



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI LESSONA

VARIANTE PARZIALE 12 AL PRGC VIGENTE

Legge Regionale n° 56/77 e ss. mm. ed ii. – art. 17 commi 5 e 7

FASCICOLO TECNICO ILLUSTRATIVO

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C. n° del

DOTT. ARCH. GIULIO CARTA
Urbanista incaricato

Il Sindaco

Il Responsabile del servizio tecnico

APRILE 2015

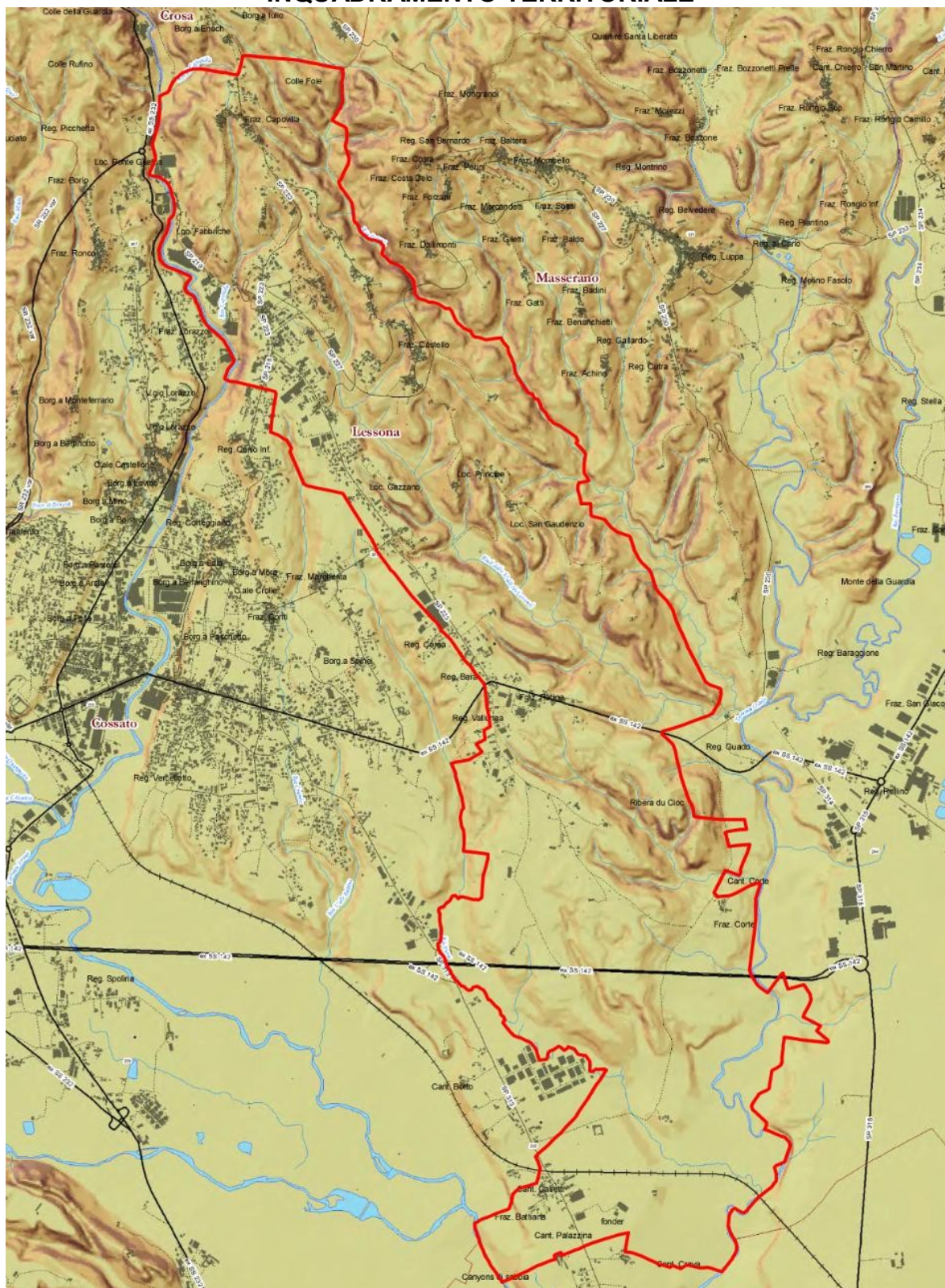
Il Segretario

PREMESSA

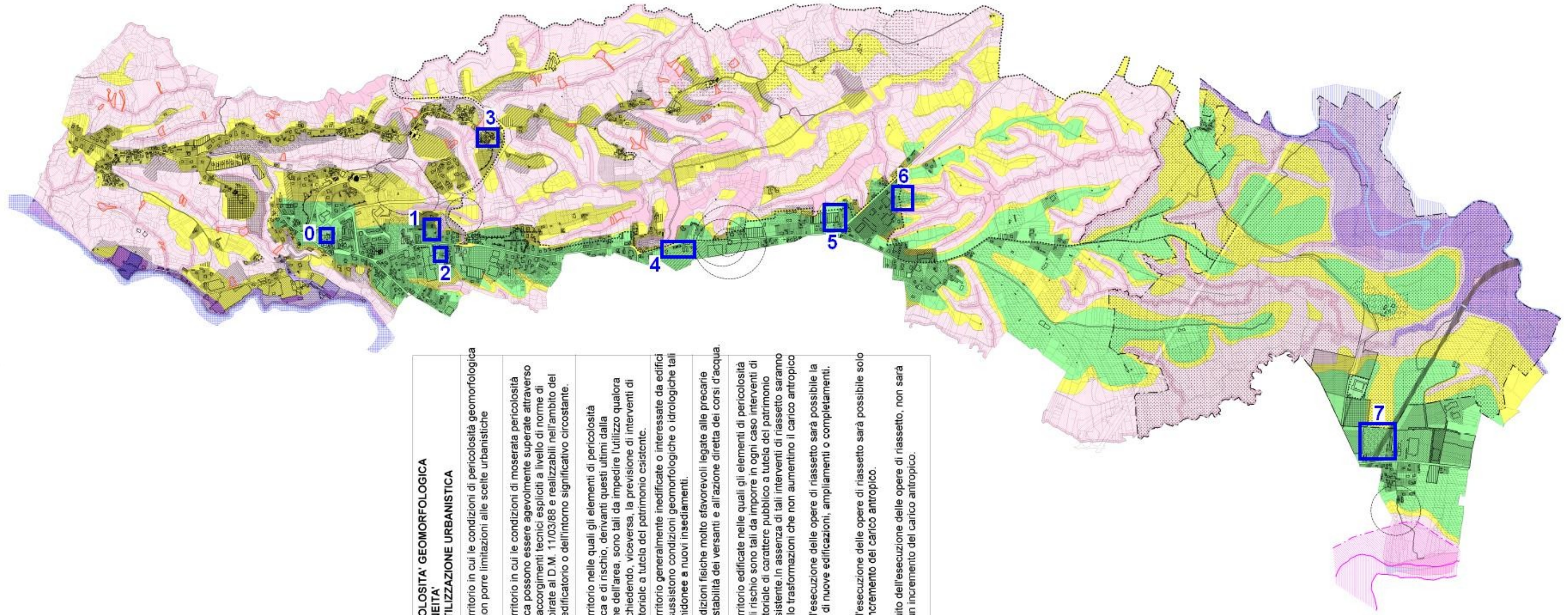
Il Comune di Lessona è dotato di un PRGC approvato dalla Regione con D.G.R. n° 75-20316 in data 25.06.1997 oggetto di una Variante Strutturale approvata dalla Regione con D.G.R. n° 44-1260 in data 04.11.2005. L'Amministrazione Comunale di Lessona intende, attraverso una dodicesima Variante Parziale, apportare alcuni aggiornamenti relativamente ad aree per servizi pubblici, nonché alcune modifiche di azionamento 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 Provinciale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



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



CLASSE	PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
1	Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche
2	Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici espliciti a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
3	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.
3a	Porzioni di territorio generalmente inedificate o interessate da edifici isolati in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.
3a.1	Area con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti e all'azione diretta dei corsi d'acqua.
3b	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
3b.2	A seguito dell'esecuzione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
3b.3	A seguito dell'esecuzione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.
3b.4	Anche a seguito dell'esecuzione delle opere di riassetto, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

