
REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI STRONA

VARIANTE PARZIALE N. 2 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 una seconda Variante Parziale, alcuni aggiornamenti di azionamento connessi a segnalazioni pervenute.

CONTENUTI DELLA VARIANTE 2/2011 (con numerazione di riferimento agli stralci cartografici)

VARIANTE 1 Frazione Cagne - Sigg. GALLETTI-GIACON

La variante intende ammettere, per l'immobile in questione (incluso in area edificata residenziale), un maggior incremento volumetrico (50% dell'esistente) rispetto a quello ora ammesso (20% dell'esistente), finalizzato alla sopraelevazione del fabbricato senza modifica dell'impronta planimetrica. L'intervento non modifica la capacità insediativa residenziale del Piano in quanto i 285 m³ aggiuntivi vengono recuperati dallo stralcio di cui alla variante 2. Il nuovo limite volumetrico massimo viene normato attraverso un'integrazione (prescrizioni particolari) all'articolo di cui all'azionamento in oggetto.

VARIANTE 2 Frazione Gibello - Sig. GIBELLO FOGLIO ITALO

Si procede allo stralcio dell'area edificabile di completamento residenziale (m² 750 circa per una volumetria di m³ 360) prevista dal PRGI vigente, in quanto la proprietà ne ha richiesto l'accorpamento alla contigua area edificata.

VARIANTE 3 Frazione Boero - Sigg. RONCAROLO-SCALDAFERRO

Viene richiesta l'eliminazione, per l'edificio in oggetto (categoria X – edifici che per il loro stato di avanzato degrado richiedono un insieme sistematico di interventi radicali di consolidamento strutturale), del vincolo inerente il restauro conservativo delle facciate.

Tale variante è finalizzata, considerato il grave stato di degrado dell'intera struttura (vedi relazione tecnica allegata alla richiesta di variante), a consentire i necessari e urgenti interventi di messa in sicurezza e consolidamento del fabbricato.

Considerato:

- che il cambio di prescrizione d'intervento riguarda un fabbricato singolo non in cortina;
 - che la modificazione da introdurre non altera i presupposti delle scelte urbanistiche operate al momento della redazione del nuovo PRGI e non pregiudica la volontà di tutela degli ambiti di antica formazione;
- viene eliminata, per l'immobile in oggetto, il vincolo inerente le facciate.

VARIANTE 4 Frazione QUARIO - Sig. MARCHIORI MASSIMO

Considerato:

- che l'area corrisponde alla quasi totalità (mappali 164-165-166-167-168 di superficie pari a m² 1.896) della porzione nord del Piano Esecutivo Convenzionato previsto dal PRGI vigente (totale m² 15.050 ca.);
- che la richiesta è quella di stralciare tale porzione dal perimetro del PEC, mantenendo comunque la destinazione urbanistica di area di espansione;
- che la porzione in oggetto è contigua alla viabilità ed urbanizzabile autonomamente;
- che tale modifica non pregiudica la successiva realizzazione del PEC;

la cartografia viene modificata secondo le richieste, attribuendo alla porzione oggetto di stralcio una volumetria pari a m³ 575 (500 stralciati dal PEC in modo proporzionale alle superfici, 75 recuperati dalla variante n° 2); conseguentemente per le aree ancora incluse nel perimetro del PEC la volumetria viene ridotta a m³ 3.500.

VARIANTE 5 Via Roma - Sig. MARCON ANDREA

Viene richiesto lo stralcio di una piccola porzione (m² 380 ca.), contigua a via Roma e interclusa tra fabbricati civili azzonati in area edificata residenziale, dal comparto destinato a servizi pubblici che ospita municipio ed attrezzature sportive e ricreative.

Alla luce della consistenza complessiva del grande comparto destinato a servizi pubblici, lo stralcio non ne pregiudica la funzionalità e non genera altre problematiche, soddisfacendo egualmente i fabbisogni.

Si procede quindi allo stralcio di tale porzione ed al suo inserimento nell'azzonamento circostante (AER).

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Le varianti descritte non determinano cambi di destinazione d'uso e/o comunque risultano pienamente compatibili con le classi di cui al vigente azzonamento acustico.

MODIFICHE NORMATIVE (evidenziate in rosso)

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%

Parcheeggi (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.

Prescrizioni particolari

Per l'immobile contraddistinto, in cartografia, dalla sigla AER.1 è ammesso un incremento massimo complessivo non > a m³ 426.

ASPETTI DIMENSIONALI

VERIFICA STANDARD E CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE

PRGI vigente

Cirt: 2.605 abitanti - Aree S.P.= m² 88.942

Cirt: 2.605 abitanti x 0,5 m²/ab. = m² 1.302 (limite di variazione in + o in -)

Cirt: 2.605 abitanti x 25 m²/ab. = m² 65.125

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale

Cirt: = 2.605 abitanti x 25 m²/ab. = mq 65.125.

