Regione Piemonte
Provincia di Biella

Comune Sala Biellese

Piano Regolatore Generale Comunale

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Tecnici incaricati
arch. Franco Fortunato
via Italia, 36 - Biella

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dalla regione Piemonte con parere in data 8.4.2011, allegato alla nota assessorile prot. n° 14929 del 18.4.2011, e successivamente integrato con le modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione con D.G.R. d'approvazione 4 marzo 2013 n° 15-5461.
Aggiornato con Variante n° 1 (art. 17 comma 5)

VARIANTE PARZIALE n° 1
L.R. 56/77 - art. 17 comma 5

Relazione illustrativa della Variante n° 1

Legge Regionale
n. 56/77 e s.m.i.
art. 17 - comma 1

V 1

PR.a

Data della stesura:
Aprile 2009
aggiornamenti
Maggio 2013
Gennaio 2014 (var. n°1)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA della Variante n° 1

Indice

PREMESSA PER VERIFICA VAS
OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE
1 - PROCEDURA DELLE VARIANTI AL P.R.G.
2 - CRONISTORIA DELLE VARIANTI AL P.R.G.
3 - MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE N° 1
4 - VALORI DIMENSIONALI
5 - MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE
6 – CONSIDERAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE
7 - ELABORATI DELLA VARIANTE N° 1

APPENDICE

- Elaborato AT.v
  Localizzazione delle aree oggetto di Variante sugli elaborati del PRGC vigente – *estratti*
  Versione modificata – *estratti*

- Estratti dalla Relazione di PRGC con le modifiche apportate ai conteggi

PREMESSA PER VERIFICA VAS

Al fine di sottoporre la presente Variante n° 1 al PRGC vigente alla Verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS è stato predisposto uno specifico Documento tecnico (elab. DTV), adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n° 5 del 4.2.2014.

Tale documento è stato inviato alla Provincia di Biella e all'Arpa per i pareri di competenza ed è stata fissata per il 20.2.2014 la Conferenza dei Servizi per la verifica. Il verbale della Conferenza dei Servizi, congiuntamente ai pareri di Provincia e Arpa, entrambi concordi nel dichiarare che la Variante parziale non debba essere assoggettata a VAS, sono stati pubblicati per 30 gg. all'Albo pretorio e contestualmente trasmessi alla Provincia di Biella per l'"avvalimento" da parte dell'Organo Tecnico provinciale istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98.

L'Organo Tecnico provinciale ha infine dichiarato, con parere espresso in data 4.3.2014, prot. 6795 e sulla base della documentazione esaminata, che la Variante parziale in oggetto non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica.

Esperita tale procedura si può quindi procedere all'adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare della Variante parziale n°1.

OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE

Il progetto preliminare è stato adottato con D.C.C. n° 4 del 28 marzo 2014 e successivamente pubblicato. Non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini mentre la Provincia ha espresso il proprio parere favorevole di compatibilità con Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale – Verbale n° 67 del 21 maggio 2014.

Si può pertanto procedere alla approvazione del Progetto Definitivo della Variante, da parte del Consiglio Comunale, senza introduzione di modifiche al Progetto Preliminare.

1 - PROCEDURA DELLE VARIANTI AL P.R.G.

La procedura di approvazione delle Varianti parziali è regolata dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.; secondo quanto previsto al comma 5, il progetto preliminare viene adottato dal Consiglio Comunale, inviato alla Provincia e pubblicato per gg. 30; dal 15° al 30° giorno di pubblicazione vengono raccolte le osservazioni e con le eventuali modifiche introdotte, previo parere di competenza da parte della Provincia che si deve pronunciare entro 45 giorni, il Consiglio Comunale approva il progetto definitivo. La delibera di approvazione del progetto definitivo viene trasmessa, con i relativi elaborati, alla Provincia e alla Regione.

2 - CRONISTORIA DELLE VARIANTI AL P.R.G.

