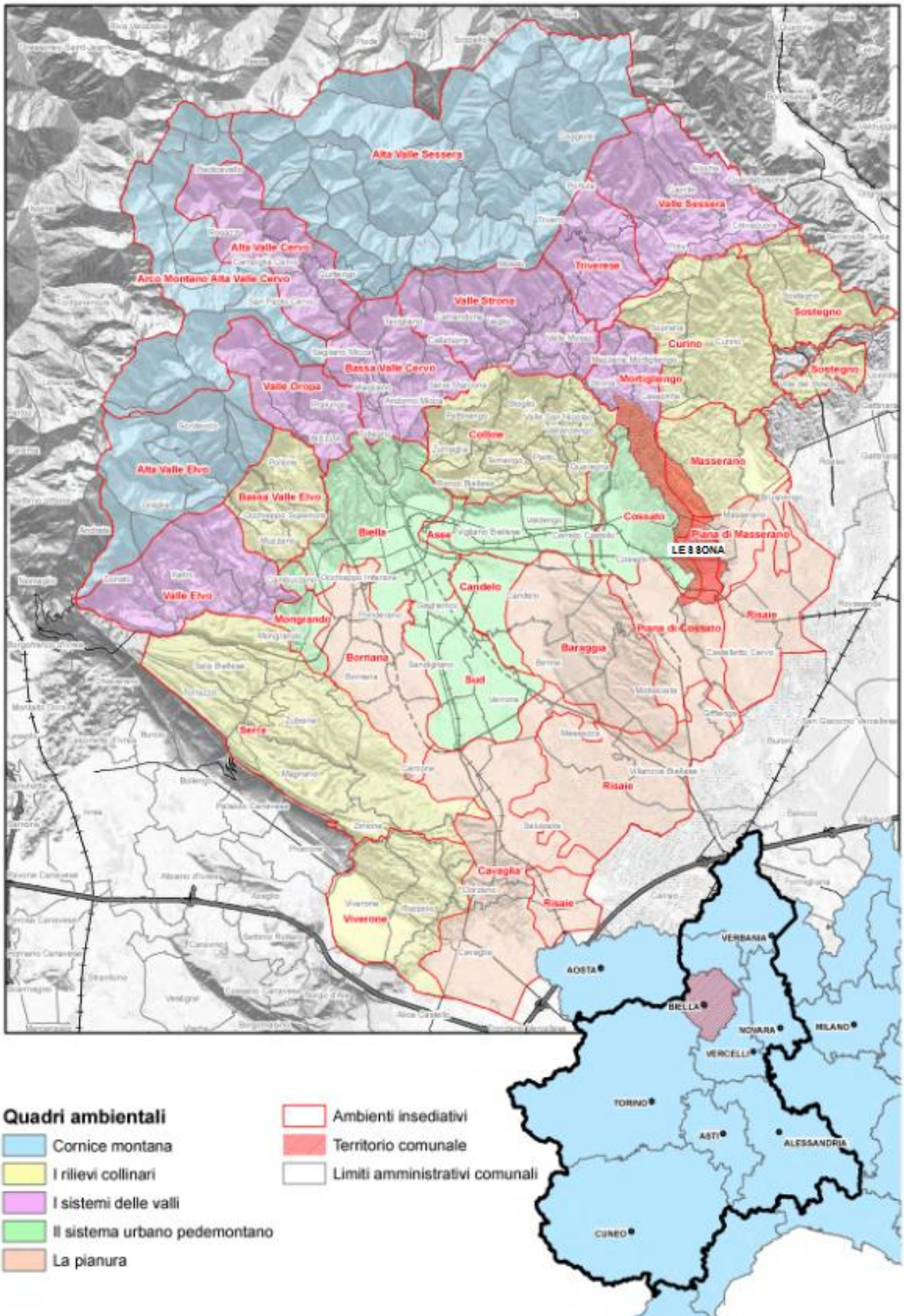
2015 - 248 (artigiane 86)

Le aree produttive di maggiori dimensioni sono consolidate nella loro localizzazione nella zona Nord Est lungo il Torrente Strona, nella zona della Ratina (strada Provinciale Biella-Laghi) e nella zona della Battiana (strada Provinciale per Castelletto Cervo) e lungo la via IV Novembre; altre attività di tipo artigianale sono localizzate a nord verso Casapinta e a sud in via Orolungo.

La quota preponderante degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio e degli esercizi pubblici è localizzata nell'ambito dell'area urbana centrale, lungo via Roma, P.zza Graziola e viale Piemonte Umberto. Negli ultimi anni si è ulteriormente rafforzata l'attrazione che esercita la città di Biella e di Cossato dal punto di vista dell'offerta legata al commercio al dettaglio, sia alimentare sia misto ed extralimentare. Le destinazioni di tipo direzionale risultano limitate agli uffici privati, presenti nell'ambito dell'area urbana centrale.

Nessun incremento nel comparto ricettivo (un albergo esistente); probabilmente in conseguenza dell'incremento delle strutture avutosi, nello stesso periodo, nella Città di Biella e nell'immediato Circondario, raggiungibili con tempi di percorrenza ridotti.

#### 4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE A LIVELLO SOVRALocale







## 6. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

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 nel relativo verbale). Sulle base dei contributi pervenuti dagli enti competenti in materia ambientale e del parere regionale e provinciale sono state introdotte le seguenti modifiche e/o integrazioni al progetto della proposta tecnica del progetto preliminare.

### REGIONE - Rilievi generali

- E' stata predisposta la "Scheda quantitativa dei dati urbani".
- Alla presente relazione viene allegata nota del Settore Regionale del Commercio per Lessona (l'adeguamento era stato contestuale alla Variante Strutturale 1), per Crosa la presa d'atto è avvenuta in data 22/12/2008 prot. 20251/DA/17/01. I contenuti del Progetto Preliminare non presentano incompatibilità con i criteri commerciali di cui alla DCR 191-43016 del 20.11.2012, ma sentito il settore commercio, a seguito della fusione, si procede contestualmente ad approvare una nuova delibera per l'ottenimento di una nuova presa d'atto.
- L'azzonamento D4 è esistente sul territorio comunale (vedi elaborato 4P2 - via Roma).
- La data di adozione del PPR viene aggiornata nella presente relazione.
- Per quanto concerne la reiterazione dei vincoli l'art. 52 (Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale) recepisce al primo comma quanto richiesto.
- L'unica viabilità in progetto indicata in cartografia è l'allargamento della sede stradale della strada di accesso al PEC n° 8 (vedi elaborato 4P1 - via Cerruti Adelchi).
- L'articolo relativo alla fascia di rispetto cimiteriale viene modificato come richiesto.
- Per quanto concerne gli edifici vincolati, il richiamo normativo è presente al punto 6 dell'articolo 27 che comprende anche l'indicazione degli interventi ammessi. Sulla cartografia è comunque indicato per ciascun immobile se soggetto a intervento di tipo RC1 o RC2. Le ville citate sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - Villa Sella (tenuta Zoppo - vedi elaborato 4P2) RC1 nonché assoggettamento al parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
  - Villa Sperino (Frazione Castello – elaborato 5P) soggetta a RC2;
  - Villa Corinna (Frazione Monte – elaborato 5P) soggetta a RC2. nonché assoggettamento al parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
- Per quanto riguarda gli "usi civici" è stata dichiarata la loro inesistenza con Decreto Commissariale del 10/11/1936.
- Per quanto concerne singoli elementi di pregio riconoscibili negli insediamenti urbani di antica formazione, gli stessi sono rilevabili esclusivamente in immobili già soggetti all'intervento di tipo RC2; si rimanda in ogni caso alle prescrizioni già presenti al Comma 3) del punto "Interventi ammessi" dell'articolo 56 della NTA, che richiama inoltre quanto indicato ai punti 2 e 3 dell'articolo 27 delle NTA stesse.

### REGIONE - Contenuti urbanistici

- Per quanto concerne l'accorpamento di aree pertinenziali all'azzonamento contiguo (da A1 a A47) gli stessi sono stati verificati a riconfermati, anche alla luce degli stralci di porzioni di aree edificate (da S/a a S/l) con riazonamento in aree agricole o boscate per una superficie di circa 8.300 m<sup>2</sup>.

### REGIONE - Norme tecniche di attuazione

Art. 31 - L'articolo viene modificato come richiesto.

Art. 52 - L'articolo viene integrato come richiesto.

Artt. 56 e 57 - Gli articoli, al punto interventi ammessi, vengono integrati come richiesto.

Art. 58 - L'articolo, al punto parametri, viene modificato come richiesto, è però mantenuto un unico richiamo all'articolo successivo inerente nuove prescrizione sulla tutela delle risorse idriche (inserito a seguito dei contributi ambientali).

Art. 67 - Confermato in quanto l'azzonamento è presente sul territorio comunale.

Art. 76 - L'articolo viene corretto alla prima riga.

Art. 77 - L'articolo viene integrato come richiesto.

### REGIONE - Relazione illustrativa

Vengono introdotte le integrazioni e le modifiche richieste.



**CONTRIBUTO DELL'ORGANO TECNICO PROVINCIALE NEL CUI VERBALE SI RITIENE CHE LA VARIANTE IN OGGETTO NON DEBBA ESSERE SOTTOPOSTA A VAS PREVIO RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI E LE PRESCRIZIONI RICHIAMATE IN DETTO VERBALE.**

#### Risorse idriche

*Gli articoli 59 (aree di completamento), 62 (Area di nuova edificazione), 58 (Aree edificate per quanto concerne gli interventi derivanti da trasferimenti volumetrici) e l'allegato 1 della NTA vengono integrati con le seguenti 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).”*

*Gli articoli citati ed anche quelli relativi agli altri azionamenti già prevedono il parametro relativo alla superficie permeabile.*

#### Biodiversità

*L'articolo 59 viene integrato con le prescrizioni relative alle aree di nuovo impianto n° 2, 3 e 4.*

*L'articolo 74 viene adeguato alla vigente normativa nazionale e regionale.*

#### Suolo

*Il punto 4.3 dell'art 75 delle NTA è stato così integrato e modificato:*

**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 m<sup>3</sup>, 25 m<sup>2</sup> 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).*

#### Paesaggio

*E' stata integrata la verifica di compatibilità con il PPR adottato con DGR n. 20-1442 del 18.05.2015, verificando la coerenza della presente Variante.*

### **PARERE DELLA DIREZIONE OPERE PUBBLICHE E DIFESA DEL SUOLO**

*Per gli aspetti geologici e idrologici si riporta, di seguito, la Relazione redatta dal dott. Biasetti.*

#### G1 Relazione geologica

- *Al cap. 2.3.1 classe 3 nel paragrafo interventi ammessi vengono stralciate le parole “a destinazione residenziale”*
- *Per quanto riguarda la realizzazione di edifici per la conduzione agricola nella normativa si specifica che: “è ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale in assenza di alternative praticabili e in assenza di processi di dissesto in atto o potenziali, riportati nella Carta geomorfologia e dei dissesti, o che potranno emergere da una verifica di dettaglio.*
- *Vengono evidenziati in maniera più circostanziata gli interventi e le modalità autorizzative per quanto attiene gli interventi di interesse pubblico non altrimenti localizzabili: “per opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, si intendono le infrastrutture lineari o a rete e le relative opere accessorie come: strade, piste, sentieri, ponti, linee elettriche e telefoniche, impianti a fune, fognature, acquedotti, cavidotti, linee per teleriscaldamento, tubazioni in genere, pozzi, captazioni e derivazioni idriche. Rientrano inoltre gli edifici per impianti tecnologici legati alle infrastrutture appena descritte, quali: cabine elettriche, centraline e impianti per la produzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento. Ferma restando la compatibilità degli interventi con le norme del PAI, la realizzazione delle opere previste deve tenere conto delle effettive condizioni di dissesto, senza compromettere le condizioni di stabilità dei versanti e dell'assetto morfologico e idraulico dei corsi d'acqua.*
- *Viene richiamato in modo più coerente quanto riportato dalla DGR del 9/12/15 n. 18-2555 relativamente alla definizione di carico antropico.*

### G3 Carta geomorfologica e dei dissesti

- *Non si rilevano dissesti significativi legati ai più recenti eventi alluvionali. Pertanto non è necessario provvedere a modifiche del quadro del dissesto.*

### G8 Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico

- *Vengono sensibilmente ridotte le superfici ricadenti in classe 1.*

### Schede geologico tecniche

- *E' stata modificata la classificazione dell'area n. 3.*

*A DM 11.3.88 viene aggiunto NTC 2008:*

*Come cartografia di base viene utilizzata la BDTRE. Nella carta BDTRE si rilevano tuttavia una serie di imprecisioni ed errori:*

- *i confini comunali sono in più punti sbagliati, escludendo o includendo impropriamente territori, anche abitati, dei Comuni confinanti. Pertanto a tale cartografia si sovrappone il confine catastale;*
- *molti corsi d'acqua non sono indicati o sono cartografati in modo difforme dalla realtà, pertanto vengono sovrapposti i rii derivanti dalla cartografia catastale e quelli rilevati dalle fotografie aeree (T. Ostola)*
- *sono indicate alcune strade/piste inesistenti.*

