
REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI STRONA

VARIANTE PARZIALE N. 1 AL P.R.G.I. VIGENTE (3^A VARIANTE STRUTTURALE)

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

PROGETTO DEFINITIVO

DOTT. ARCH. VALERIANO ZUCCONELLI

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LUGLIO 2012

Delibera di adozione del C.C. n° 16 in data 28/11/2011
Delibera di approvazione definitiva del C.C. n° 09 del 02/07/2012

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La Regione Piemonte, con Deliberazione G.R. n° 21/11070 in data 23 Marzo 2009, approvava la Variante di Revisione al vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale (subarea F), redatta dallo studio dell'arch. Porta. L'Amministrazione Comunale intende ora apportare, tramite Variante Parziale, un primo aggiornamento di azzonamento connesso ad una segnalazione pervenuta.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La variante in oggetto riguarda un cambio di azzonamento nell'ambito dell'insediamento di tipo misto terziario-residenziale connesso all'esercizio di ristorazione "Casa nostra"; per una porzione di area libera, che comprende l'ex sedime ferroviario e le aree contigue (mappali già frazionati e di proprietà privata) attualmente azzonata come viabilità, è previsto l'accorpamento alle aree edificate contigue. **Essendo l'area interessata da vincoli ambientali (fascia contermina ai corsi d'acqua pubblici) si è proceduto preliminarmente alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**

ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

Considerato:

- che la variazione descritta risulta di rilevanza esclusivamente comunale e compatibile con i piani sovracomunali;
- che non incide sulla struttura generale dei vincoli;
- che non modifica l'impianto strutturale del PRGI 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;

visto il contributi dell'Organo Tecnico Provinciale;

tenuto conto che comunque gli interventi ammessi sono soggetti alle prescrizioni della normativa geologica di cui al PRGI vigente (vietati gli interventi di nuova edificazione e l'aumento di carico antropico);

la presente Variante n° 1/2011 viene considerata Parziale, soggetta quindi alle procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 così come integralmente sostituito dall'art. 1 della L.R. 41/97.

La cartografia originale di piano verrà aggiornata solo dopo il passaggio definitivo della Variante in Consiglio Comunale.

LEGENDA

- Usi del suolo

• USI PUBBLICI



VIABILITA' ESISTENTE



VIABILITA' IN PROGETTO



PASSEGGIATE ED ESCURSIONI di cui

M21 sentiero "S.Rocco"

M22 sentiero "Al Bosch"

M23 sentiero "Alla Diga"



Area delle Rive Rosse Biellesi



AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

• AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



ASILI NIDO



SCUOLE MATERNE



SCUOLE ELEMENTARI



SCUOLE MEDIE



CHIESE E ATTREZZATURE RELIGIOSE



CENTRI SOCIALI



CENTRI CULTURALI



ATTREZZATURE ASSISTENZIALI



ATTREZZATURE SANITARIE



UFFICI PUBBLICI AMMINISTRATIVI E SERVIZI PUBBLICI



GIARDINI PUBBLICI E PARCHI GIOCO



ATTREZZATURE SPORTIVE



PARCHEGGI PUBBLICI



EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DEL D.Lgs. 22.01.04 n.2 parte 3°

- AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- P** DESTINAZIONE SPECIFICA DA DEFINIRSI
- AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI
- D** DESTINAZIONE SPECIFICA DA DEFINIRSI

IMPIANTI URBANI

-  CIMITERI
-  DEPOSITO TEMPORANEO
-  SORGENTI
-  SOTTOSTAZIONI DI TRASFORMAZIONE E.N.E.L. E CENTRALI S.I.P.

• USI RESIDENZIALI

----- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



AREA CUSCINETTO



AREE EDIFICATE



AREE DI COMPLETAMENTO



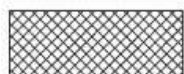
AREE DI ESPANSIONE

}

1
40

 1 = numero indicativo delle stanze ammesse
40 = superficie massima ammessa

• USI PRODUTTIVI



AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO

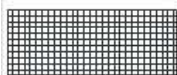


AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI

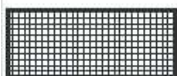


AREE PRODUTTIVE PER NUOVI IMPIANTI AD USO ESCLUSIVAMENTE MINERARIO

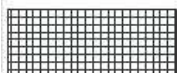
- USI TERZIARI



AREE E ATTREZZATURE PER USI TERZIARI E COMMERCIALI ESISTENTI

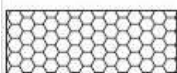


AREE E ATTREZZATURE PER USI TERZIARI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO



IMPIANTI PER IL TEMPO LIBERO

"Le aree sottoposte a PEC nel Comune di Curino sono esclusivamente destinate ad ospitare un campo da golf"



ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO



IMPIANTI TURISTICI ESISTENTI O PREVISTI DI TIPO ALBERGHIERO



IMPIANTI TURISTICI ESISTENTI O PREVISTI DI TIPO EXTRA-ALBERGHIERO

- USI AGRICOLI



NUCLEI RURALI, CASCINE, ATTREZZATURE E IMPIANTI AGRICOLI



TERRENI A COLTURE LEGNOSE SPECIALIZZATE (E4)