Il Comune di Sala Biellese, in applicazione della Legge Regionale n° 56/1977 e s.m.i., ha formato un nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) il cui progetto definitivo è stato approvato con D.G.R. n° 15-5461 in data 04.03.2013.

Al fine di favorire un continuo aggiornamento del Piano, si è provveduto alla formazione della presente Variante parziale n° 1 per introdurre due modifiche non sostanziali al P.R.G.

Tale Variante rientra tra le varianti parziali in quanto non contiene modifiche all'impianto strutturale ed è redatta nel rispetto dei valori previsti dalla legge, in particolare le condizioni elencate al comma 5 dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

- per la lettera c), la riduzione di aree per SP è pari a 0,33 m^2/ab., inferiore allo 0,5 ammesso (vedi successivo cap. 4);
- per la lettera d), non è previsto aumento;
- per la lettera e), non è previsto incremento;
- per la lettera f), non si pone il caso.

Di seguito vengono illustrate nel dettaglio le singole modifiche apportate con la Variante.

3 - MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE N° 1

Le modifiche al vigente P.R.G. introdotte nella Variante parziale n° 1 vengono illustrate, assumendo per ciascuna di esse il numero di riferimento che compare nell'elaborato AT.V - Localizzazione delle aree oggetto di Variante sugli elaborati del PRG vigente (vedi appendice).

Modifica n° 1

La principale modifica introdotta con la Variante n° 1 consiste nello stralcio dell'area di completamento residenziale (ACR) convenzionata individuata nelle tavole del PRG con il numero 4 e posta in prossimità della frazione Castello, lungo la strada proveniente da Zubiena, in quanto sono venuti a mancare i presupposti per la sua attuazione e i proprietari ne richiedono l'eliminazione.

Con l'area viene stralciata anche la piccola superficie lungo la strada destinata a parcheggio pubblico, funzionale al nuovo insediamento.

L'area viene interamente riclassificata agricola e precisamente tra le "Pertinenze agricole residenziali – E2" (vedi elab. PR.2-v1 in scala 1:4.000), così come individuata nell'indagine agronomica.

Modifica n° 2

La modifica n° 2 riguarda la correzione di un errore cartografico, ovvero l'inserimento, come da mappa catastale, dell'esatta sagoma di un basso fabbricato situato nel Nucleo di Antica Formazione del Capoluogo e situato lungo la via Q. sella.

4 - VALORI DIMENSIONALI

La superficie dell'ACR che viene stralciata è pari a m^2 3.023 e il volume massimo ammesso, con l'applicazione di un indice territoriale pari a 0,6 m^3/m^2, era di m^3 1.814. Il dimensionamento residenziale del Piano si riduce pertanto da totali m^3 9.207 a m^3 7.393.

La superficie per il parcheggio, corrispondente al fabbisogno dell'insediamento, era pari a m^2 450 (m^3 1.814/100 m^3/ab ≈ 18 ab x 25 m^2/ab). Il decremento della Superficie totale di aree per servizi pubblici (da totali m^2 71.182 a m^2 70.732), riduce il valore per abitante di 0,33 m^2/ab (da 52,33 m^2/ab a 52,00 m^2/ab), inferiore al valore ammesso dalla L.R. 56/77, pari a 0,5 m^2/ab.

In appendice sono riportati gli estratti e le tabelle della Relazione del PRG, con le modifiche introdotte nei conteggi.

5 - MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Di seguito si riporta la sole modifica introdotta nelle N.A. consistenti nello stralcio della Disposizione particolare relativa alla ACR n° 4. Con il progetto definitivo della Variante si provvede ad allegare il testo coordinato delle Norme di Attuazione.