Aree S.P. = m² 88.942 - m² 380 (< 1.302) = m² 88.562.

SALDO VOLUMETRIA RESIDENZIALE

A seguito degli stralci e delle riduzioni di capacità edificatoria il dimensionamento di Piano non viene modificato.

ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

Considerato che le varianti descritte non modificano l'impianto strutturale del PRGI vigente, non incidono sulla struttura generale dei vincoli, sono inserite in contesti edificati e/o non interessati da vincoli ai sensi degli art. 136, 142 e 157 del D.Lgs. 42/2004 né da altre misure di salvaguardia e tutela ambientale, si ritengono escluse dal processo di verifica e di valutazione ambientale strategica "VAS"; risultando inoltre di rilevanza esclusivamente comunale e compatibili con i piani sovracomunali, esse vengono riunite in una Variante, considerata Parziale, soggetta 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.

SEGUONO ESTRATTI CARTOGRAFICI

LEGENDA

- Usi del suolo

• USI PUBBLICI



VIABILITA' ESISTENTE



VIABILITA' IN PROGETTO



PASSEGGIATE ED ESCURSIONI di cui

M21 sentiero "S.Rocco"

M22 sentiero "Al BoschI"

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



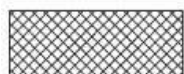
AREE DI ESPANSIONE

}

1
40

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

• USI PRODUTTIVI



AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO

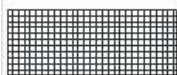


AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI

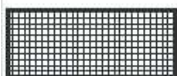


AREE PRODUTTIVE PER NUOVI IMPIANTI AD USO ESCLUSIVAMENTE MINERARIO

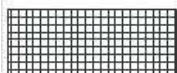
- USI TERZIARI



AREE E ATTREZZATURE PER USI TERZIARI E COMMERCIALI ESISTENTI

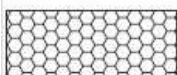


AREE E ATTREZZATURE PER USI TERZIARI E COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO



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



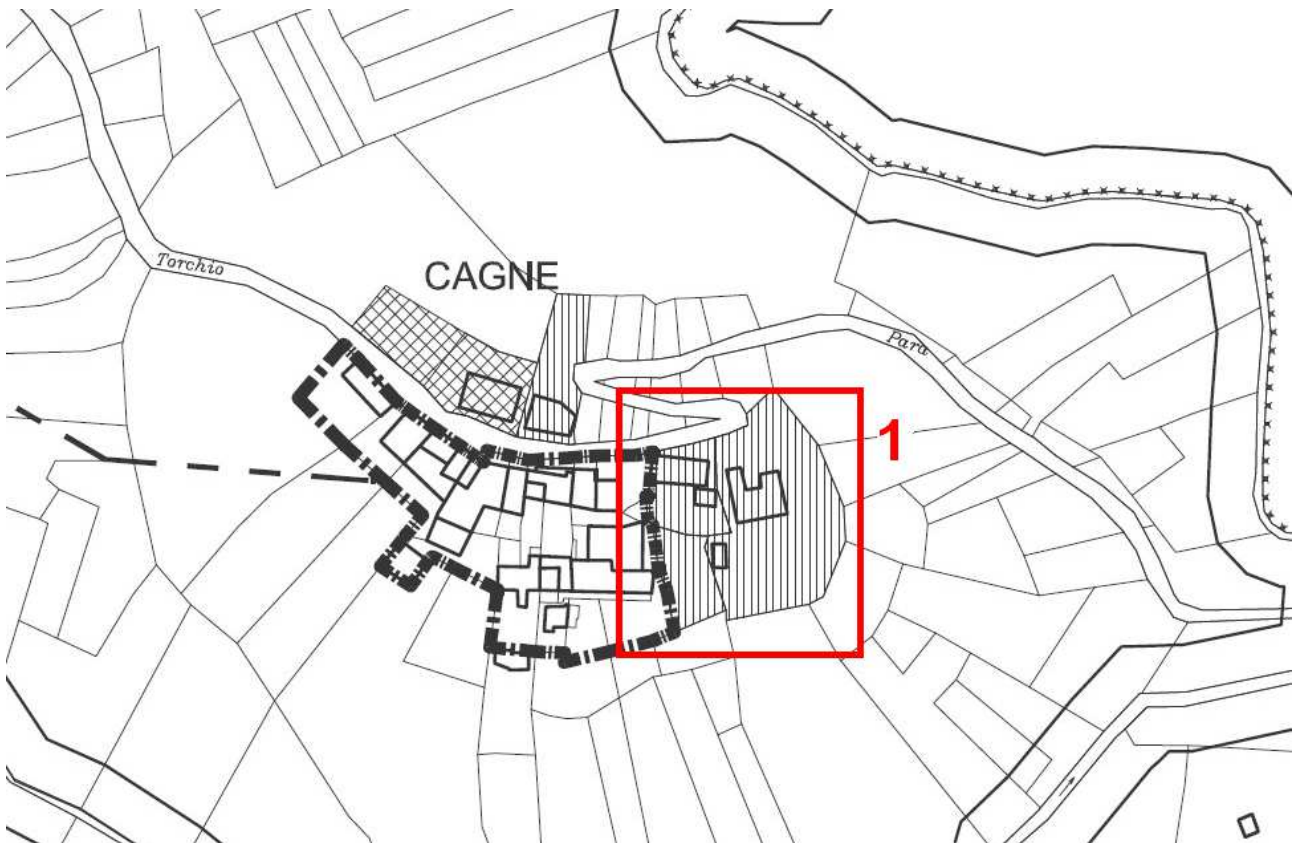
BENI CULTURALI E AMBIENTALI (Art.24 LR 56/77)