*PROVINCIA, ARPA E ASL.*

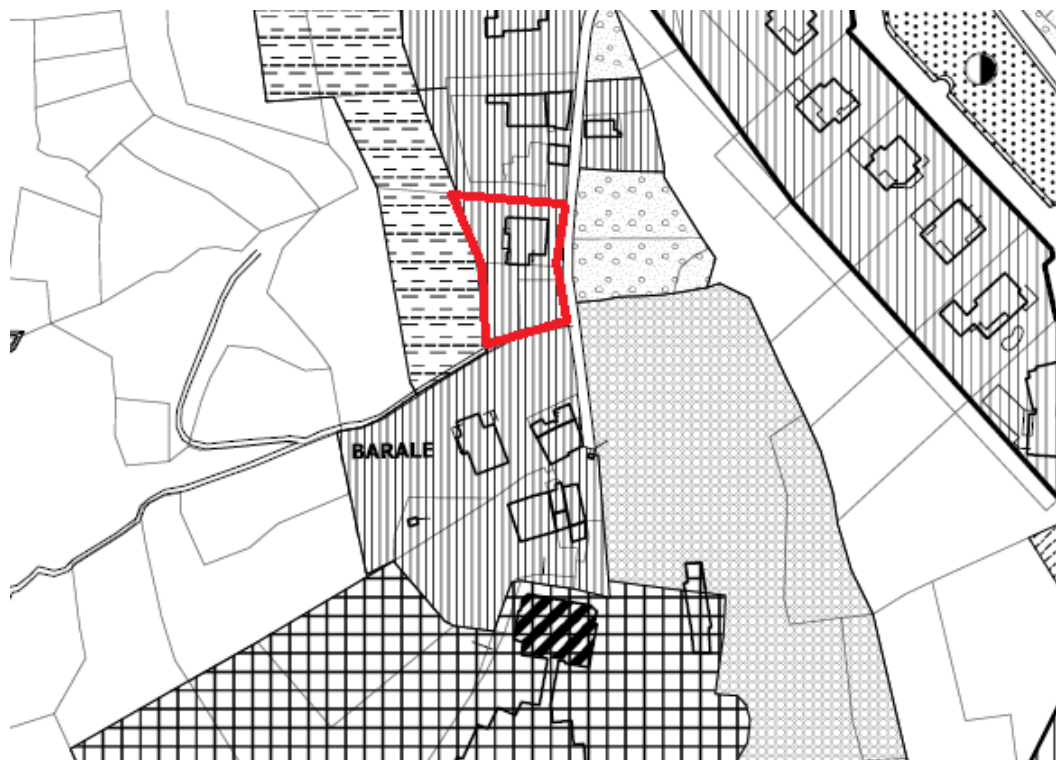
*I pareri e/o contributi di detti Enti sono stati analizzati e le indicazioni in esse contenute sono state ricomprese nelle integrazioni e modifiche sopra richiamate.*

## 7. SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

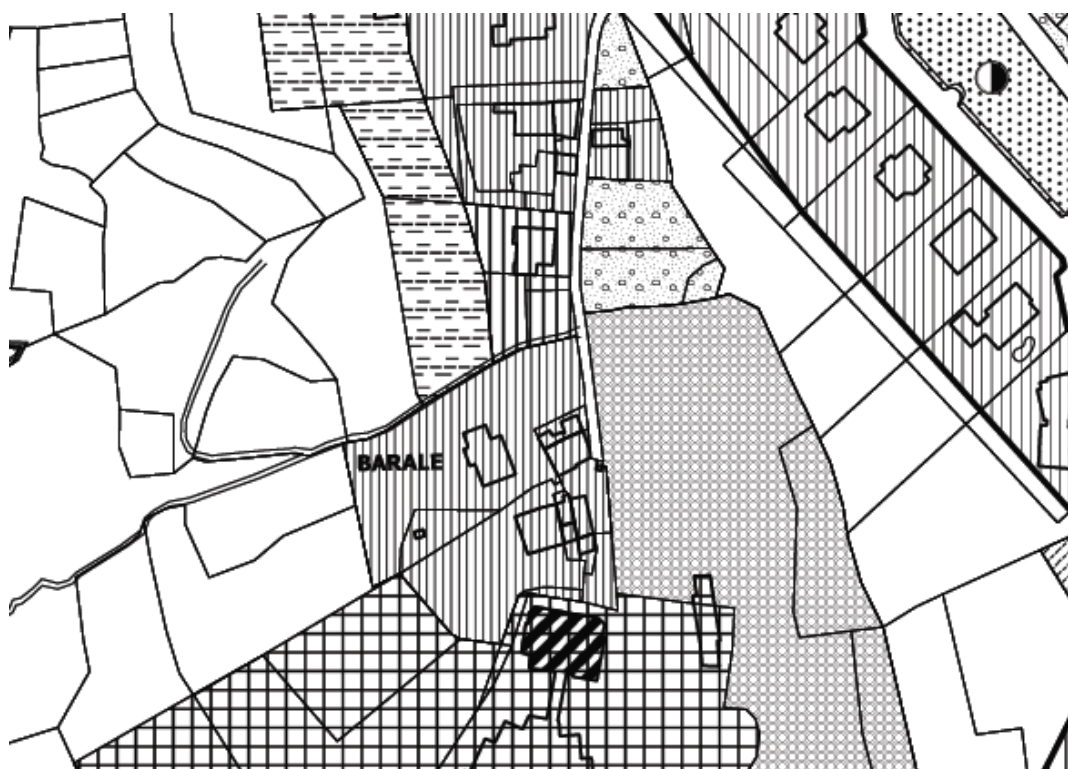
OSSERVAZIONE 1 - Protocollo 6342 del 27.10.2016 - Zaffalon Nicolò e Serena - via C. Battisti  
Viene richiesto il ripristino dell'area di completamento (m<sup>2</sup> 1115 ca.) come da PRG vigente, ai fini di procedere alla realizzazione della volumetria residua.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione viene accolta procedendo alle necessarie modifiche alla cartografia di Piano.



**Estratto elaborato 4P1 della Proposta Tecnica**



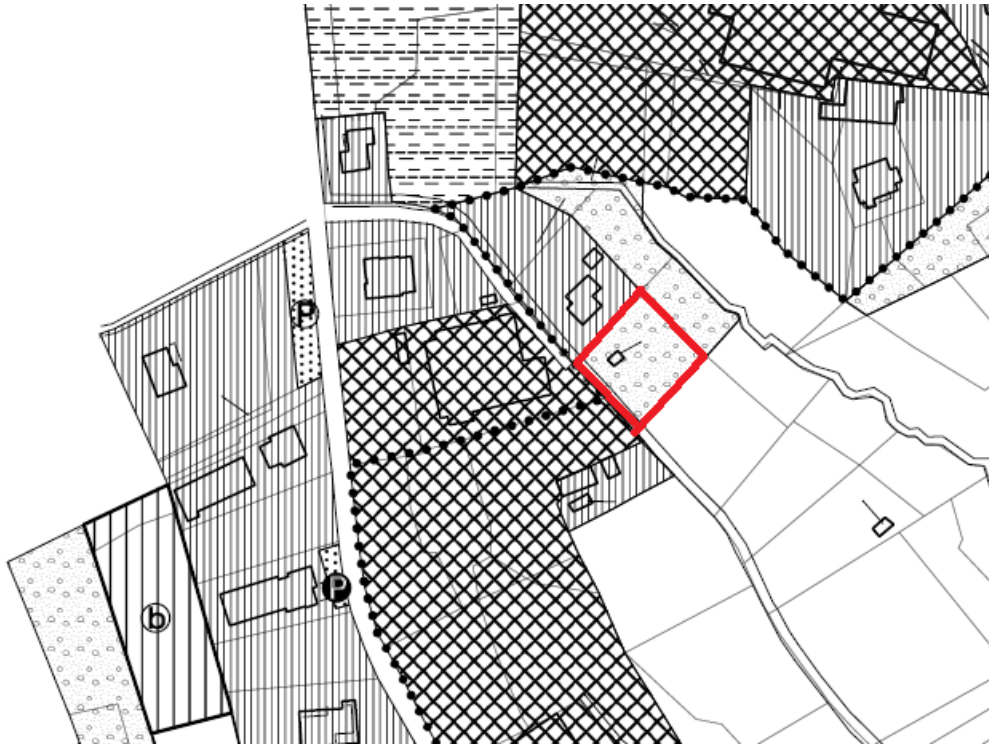
**Modifica introdotta nel progetto preliminare**

OSSERVAZIONE 2 - Protocollo 6343 del 27.10.2016 - Bianchetto Songia Moreno - Loc. Orolungo

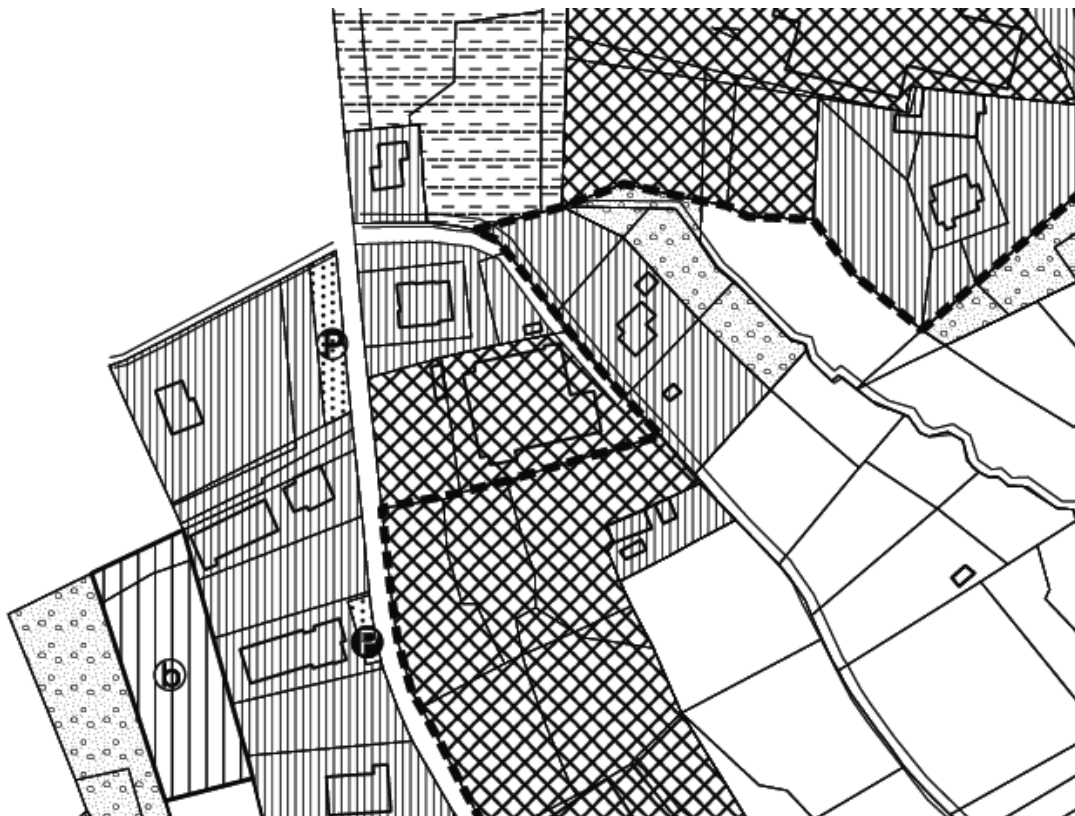
Viene richiesto, considerata la presenza di un piccolo fabbricato rustico e la contiguità con aree edificate parzialmente urbanizzate, l'inserimento del lotto in oggetto (m<sup>2</sup> 1.080) tra le aree di completamento o in alternativa, tra le aree edificate.

### **CONTRODEDUZIONE**

**Verificato e valutato lo stato di fatto, l'osservazione viene parzialmente accolta, riazzonando in lotto in Area Edificata B1 in luogo dell'area agricola E5 di cui al PRG vigente.**



**Estratto elaborato 4P4 della Proposta Tecnica**



**Modifica introdotta nel progetto preliminare**



OSSERVAZIONE 3 - Protocollo 6344 del 27.10.2016 - Simona Botta - Frazione Cornale

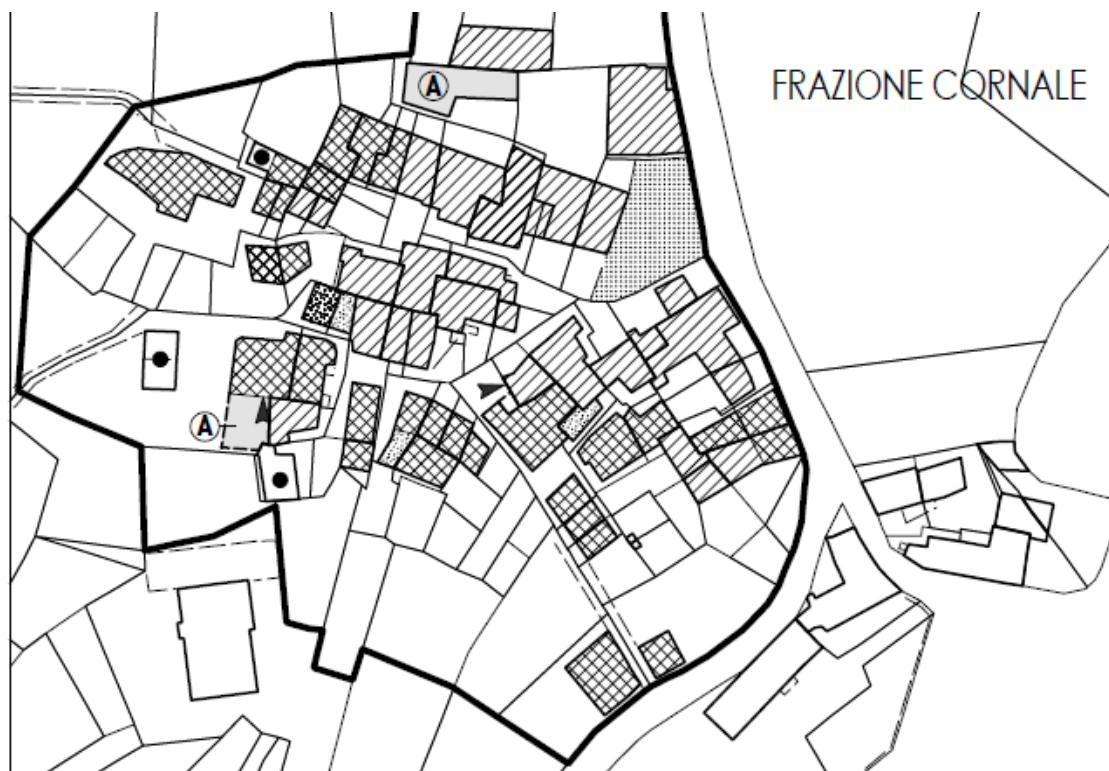
Viene richiesto, considerato lo stato della porzione di fabbricato in oggetto e la sua contiguità con immobili soggetti a intervento di ristrutturazione tipo REB, il ripristino di tale tipo di intervento (come da PRG vigente) in luogo della sola manutenzione straordinaria.