FRANE



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 EDIFICAZIONE (C2 ART.61)

a AD ALTA DENSITA'

b A MEDIA DENSITA'

c A BASSA DENSITA'

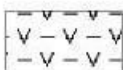
N° COMPARTO / SUE



AREE URBANE DI RISPETTO PAESAGGISTICO (C3 ART.63)



LIMITE DEL COMPARTO EDIFICABILE



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

PREVOSTURA



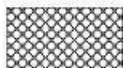
AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 ART.64)



AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI PARTICOLARI (ART.64)



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



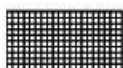
AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (D3 ART.66)



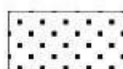
AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D4 ART.67)



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

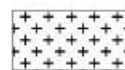


AREE E5

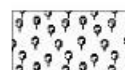


AREE BOSCADE (F ART.74)

 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)





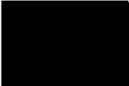
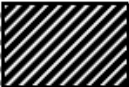

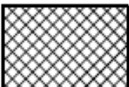


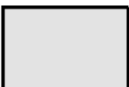


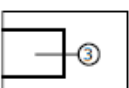
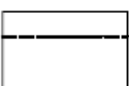

BENE VINCOLATO AI SENSI DEL D.P.R. 22.10.99 T.U. BENI VINCOLATI (ART.26)



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

LEGENDA PRG VIGENTE NUCLEI ANTICA FORMAZIONE – TAVOLA 5P

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE SEMPLICE

	DELIMITAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE
	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
	RESTAURO CONSERVATIVO (RC1)
	RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A (REA)
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B (REB)
	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)
	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)
	AMPLIAMENTO (A) SOPRELEVAZIONE (S)
	OBBLIGO DI ALLINEAMENTO PLANIVOLUMETRICO CON IL FABBRICATO INDICATO DALLA FRECCIA
	SAGOMA LIMITE DELL'AMPLIAMENTO PLANIMETRICO
	NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA REALIZZABILI
	NUOVI ALLINEAMENTI PER EDIFICI OGGETTO DI RICOSTRUZIONE
	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

SEGUE DESCRIZIONE DELLE VARIANTI ED ESTRATTI DALLE TAVOLA SERIE 4P e 5P

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

OGGETTO DI VARIANTE 0 - AMMINISTRAZIONE COMUNALE FRAZIONE BARAGGIA

Si intende procedere, verificata la situazione esistente, al cambio di tipo di intervento (da Ristrutturazione di tipo A a Ristrutturazione di tipo B) previsto per i fabbricati di proprietà comunale, ora sede della società Polisportiva Handicap Biellese. La modifica è finalizzata a permettere i necessari adeguamenti funzionali degli immobili citati (ampliamento servizi igienici, adeguamento degli spazi di relazione, ecc...).

Viste dalla strada



PRG VIGENTE



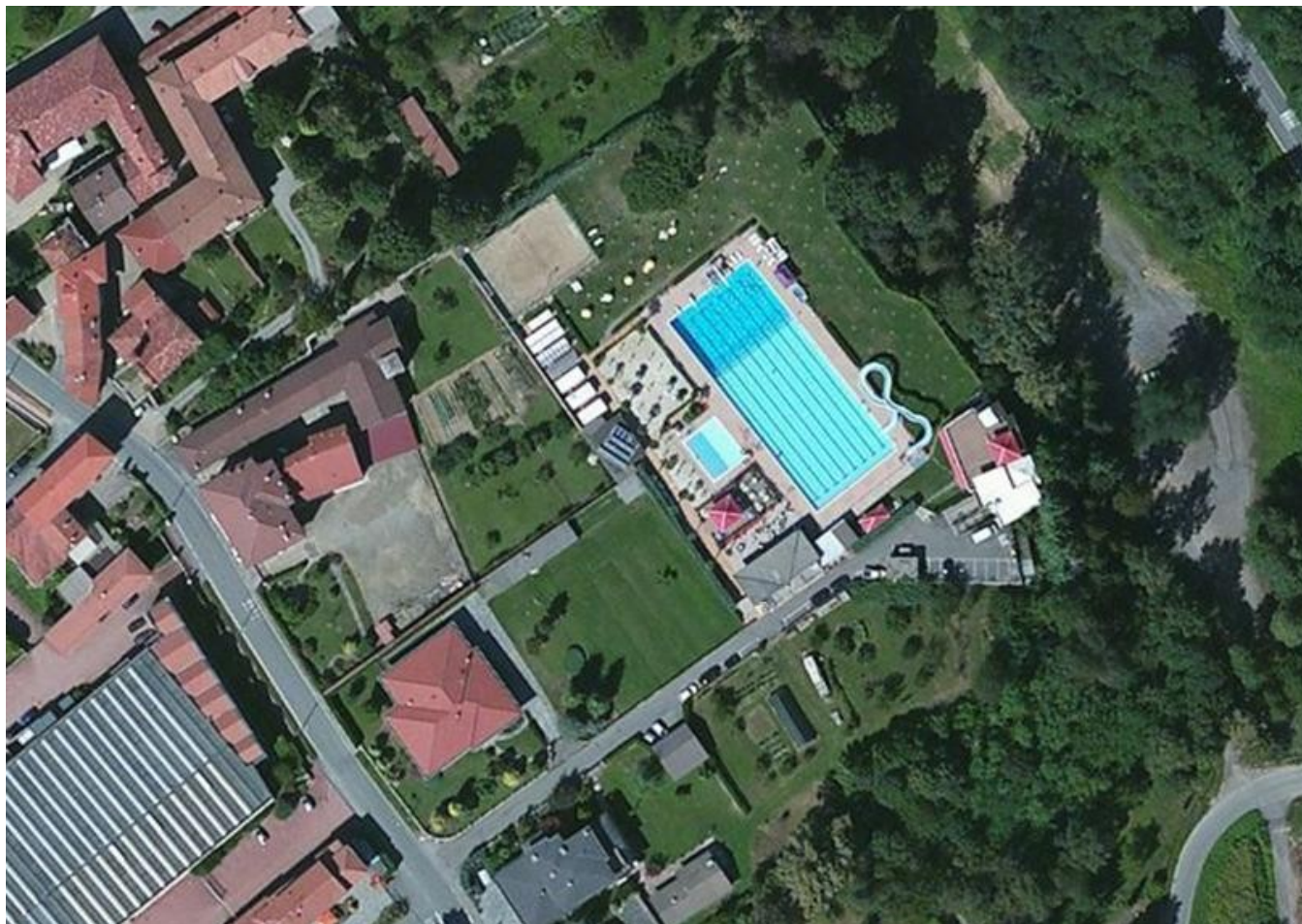
VARIANTE PROPOSTA



OGGETTO DI VARIANTE 1 – Dusso Roberto

Via IV Novembre - Prot. 1783 del 25.03.2014

Si intende procedere, verificata la situazione esistente (avvenuto frazionamento), all'accorpamento al contiguo insediamento per il tempo libero (Piscina Centro Primavera) di parte dell'area attualmente azionata come edificata residenziale. Tale accorpamento riguarda una superficie di circa 1.200 m² ed è finalizzato esclusivamente ai fabbisogni funzionali e/o accessori dell'attività del Centro Primavera.



