

COMUNE DI



POLLONE

PROVINCIA DI BIELLA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

## VARIANTE PARZIALE N.7

Ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

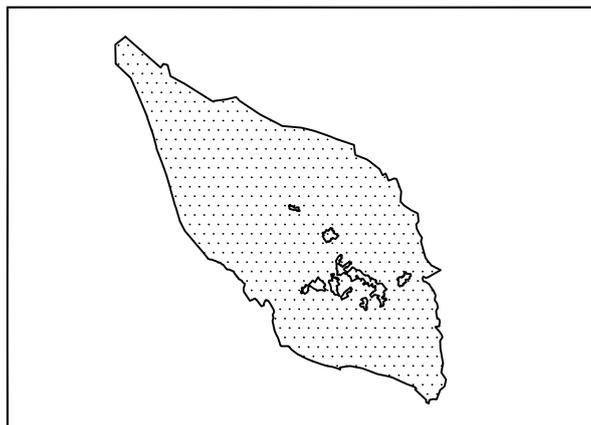
approvato con delibera della G.R. n. 22-8622 del 10-03-2003

## PROGETTO DEFINITIVO

Progetto Preliminare adottato con delibera del C.C. n. 12 del 21-03-2019

Progetto Preliminare Modificato adottato con delibera del C.C. n. 39 del 24-09-2019

Approvata con delibera del C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_



Progetto:

**STUDIO MELLANO ASSOCIATI**

ARCHITETTURA URBANISTICA

Corso Moncalieri, 55 - 10133 TORINO

Il Sindaco:

Sandro Bonino

Il Segretario comunale:

Franco Fontanella

Il responsabile del procedimento:

Ezio Rege

Data:

P1-V7

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## Indice

<b>1.</b>	<b>Le motivazioni della Variante Parziale n. 7 al P.R.G.C. vigente .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>La strumentazione urbanistica di riferimento a livello comunale.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Il confronto con la pianificazione sovraordinata.....</b>	<b>7</b>
3.1.	IL P.P.R. ....	7
3.2.	IL P.T.R. ....	27
3.3.	IL P.T.C.P. ....	28
<b>4.</b>	<b>I contenuti della Variante Parziale al P.R.G.C. ....</b>	<b>32</b>
4.1.	INTERVENTI IN FRAZIONI.....	32
4.1.1.	Frazione Chiavolino – area EE – CR.II/c 2000 .....	32
4.1.2.	Frazione Chiavolino – area EE/re – BR.IV .....	32
4.1.3.	Frazione Chiavolino – area EE/re – BR.IV .....	35
4.1.4.	Frazione Chiavolino - area EE – BR.IV.....	38
4.1.5.	Frazione Chiavolino - area VP – CR.II/c 2003 .....	41
4.1.6.	Frazione Chiavolino - area EE/ep –BR.IV .....	44
4.1.7.	Frazione Chiavolino – area EE – BR.IV/E .....	47
4.1.8.	Frazione Chiavolino - area CR.II - EE.....	50
4.1.9.	Frazione Ostolino - area EE/ep – area BR.IV .....	52
4.1.10.	Regione Pradler - area EE/ep – BR.IV/E.....	52
4.1.11.	Regione Piane area EE/ep –BR.IV.....	52
4.1.12.	Regione Priandremo - area VP – CR.II/c 2007.....	52
4.1.13.	Frazione Bricco - area CR.II - VP .....	56
4.1.14.	Frazione Bocchi - area CR.II - VP.....	58
4.1.15.	Frazione Bocchi - area CR.II - VP.....	61
4.1.16.	Frazione Occhieppo - area CR.II/c – BR.III .....	64
4.1.17.	Frazione Pizzo - area CR.III-1 - EE .....	66
4.2.	INTERVENTI RICONDUCIBILI ALLA ZONA DEL CONCENTRICO .....	69
4.2.1.	Regione Moncalvo – area VP – aree VP e EE.....	69
4.2.2.	Regione Cangio - aree VP e CR.II/c.....	73
4.2.3.	Concentrico - aree BR.III e CR.II .....	77
4.2.4.	Regione Maiocco e Regione Cerlonga - area SP.I/v – VP e area EE – SP.I/v e SP.I/p.....	80
4.2.5.	Regione Maiocco - area CR.II - VP .....	84
<b>5.</b>	<b>Compatibilità delle variazioni proposte con le prescrizioni del PTCP (Variante 1) ed il sistema infrastrutturale esistente .....</b>	<b>87</b>
5.1.	RAPPORTO TRA LE VARIAZIONI PROPOSTE CON LA VARIANTE 7 E LA DOMINANTE COSTRUITA .....	87
5.2.	RAPPORTO TRA LE VARIAZIONI PROPOSTE E LE AREE A VULNERABILITÀ INTEGRATA .....	89
5.3.	RAPPORTO TRA LE VARIAZIONI PROPOSTE E LE SENSIBILITÀ PAESISTICHE E AMBIENTALI .....	90
5.4.	RAPPORTO TRA LE VARIAZIONI PROPOSTE E LA CONNESSIONE FUNZIONALE .....	90