**CONTRODEDUZIONE**

**Verificato e valutato lo stato di fatto, l'osservazione viene accolta, apportando le conseguenti modifiche all'elaborato 5P.**



**Estratto elaborato 4P4 della Proposta Tecnica**



**Modifica introdotta nel progetto preliminare**

In riferimento alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare Variante Strutturale n° 2 al P.R.G.C. vigente adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 13.09.2016, attualmente in pubblicazione, si formula la seguente osservazione e proposta:

Alla luce dell'esperienza maturata nella gestione del PRGC e con l'intenzione di incentivare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si chiede l'eliminazione del parametro relativo all'indice fondiario ( $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ) per gli interventi di ampliamento planimetrico (quando ammessi) negli insediamenti urbani di antica formazione (A1).

Tale modifica non comporta impatti negativi sul contesto A1 in quanto i tipi di intervento sono indicati per singolo edificio e l'incremento ammesso è limitato al 20% (se compatibile con il tipo di intervento); mentre incrementi maggiori sono ammissibili solo se indicati nella cartografia specifica.

Ancora nell'ottica di cui alla precedente richiesta si segnala l'opportunità di elevare l'indice fondiario delle aree edificate e edificate di vecchio impianto, portandolo rispettivamente da  $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$  a  $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e da  $2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$  a  $3,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , considerato che comunque è previsto un limite alle possibilità di ampliamento (50% con un massimo di  $300 \text{ m}^3$ ).

Sempre nella stessa ottica si richiede di inserire (per maggior chiarezza) nella definizione di REB (art. 10) quanto già ritenuto ammissibile sulla base del testo generale dell'articolo e precisamente (**integrazioni in rosso**):

*Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con modifica della quota d'imposta, modeste sopraelevazioni e minime modifiche planimetriche connesse a esigenze igieniche e funzionali), fatte salve le seguenti limitazioni.....*

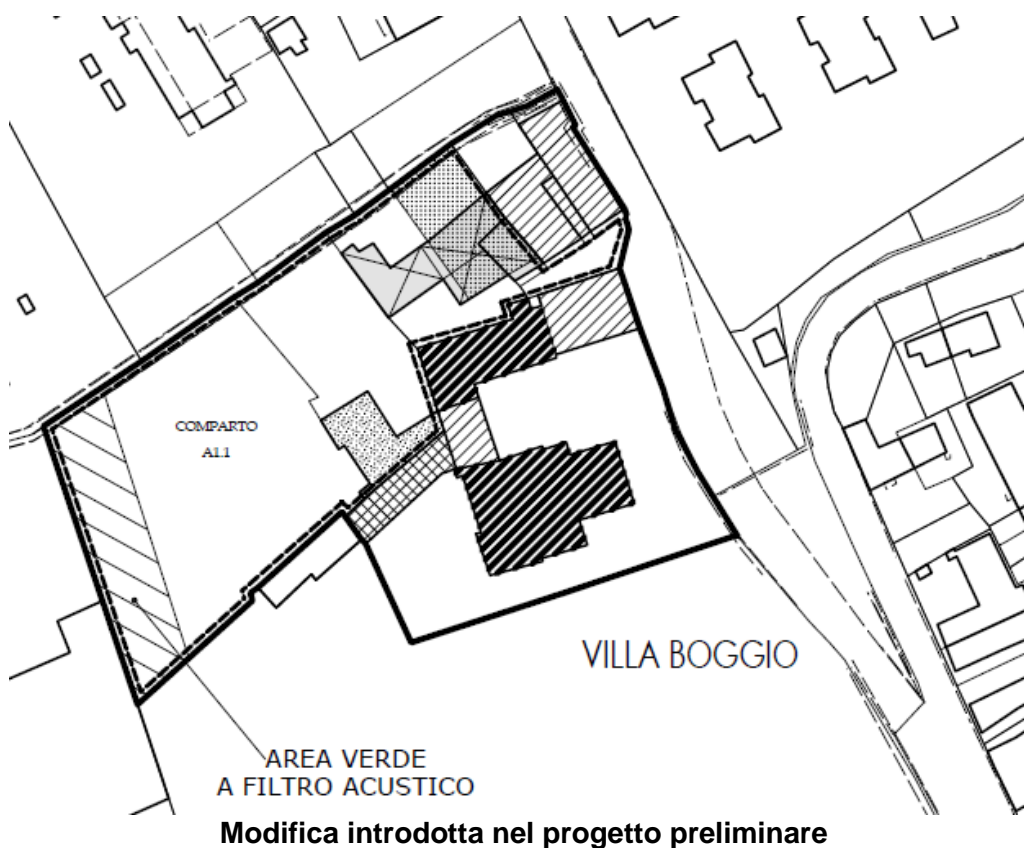
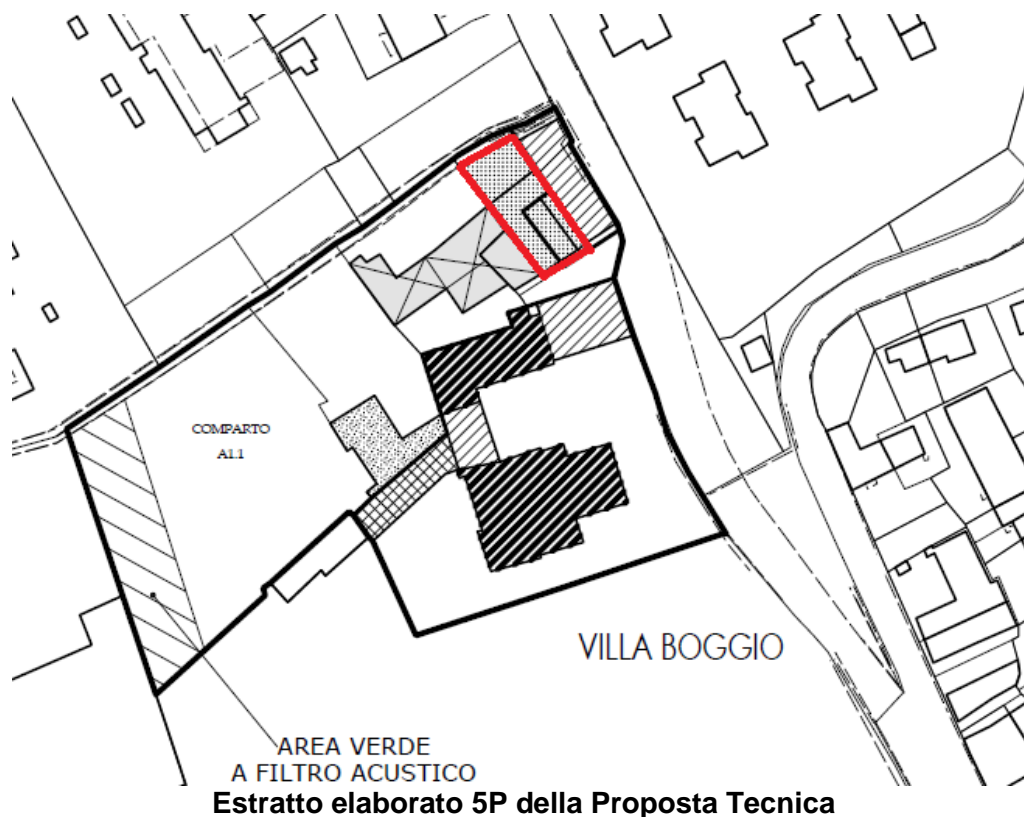
#### **CONTRODEDUZIONE**

**Le osservazioni vengono accolte, apportando le conseguenti modifiche sugli elaborati progettuali.**

---

### MODIFICA COMPARTO A1.1 – Via IV Novembre

A seguito della comunicazione trasmessa all'Amministrazione (protocollo 6501 del 04.11.2016) inerente una manifestazione di interesse per l'acquisto di un immobile di proprietà comunale, si procede alla modifica della delimitazione del comparto di intervento in cui l'immobile è oggi incluso (con assoggettamento a demolizione e destinazione del sito a area SP). Il fabbricato viene quindi escluso dal comparto e assoggettato a intervento di ristrutturazione in analogia al fabbricato contiguo.



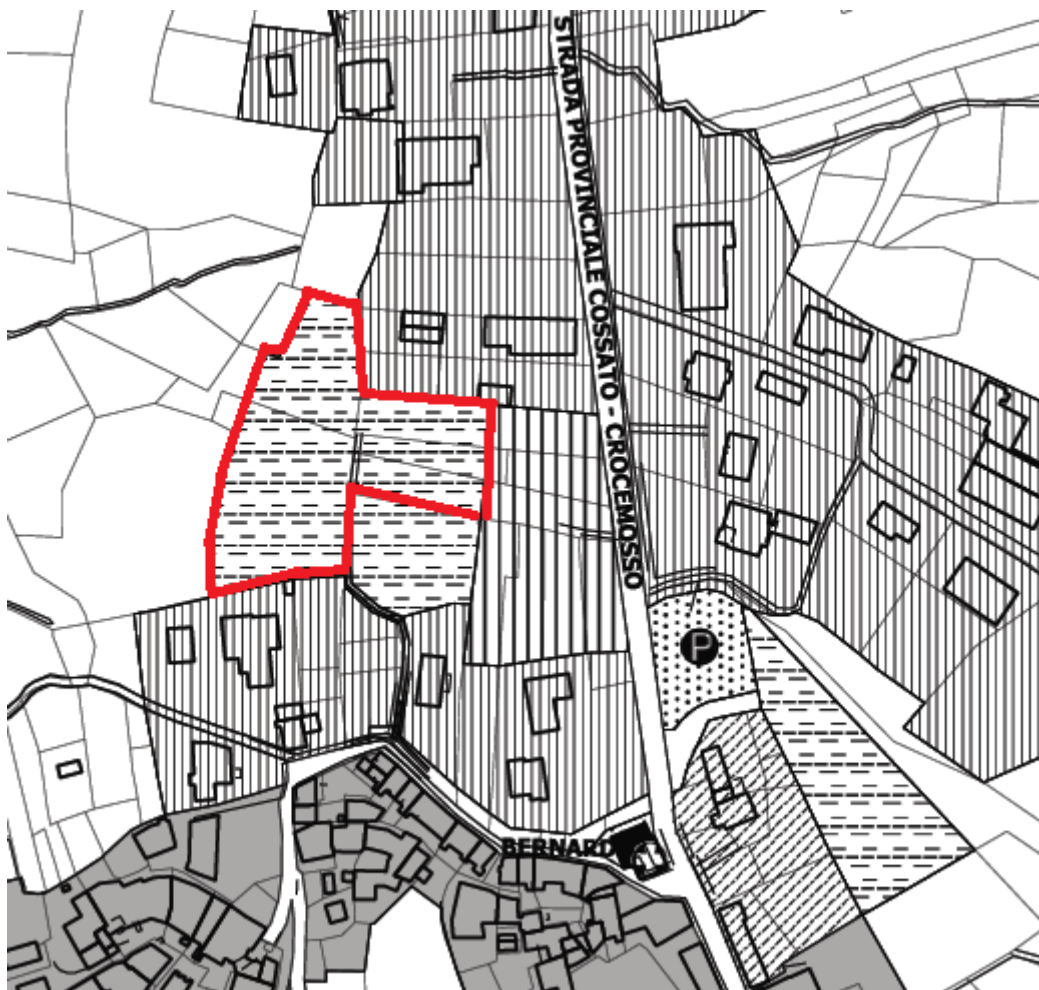
OSSERVAZIONE 5 - Protocollo 6593 del 08.11.2016 – Colombara Bruna e Schirato Michele  
Località Capovilla

Viene richiesta l'estensione (per m<sup>2</sup> 3.350) verso ovest, nell'ambito di un contesto edificato e urbanizzato, dell'area di completamento già prevista dal PRG vigente e ad oggi non attuata,.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione viene respinta in quanto l'estensione comporterebbero uno sfrangiamento della previsione su terreni ad oggi non urbanizzati, con relativo consumo di suolo naturale, in contrasto con le linee di indirizzo della programmazione urbanistica sovraordinata (PTR, PPR, PTCP).

**Estratto elaborato 4P1 della Proposta Tecnica**





#### OSSERVAZIONE 6 - Protocollo 6619 del 09.11.2016 - Borelli Riccardo - Frazione Aimone

L'osservazione lamenta il cambiamento dell'azzonamento della parte di Frazione in cui è incluso l'immobile di proprietà (da Nucleo di Antica Formazione a Area edificata di vecchio impianto) in quanto, a fronte di una normativa più restrittiva cui il richiedente ha dovuto sottostare per la ristrutturazione del proprio fabbricato, il nuovo azzonamento permetterebbe invece più tipi di intervento, tra cui l'ampliamento. Verrebbe così peggiorato lo stato di conservazione della Borgata, penalizzando chi ha sempre operato nel rispetto delle regole.

#### **CONTRODEDUZIONE**

La Variante ha armonizzato le previsioni dei PRG vigenti e dal punto di vista degli azzonamenti la scelta è stata quella di trasferire quelli previsti dal PRG di Crosa nell'ambito dell'articolazione del PRG di Lessona. Verificato quindi lo stato del contesto (origini, densità edilizia e caratteristiche architettoniche) lo stesso è stato incluso nell'ambito delle aree edificate di vecchio impianto (art. 60 delle NTA); tale normativa al punto "interventi ammessi" contiene comunque una serie di specifiche prescrizioni legate alla documentazione da produrre in sede di progetto, alle tipologie e ai materiali da impiegare, nonché il rimando a quanto indicato ai punti 2 e 3 dell'articolo 27 delle NTA stesse (ulteriori prescrizioni). Pertanto viene mantenuto l'azzonamento di cui alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare.