Vista aerea

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



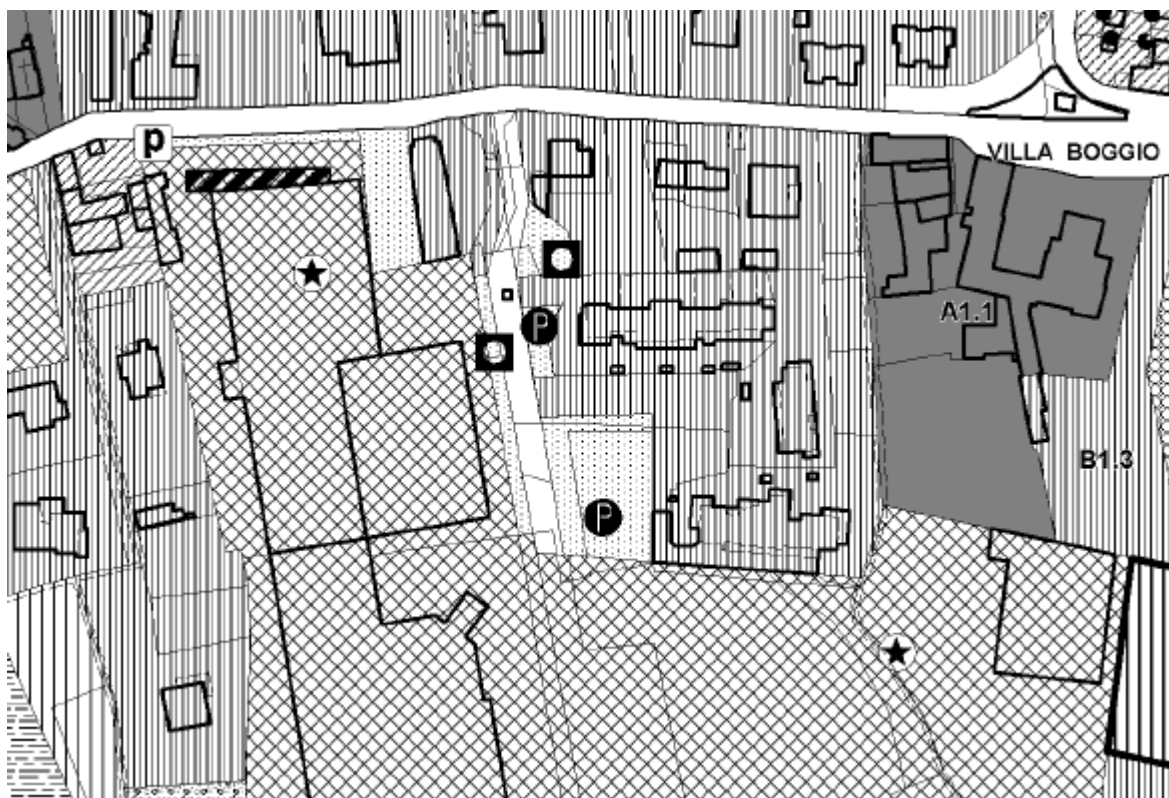
**OGGETTO DI VARIANTE 2 – Amministrazione Comunale
Via IV Novembre.**

Si intende procedere, verificata la situazione esistente (avvenuto frazionamento e successivo atto di vendita), all'accorpamento alla contigua area residenziale di parte del lotto attualmente destinato a verde pubblico. Tale accorpamento riguarda una superficie di circa 75 m² ed è finalizzato esclusivamente a inglobare tale superficie nell'area pertinenziale del limitrofo fabbricato civile di proprietà privata.



Vista aerea

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



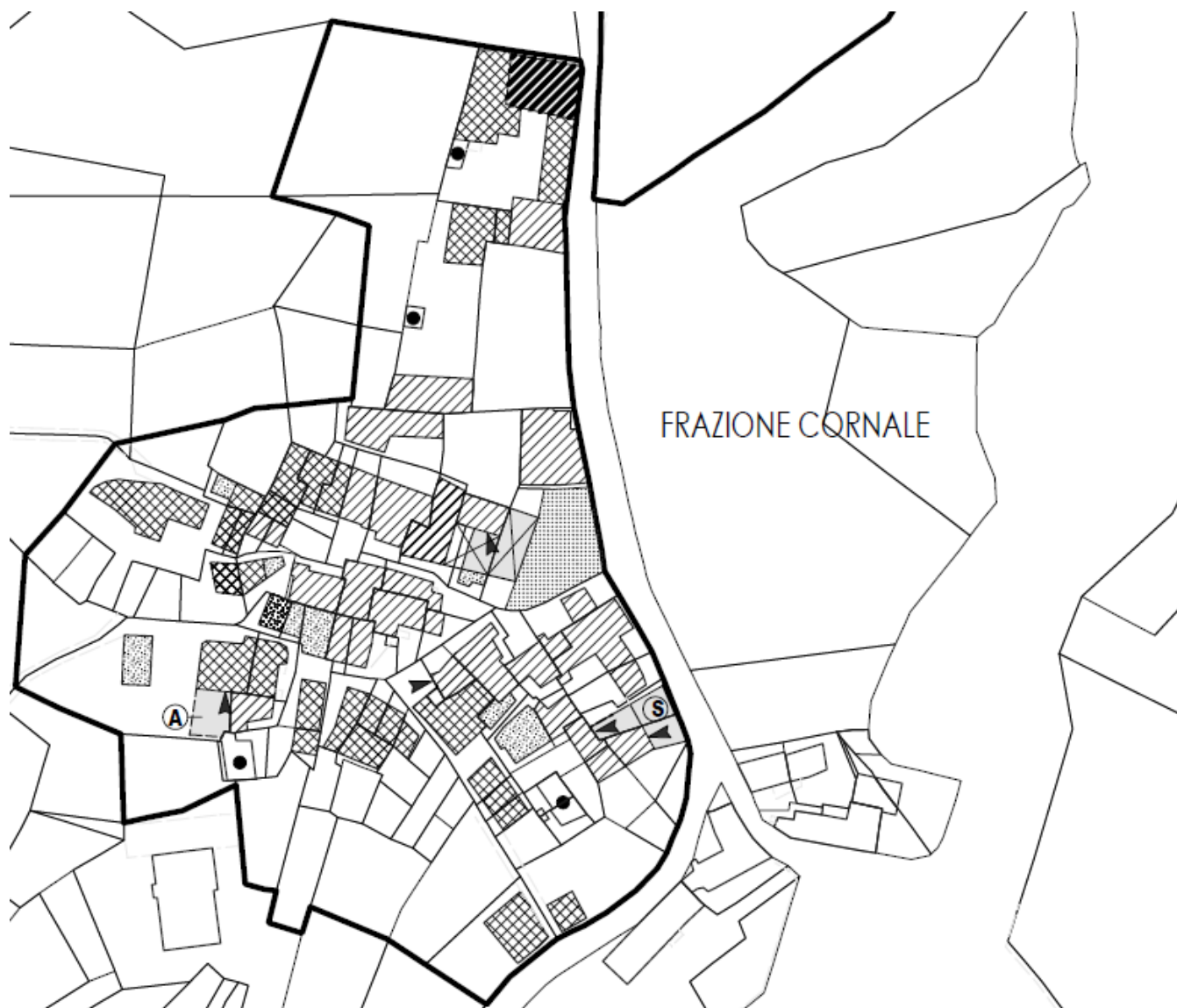
**OGGETTO DI VARIANTE 3 – Sergio Ramasco Bertolen e Clerico Marilena
Frazione Cornale - Prot. 3179 del 30.05.2012**

Si intende procedere, verificata la situazione esistente, al cambio di tipo di intervento (da Ristrutturazione di tipo A ad Ampliamento) previsto per il fabbricato di proprietà. La modifica è finalizzata a permettere un adeguamento funzionale (portico coperto) su un'area limitrofa, ora divenuta pertinenziale all'immobile