Art. 28 – Aree di completamento (ACR) – B3

…omissis…

Disposizioni Particolari:

La norma viene modificata come segue

Per le aree n° 9 e n° 16 la massima volumetria ammessa è stabilita in valore assoluto in m^3 700, mentre per l'area n° 10 è fissata in m^3 450.
Per le altre aree, ~~compresa la n° 4,~~ si applica l'indice fondiario massimo sopra riportato, pari a 06 m^3/m^2. ~~Relativamente all'area n°4 data l'adiacenza al N.A.F. del Capoluogo, la nuova edificazione dovrà armonizzarsi con i preesistenti edifici tipici del luogo~~

~~rappresentativi della cultura locale, con particolare riguardo per le forme e i materiali delle coperture. L'area è inoltre da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato con obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico indicato in cartografia.~~

Nota: in barrato compare la parte stralciata.

Testo modificato

Per le aree n° 9 e n° 16 la massima volumetria ammessa è stabilita in valore assoluto in m^3 700, mentre per l'area n° 10 è fissata in m^3 450.
Per le altre aree si applica l'indice fondiario massimo sopra riportato, pari a 06 m^3/m^2.

6 - CONSIDERAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Le modifiche introdotte con la presente Variante parziale n°1 non comportano nuovi impatti sull'ambiente e sul paesaggio. Al fine di monitorare l'attuazione del Piano e per valutare le ricadute sul Rapporto ambientale, si segnala che la previsione residenziale oggetto di stralcio ha un'area pari a m^2 3.023 e pertanto la superficie totale interessata dalle nuove previsioni del Piano si riduce dagli attuali m^2 12.200 a m^2 9.177 (vedi cap. 5.1 – "Previsioni di Piano" del Rapporto ambientale - elab. PR.c), mentre aumenta di pari quantità la superficie agricola individuata come "Pertinenze agricole residenziali – E2".

7 - ELABORATI DELLA VARIANTE N° 1

Il progetto della Variante parziale n° 1 si compone dei seguenti elaborati:

PR.a/v1 - Relazione illustrativa della Variante n° 1

PR.b/v1 - Norme di attuazione(1)

PR.2/v1 - Infrastrutture per la mobilità, usi del suolo e vincoli - Plan. scala 1:4.000

PR.3a/v1 - Usi del suolo urbano: Capoluogo - Planimetria in scala 1:2000

PR.4/v1 - Nuclei di antica formazione - Planimetria in scala 1:1.000

PR.5/v1 - Il Parco dell'Abbazia

AC/v1 - Verifica di congruità acustica

L'elaborato AT.V, allegato tecnico in appendice alla presente relazione, serve per individuare le aree oggetto di variante sugli estratti del vigente PRGC, accompagnati dalla versione modificata.

Gli elaborati PR.2/v1, PR.3a/v1, PR.4/v1, PR.5/v1 e AC/v1 costituiscono le nuove planimetrie del PRGC comprendenti le modifiche apportate dalla presente Variante e vengono a sostituire, a tutti gli effetti, i precedenti elaborati di PRGC. L'elaborato PR.b/v1 costituisce il nuovo testo delle Norme di Attuazione e sostituisce il precedente elaborato PR.b.