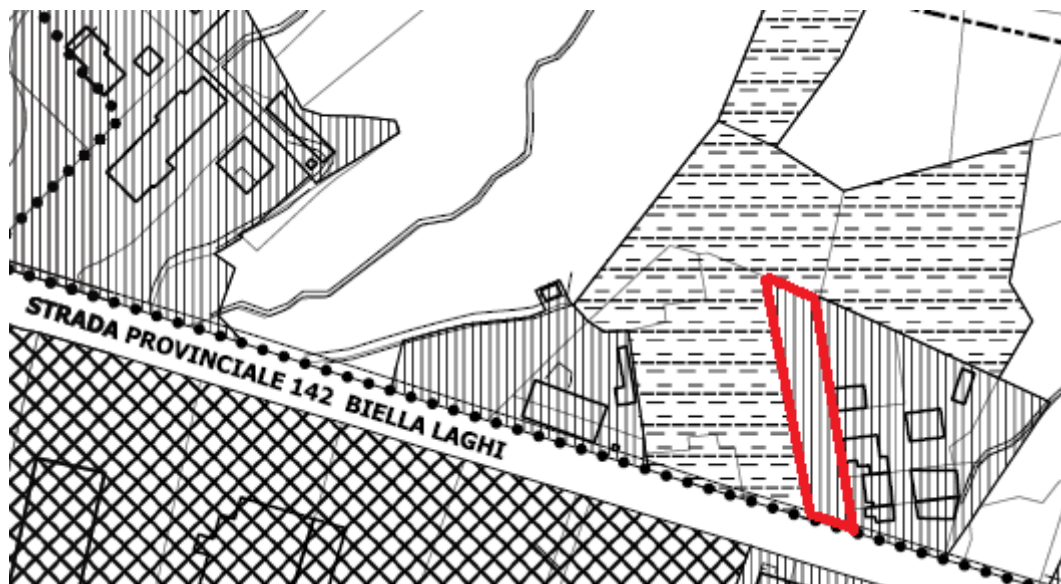
**Estratto elaborato 4P1 della Proposta Tecnica**



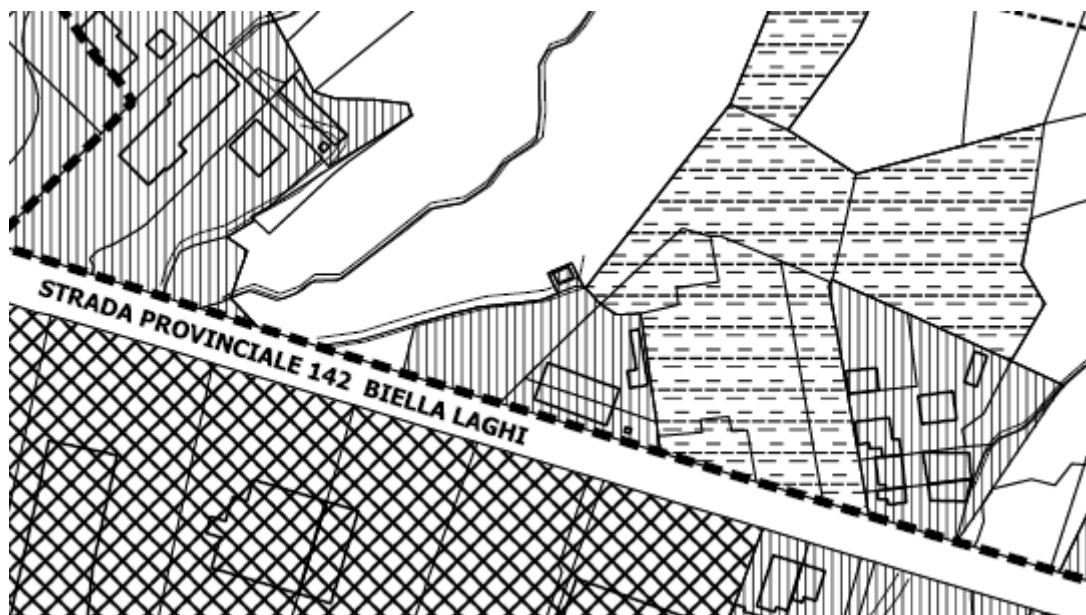
OSSERVAZIONE 7 - Protocollo 7432 del 15.12.2016 – Mino Barale Claudio – Via Fiora  
Arrivata oltre i termini, l'Amministrazione ha deciso di esaminarla egualmente.  
Viene richiesto, considerato lo stato di fatto del lotto (vigneto di superficie pari a m<sup>2</sup> 740), lo stralcio da area edificata e l'inclusione tra le aree agricole.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione viene accolta procedendo alle necessarie modifiche alla cartografia di Piano.



**Estratto elaborato 4P4 della Proposta Tecnica**



**Modifica introdotta nel progetto preliminare**

## **CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI**

Di seguito viene evidenziata la correzione di due errori materiali riscontrati in cartografia.



## **8. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

*Sulle base dei pareri regionale e provinciale sono state introdotte le seguenti modifiche e/o integrazioni, recepite nel progetto definitivo.*

### Problematiche e criticità da risolvere con l'adozione del Progetto Definitivo

- *L'art. 27 della Norme di attuazione viene integrato come richiesto.*
- *Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione (non Centri Storici) non sono stati riscontrati elementi di pregio tali da essere evidenziati nella cartografia specifica in scala 1:1.000.*
- *Nella presente Relazione sono stati aggiornati i riferimenti richiesti, sia al paragrafo 9 (ora 11) che al paragrafo.13 (ora 15).*

### Verifica VAS

*Si rimanda alle determinazioni assunte nel Verbale di chiusura della 2<sup>a</sup> conferenza; di seguito vengono descritte le relative integrazioni normative.*

- *Risorse Idriche*  
*L'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione viene integrato come richiesto.*
- *Biodiversità*  
*L'articolo 74 delle Norme Tecniche di Attuazione viene integrato come richiesto.*
- *Energia*  
*L'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione viene integrato come richiesto.*

### Piano Paesaggistico Regionale

*I disposti del PPR immediatamente prevalenti vengono inseriti come 3° comma dell'art. 24 " Norme Generali" del Capo D "Tutela dell'ambiente, della identità culturale e dell'integrità fisica del territorio".*









## 9. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE VARIANTI CARTOGRAFICHE INTRODOTTE

### Aggiornamento delle basi catastali

La cartografia di base per la Variante Strutturale in oggetto è quella catastale aggiornata a Dicembre 2015 che deriva dall'unione di quella di Lessona e Crosa (basi fornite dal Catasto).

### Inclusione del PRG vigente di Crosa nel PRG di Lessona

Prima di procedere alle successive proposte di aggiornamento e adeguamento complessive del nuovo territorio comunale derivante dalla fusione tra Lessona e Crosa, viene proposto di uniformare i principali azzonamenti del PRG vigente di Crosa a quelli del PRG vigente di Lessona; si precisa che l'operazione riguarda i soli azzonamenti urbani in quanto il PRG vigente di Crosa non distingue aree agricole e boscate, tale distinzione viene poi eseguita contestualmente all'aggiornamento dei vari ambiti agricoli e boscati previsti dal PRG vigente di Lessona.

PRG VIGENTE EX COMUNE DI CROSA	AZZONAMENTI CORRISPONDENTI NEL PRG VIGENTE DI LESSONA
 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	 AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO
 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	 INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE (A1 ART.56) (PER LE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO VEDI TAV 5P)
 AREA CUSCINETTO	 AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO (B3 ART.60)
 AREE EDIFICATE	 AREE EDIFICATE (B1 ART.58)
 AREE DI COMPLETAMENTO	 AREE DI COMPLETAMENTO (B2 ART.59)
 AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO	 AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 ART.64)

A seguito dell'operazione sopra citata è possibile riferire ad un unico testo normativo tutto il territorio comunale derivante dalla fusione.

### Perimetrazione del centro abitato

Predisposizione di un nuovo elaborato (P.c.a.) relativo alla "Perimetrazione del Centro Abitato" ai sensi dell'art. 12 comma 2 numero 5bis) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii., redatta su base catastale in scala 1:10.000, nonché ripresa sugli elaborati 3Pa e 3Pb "Azzonamento generale del territorio" in scala 1:5.000.

### Commercio

Vengono confermati i rispettivi addensamenti A1 (uniche previsioni legate all'adeguamento dei rispettivi PRG alla normativa commerciale); vengono invece aggiornate le norme commerciali incluse nelle Norme Tecniche di Attuazione di Lessona (unico testo normativo).

### Fasce di rispetto cimiteriali

Le fasce di rispetto cimiteriale dei due cimiteri sono stata aggiornata alle norme di legge, portandole a 200 m, adeguando anche il relativo articolo delle NTA.

### Fascia di rispetto di pozzi idropotabili

Per quanto riguarda il pozzo sito in via IV Novembre è previsto la sua dismissione essendo in corso i lavori per un nuovo pozzo che lo sostituirà; viene quindi mantenuta l'attuale fascia di rispetto e le nuove edificazioni previste in detta fascia potranno essere assentite solo dopo la sua dismissione (inserito apposito richiamo normativo). Nelle successive fasi della redazione della Variante verrà introdotta una prima fascia di riferimento per il nuovo pozzo.

### Fascia di rispetto elettrodotti

Vengono inseriti gli elettrodotti con le relative fasce di rispetto di prima approssimazione.

### Fasce di rispetto fluviali

Vengono inserite le fasce di rispetto di cui al comma c) dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, come da aggiornamenti del PPR adottato.



## VARIANTI AGLI AZZONAMENTI URBANI E EXTRAURBANI

Le sigle (quando citate) fanno riferimento agli allegati A - B1 - B2 - B3 - B4 - C- D

### **Sigla S1 - Stralcio area di completamento - ex Comune di Crosa**

Si propone lo stralcio dell'area di completamento (m<sup>2</sup> 713) sita nei pressi di Frazione Aimone ed il riazzonamento in area boscata.

### **Sigla S2 - Stralcio area di completamento - ex Comune di Crosa**

Si propone lo stralcio dell'area di completamento (m<sup>2</sup> 596) sita a nord di Frazione Enoch ed il riazzonamento in area agricola.

### **Sigla S3 - Stralcio parziale di comparto di nuova edificazione - Via IV novembre**

Si propone lo stralcio del comparto di nuova edificazione 4 (m<sup>2</sup> 5.625) soggetto a S.U.E. (interessato sia dalla fascia di rispetto del pozzo che da due tracciati di elettrodotti) e per la porzione nord (m<sup>2</sup> 1.660) meno interessata dagli elettrodotti) la trasformazione in area di nuova edificazione con intervento diretto e a media densità. Per la porzione residua (m<sup>2</sup> 3.965) viene quindi proposto il riazzonamento in area agricola.

### **Sigla S4 - Stralcio aree produttive – ex Comune di Crosa**

Si propone il ridimensionamento dei due comparti produttivi posti a nord, a confine con i Comuni di Strona e Casapinta e il loro riazzonamento (m<sup>2</sup> 5.630 complessivi) in area boscata in continuità con il contesto circostante.

### **Sigla S5 - Stralcio aree produttive - Località Battiana**

Si propone lo stralcio dei due comparti per nuovi impianti produttivi (m<sup>2</sup> 30.740) posti a confine con il Comune di Castelletto Cervo e il loro riazzonamento in area agricola produttiva in continuità con il contesto circostante.

### **Sigla S6 - Stralcio dei comparti G3 e G4 nell'ambito dell'azzonamento G**

Nell'ambito dell'azzonamento G "Area della Baraggia" si propone lo stralcio dei comparti G3 "Area eco turistica ricreativa" e G4 "Area eco turistica residenziale" (comprese le aree da assoggettare ad uso pubblico indicate in cartografia), per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 94.897 di cui si propone il reinserimento nell'ambito delle aree G1 "Tutela naturalistica assoluta" in continuità con il contesto circostante.

### **Sigle R1, R2, R3, R4 - Riconversione di insediamenti artigianali dismessi – Ex Comune di Crosa**

Trattasi di tre fabbricati, di modeste dimensioni, sede di piccole attività artigianali ormai dismesse già incluse o contigue a contesti residenziali, pertanto ne viene proposto il riazzonamento in area edificata (per una superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 4.700 ca.).

### **Aree e comparti edificabili (B2 e C2) realizzati e riazzonati in "Aree Edificare B1" o "Aree di Recente Edificazione C1"**

**Sigle da B1a a B1r per una superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 22.655 ed una volumetria pari a m<sup>3</sup> 10.557**

Per gli ambiti in oggetto, ormai completati e abitati, viene proposto il riazzonamento in "Aree edificate B1" di recente impianto", cartografando anche le aree SP eventualmente realizzate; in normativa viene limitata la possibilità di incremento volumetrico.

**Sigle da C1a C1c per una superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 13.031 ed una volumetria pari a m<sup>3</sup> 5.346**

Per gli ambiti in oggetto, ormai completati e abitati, viene proposto il riazzonamento in "Aree di recente edificazione C1", cartografando anche le aree SP realizzate; in normativa viene limitata la possibilità di incremento volumetrico.

### **Sigle A (da A1 a A47) - Accorpamento di aree pertinenziali (ora agricole marginali) all'azzonamento contiguo**

Sulla base della base catastale aggiornata e dello stato di fatto si procede ad aggiornare le delimitazioni di alcuni ambiti edificati (B1 e D1) accorpando ad essi aree limitrofe pertinenziali per una superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 25.954

### **Sigle S (da S/a a S/I) – Stralci di porzioni di aree edificate (B1)**

Sulla base dello stato di fatto si procede a riportare in ambito agricolo e/o boscato ambiti attualmente azzonati tra le aree edificate per una superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 7.542.

#### **“Aree per servizi pubblici”**

Previa verifica dello stato di fatto delle aree SP e dei programmi dell’Amministrazione, si propone, considerato lo stato di fatto e il tempo intercorso dall’imposizione del vincolo (oltre 10 anni) lo stralcio totale o parziale delle seguenti aree.

#### **Stralcio parziale:**

**Sigla SP1 - ex Crosa:** area parcheggio della superficie pari a m<sup>2</sup> 1.061, riazzonata in area agricola con mantenimento della fascia fronte strada già utilizzata (m<sup>2</sup> 501).

**Sigla SP2 - ex Crosa:** porzione dell’area sportiva non di proprietà e non utilizzata per una superficie pari a m<sup>2</sup> 300 riazzonata in area boscata.

**Sigla SP3 - Lessona (area a servizio di impianti produttivi):** porzione di una superficie pari a m<sup>2</sup> 2.174 riazzonata in area agricola marginale.

**Sigla SP5 – Lessona (comparto Sportivo):** porzione dell’area non di proprietà e non utilizzata per una superficie pari a m<sup>2</sup> 300 riazzonata in area agricola marginale

**Sigla SP6 – Lessona (via IV Novembre):** area parcheggio e verde della superficie pari a m<sup>2</sup> 4.184, riazzonata in area boscata con mantenimento della fascia fronte strada già utilizzata (m<sup>2</sup> 1.630).