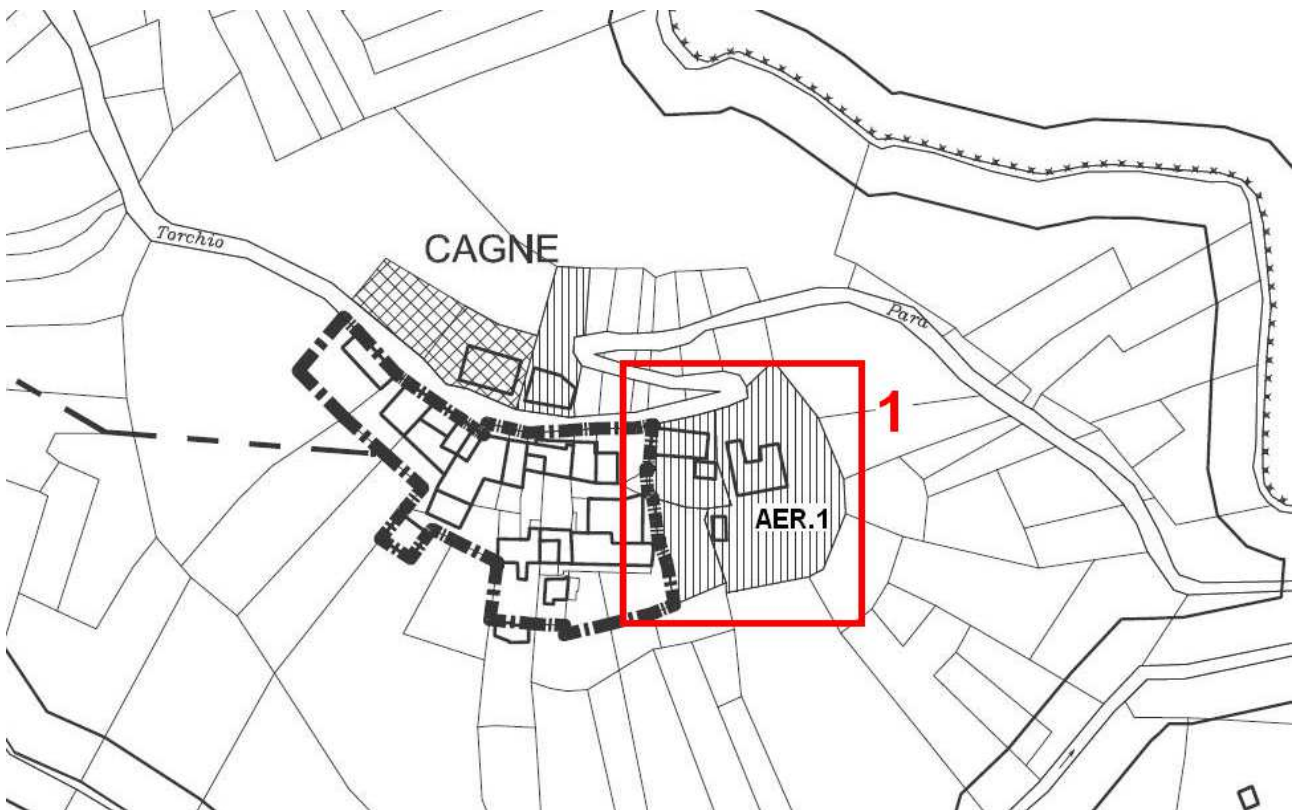
EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1-6-1939 n.1089