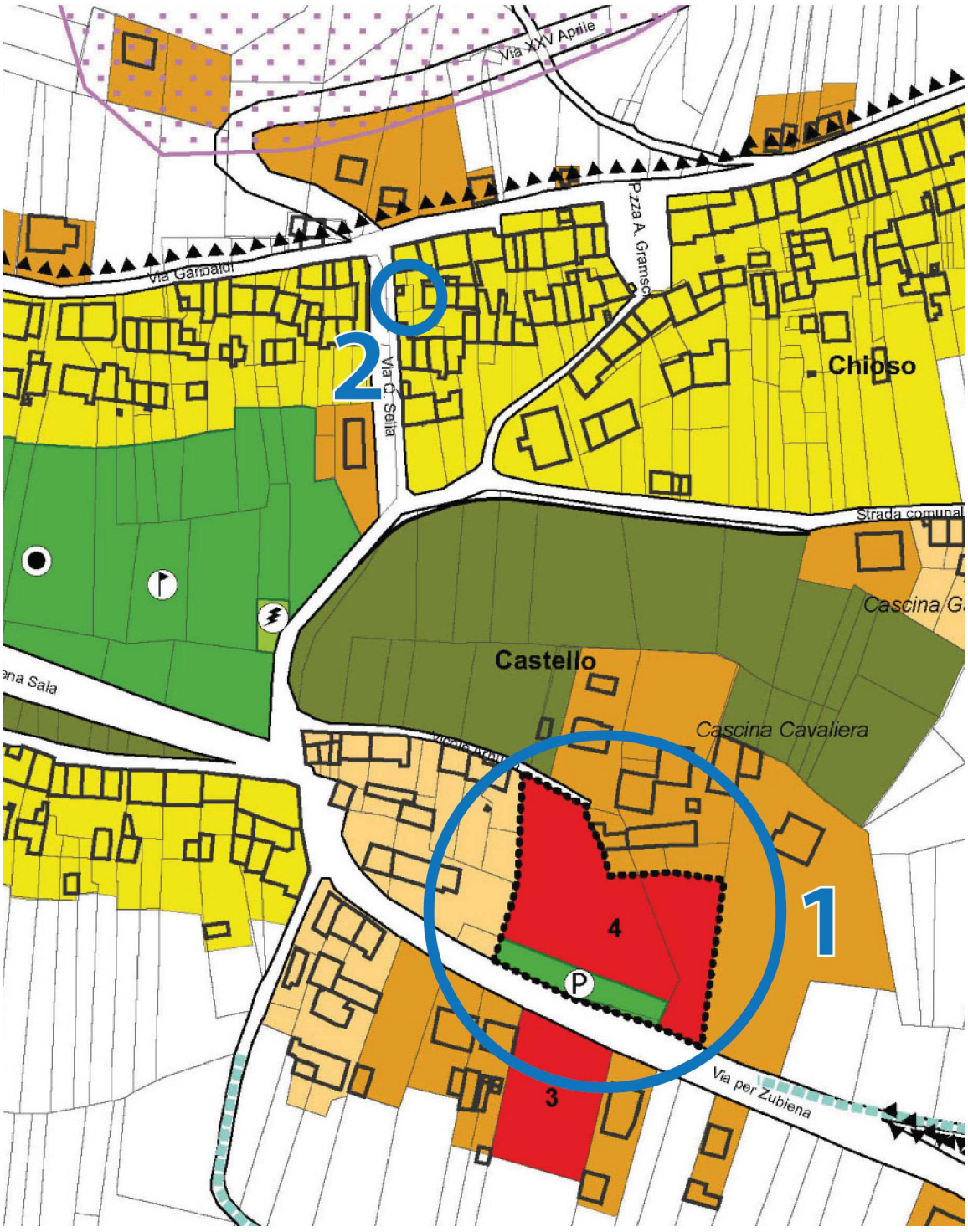
Nota (1) : il testo completo delle Norme di Attuazione, non presente nella consegna del progetto preliminare, viene allegato al progetto definitivo.

APPENDICE

- Elaborato AT.v
  Localizzazione delle aree oggetto di Variante sugli elaborati del PRGC vigente - *estratti*
  Versione modificata - *estratti*
- Estratti dalla Relazione di PRGC con le modifiche apportate ai conteggi

Elaborato AT.v

Localizzazione delle aree oggetto di Variante sugli elaborati del PRG vigente.