- ALTRI USI



ATTIVITA' IN SEDE IMPROPRIA



AREE IN CONCESSIONE MINERARIA CON ATTIVITA' DI CAVA DIFFUSA

- Fasce di rispetto



FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI URBANI



FASCIA DI RISPETTO DI NASTRI E INCROCI STRADALI

— ··· — FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA (R.D. n.523 del 1904, Capo VII, art.96, lett.f)

//////// FASCIA DI RISPETTO DELLE SORGENTI

- Vincoli

VINCOLO IDROGEOLOGICO (LR n.45 del 1989)

x x x x x x x AREE ESCLUSE DAL VINCOLO

x x x x x x x AREE INCLUSE NEL VINCOLO

AREE CON PERICOLOSITA' IDRAULICA OMOGENEA - PAI (Autorità di bacino del fiume Po
Deliberazione n.18 del 2001)

— · · — TEMPO DI RITORNO 30 ANNI

— — — TEMPO DI RITORNO 200 ANNI

----- TEMPO DI RITORNO 500 ANNI



AREE PRIVATE DI VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO



PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE

———— VINCOLO PAESAGGISTICO (DL n.490/99, art.146, lettera c)

EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE CULTURALE E AMBIENTALE



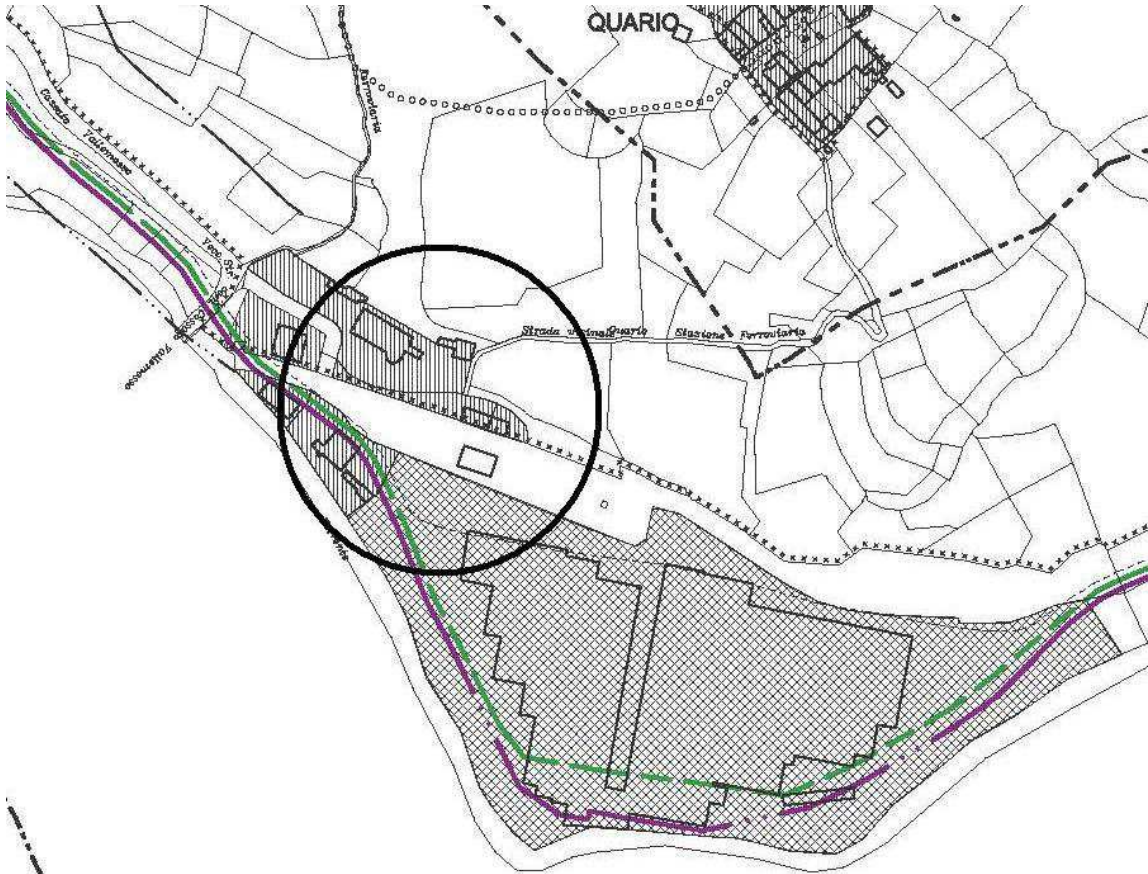
BENI CULTURALI E AMBIENTALI (Art.24 LR 56/77)



EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1-6-1939 n.1089



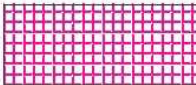
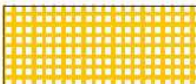
SEGUONO ESTRATTI PLANIMETRICI