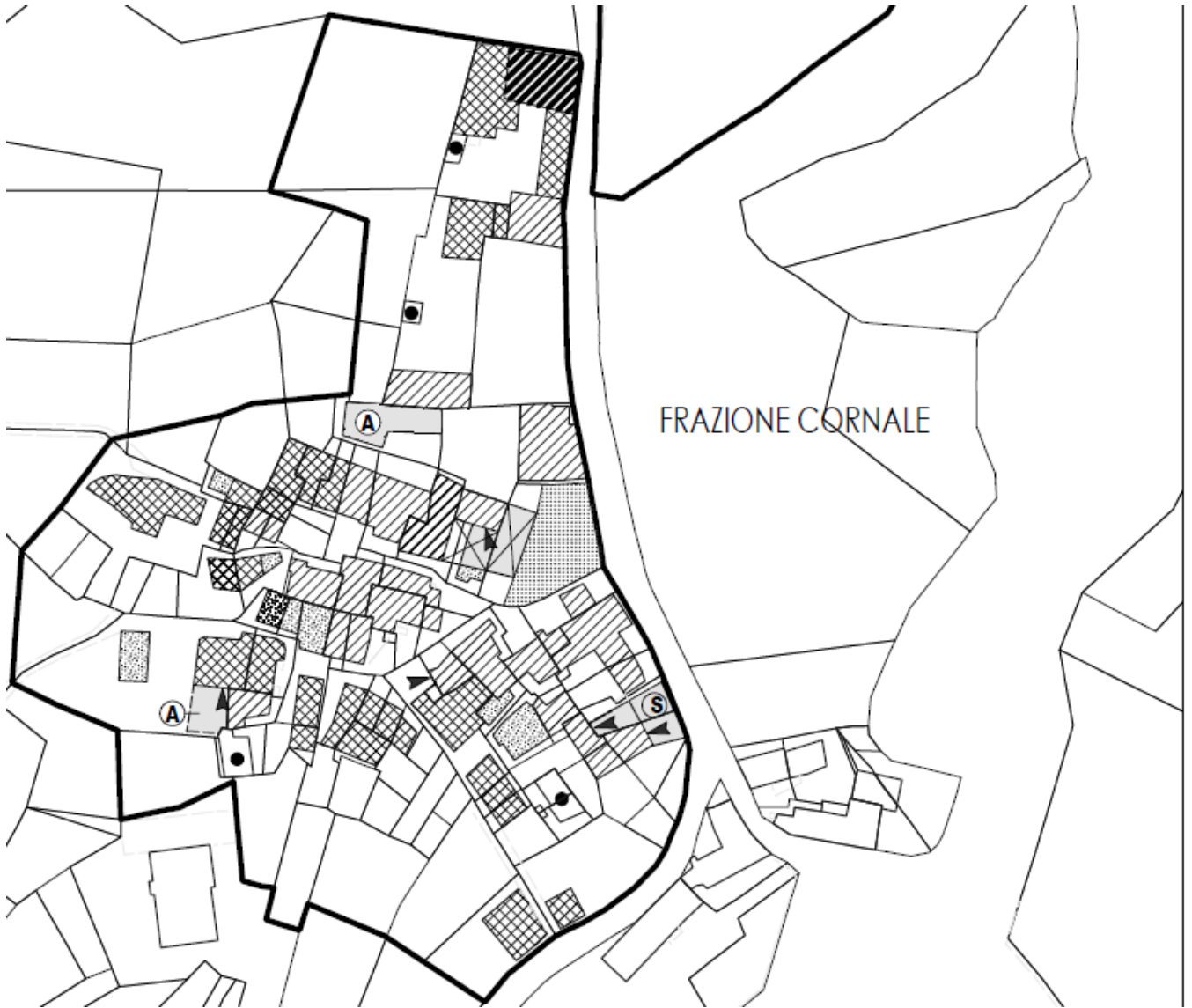


Vista da sud-est

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



**OGGETTO DI VARIANTE 4 – Aziende Agricole Sella s.r.l.
Via IV Novembre - Prot. 5174 del 26.09.2014**

Si intende procedere al riazzonamento in area agricola produttiva E2 dell'ambito in oggetto, attualmente azzonato parte in area edificata di vecchio impianto (m² 5234) e in misura minima (m² 216) in area agricola E1 – Vigneti; tali immobili sono ormai da tempo a servizio dell'attività di coltivazione della vite e produzione di vino dell'Azienda Agricola. La richiesta, giustificata dalla politica di rinnovo ed incremento dei vigneti, è finalizzata alla corretta individuazione urbanistica dell'ambito ed a permettere i necessari interventi di ampliamento della cantina (fabbricato isolato posto a nord) e l'adeguamento degli altri spazi di lavorazione posti nell'ambito della Cascina Piccone.