Estratto dall'elaborato PR.3a - Uso del suolo urbano – Capoluogo – scala 1:2.000 con evidenziate le aree oggetto di Variante

1 – Stralcio ACR n°4

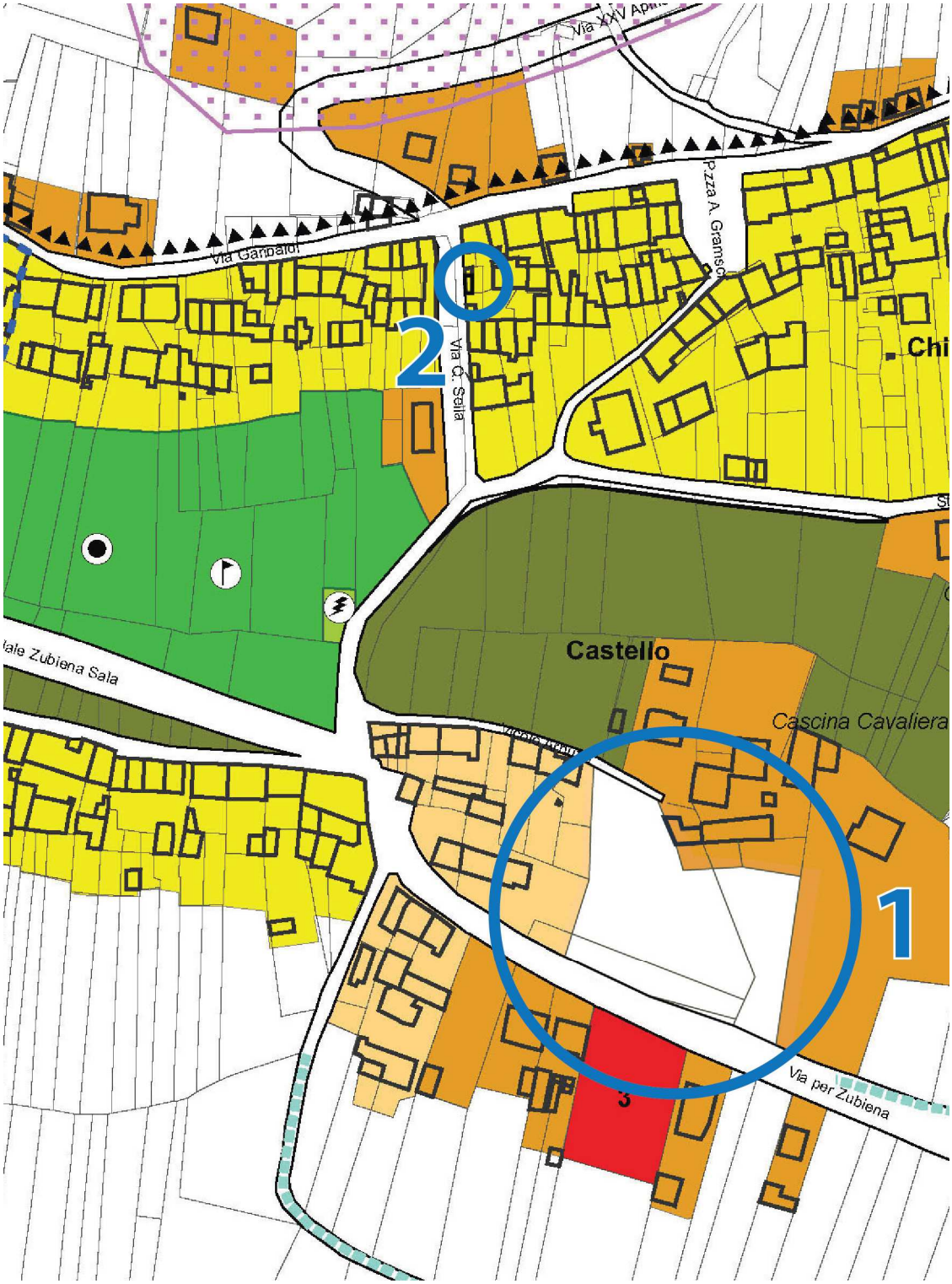
2 – Modifica sagoma basso fabbricato

Localizzazione delle aree oggetto di Variante sugli elaborati del PRG vigente.