SEGUONO ESTRATTI PLANIMETRICI

PRG VIGENTE



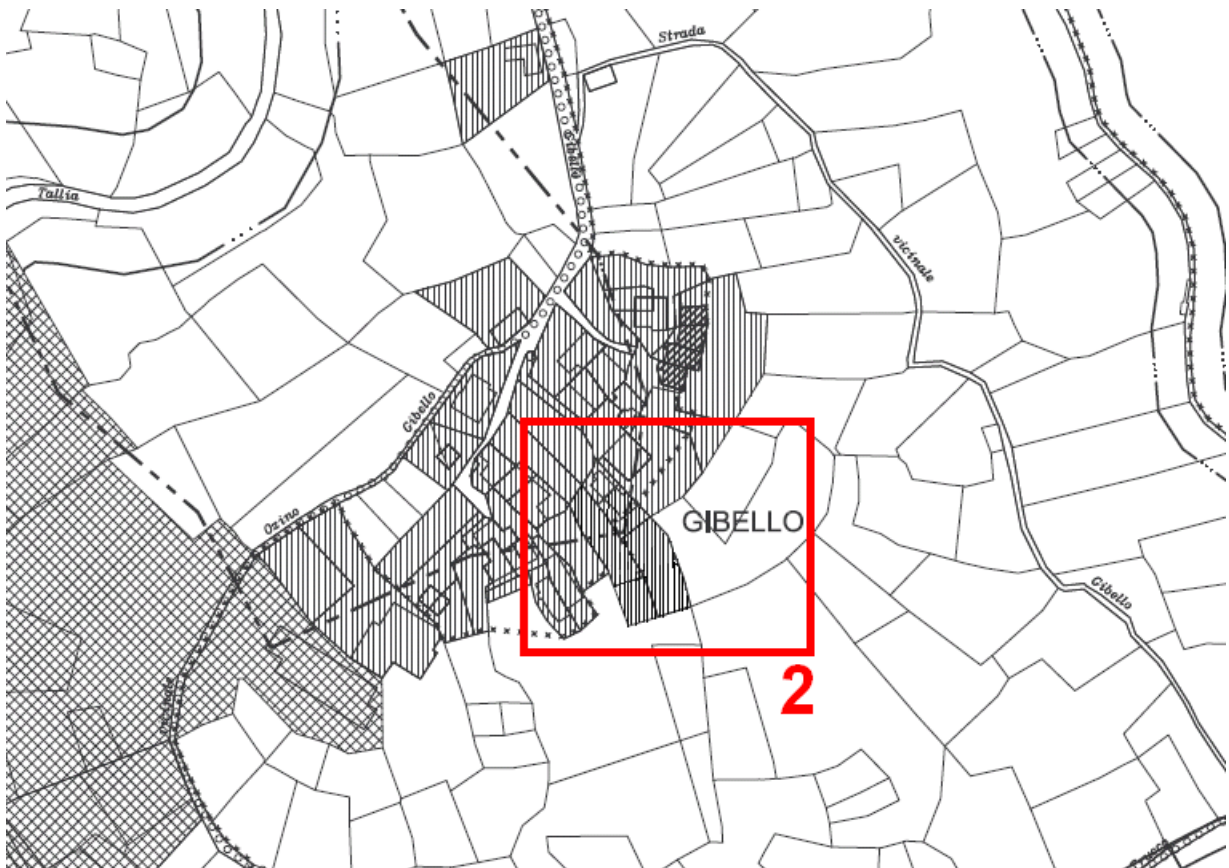
VARIANTE



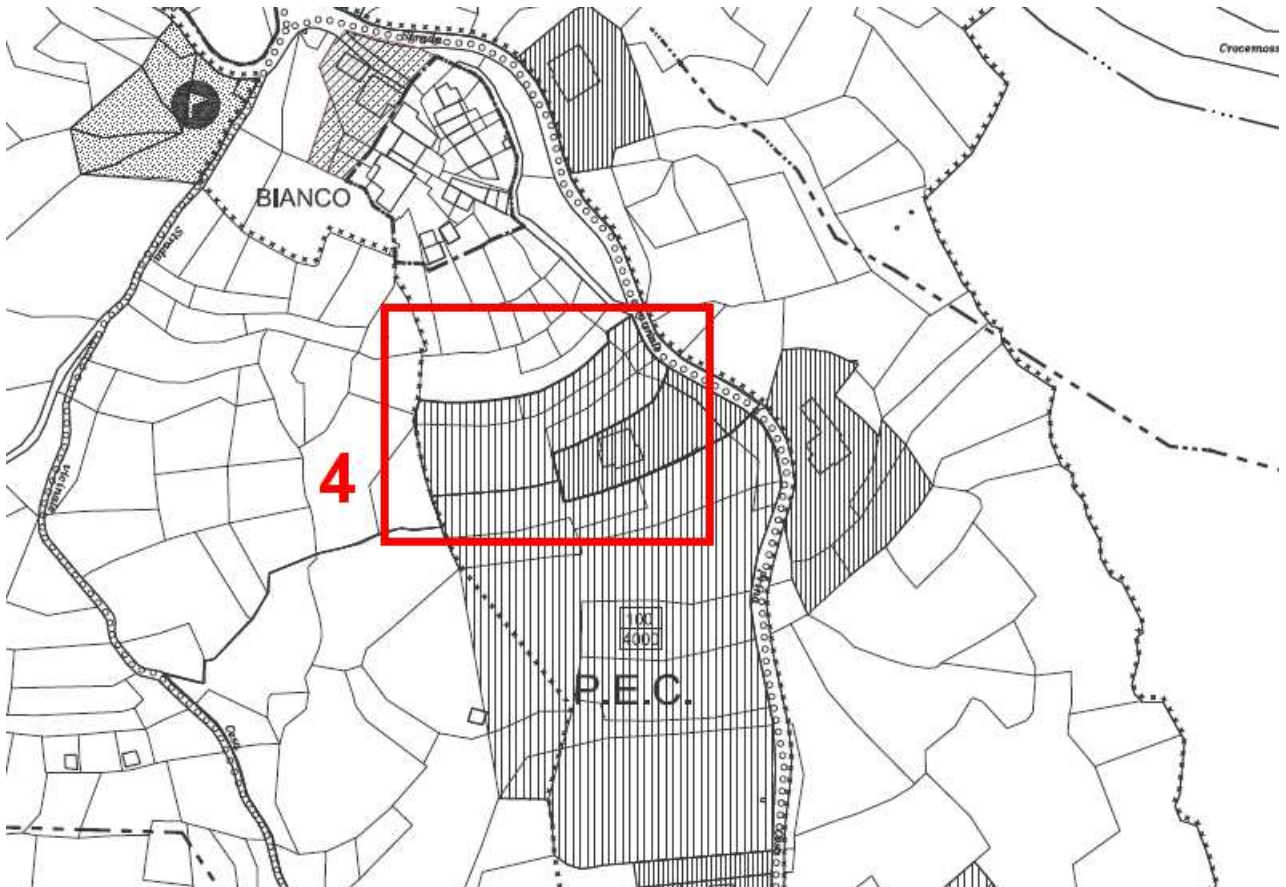
PRG VIGENTE VARIANTE



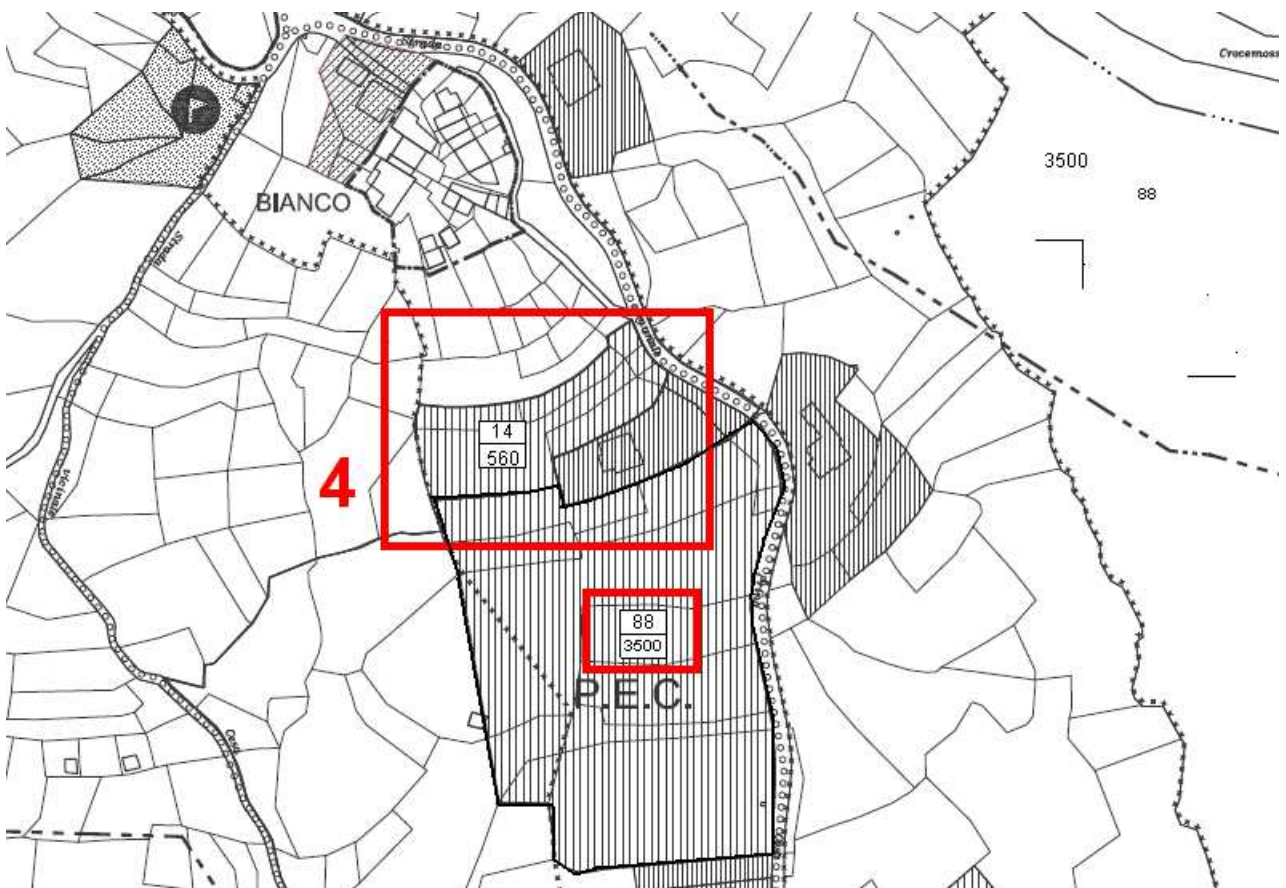
VARIANTE



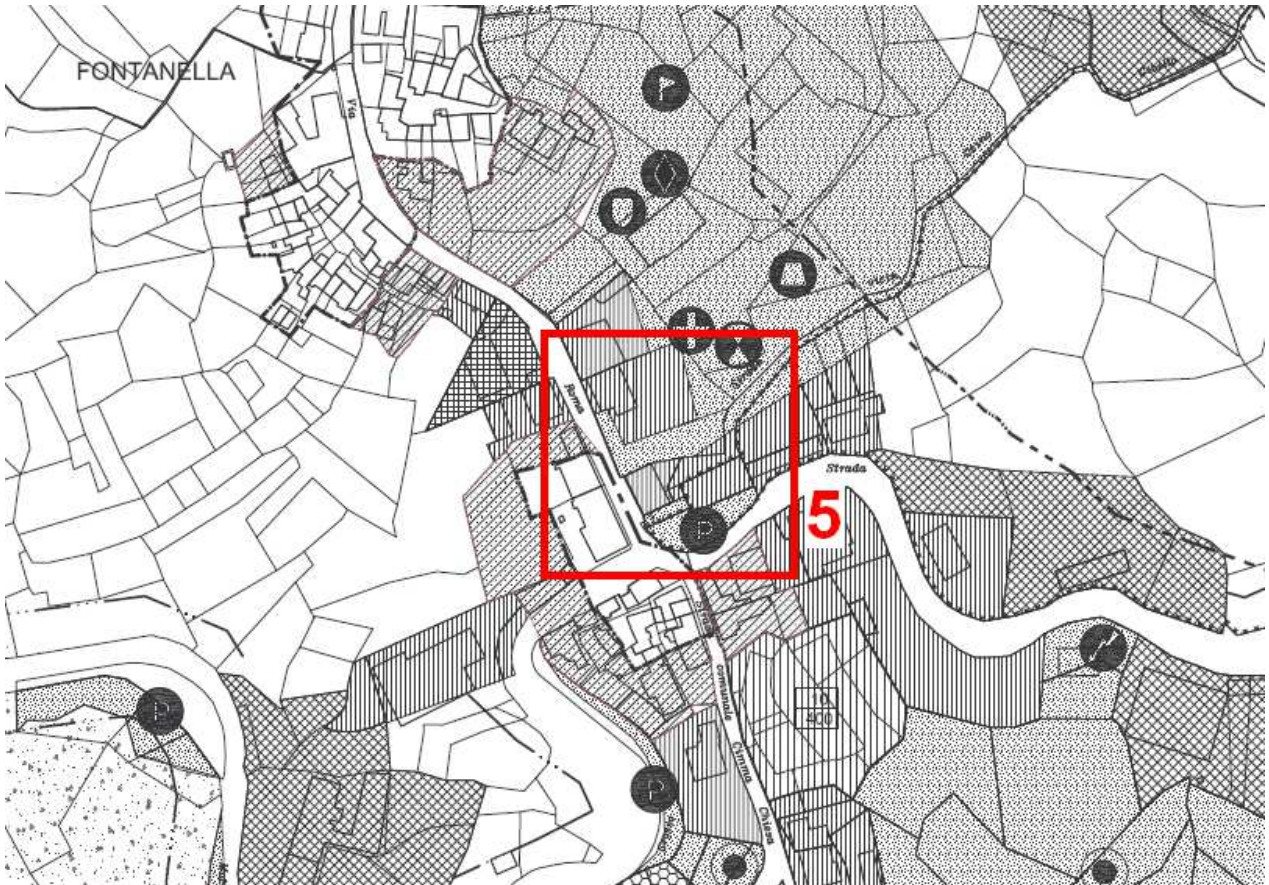
PRG VIGENTE VARIANTE



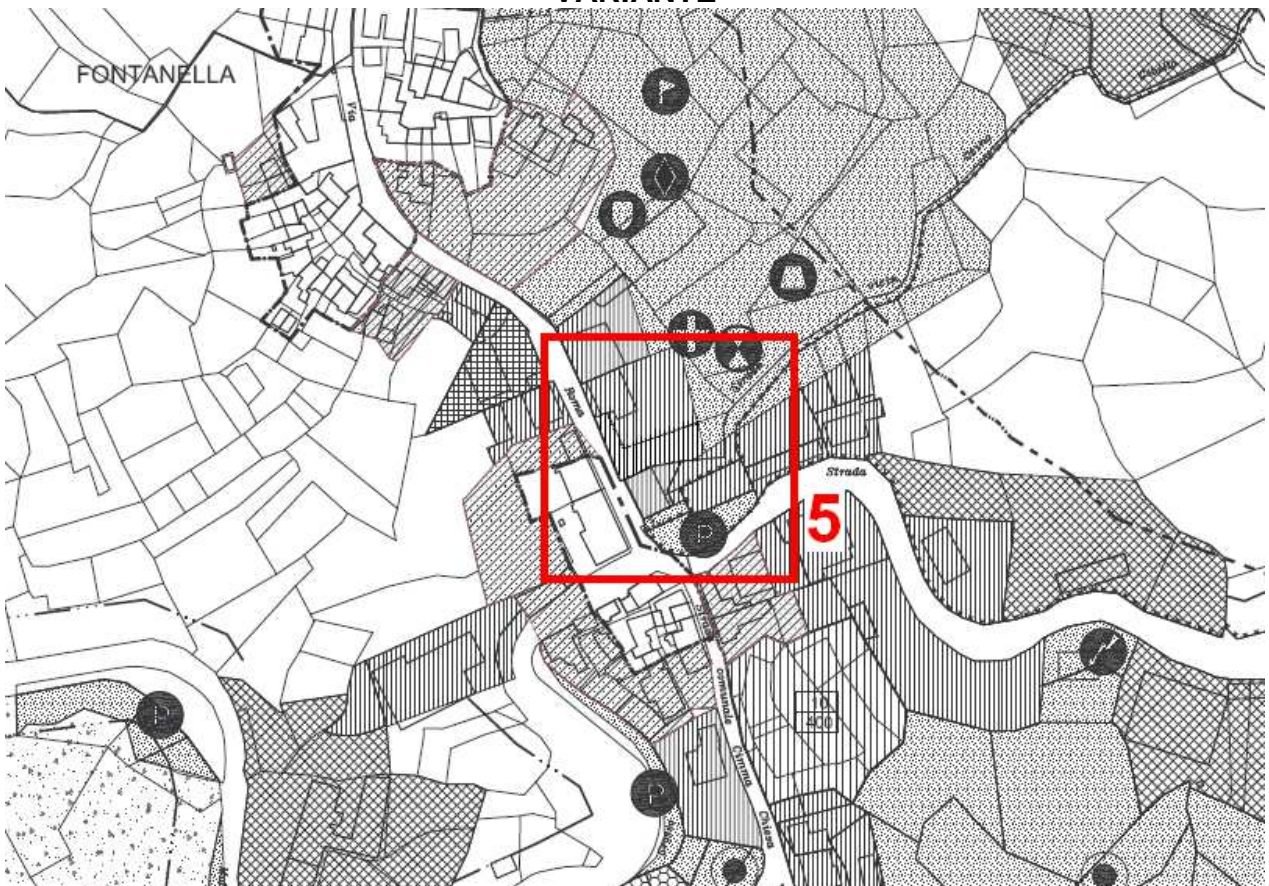