Vista aerea

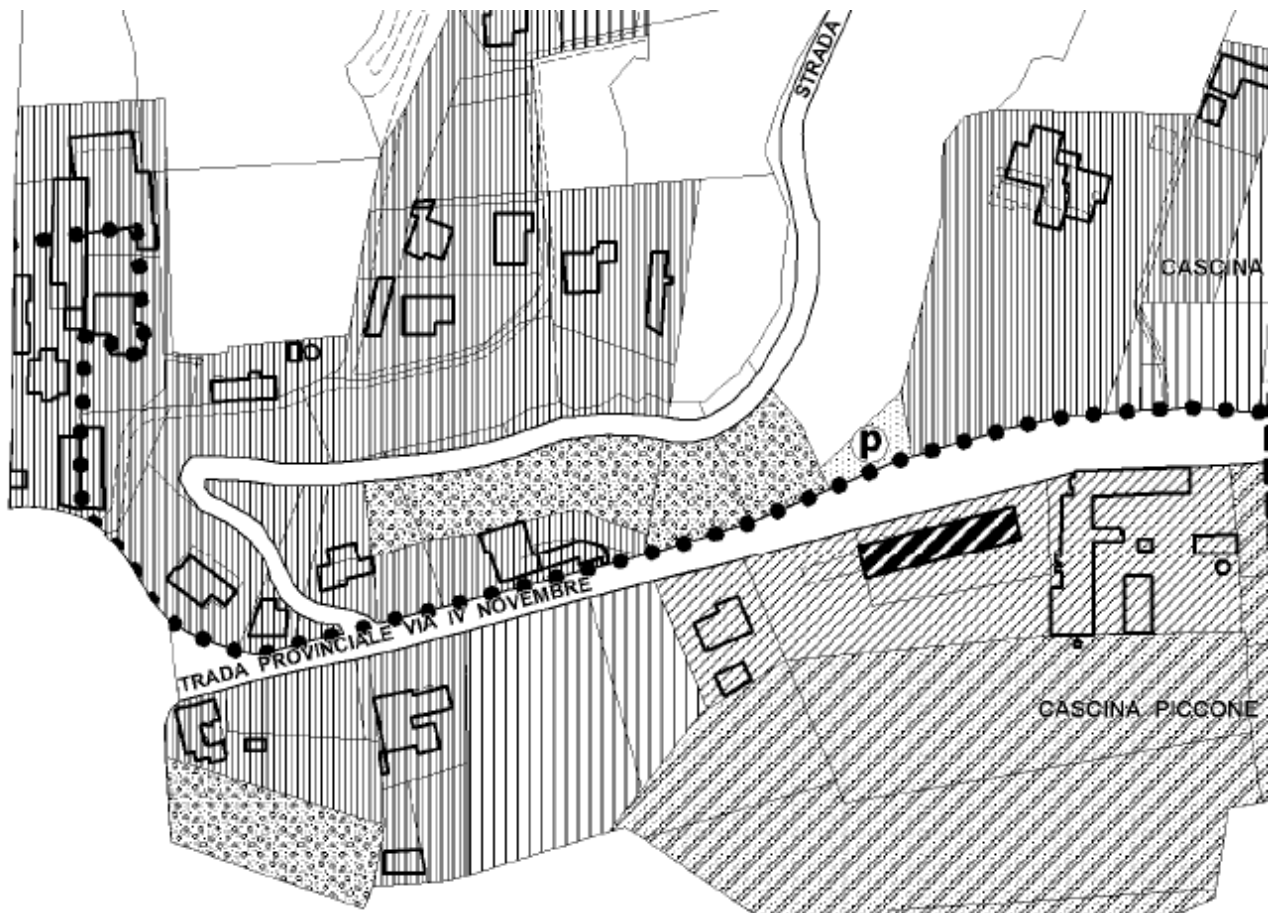


Vista da sud est



Vista da sud est

PRG VIGENTE



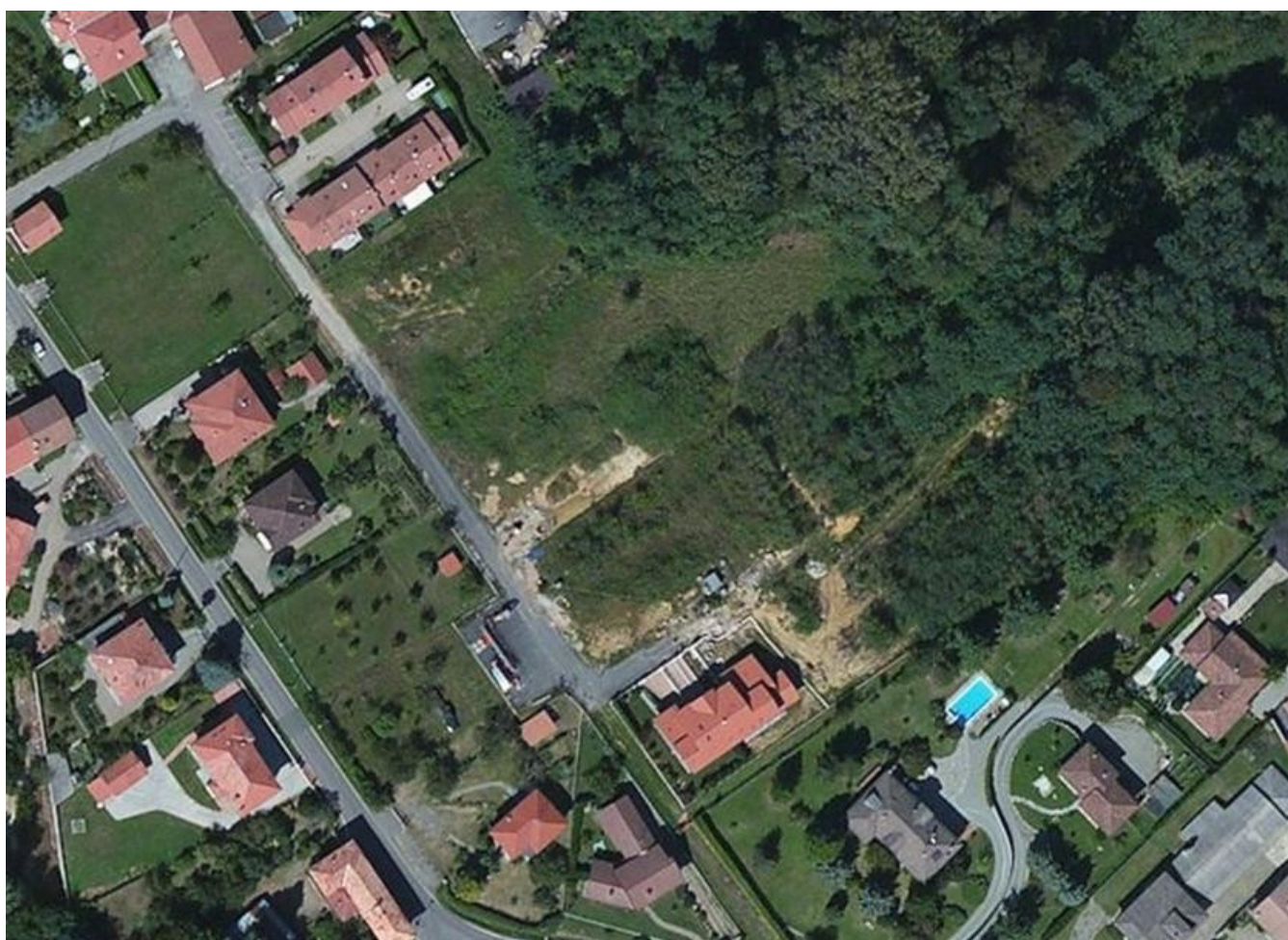
VARIANTE PROPOSTA



OGGETTO DI VARIANTE 5 – Francesco Visentin

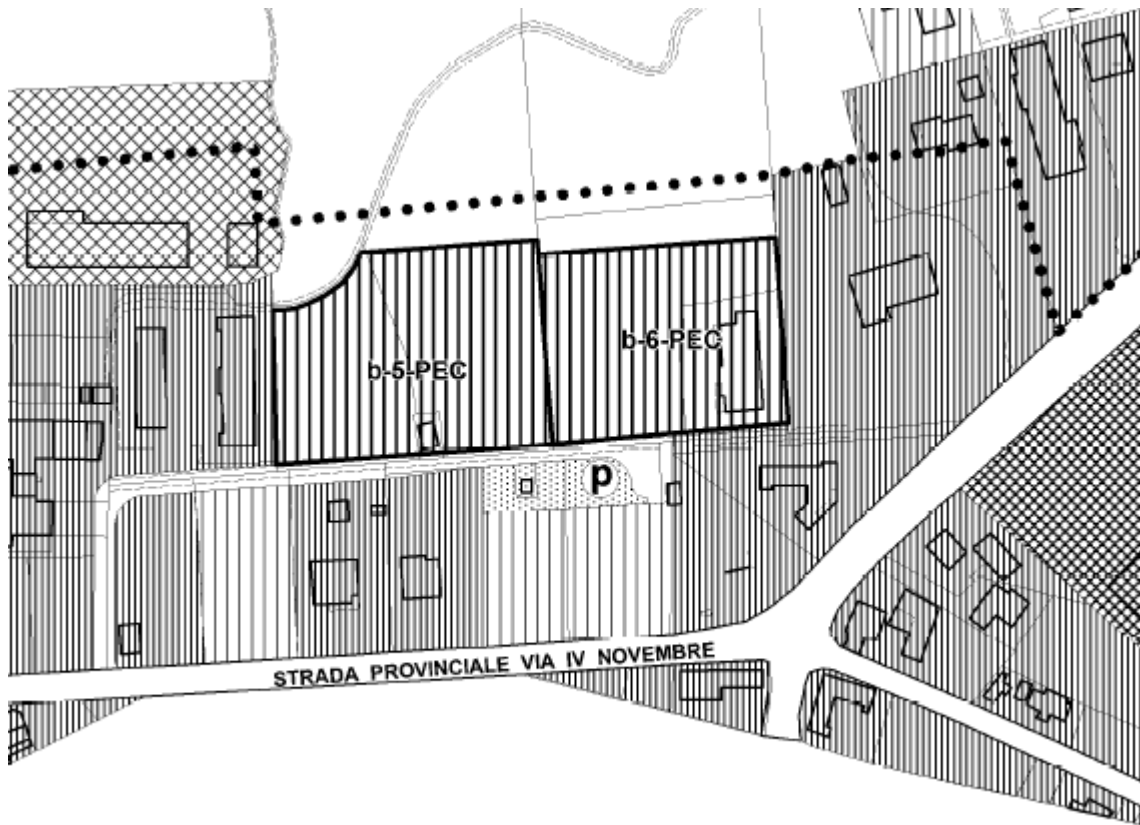
Via IV Novembre - Prot. 1659 del 20.03.2014

Si intende procedere, verificata la situazione esistente, ad estendere su un'area incolta già di proprietà (m² 650 circa) la superficie del comparto n° 6 soggetto P.E.C. (attualmente in corso di realizzazione); tale accorpamento è finalizzato a modificare e razionalizzare i lotti previsti dallo S.U.E. L'estensione non determina la costruzione sul confine della limitrofa area semiboscata in quanto l'articolo 63 delle N.T.A. prevede comunque un arretramento di ml 3 (limite di zona) dalle aree di tipo E, F e G, vien comunque recepita un'integrazione normativa indicata dall'ARPA e ripresa dal contributo dell'Organo Tecnico Provinciale. La proposta non comporta incrementi della capacità insediativa in quanto la volumetria ammissibile dal PRG vigente non verrà incrementata (attraverso un richiamo normativo).