Estratto dall'elaborato PR.4 – Nuclei di antica formazione - scala 1:1.000

2 – Modifica sagoma basso fabbricato

Versione modificata



Estratto dall'elaborato PR.3a/v1 - Uso del suolo urbano – Capoluogo – scala 1:2.000

1 – Stralcio ACR n°4

2 – Modifica sagoma basso fabbricato

Versione modificata

Estratto dall’elaborato PR.4/v1 - Nuclei di antica formazione - scala 1:1.000

2 – Modifica sagoma basso fabbricato

Estratti dalla Relazione di PRGC con le modifiche apportate ai conteggi

(in barrato nero gli stralci e in grassetto verde le modifiche e le integrazioni)

7.6.1 La residenza

Dimensionamento residenziale del PRG

Per il Piano di Recupero del Borgo dell'Abbadia, si prevede un aumento di volume residenziale pari a circa mc. 1.200 che viene assorbito nella quota di interventi sul patrimonio edilizio esistente (vedi scheda normativa in appendice alle N.A.).

Per gli interventi di completamento

1. Aree di completamento residenziale in attuazione diretta:

- ACR – n. ~~1,2,~~3,~~5,~~6,7,~~8,~~11,12,13,~~14,15~~ m^2 ~~17.003~~7.239 x 0,6 m^3/m^2 = m^3 ~~10.202~~4.343
- ACR - n. 9 m^3 700
- ACR – n. 10 m^3 450
- ACR – n. 16 m^3 700

~~Sommano~~ ***Totale*** = m^3 ~~12.052~~6.193

~~2. Aree di completamento residenziale convenzionate:~~

- ~~ACR – n. 4 m^2 3.023 x 0,6 m^3/m^2 = m^3 1.814~~

~~Totale = m^3 13.866~~8.007

~~Nel Piano è inserita un'area di completamento convenzionata, ovvero il cui rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune che dovrà prevedere la realizzazione di un'area per servizi pubblici. Per essa è stata inserita una disposizione specifica nelle N.A. (elab. PR.b).~~

In conclusione il dimensionamento residenziale complessivo del Piano risulta pari a:

-	interventi di nuova edificazione in aree libere	m^3	~~12.052~~6.193
~~-~~	~~intervento di completamento residenziale convenzionato~~	~~m^3~~	~~1.814~~
	~~Totale interventi di nuova edificazione~~	~~m^3~~	~~13.866~~8.007
-	interventi di recupero del patrimonio esistente	m^3	1.200
	Dimensionamento residenziale totale	m^3	***7.393*** ~~15.066~~9.207

Inferiore al fabbisogno residenziale complessivo stimato (vedi prec. cap. 6) pari a mc ~~15.600~~9.600.

7.6.2 I Servizi pubblici

… omissis …

Verifica aree standard per servizi pubblici di livello comunale

Tipologia	Standard minimo	Dotazione minima	Dotazione in PRG
Istruzione	5,00 m^2/ab	m^2 ~~6.975~~6.800	m^2 605
Attrezzature comuni	5,00 m^2/ab	m^2 ~~6.975~~6.800	m^2 4.419 ~~(1)~~
Verde e sport	12,50 m^2/ab	m^2 ~~17.417,5~~17.000	m^2 48.119
Parcheggi	2,50 m^2/ab	m^2 ~~3.487,5~~3.400	m^2 ~~18.039~~ **17.589**
TOTALE	25,00 m^2/ab	m^2 ~~34.875~~34.000	m^2 ~~71.182~~ **70.732**

~~(1) Nella verifica degli standard pubblici per attrezzature di interesse comune non è stata calcolata la Casa di riposo (mq. 3.600 circa) attualmente non attiva, in quanto di proprietà privata.~~

La CIRT è pari a ~~1.395~~1.360 ab. (vedi precedente capitolo 6).

Lo standard complessivo previsto in PRG è pertanto pari a ~~51,05~~2,3 **52,0** m^2/ab.