#### **Stralci totali:**

**Sigla SP4 - Lessona ex sedime ferroviario:** Area a verde pubblico della superficie pari a m<sup>2</sup> 8.835 riazzonata in area boscata (non è più possibile un collegamento unitario con il sedime sito in comune di Cossato).

**Sigla SP7 – Lessona (Sacro Cuore):** area a verde della superficie pari a m<sup>2</sup> 1.255, riazzonata in area agricola a vigneto.

**Sigla SP8 – Lessona (frazione Monte):** area a parcheggio della superficie pari a m<sup>2</sup> 1.310, riazzonata in area agricola boscata.

### **“Aree Agricole e Boscate” - Interventi di aggiornamento cartografico (vedi allegato C)**

Si procede a una serie di aggiornamenti dello stato di fatto degli ambiti boscati e agricoli (riconoscimento delle nuove aree a vigneto, nuove colture, cambi o abbandoni colturali, con conseguenti estensioni o riduzione delle aree boscate), individuati su apposito allegato aggiornato alle previsioni della Proposta Tecnica ma completo dei perimetri di cui al PRG vigente. Gli aggiornamenti inseriti comprendo anche l’individuazione di parte del contesto circostante Cascina Simiana tra le “Aree extraurbane di rispetto paesaggistico C4” (nel PRG vigente interessano l’ambito della Prevostura che, anche a grazie a questo azzonamento, nato con il PRG vigente, ha visto l’insediamento di nuove vigneti per la produzione del “DOC LESSONA”).

### **“Insediamenti Urbani di Antica Formazione A1” - Interventi di aggiornamento cartografico e dei tipi di intervento ammessi (vedi allegato D da confrontare con elaborato 5P)**

Si procede a una serie di aggiornamenti dello stato di fatto (avvenute demolizioni, ricostruzioni e/o ristrutturazioni e ampliamenti, con conseguenti modifiche al tipo di intervento ammesso (tenendo anche conto dello stato attuale di conservazione dei fabbricati).

### **Nuove aree edificabili a destinazione residenziale**

#### **Area 1 (n° 1 della scheda geologico-tecnica) - Via IV novembre**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un’area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 1.450 circa (attualmente azzonata parte in area edificata e parte in area agricola marginale), interclusa tra aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l’allacciamento sia alla fognatura sia all’acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L’area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell’ambito del contesto a dominante costruita. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe I, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

#### **Area 2 (n° 2 della scheda geologico-tecnica) - Via IV Novembre**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un’area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 1290 circa (attualmente azzonata in area edificata consolidata ed una minima porzione in area agricola), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l’allacciamento sia alla

fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell'ambito del contesto a dominante costruita. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe I e II, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

### **Area 3 (n° 3 della scheda geologico-tecnica) - Via IV novembre**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area a prato della superficie di m<sup>2</sup> 1.700 circa (attualmente azzonata in area agricola marginale), interclusa tra aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è immediatamente contigua su tre lati alla dominante costruita (ai sensi del PTCP vigente). Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe I, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

### **Area 4 (n° 4 della scheda geologico-tecnica) - Via IV novembre**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 1.240 circa (attualmente azzonata in area edificata consolidata), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell'ambito del contesto a dominante costruita. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe II, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

### **Area 5 (n° 5 della scheda geologico-tecnica) - Via IV novembre**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 1.840 circa (attualmente azzonata in area edificata consolidata), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell'ambito del contesto a dominante costruita. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe I, si rimanda comunque alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

#### **Dati quantitativi delle nuove aree edificabili proposte**

<b>Numero di riferimento</b>	<b>Numerazione corrispondente a quella delle schede geologico-tecniche</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice</b>	<b>Volumetria</b>
1	Lotto 1	1.450	0,6	870
2	Lotto 2	1.290	0,6	774
3	Lotto 3	1.700	0,6	1.020
4	Lotto 4	1.240	0,6	744
5	Lotto 5	1.840	0,6	1.104
<b>TOTALI</b>		<b>7.520</b>		<b>4.512</b>

#### **SEGUONO (PER LE NUOVE AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE):**


- stralci cartografici con raffronto tra PRG vigente e variante proposta;
- documentazione fotografica;
- stralci cartografici dalla tavola della OO.UU. esistenti.

## LEGENDA PRG VIGENTE

### 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)**

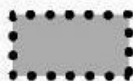
- CIMITERI 
- IMPIANTI DI DEPURAZIONE 
- SERBATOI ACQUEDOTTO 
- AREA ECOLOGICA 
- POZZO AD USO IDROPOTABILE 

-  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)

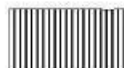


NUCLEI MINORI O UNITA' EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO  
E/O AMBIENTALE O DOCUMENTARIO (A2 ART.57)



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)

**a** AD ALTA DENSITA'      **b** A MEDIA DENSITA'      **c** A BASSA DENSITA'

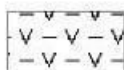
N° COMPARTO / SUE



AREE URBANE DI RISPETTO PAESAGGISTICO (C3 ART.63)



LIMITE DEL COMPARTO EDIFICABILE



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

PREVOSTURA



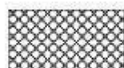
AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 ART.64)



AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI (ART.64)



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



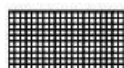
AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (D3 ART.66)



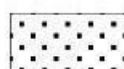
AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D4 ART.67)



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

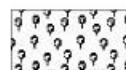


AREE BOSCADE (F ART.74)

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



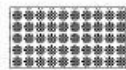
AREE G1 TUTELA NATURALISTICA ASSOLUTA



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)



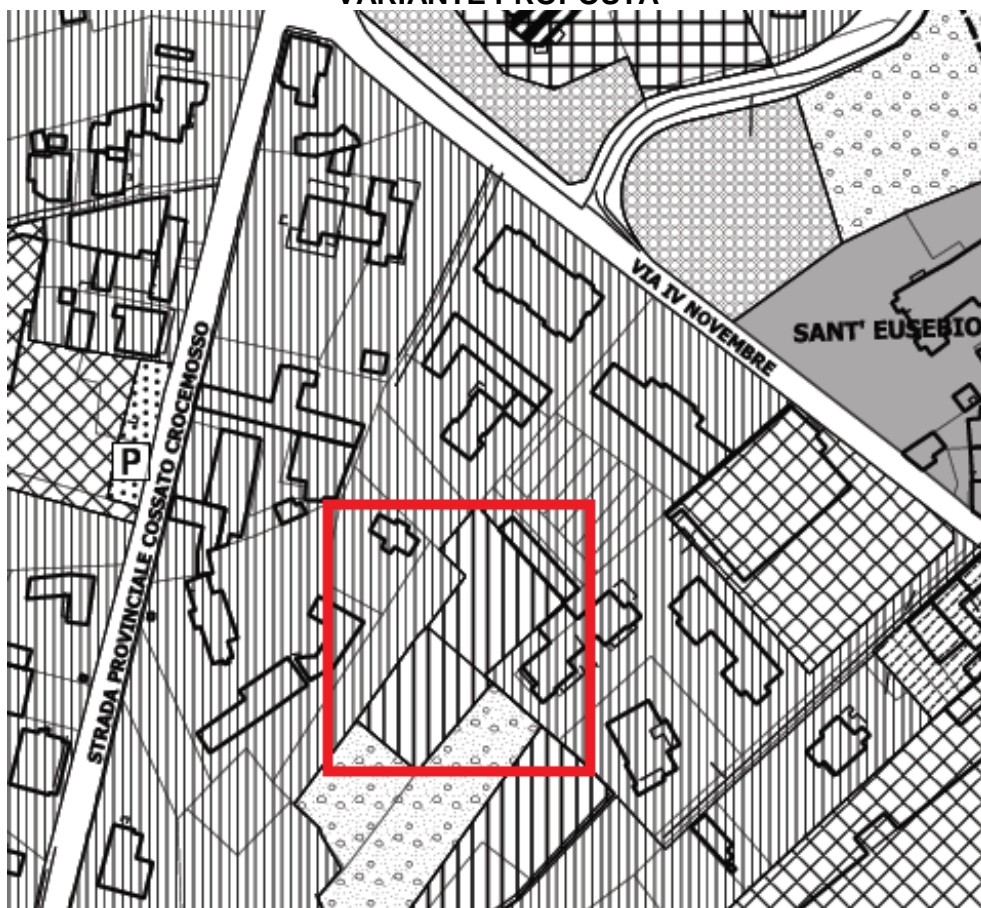
BENE CULTURALE AI SENSI DEL 15° COMMA ART.49 L.R. 56/77 (ART.26)