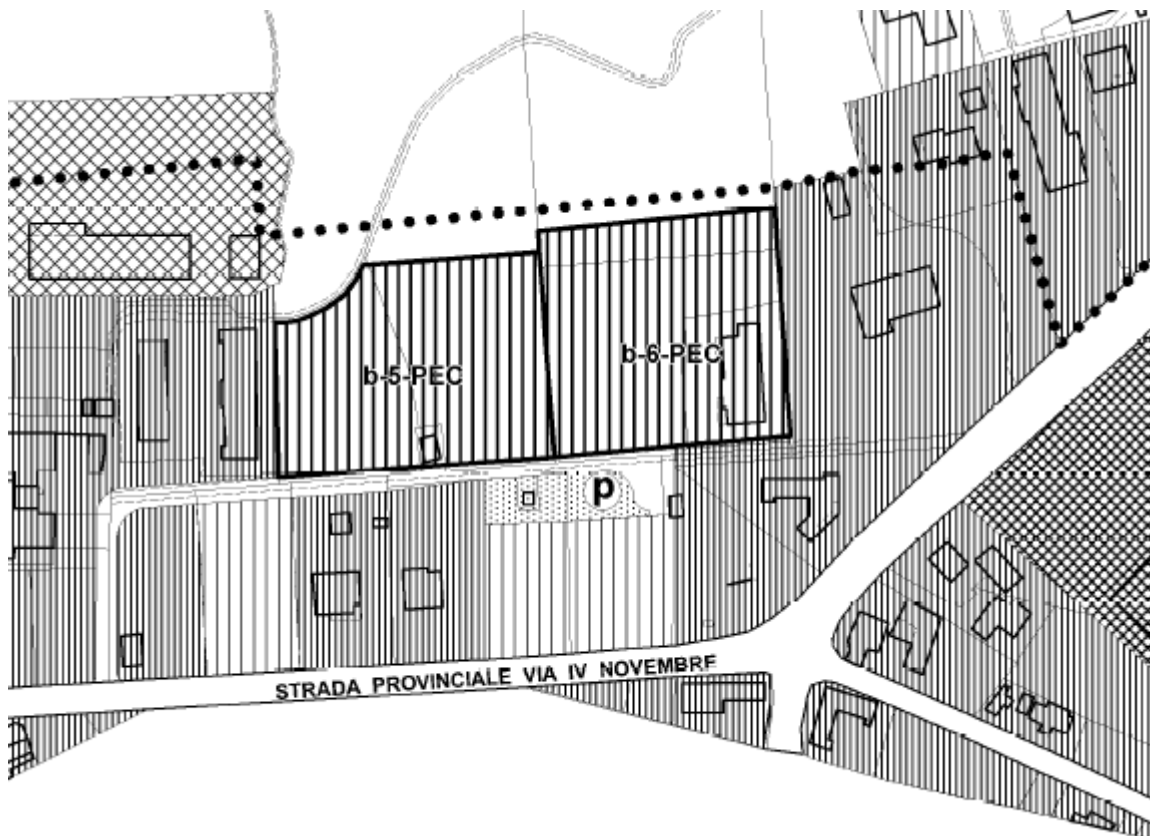


Vista aerea

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



OGGETTO DI VARIANTE 6 – Rossin Luigi
Località Ratina - Prot. 1873 del 31.03.2014

Si intende procedere, verificata la situazione esistente, a un modesto ampliamento (m² 950 ca.) dell'azonamento (area edificata), ai fini di includere aree a giardino già pertinenziali all'edificio posto a est e attualmente individuate come aree agricole E3. Tale accorpamento è finalizzata esclusivamente ai fabbisogni funzionali e/o accessori al fabbricato principale, pertanto non si configura come area di trasformazione. La proposta non comporta incrementi della capacità insediativa stante che la possibilità di incremento volumetrico del fabbricato principale è stabilita, dal PRG vigente, in percentuale sull'esistente.



Vista aerea

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



OGGETTO DI VARIANTE 7 – Rocco Faraone

Località Battiana - Prot. 6085 del 08.11.2014

Si intende procedere ad una diversa individuazione dell'ambito agricolo in cui è compreso l'insediamento dell'attività del richiedente (imprenditore agricolo – utilizzazione di aree forestali); si propone, ai fini di permettere i necessari adeguamenti e ampliamenti dell'attività e del fabbricato (servizi igienici, mensa e spogliatoio, ricovero attrezzi e macchinari) esistenti, il passaggio da area agricola E5 ad area agricola E2. Vengono però escluse, attraverso un apposito richiamo normativo, le attività zootecniche, demandando alla prevista prossima Variante Strutturale l'individuazione di un eventuale azionamento agricolo aggiuntivo specifico.

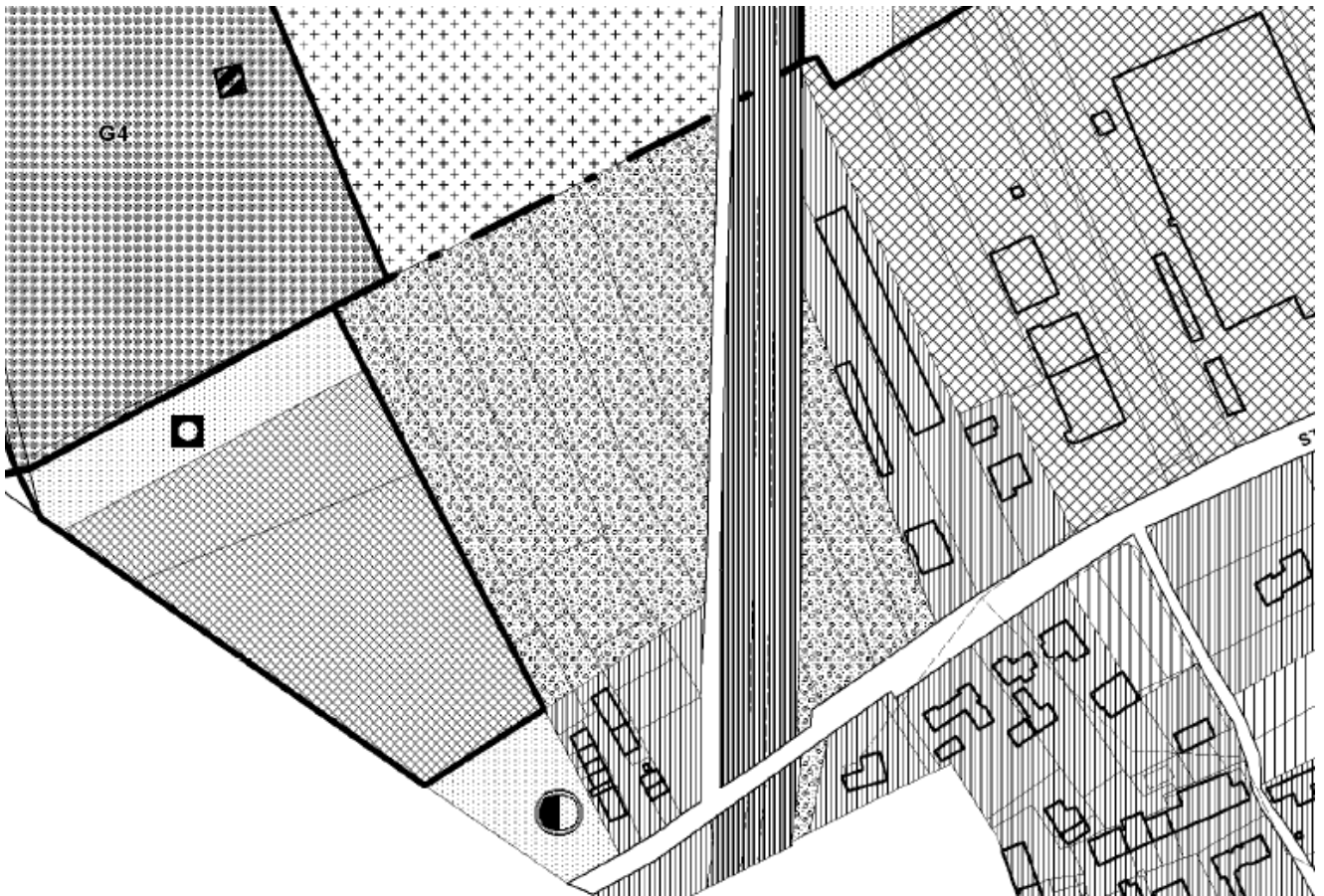


Vista aerea



Vista da sud

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



STRALCI DALLA NORMATIVA VIGENTE DI PRG OGGETTO DI INTEGRAZIONI

Art. 62 - Aree di nuova edificazione (C2) (in rosso le integrazioni)

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 - RU - NC - NCa

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato nel rispetto dell'indice fondiario;

Strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dell'indice territoriale.

Parametri

Le aree di nuova edificazione sono suddivise in tre classi:

a - alta densità (AREE PEEP)

IT max = 0,72 mc/mq

IF max = 0,80 mc/mq

H max = ml 10,50

b - media densità

IT max = 0,54 mc/mq

IF max = 0,60 mc/mq

H max = da ml 7,50 a 9,00*

*solo nell'ambito di aree soggette a S.U.E. previa

valutazione dell'impatto ambientale

c - bassa densità

IT max = 0,36 mc/mq

IF max = 0,40 mc/mq

H max = 7,50

Parametri comuni alle tre classi:

Sm= come da comparto indicato in cartografia

Q max = 50%

Dc min = ml 6,00 o nulla in caso di costruzioni in aderenza

Df min = ml 10,00

DL min = ml 6,00 dai limiti di zona D, ml 3,00 dai limiti di zona E, F, G

VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Standard urbanistici nel caso di intervento edilizio diretto

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 l'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

Tipologie costruttive ammesse:

aree alta densità = ***** ** * aree media densità = *** ** * aree bassa densità = ** *

***** condominio *** case a schiera ** casa abbinata * casa singola.

La progettazione degli interventi dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza e delle norme sulle barriere architettoniche; per quanto concerne l'impatto ambientale si rimanda al titolo IV del Regolamento Edilizio. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria (quando prevista in caso di convenzionamento) dovrà includere, se necessario, opere di miglioramento sulla viabilità di accesso ai comparti.