… omissis …

9. Valori dimensionali del Piano

Superfici di tutte le destinazioni d'uso del suolo previste in PRGC (degli elab.i PR.2, PR.3a, PR.3b e PR.5)

Usi pubblici					m^2	~~92922~~89322
Aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche (SP)						
		Esistenti		In progetto		
Istruzione	m^2	*605*	m^2	*0*	m^2	*605*
Attrezzature di interesse comune	m^2	*~~80194~~419*	m^2	*0*	m^2	*~~80194~~419*
Verde e sport	m^2	*36258*	m^2	*11861*	m^2	*48119*
Parcheggi	m^2	*7971*	m^2	*~~10068~~ **9618***	m^2	*~~18039~~ **17589***
	m^2	*~~52853~~49253*	m^2	*~~21929~~ **21479***	m^2	~~7478271182~~ **70732**
Parco di rilevanza sovracomunale					m^2	18140
Aree per impianti urbani					m^2	3148
Usi prevalentemente residenziali					m^2	~~335574326619~~ ***323596***
Aree edificate (AER)					m^2	139525
Aree di completamento (ACR)					m^2	~~189459~~9990
~~Aree di completamento (ACR) convenzionate~~					~~m^2~~	~~3023~~
Nuclei di antica formazione (NAF)					*m^2*	121817
Aree edificate di vecchio impianto					*m^2*	52264
Usi produttivi					m^2	14111
Aree ad uso prevalentemente produttivo da confermare (IPC)					m^2	14111
Usi terziari					m^2	~~7196~~73912
Impianti privati per il tempo libero (IPTL)					m^2	~~7196~~73912
Usi agricoli					m^2	~~730105873134 70~~ **7361493**
Aree agricole tradizionali – E1					m^2	~~818215~~819818
Pertinenze agricole residenziali – E2					m^2	~~3041733~~14~~982~~ **318005**
Aree boscate - E3					m^2	6155687
Aree verdi urbane di interesse paesaggistico					m^2	22983
Area asinelli					m^2	106082
Fiumi e laghi					m^2	68862
Strade					m^2	62394
Totale Territorio comunale					m^2	8057920
Superfici fuori conteggio:						
Ambito denominato "Parco dell'Abbazia"					m^2	1109130
P.di R. Del Borgo storico dell'Abbazia					m^2	6137

Nota: nel conteggio delle superfici sono state riscontrate delle discrepanze tra i valori calcolati sul PRG vigente (prec. cap. 4.2) e quelli calcolati sul nuovo PRG, dovuti all'acquisizione della nuova base catastale informatizzata.

Dall'appendice della Relazione del PRGC vigente

a. Localizzazione delle aree edificabili di nuova previsione.

- *Vedi elaborati PR.3a e PR.3b vigenti*

Residenziale

Numero area	Foglio	Mappali
3	17	76
~~4 .~~	~~17 .~~	~~29 36 .~~
6	17	642 - 643
7	5	173 -174
9	5	91 - 92
10	5	321 - 335
11	5	318 – 319 – 632 – 634 – 635
12	5	198 ~~– 200~~
13	5 6	204 87 - 441
16	5	132 - 134

Nota: in grigio sono evidenziate le aree che sono state inserite con il nuovo PRGC

. Allegato 2 alla Scheda C

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso **residenziale**.

Area normativa	1. Superficie territoriale	2 .Superficie fondiaria libera	3. Densità massima consentita	4. Volume/vani		5. Abitanti	
				Esist.	Previsti	Esist.	Previsti
	mq.	mq.	mc./mq.	mc.	mc.		
NAF	121.817		Incremento medio 10%				
Aree edificate di vecchio impianto	52.264		Incremento medio 30%		25.320		211
AER	139.525		2,00				
ACR							
~~ACR convenzionate~~	~~3.023~~		~~0,6~~		~~1.814~~		~~15~~
ACR semplici	9.991		0,6		6.193		61