PRG VIGENTE E VARIANTE PROPOSTA





ESTRATTO CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

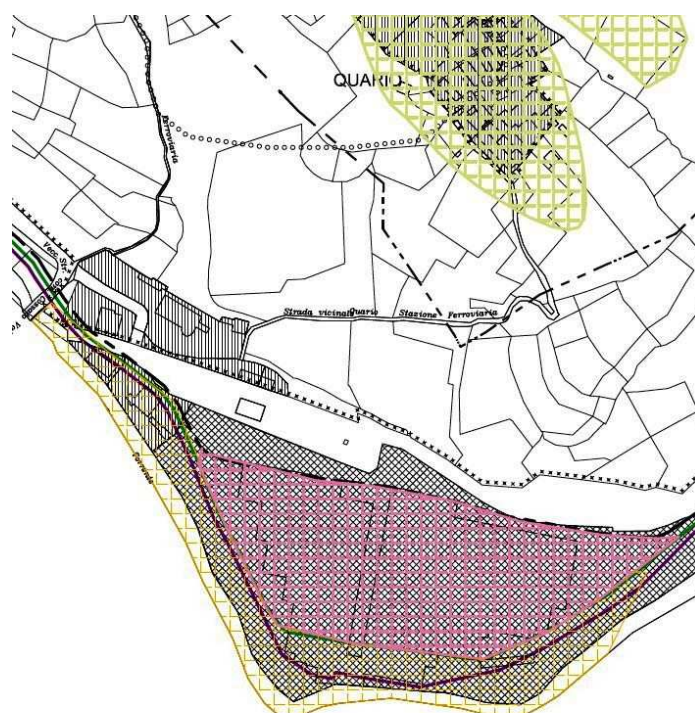
- Classi di sintesi studi geologici

	CLASSE 2	pericolosità geomorfologica moderata	aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici
	CLASSE 3A		
	CLASSE 3B2	pericolosità geomorfologica elevata	aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito ed è subordinato ad Interventi di riassetto Idrogeologico
	CLASSE 3B4		

AREE CON PERICOLOSITA' IDRAULICA OMOGENEA

(da "Carta della pericolosità idraulica" Studio Mello Rella e Associati - Ingegneria)

-  TEMPO DI RITORNO 30 ANNI
-  TEMPO DI RITORNO 200 ANNI
-  TEMPO DI RITORNO 500 ANNI



NORMATIVA URBANISTICA E GEOLOGICA PRG VIGENTE

Art. 33 – Aree per usi residenziali esistenti (AER)

- Definizione

Il P.R.G. individua quali aree edificate ad uso prevalentemente residenziale, quelle caratterizzate dalla presenza di lotti edificati di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, prive di caratterizzazioni ambientali di particolare pregio o interesse documentario.

- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: le attività produttive che siano giudicate nocive o moleste su parere del responsabile del servizio sentita la C.I.E., la A.S.L. competente e il Comando Prov.le dei VV.FF.

- Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- ampliamento (AM)
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza
- ristrutturazione urbanistica (RU)

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tali possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e accessorie

- Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)
- Strumenti urbanistici esecutivi per gli interventi di ristrutturazione urbanistica con riferimento all'Art. 28 delle N.T.A. per quanto attiene la dotazione di aree per servizi

- Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con l'eventuale incremento "una tantum" del 20% della superficie utile esistente (Sul), nel caso di interventi del tipo ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf: indice di utilizzazione fondiaria = 0.65 mq/mq

H-Hf: altezza massima = 10,50 ml.

Re: rapporto di copertura massimo = 50%

Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.

E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni confinanti, a distanze diverse mediante accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.

Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo per ristrutturazioni urbanistiche si applicano i seguenti parametri:

Ut: indice di utilizzazione territoriale = 0,65 mq/mq.

Uf: indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq/mq.

H-Hf: altezza massima = 10,50 ml.

Re: rapporto di copertura massimo = 50%

Parcheggi (pubblici o di uso pubblico) = 2,5 mq/ab.

Aree verde per il gioco e sport (pubblico o di uso pubblico) = 8,00 mq/ab.

D: distanza tra le costruzioni = 10,00 ml.

Dc: distanza dai confini = 5,00 ml.

E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni confinanti, a distanze diverse mediante accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.

CLASSE III A

AREE NON EDIFICATE O CON EDIFICAZIONE ISOLATA – FASCE LUNGO I CORSI D'ACQUA

La limitazione è dovuta alla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree interessate da fenomeni di dissesto;
- pendii molto acclivi con condizioni predisponenti ad instabilità;
- aree soggette al rischio di caduta di massi o di colate di fango;
- aree con emergenze idriche diffuse e ristagni;
- aree soggette ad azione idrica;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono possibili solo interventi che non aumentino il carico antropico. Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Per quanto riguarda le aree, specificatamente perimetrate, ove si hanno fenomeni di dissesto o condizioni di rischio, sono in esse esclusivamente consentite:

- nelle aree di frana attiva (Fa):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Nelle aree Fq (frane quiescenti) vale quanto previsto all'art. 9 - comma 3- delle N. di A. del PAI, mentre nelle aree EbA valgono i disposti dell'art. 9 – comma 6 – delle N. di A. del PAI (ove maggiormente restrittivi rispetto alla normativa di Piano)

- nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (EeA):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

Strona, Luglio 2012

dott. arch. Valeriano Zucconelli