**Area di completamento 1 - Via IV Novembre**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P2**

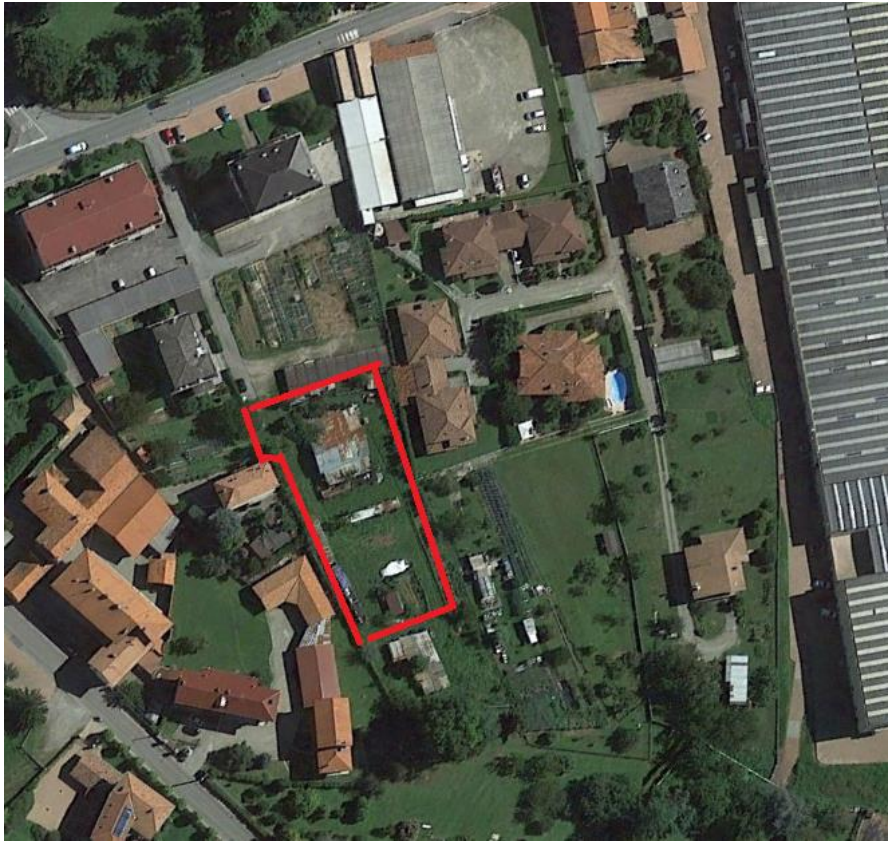


**VARIANTE PROPOSTA**





Vista aerea





**Aree di completamento 2 e 3 - Via IV Novembre**

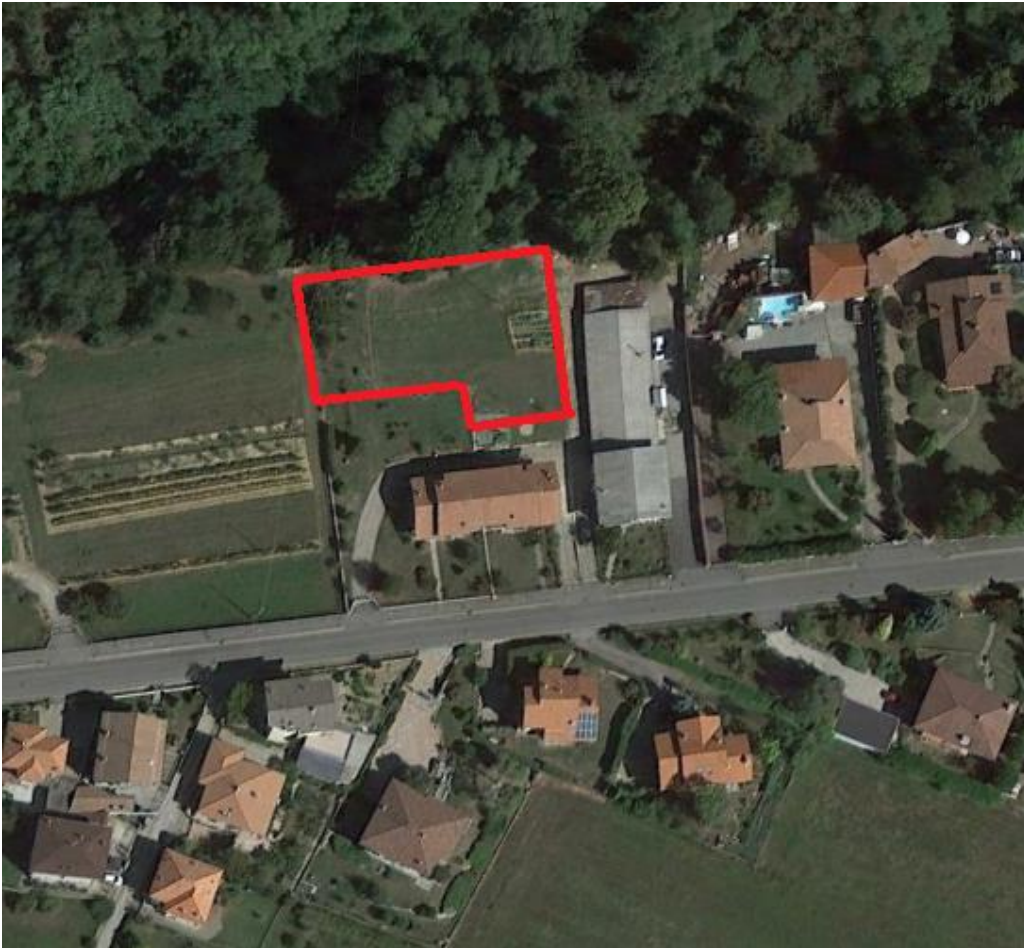
**PRG VIGENTE – Tavola 4P2**



**VARIANTE PROPOSTA**



**Vista aerea area 2**



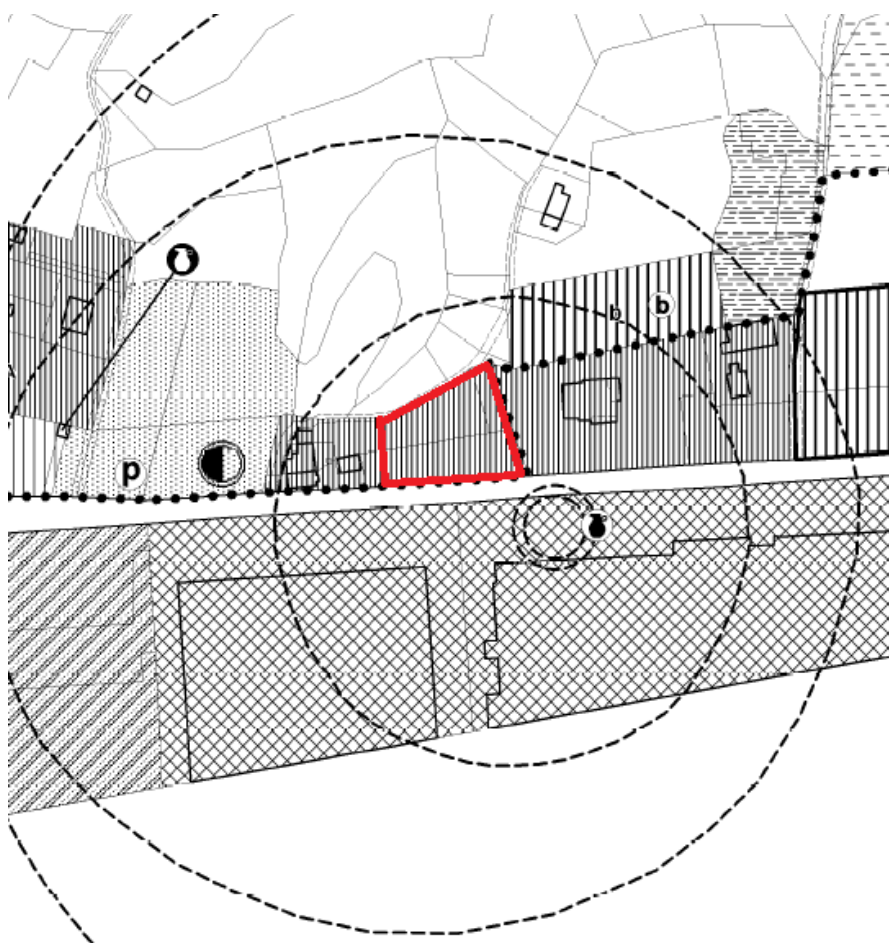
**Vista aerea area 3**



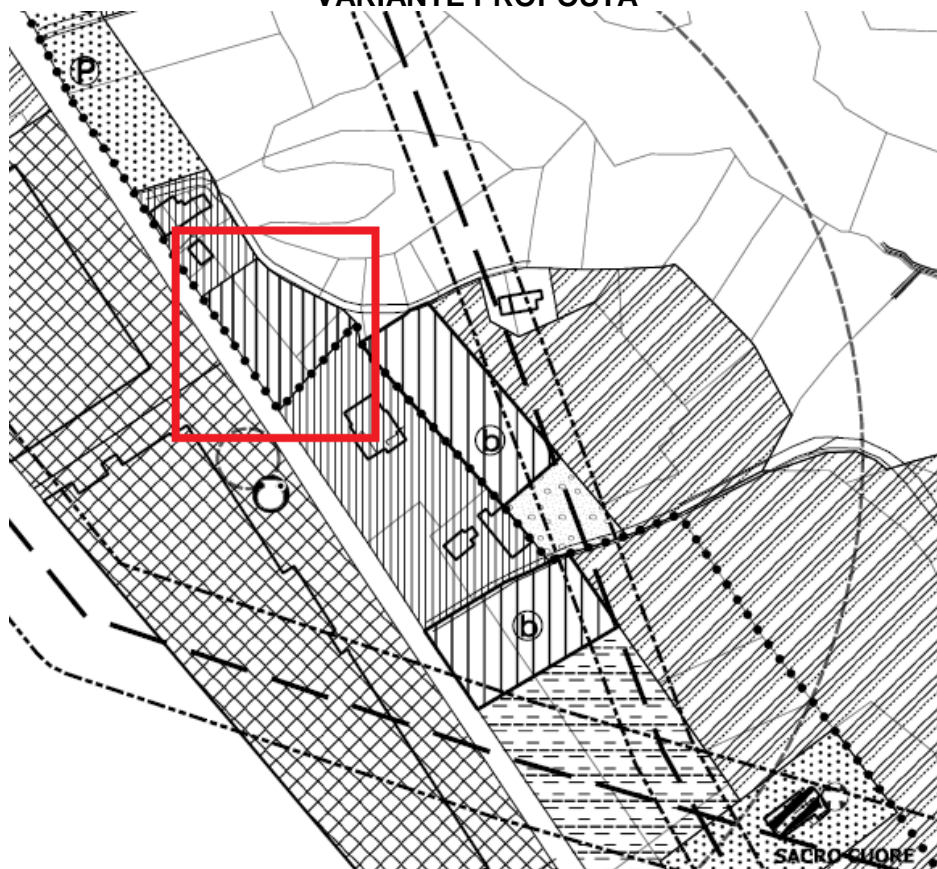


**Area di completamento 4 - Via IV Novembre**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P2**



**VARIANTE PROPOSTA**

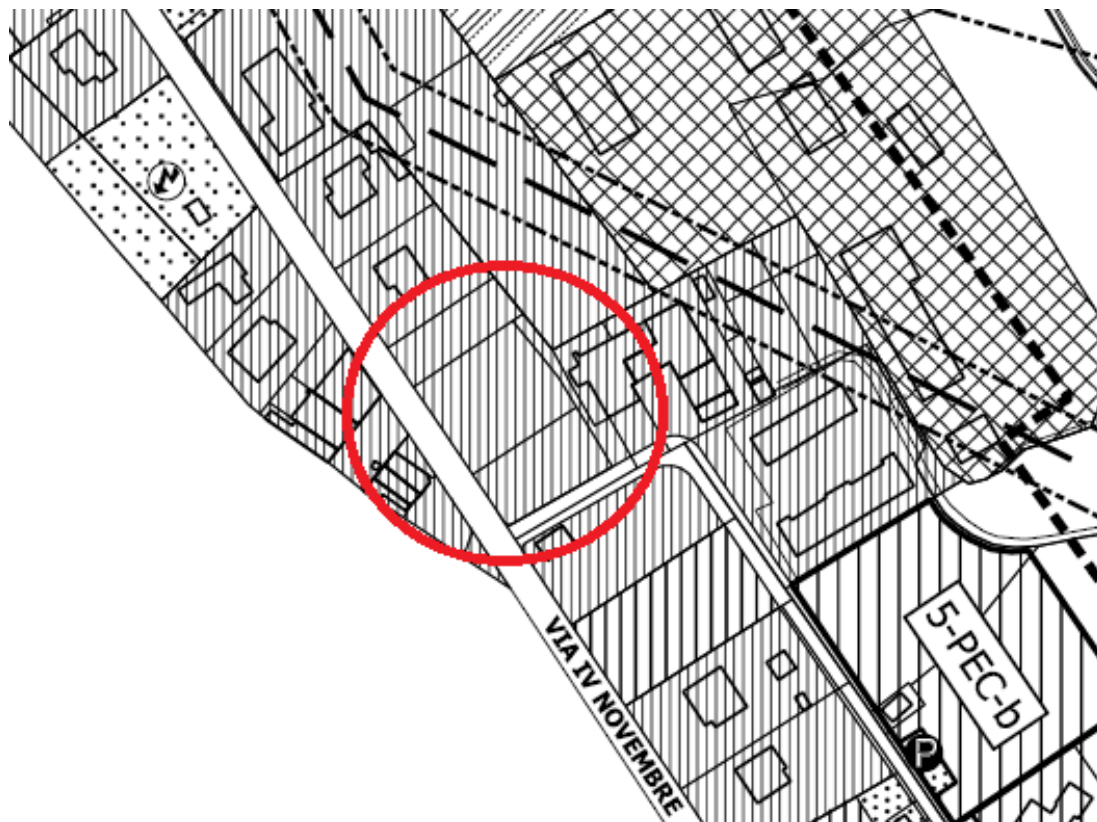


Vista aerea



Area di completamento 5 - Via IV Novembre

PRG VIGENTE – Tavola 4P4

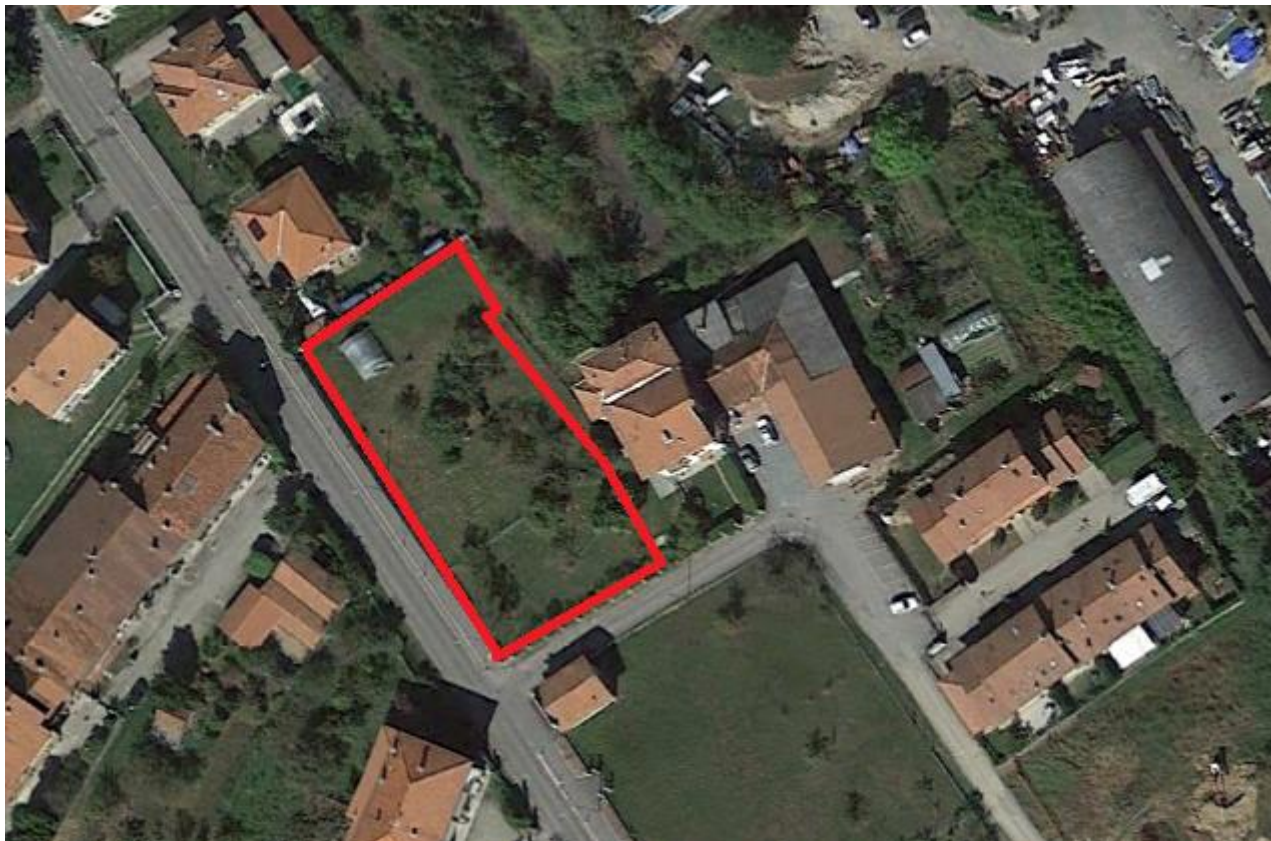


VARIANTE PROPOSTA





Vista aerea



STRALCI DALLE DELLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte CORDAR)