VARIANTE




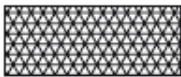

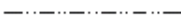





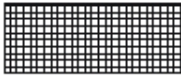





PRG VIGENTE VARIANTE



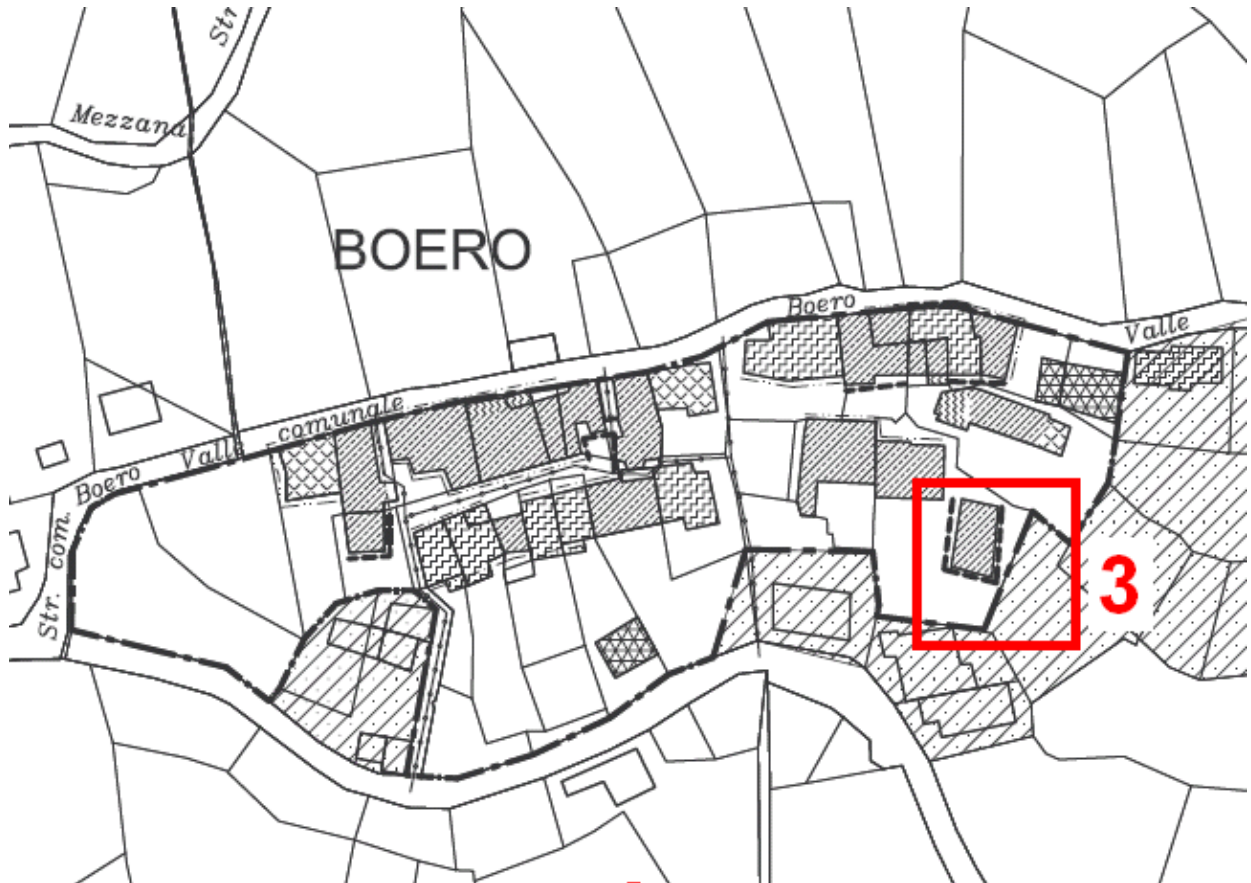
VARIANTE



LEGENDA

	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
	AREE CUSCINETTO
	ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO
	MIGLIORAMENTO DELL'INSERIMENTO NEL CONTESTO o limitazione della percezione visiva con l'uso di barriere arbustive o arboree
	FACCIATA SOGGETTA A RESTAURO CONSERVATIVO
	FACCIATA SOGGETTA A RISANAMENTO CONSERVATIVO
	Androne con servitù di passaggio da mantenere
	Porticato da mantenere
	PERCORSO DA MANTENERE
	CONO VISIVO DA PRIVILEGIARE
	PARTICOLARE DI INTERESSE
CATEGORIE DI INTERVENTO:	
	H (man. ordinaria, man. straordinaria, rest. conservativo)
	K (man. ordinaria, man. straordinaria, rest. conservativo, risanam. conservativo)
	X (man. ordinaria, man. straordinaria, rest. conservativo, risanam. conservativo, ristrutturaz. A)
	Y (man. ordinaria, man. straordinaria, rest. conservativo, risanam. conservativo, ristrutturaz. B)
	V (man. ordinaria, man. straordinaria)
	W (demolizione)
	EDIFICI PER I QUALI E' CONSENTITA ANCHE LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE
	sopraelevazione di n° di piani

PRG VIGENTE VARIANTE



VARIANTE