<b>6.</b>	<b>Classificazione della Variante ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. ....</b>	<b>91</b>
<b>7.</b>	<b>I dati finali di P.R.G.C. ....</b>	<b>93</b>
<b>8.</b>	<b>Applicazione delle procedure ambientali, Verifica di compatibilità acustica e del rischio idrogeologico .....</b>	<b>97</b>
8.1.	PROCEDURA AMBIENTALE .....	97
8.2.	RISCHIO IDROGEOLOGICO .....	115
8.3.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA .....	115
<b>9.</b>	<b>Dal Progetto Preliminare al Progetto Preliminare Modificato.....</b>	<b>116</b>
9.1.	LE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE .....	118
<b>10.</b>	<b>Dal Progetto Preliminare Modificato al Progetto Definitivo .....</b>	<b>121</b>
10.1.	PROVINCIA DI BIELLA - COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON IL PTCP .....	121
10.2.	SOPRINTENDENZA - COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON IL PPR .....	125
10.3.	CONTRIBUTO DELL'ORGANO TECNICO PROVINCIALE - PARERE IN MERITO ALLA VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITÀ VAS.....	127
10.4.	OSSERVAZIONI DEI PRIVATI PERVENUTE .....	132
<b>11.</b>	<b>Elaborati costituenti la Variante Parziale 7 al PRGC vigente .....</b>	<b>133</b>
	<b>Allegato A – Stralcio delle tavole di Piano vigente e in variante modificate dagli interventi della Variante 7 .....</b>	<b>134</b>
	<b>Allegato B – Sovrapposizione della “Dominante costruita” alle aree oggetto di Variante 7 .....</b>	<b>134</b>
	<b>Allegato C – Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione modificate dalla Variante 7</b>	<b>136</b>
	<b>Allegato D – Stralcio dei Quadri Sinottici modificati dalla Variante 7 .....</b>	<b>136</b>
	<b>Allegato E – Estratto delle opere di urbanizzazione afferenti le previsioni insediative previste dalla Variante.....</b>	<b>138</b>
	<b>Allegato F – Analisi di approfondimento dei punti di Variante ai sensi dell'art 17 comma 6 della LR 56/77 e s.m.i. e del confronto con il PTP e il PTA.....</b>	<b>139</b>

## 1. LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 7 AL P.R.G.C. VIGENTE

Il PRGC vigente del Comune di Pollone è stato approvato con D.G.R. n. 2-8622, del 10 Marzo 2003 e successivamente alla sua approvazione è stato oggetto di alcune varianti. Con la presente variante parziale, che si configura come la n.7, l'Amministrazione Comunale intende rispondere ad esigenze locali espresse dai propri abitanti che convergono con l'impianto ed i criteri generali del PRGC vigente. Manifestazioni di intenti raccolte dall'Amministrazione Comunale a seguito dell'affissione sull'albo pretorio di un avviso del 25/07/2017 di raccolta di proposte per la definizione degli interventi della Variante Parziale.

L'obiettivo del Comune, tenuto conto della situazione economica contingente, è rivolto ad agevolare l'attuazione delle previsioni di PRGC ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, adoperandosi, con una politica di approfondimento di dettaglio delle previsioni vigenti. Conseguentemente a tali presupposti, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di predisporre la presente variante contraddistinta da contenuti di limitata portata sia visti singolarmente che nel loro complesso, ma con tematiche simili che si ripetono in diverse zone del territorio, testimonianza di un'esigenza comune e diffusa degli abitanti di Pollone.