L'area in Frazione Cornale (da assoggettare a concessione convenzionata) dovrà avere accesso dalla strada comunale Cornale-Monte e le caratteristiche costruttive dovranno essere conformi per materiali forma tipologica e compositiva a quelle tipiche della zona.

Per il lotto contraddistinto dalla sigla C2.1 si applicano i parametri delle aree a media densità con una volumetria massima di 1200 mc.

La convenzione relativa al comparto residenziale n° 2 dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale/ciclabile per il collegamento dell'adiacente area verde con il comparto residenziale n° 1.

La convenzione relativa al comparto residenziale n° 8 dovrà prevedere la sistemazione e l'adeguamento della viabilità di collegamento con la via Cerruti Adelchi.

Per le aree C2.3 e C2.6 (così come individuate sull'elaborato A – Aree oggetto di variante sulla cartografia del PRG vigente, adottato con D.C. n° 10 del 22.04.2004) ubicate nelle immediate vicinanze di insediamenti produttivi, l'edificazione è condizionata al parere dell'Arpa competente sulla valutazione di clima acustico e della rumorosità in ambiente esterno.

Per il comparto n° 4 soggetto a S.U.E., nel rispetto di tutti gli altri parametri di cui al presente articolo, è ammessa una volumetria di m³ 2.657 pari a un indice territoriale di 0,473 m³/m².

Per il comparto n° 6 soggetto a S.U.E. (interessato dalla Variante Parziale 12) la volumetria non viene incrementata rispetto a quella di cui al PEC già vigente; inoltre va limitato l'abbattimento di essenze arboree autoctone e va previsto di ridurre il più possibile la superficie impermeabilizzata.

Art. 75 - Aree agricole (in rosso le integrazioni)

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, nei limiti massimi di 25 mq per ogni residenza.

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 un 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. 17 agosto 1989, n. 50, esclusivamente nelle aree E2, E3, E4, purché in costruzioni già esistenti.

5.2) Per usi agrituristici è consentito agli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 Codice Civile il mutamento di destinazione d'uso di annessi rustici e zootecnici e di impianti di tipo agroindustriale esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso, purché:

- a) la data di edificazione di tali annessi sia antecedente di almeno 10 anni alla data di adozione del PRGC;
- b) 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;
- c) il numero complessivo dei posti letto presenti in azienda non sia superiore a 12 distribuiti in un massimo di 6 camere;
- d) la realizzazione di tali interventi sia collegata all'attuazione di un piano di riqualificazione del paesaggio agrario aziendale.

5.3) Negli edifici destinati all'esercizio dell'agriturismo sono sempre ammessi gli interventi di tipo MO MS RC1 RC2 REA REB 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.

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.

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

Q max = per i soggetti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni in E2 20%, 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 50; in E5 mq 25;

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,B,C,D.

Serre

Q 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;

DL min = ml 5 da A,B,C,D.

Annessi zootecnici per allevamenti a carattere familiare

Q 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;

Annessi zootecnici per allevamenti a carattere non intensivo

Q 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.

Annessi zootecnici per allevamenti a carattere intensivo

Q max = 50%;

Sc max= mq 5.000;

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 100 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 100.

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.

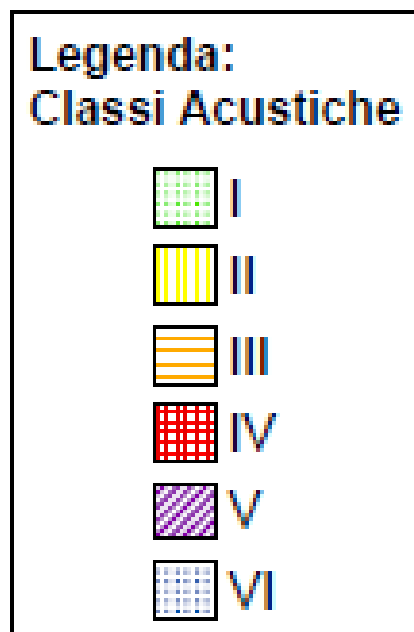
La distanza dei ricoveri e delle strutture di accumulo delle deiezioni dalle aree di rispetto delle sorgenti utilizzate a scopi idropotabili non dovrà essere inferiore a ml 500.

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.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Le varianti introdotte sono pienamente compatibili con il vigente azzonamento acustico del territorio comunale.

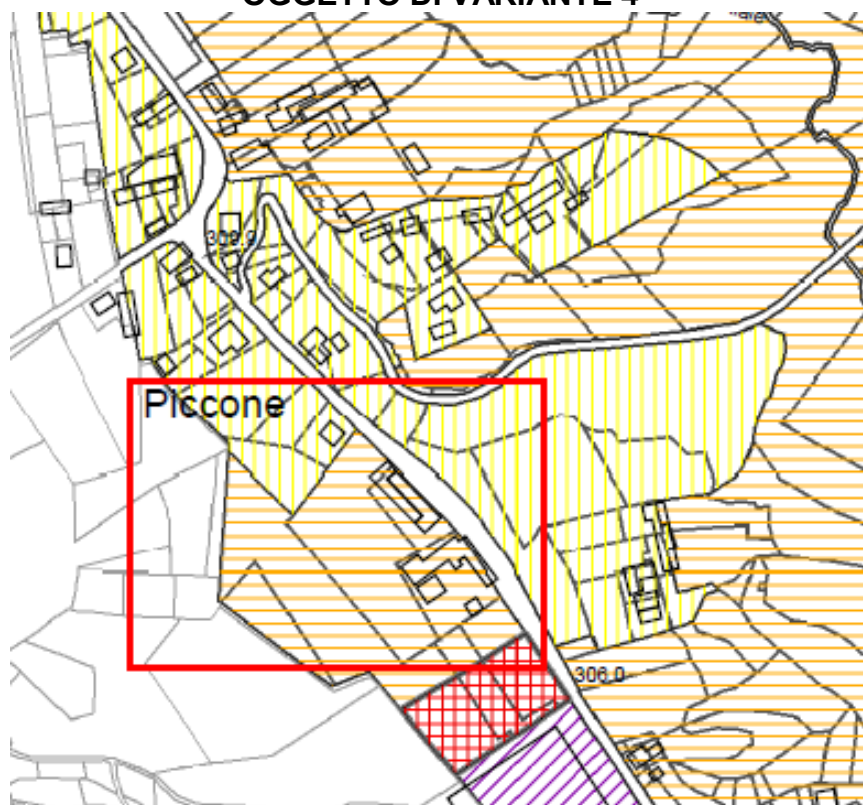
Estratti dal vigente azzonamento acustico