Nuove aree edificabili proposte



RETE IDRICA



RETE FOGNARIA

LOTTO EDIFICABILE 1

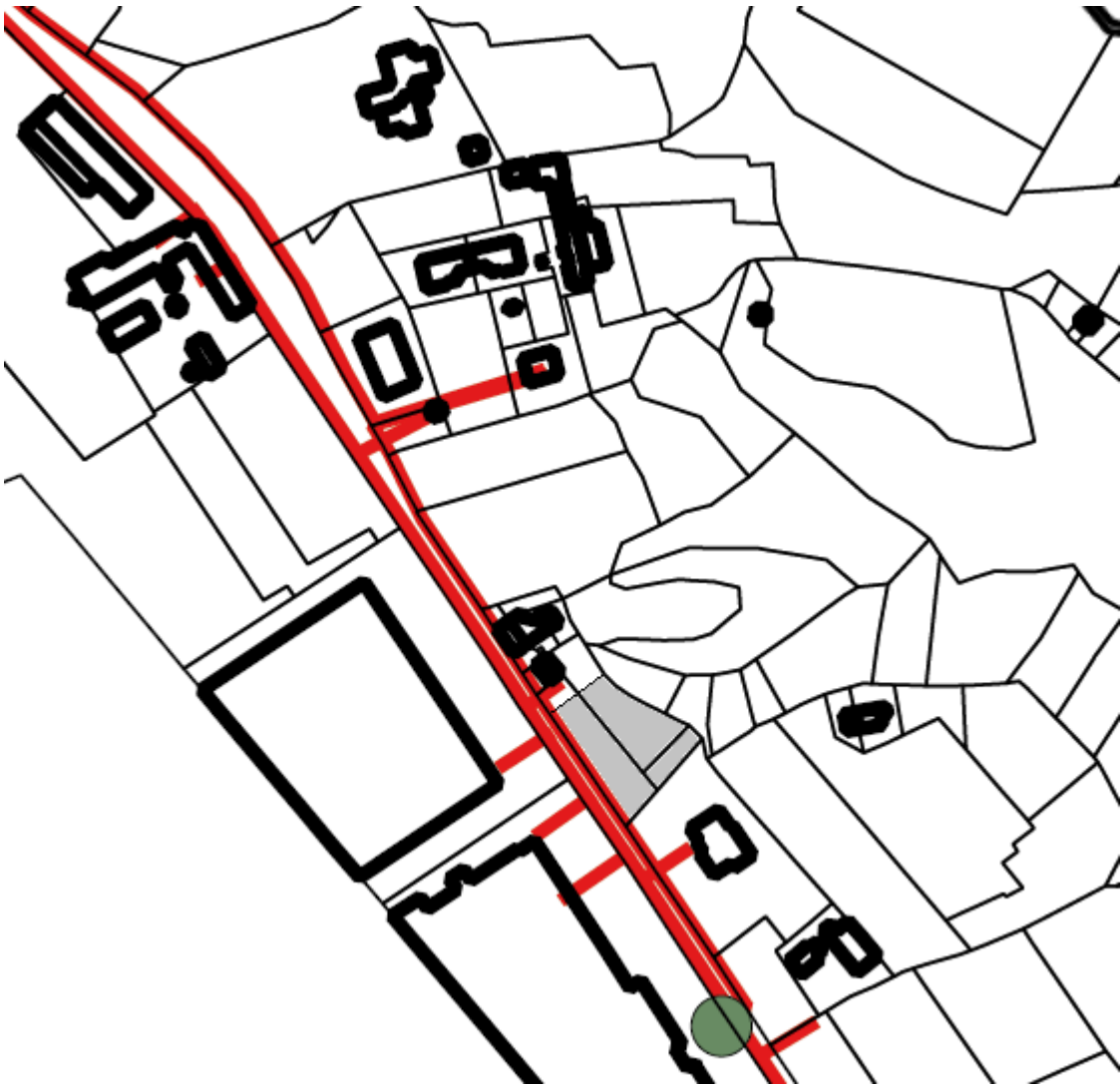


**LOTTE EDIFICABILE 2 e 3**





LOTTO EDIFICABILE 4



LOTTO EDIFICABILE 5



LOTTO EDIFICABILE 1



**LOTTE EDIFICABILE 2 e 3**



LOTTO EDIFICABILE 4



LOTTO EDIFICABILE 5





## 10. REITERAZIONE DI VINCOLI SCADUTI PER AREE PUBBLICHE

Le aree per l'istruzione non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto già di proprietà comunale

Le aree per attrezzature di interesse comune non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto già di proprietà comunale.

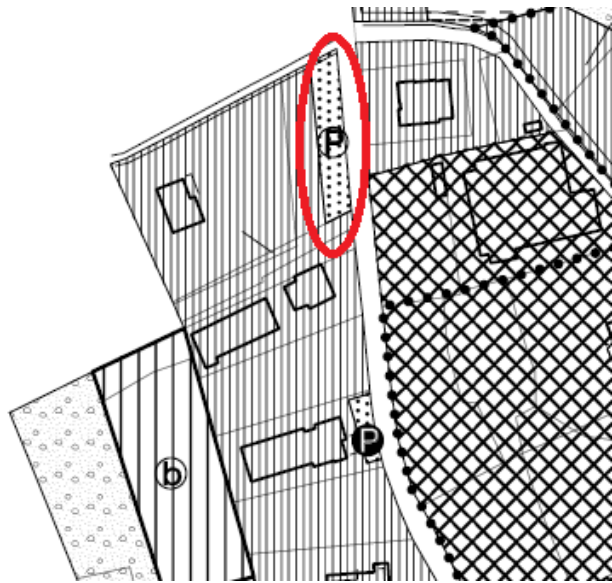
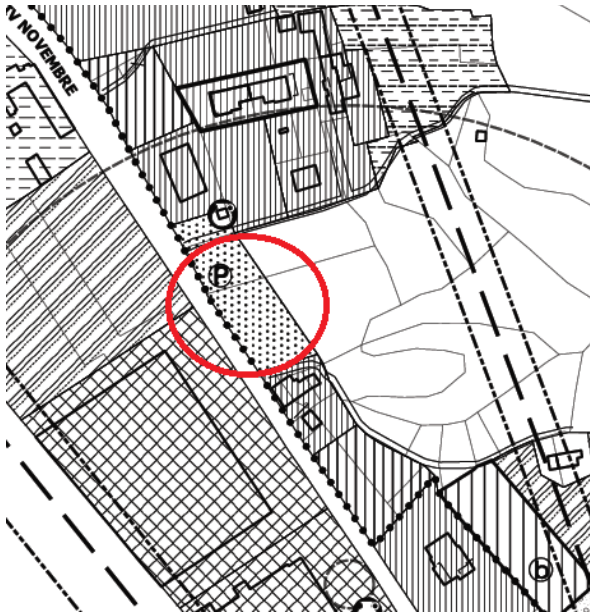
Le aree per il verde e lo sport non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto già di proprietà comunale o comunque di uso pubblico delle stesse. Sola un'area in Frazione Foglia viene al momento confermata, riservandosi di rivalutarla dopo l'esame delle osservazioni al progetto preliminare e in relazione al comparto edificabile contiguo.



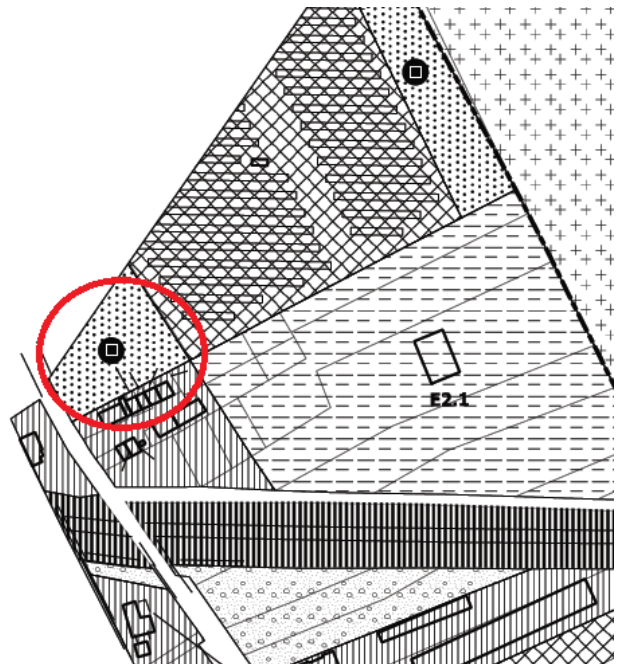
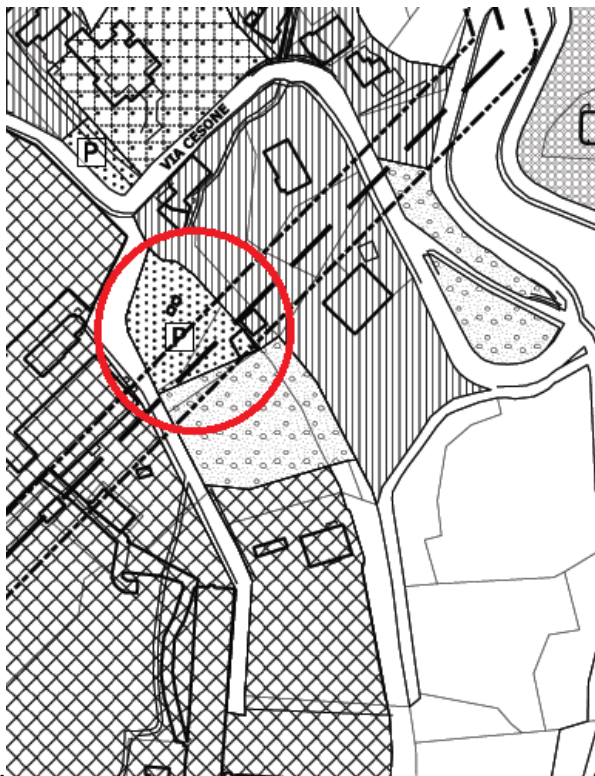
Per quanto riguarda i parcheggi tutti gli ambiti individuati sono esistenti o previsti; sono interessate da reiterazione totale o parziale esclusivamente quattro aree (riservandosi di rivalutarle dopo l'esame delle osservazioni al progetto preliminare) e precisamente una a Crosa (in parte ridotta e già utilizzata), una a valle di Frazione Capovilla, una in via IV Novembre (in parte ridotta) e una in via Orolungo (in parte ridotta):







Nell'ambito delle aree per servizi pubblici a servizio di attività economiche sono riconfermate, razionalizzate e riorganizzate quelle direttamente connesse ai relativi insediamenti; vengono reiterate due aree (che già il PRG vigente destinava a tale funzione), riservandosi, dopo l'esame delle osservazioni al progetto preliminare, di verificarne ancora l'utilità al disegno complessivo dell'organizzazione infrastrutturale degli insediamenti per attività economiche.



## **11. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

Si rimanda quindi a tale elaborato per il testo completo.

### **ART. 4 - PARAMETRI EDILIZI**

Viene corretta la sigla del Rapporto di copertura (da Q a Rc) per renderla coerente con i richiami degli altri articoli.

### **ART. 17 - NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (NCA)**

Viene variata la revisione (ai fini di una più agevole gestione da parte dell'Ufficio Tecnico) la definizione di altezza massima in relazione alla distanza dai confini.

### **ART. 27 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI**

Viene aggiunto un nuovo paragrafo inerente i beni di interesse storico, artistico e/o documentario.

### **ART. 31 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Viene riscritto aggiornandolo alle vigenti norme legislative.

### **ART. 32 - FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI.**

Viene riscritto aggiornandolo alle vigenti norme legislative.

### **ART. 33 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI**

Viene riscritto aggiornandolo alle norme vigenti.

### **ART. 35 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Viene riscritto aggiornandolo alle norme vigenti; viene inoltre proposto un nuovo comma inerente le fosse IMHOFF.

### **ART. 36 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI DELLE SORGENTI E DEI POZZI**

Viene riscritto aggiornandolo alle norme vigenti e viene inserito un nuovo comma inerente le aree edificabili ricomprese nella fascia di rispetto del pozzo di via IV Novembre (in via di dismissione):

### **ART. 38 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004**

Vengono aggiornati i riferimenti al D.Lgs. 42/2004.

### **ART. 43 – CLASSE 3**

Viene integrato sulla base della D.G.R. 07/04/2014 n° 64-7417.

### **ART. 52 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)**

Viene integrato e aggiornato il punto c) relativo agli insediamenti commerciali e viene eliminato ogni riferimento all'azzonamento G3 (stralciato).

### **ART. 54 - AREE PER LA VIABILITÀ**

Vengono eliminati i riferimenti agli azzonamenti G3 e G4 (stralciati).

### **ART. 56 - INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE (A1)**

Nell'ottica di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa a nuovi interventi vengono proposte nuove norme inerenti:

1. possibilità di realizzare, a determinate condizioni, fabbricati accessori ad uso autorimessa;
2. forme di incentivazione per la demolizione o la riqualificazione di manufatti accessori (superfettazioni);
3. trasferimento nell'ambito dell'azzonamento B1 delle volumetrie derivanti dalla demolizione di fabbricati soggette a tale intervento e indicazioni sulla sistemazione della aree di risulta.

### **ART. 57 - NUCLEI MINORI O UNITÀ EDILIZIE DI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O AMBIENTALE O DOCUMENTARIO (A2)**

Nell'ottica di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa a nuovi interventi vengono proposte nuove norme inerenti:

1. possibilità di realizzare, a determinate condizioni, fabbricati accessori ad uso autorimessa;
2. forme di incentivazione per la demolizione o la riqualificazione di manufatti accessori (superfettazioni).

### **ART. 58 - AREE EDIFICATE (B1)**

Viene introdotto un nuovo punto inerente i trasferimenti di volumetrie dagli ambiti A1.

Sempre nell'ottica di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa a nuovi interventi viene:

- proposto di cancellare il punto che legava ampliamenti con ricavo di nuove unità immobiliari alla sdoppiamento del nucleo familiare originario;
- proposto di limitare gli incrementi nella misura massima del 20% solo agli immobili realizzati ai sensi della Variante Strutturale 1.
- Vengono inoltre eliminati richiami ormai superati.

#### **ART. 59 - AREE DI COMPLETAMENTO (B2)**

Viene inserito il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima e nuove prescrizioni sul riutilizzo delle acque meteoriche.

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

Nell'ottica di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in alternativa a nuovi interventi vengono integrate le norme inerenti la possibilità di realizzare fabbricati accessori ad uso autorimessa.

#### **ART. 62 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (C2)**

Viene inserito il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima e nuove prescrizioni sul riutilizzo delle acque meteoriche. Vengono inoltre eliminati richiami ormai superati.

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

Viene esteso al lotto C3.2, quanto già ammesso per il lotto C3.1; viene inoltre resa facoltativo il rivestimento con siepe delle recinzioni per le porzioni pertinenziali ai fabbricati.

#### **ART. 63BIS - AREE EXTRAURBANE DI RIPRISTINO PAESAGGISTICO (C4)**

Vengono apportati alcuni piccoli aggiornamenti normativi e viene un nuovo punto sulle recinzioni.

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

Viene inserito un punto integrativo inerente la salubrità degli insediamenti, le prescrizioni in caso di dismissione dell'attività e l'inammissibilità di quelle a rischio di incidente rilevante (considerate le caratteristiche geomorfologiche e i contesti contigui). Viene inoltre introdotto il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima una nuova e un nuovo punto per facilitare la realizzazione di pensiline aperte. Per quanto concerne l'inserimento ambientale degli interventi viene inserito un richiamo all'allegato A (vedi).

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

Viene inserito un punto integrativo inerente la salubrità degli insediamenti, le prescrizioni in caso di dismissione dell'attività e l'inammissibilità di quelle a rischio di incidente rilevante (considerate le caratteristiche geomorfologiche e i contesti contigui). Viene inoltre introdotto il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima una nuova e un nuovo punto per facilitare la realizzazione di pensiline aperte. Per quanto concerne l'inserimento ambientale degli interventi viene inserito un richiamo all'allegato A (vedi).

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

Viene inserito un punto integrativo inerente la salubrità degli insediamenti e l'inammissibilità di quelli a rischio di incidente rilevante (considerate le caratteristiche geomorfologiche e i contesti contigui). Viene inoltre introdotto il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima una nuova e un nuovo punto per facilitare la realizzazione di pensiline aperte. Per quanto concerne l'inserimento ambientale degli interventi viene inserito un richiamo all'allegato A (vedi).

#### **ART. 67 - AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D4)**

Viene inserito il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima.

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

Viene inserito il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima.

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

Viene inserito il parametro inerente la Sp (superficie permeabile) minima.

#### **ART. 74 - AREE BOScate**

L'articolo viene aggiornato sulla base delle norme vigenti e vengono riformulate le prescrizioni di dettaglio inerenti il riconoscimento urbanistico dello stato di fatto rilevato.

#### **ART. 75 - AREE AGRICOLE**

Vengono variati, ammettendo un incremento del 20% in luogo della quota fissa di 25 m<sup>2</sup>, i parametri per l'adeguamento di fabbricati rurali oggetto di trasformazione.

Al punto inerente le strutture agrituristiche vengono eliminate prescrizioni superate o in contrasto con le nuove norme che vengono richiamate al primo punto.

Infine, sulla base dell'esperienza maturata nella gestione del PRG vigente, viene proposta la modifica di alcuni parametri relativi alle distanze e, per le aree E1, viene richiamato il punto sulle recinzioni di cui all'art. 63 bis.

#### **ART. 76 - AREA DELLA BARAGGIA (G)**

Vengono eliminati i riferimenti agli ambiti G3 e G4 (stralciati) e alcuni parametri legati agli interventi ammessi negli ambiti G1.

#### **ART. 77 – NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

L'articolo viene aggiornato sulla base delle norme vigenti.

#### **ALLEGATO 1**

Viene introdotto un nuovo allegato con prescrizioni per nuovi interventi in ambiti produttivi, finalizzati a migliorarne la sostenibilità ambientale.

#### **ALLEGATO 2**

Viene introdotto il cronoprogramma connesso alla normativa geologica.



**12. VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA**  
**(Si rimanda all'apposito elaborato redatto dal dott. Roletti).**

**13. ASPETTI DIMENSIONALI**

PRG vigente LESSONA  
 Cirt: 3.921 abitanti – Aree S.P.: m<sup>2</sup> 141.900

PRG vigente CROSA  
 Cirt: 658 – Aree S.P.: m<sup>2</sup> 20.000

**SUPERFICI COMPLESSIVE DEGLI AZZONAMENTI**  
**RICALCOLATI SULLA BASE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE**

<b>SUPERFICI</b>		
Azzonamenti	MQ	Ha
A1	112444,00	11,2444
A2	21840,00	2,184
B1	792102,00	79,2102
B2	39920,00	3,992
B3	77799,00	7,7799
C1	24223,00	2,4223
C2	34780,00	3,478
C3	90081,00	9,0081
C4	333978,00	33,3978
D1	353178,00	35,3178
D2	66712,00	6,6712
D3	24343,00	2,4343
D4	3339,00	0,3339
D5	25205,00	2,5205
D6	12794,00	1,2794
D7	1633,00	0,1633
D8	3321,00	0,3321
G1	2586379,00	258,6379
G2	144735,00	14,4735
H	58456,00	5,8456
SP	175391,00	17,5391
E1	436251,00	43,6251
E2	598929,00	59,8929
E3	211294,00	21,1294
E4	130368,00	13,0368
E5	152985,00	15,2985
F	4905133,00	490,5133
	<b>11417613,00</b>	<b>1141,7613</b>

#### 14. CIR E VERIFICA DEGLI STANDARD

##### CALCOLO DELLA CIR (PRG VIGENTE)

	abitanti	
Esistenti aree edificate (azzonamenti A1-A2-B1-B3)		= 2.990
Aree di completamento (B2) - mc 39.261/90		= 436
Aree di nuova edificazione (C2) - mc 29.246/90		= 325
Aree di rispetto paesaggistico (C3) - mc 15.384/90		= 170
<b>CIR TOTALE LESSONA</b>	<b>abitanti</b>	<b>3.921</b>
<b>CROSA</b>	<b>abitanti</b>	<b>658</b>
<b>TOTALE</b>	<b>abitanti</b>	<b>4.579</b>

##### CALCOLO DELLA CIR (PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO)

Esistenti aree edificate (azzonamenti A1-A2-B1-B3-C1)		= 3.067
[(dato comprensivo del comune di Crosa aggiornato sulla base dei vani aggiuntivi riazzonati in aree edificate, viene mantenuto l'incremento medio del 20% per gli azzonamenti B1, B3 e sparse, ma viene aggiornata la tendenza vani/abitante (1,88 rispetto a 1,68 precedente)]		
Comparto B1.3		= 20
Aree di completamento (B2) - mc 23.713/120 <sup>(1)</sup>		= 198
Aree di nuova edificazione (C2) a intervento diretto - 7.710/120 <sup>(1)</sup>		= 64
Aree di nuova edificazione (C2) soggette a S.U.E. - mc 10500/90		= 117
Aree di rispetto paesaggistico (C3) - mc 13.512/120 <sup>(1)</sup>		= 113
	abitanti	3.579
<b>Dalla quale vengono dedotti gli abitanti già insediati nella aree B2 e C2 parzialmente edificate pertanto: 3.579 - 19 = 3.556 abitanti</b>		
<b>CIR TOTALE:</b>	<b>abitanti</b>	<b>3.560</b>

**(1)-Valore riverificato nelle aree di completamento riazzonate in edificate.**

## PRG VIGENTE LESSONA

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, riferita alla capacità insediativa residenziale di **3.921**, come calcolata al capitolo precedente, risulta dalla seguente tabella:

Attrezzature	Standard minimo	Dotazione minima di aree	Dotazione di aree prevista dal PRGC
Asilo nido (non presente)			
Scuola materna			
Scuola elementare			
Scuola media inf.			
	5,00 mq/ab	mq 19.605	mq 18.800 <sup>1</sup>
Religiose			
Sociali			
Culturali			
Sanitarie			
Assistenziali			
Amministrative			
	5,00 mq/ab	mq 19.605	mq 28.500
Sportive			
Giardini			
Parchi gioco			
	12,50 mq/ab	mq 49.013	mq 72.500
Parcheggi	2,50 mq/ab	mq 9.802	mq 22.100
<b>TOTALE</b>	<b>25,00 mq/ab</b>	<b>mq 98.025</b>	<b>mq 141.900</b>

**Il valore ottenuto corrisponde ad uno standard di 36,18 mq/ab, ampiamente superiore ai minimi di Legge.**

<sup>1</sup> Il valore era comprensivo di parte delle aree sportive utilizzate anche dalle Scuole.

## PRG VIGENTE CROSA

**CIR 658 – m<sup>2</sup> complessivi 20.000 per 30,4 m<sup>2</sup>/abitante**

## VERIFICA DEGLI STANDARD – PROPOSTA DI VARIANTE

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, riferita alla capacità insediativa residenziale di **3.560**, come calcolata al capitolo precedente, risulta dalla seguente tabella:

Attrezzature	Standard minimo	Dotazione minima di aree	Dotazione di aree prevista dal PRGC
Asilo nido (non presente)			
Scuola materna			
Scuola elementare			
Scuola media inf.			
	5,00 mq/ab	mq 17.800	mq 8.223
Religiose			
Sociali			
Culturali			
Sanitarie			
Assistenziali			
Amministrative			
	5,00 mq/ab	mq 17.800	mq 32.478
Sportive			
Giardini			
Parchi gioco			
	12,50 mq/ab	mq 44.500	mq 65.069
Parcheggi	2,50 mq/ab	mq 8.900	mq 21.008
<b>TOTALE</b>	<b>25,00 mq/ab</b>	<b>mq 89.000</b>	<b>mq 126.778</b>

**Il valore ottenuto corrisponde ad uno standard di 35,61 mq/ab, ampiamente superiore ai minimi di Legge.**



## 15. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

### P.T.R. - Rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 31

Numero di riferimento	Numerazione corrispondente a quella delle schede geologico-tecniche	Superficie	Indice	Volumetria
1	Lotto 1	1.450	0,6	870
2	Lotto 2	1.290	0,6	774
3	Lotto 3	1.700	0,6	1.020
4	Lotto 4	1.240	0,6	744
5	Lotto 5	1.840	0,6	1.104
<b>TOTALI</b>		<b>7.520</b>		<b>4.512</b>

### 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	0,752	0,48 <3,00

Le aree proposte per nuovi insediamenti risultano inserite in contesti interni o ai limiti di aree antropizzate ove l'uso prevalente del suolo è in maggior parte di tipo residenziale, nonché organicamente collegate al contesto costruito. Le quattro nuove aree edificabili residenziali interessano aree agricole marginali e/o incolte, già appartenenti ad ambiti urbanizzati; le varianti proposte non riguardano aree di valore o particolarmente vulnerabili (classi geologiche 1 e 2) ma ambiti pianeggianti che ricadono in classe III di capacità di uso del suolo, come quasi tutto il territorio comunale.

La variante propone inoltre nuove norme per la sostenibilità ambientale dei nuovi interventi e privilegia il recupero e la riconversione di immobili esistenti, attraverso lo stralcio di circa 14 ha di aree ora edificabili.

Di seguito è evidenziata la situazione complessiva inerente il consumo di territorio indotto dalla proposta di variante:

1. *recupero di aree agricole: m<sup>2</sup> 140.728 (ex aree edificabili) + m<sup>2</sup> 18.028 (SP)= m<sup>2</sup> 158.756;*
2. *recupero di aree agricole marginali: m<sup>2</sup> 8.282 (ex aree edificate);*
3. *aree edificate consolidate trasformate in nuove aree edificabili: m<sup>2</sup> 4.880;*
4. *occupazione di aree agricole marginali per nuove superfici edificabili residenziali: m<sup>2</sup> 2.650;*
5. *occupazioni di aree agricole marginali per accorpamenti ad esistenti azzonamenti contigui già edificati: m<sup>2</sup> 27.034;*
6. *saldo tra incrementi e decrementi delle superfici a destinazione agricola e/o agricola marginale: + m<sup>2</sup> 137.354 (aree restituite all'uso agricolo e/o boscato).*

### P.P.R.

**Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato approvato con D.G.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 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 paesaggio", definite come zone caratterizzate da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive), tali da restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario. L'unità di paesaggio che comprende l'ambito in esame è la n° 22/01 denominata "Gattinara, Masserano e la Baraggia" e classificata come area Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità. Il PPR non segnala, per le aree oggetto di variante, elementi di rilievo sottoposti a tutela ai sensi degli artt.136-142-157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i." (cfr. Tav. 2 del PPR).

Gli strumenti urbanistici comunali, in qualunque fase del procedimento di approvazione si trovino alla data di entrata in vigore del Piano paesaggistico regionale, non devono contenere previsioni in contrasto con le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti del Ppr stesso contenute nelle Norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8, 9, e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

La presente Variante Strutturale non è in contrasto con i disposti degli articoli sopracitati, né produce effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nella cartografia di Piano sono state ora evidenziate le aree soggette ai seguenti vincoli ambientali:

- Fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (*Torrente Cervo e Torrente Ostola, Rio Osterla, Rio Posca e Rio Clarolo*).

Dalla tavola P4-7 Componenti Paesaggistiche in scala 1:100.000 emergono le rilevanze paesaggistiche presenti sul territorio comunale, che sono state riconfermate dalla Proposta di Variante attraverso i seguenti temi normativi:

- *Strutture insediative storiche con centri di forte identità morfologica (art. 24 NTA PPR).*  
Riconoscibili nei nuclei già inclusi tra le aree A1 e A2 del PRG vigente, che sottopone a inoltre a particolare tutela Villa Sella (tenuta Zoppo), Villa Sperino e Villa Corinna; la variante riporta il vincolo monumentale di cui al D.Lgs 42/2004 su tutti gli edifici religiosi interessati; i nuclei sono confermati nella loro consistenza e normativa di tutela, con minimi aggiornamenti al reale stato di fatto.
- *Patrimonio rurale storico (art. 25 NTA PPR).*  
Il contesto della Baraggia seppur non incluso in vincoli ambientali sovraordinati è già oggetto di tutela da parte del PRG vigente; con la presente Variante strutturale, a seguito dello stralcio di aree edificabili terziarie produttive incluse e/o contigue, viene ulteriormente incrementata la salvaguardia del contesto pedologico, geomorfologico e climatico; la normativa già prevede prescrizioni per la coerenza degli interventi ammessi con le tipologie tradizionali locali.
- *Sistema di ville, giardini e parchi (art. 26 NTA PPR) - Elementi caratterizzanti di natura paesaggistica (art. 30 NTA PPR).*  
Riconoscibili nella fascia collinare e pre collinare ove il PRG vigente classifica in specifico azzonamento (H - Aree a parco urbano) i seguenti elementi:  
parco di Villa S. Guido ed aree contigue; parco della Villa compresa tra via Roma e via Cesone, aree contigue verso nord a Frazione Sant'Eusebio, parco di Villa Boggio (via IV Novembre).
- *Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32 NTA PPR)*  
Già il PRG vigente ha individuato e sottoposto a tutela i vigneti presenti sul territorio comunale; la presente Variante Strutturale ha aggiornato la loro delimitazione ai nuovi impianti nel frattempo realizzati e ha confermato le normative tese al recupero dei vigneti nell'ambito dei contesti storici di insediamento.
- *Componenti morfologico-insediative (art. 34 NTA PPR).*  
Già il PRG vigente ha articolato la classificazione degli azzonamenti in ambito rurale, distinguendo le aree consolidate residenziali di impianto rurale (B.3 e A.2) dagli insediamenti agricoli produttivi (E); la variante preserva inoltre i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, evitando il prolungamento di aggregazioni lineari.

La Variante incrementa inoltre l'apparato normativo relativo ai nuovi insediamenti, attraverso specifiche prescrizioni inerenti la salvaguardia delle risorse idriche, il recupero delle acque meteoriche, la permeabilità dei suoli e il verde a corredo.

Quattro delle nuove aree inserite ricadono all'interno della dominante costruita, mentre una si pone in contiguità con essa nonché intercluse su tre lati tra aree edificate.