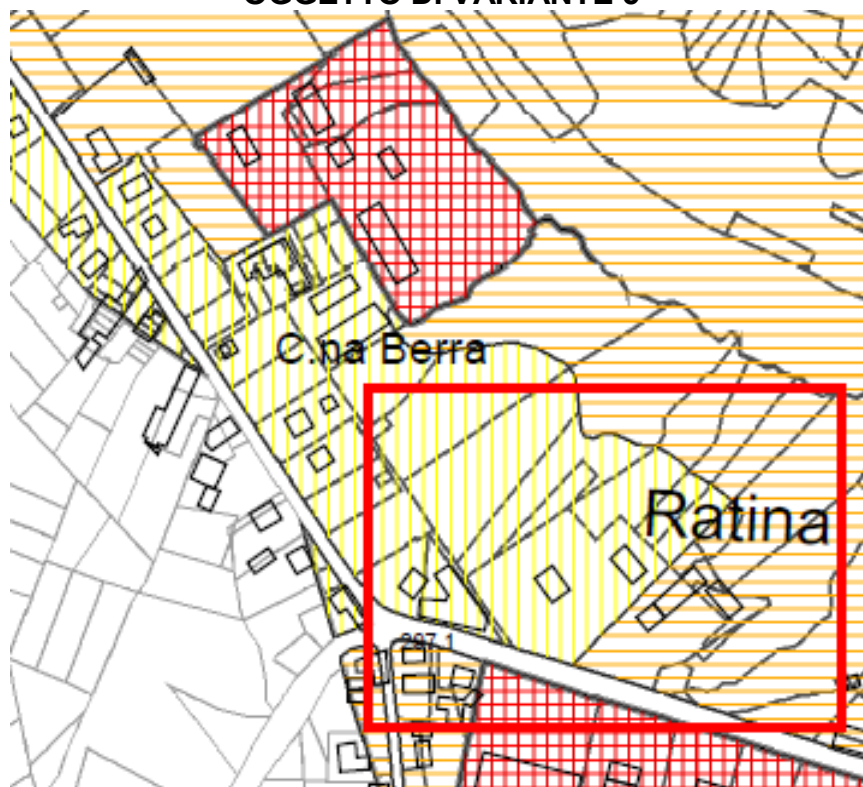
OGGETTI DI VARIANTE 1 e 2



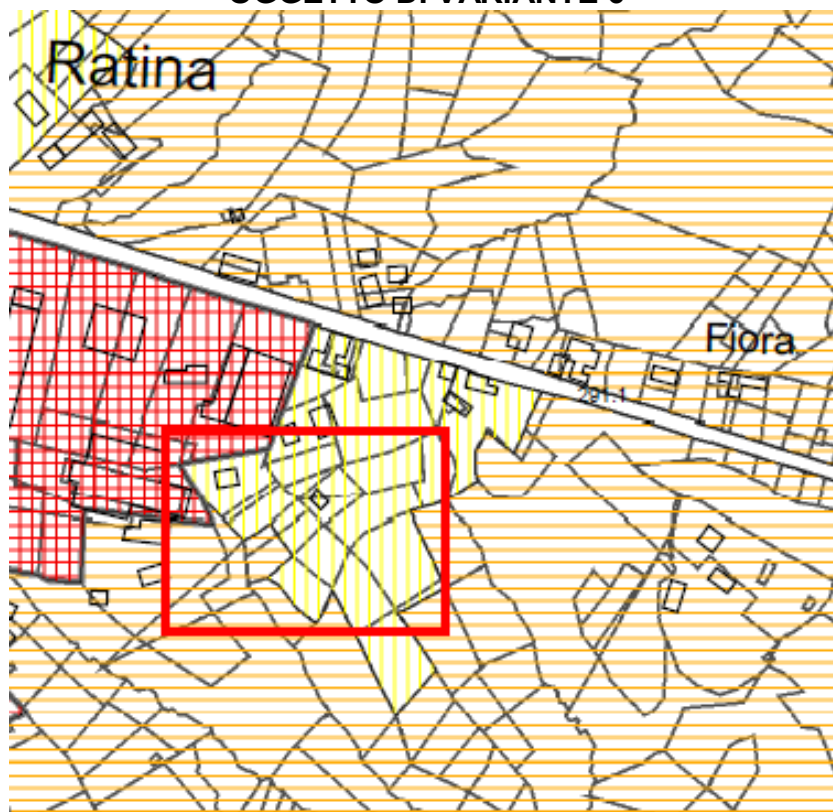
OGGETTO DI VARIANTE 4



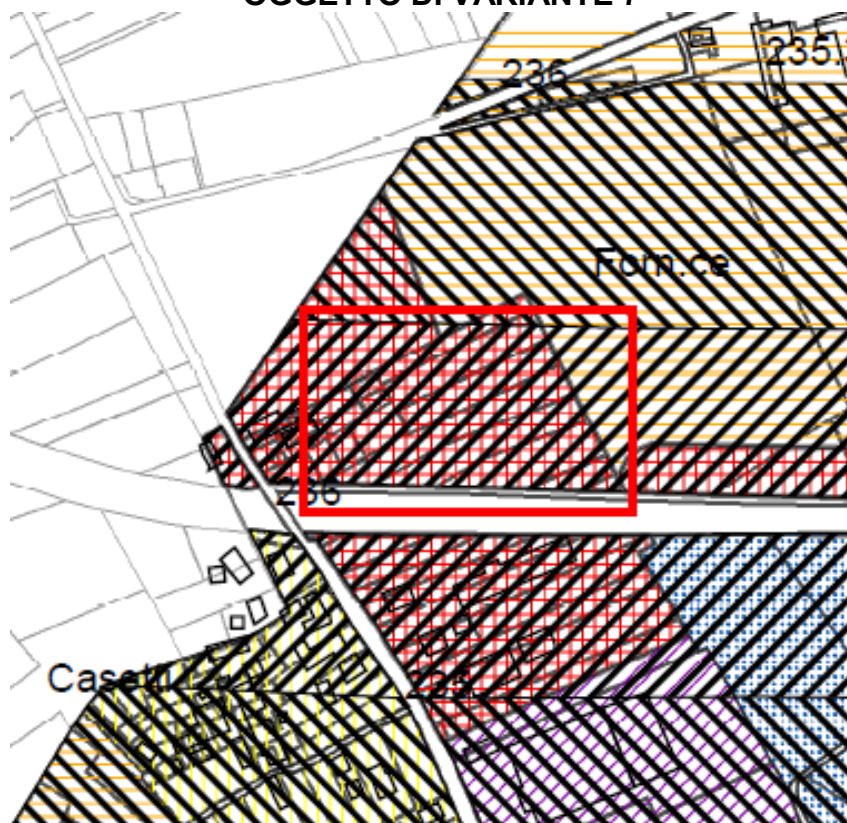
OGGETTO DI VARIANTE 5



OGGETTO DI VARIANTE 6



OGGETTO DI VARIANTE 7



ASPETTI DIMENSIONALI

VERIFICA STANDARD E CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

PRG vigente

Cirt: 3.921 abitanti – Aree S.P.: m² 141.900

Cirt: 3.921 abitanti x 0,5 m²/ab. = m² 1.961 (limite di variazione in + o n -)

Cirt: 3.921 abitanti x 25 m²/ab. = m² 98.025

Situazione aggiornata alla precedenti Varianti Parziali

Cirt: = invariata – Volumetria residenziale a disposizione: m³ 400.

Aree S.P. = m² 140.688.

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale.

Cirt: = invariata – Volumetria residenziale a disposizione: m³ 400.

Aree S.P. = m² 140.688 - 75 = m² 140.613 (nei limiti della variazione ammessa).

VARIAZIONI DI SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

PRG VIGENTE: aree prevalentemente artigianali-industriali = mq 626.500

Situazione aggiornata alla precedenti Varianti Parziali = m² 628.000

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale: invariata.

PRG VIGENTE: aree prevalentemente terziarie = m² 57.100

Situazione aggiornata alla precedenti Varianti Parziali = m² 57.100

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale sulla base degli incrementi della superficie per insediamenti terziari:

m² 57.100 + m² 1.200 (incremento < alla soglia ammessa dalla normativa) = m² 58.300.

ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

Considerato:

- che la variazioni descritte risultano di rilevanza esclusivamente comunale e compatibili con i piani sovracomunali;
- che non incidono sulla struttura generale dei vincoli;
- che non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- che gli enti competenti in materia (Provincia di Biella, A.R.P.A., A.S.L.) si sono pronunciati circa la non assoggettabilità alle procedure VAS;
- che l'organo tecnico ha espresso parere motivato circa la non assoggettabilità alla VAS;
- che il parere di cui sopra è stato assunto dall'Amministrazione comunale quale autorità competente;
- che a seguito dei contributi degli enti competenti in materia sono state integrate le norme di attuazione;
- che la Provincia di Biella con Determinazione n° 497 del 17.04.2015 si ha dichiarato la compatibilità della Variante con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

esse vengono riunite nella presente Variante n° 12 considerata Parziale, soggetta quindi alle procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.

Allegati

elaborati di Piano in formato pdf (firmati digitalmente)

modificati sulla base della presente Variante Parziale e precisamente:

Norme tecniche di attuazione

Tavole: 3P - 4Psviluppo1 – 4Psviluppo2a – 4Psviluppo3a - 5P.