La presente Variante opera in coerenza con le indicazioni degli organi di Governo sovra ordinati, (si rimanda a tal proposito ai capitoli 3 e 5 per la verifica di coerenza con il PTR, PPR ed il PTC) ed affronta tematiche che possono essere raggruppate sinteticamente in quattro principali temi:

- Agevolare la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente
- Consentire la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale
- Agevolare l'attuazione di interventi previsti dal PRGC vigente
- Ridurre complessivamente il consumo di suolo previsto dal PRGC vigente, consentendo il completamento in alcune aree su richiesta di privati ed eliminando aree a destinazione completamento e nuovo impianto in aree di difficile attuazione

Nel successivo capitolo 4 vengono esposti i contenuti della Variante in oggetto in modo dettagliato con l'ausilio di estratti catastali, foto aeree di inquadramento dell'area e documentazione fotografica laddove necessaria. La numerazione delle tematiche utilizzata dalla Variante è legata alla localizzazione delle aree oggetto di intervento sul territorio.

A corredo tecnico della variante si procede inoltre alla verifica dei contenuti e delle previsioni della zonizzazione geologica e di quella acustica con dei documenti appositi.

Si precisa che la Variante interessa specifici e puntuali contenuti di Piano, e che la stessa non risulta modificare l'impianto generale del P.R.G.C. stesso. Inoltre, come meglio specificato al successivo capitolo 6, le modifiche apportate con la presente Variante rientrano

in quanto indicato all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i. e pertanto la Variante 7 risulta essere configurata come una Variante Parziale.

## 2. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO A LIVELLO COMUNALE

Il Comune di Pollone è dotato di PRGC vigente, approvato con D.G.R. n. 2-8622, del 10 Marzo 2003. Successivamente alla sua approvazione è stato oggetto di alcune variazioni utilizzando, di volta in volta, le differenti procedure di variante ammesse dalla legge regionale per apportare le modificazioni specifiche ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale.

Tenuto conto di questa specificità si è ritenuto opportuno, al fine di definire la pianificazione oggi vigente nel Comune di Pollone, procedere ad un puntuale elenco delle varianti definendone i principali contenuti. Si elencano così le varianti predisposte ed oggi vigenti:

1. Con Deliberazione del C.C. n. 18 del 12.04.2006 è stata approvata la Variante Parziale n. 1 al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto la dismissione delle attività presenti nel sito della Società "Lanificio Tallia Galoppo Verzoletto S.p.A." e la riconversione della stessa a funzioni rivolte a servizi socio assistenziali.
2. Con Deliberazione del C.C. n. 26 del 26.06.2007 è stata approvata la Variante Parziale n. 2 al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto interventi di ammodernamento e miglioramento dell'impianto cimiteriale, anche volti a conferire maggior fruibilità e migliore accessibilità, in quanto la variante ha in oggetto anche aree esterne interessate da opere di verde pubblico, e spazi dedicati alla sosta.
3. Con Deliberazione del C.C. n. 13 del 01.04.2009 è stata approvata la Variante Parziale n. 3 al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto alcune segnalazioni espresse da privati e che l'Amministrazione ha inteso accogliere a seguito delle opportune verifiche effettuate in loco dello stato dei luoghi e delle problematiche espresse.
4. Con Deliberazione del C.C. n. 22 del 21.05.2009 è stata approvata la Variante Parziale n. 4 al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto l'ampliamento di una stalla finalizzato all'adeguamento della stessa alle disposizioni ASL.
5. Con Deliberazione del C.C. n. 22 del 27/09/2011 è stata approvata la Variante Parziale n. 5 al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto l'aggiornamento di alcune previsioni puntuali del PRGC vigente.

6. Con Deliberazione del C.C. n. 36 del 11/07/2003 è stato approvato il Progetto Definitivo della Variante Parziale n. 6 al PRGC vigente, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto l'aggiornamento di alcune previsioni puntuali del PRGC vigente.
7. Con Deliberazione del C.C. n. 4 del 24/01/2019 è stata approvata la modifica al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 17 comma 12, lettera b) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., avente ad oggetto la modifica della classificazione dell'area a servizi pubblici esistenti situata in via Frassati da SP.I/a verso SP.I/p.

### 3. IL CONFRONTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Analogamente a quanto effettuato per le precedenti varianti al PRGC vigente si è provveduto ad analizzare i contenuti della presente Variante in relazione agli strumenti di pianificazione urbanistica sovraordinata, con l'obiettivo di verificarne la compatibilità nonché la coerenza.

#### 3.1. Il P.P.R.

Il Piano Paesaggistico della Regione Piemonte, approvato D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, inserisce il territorio comunale di Pollone all'interno dell'Ambito Territoriale 26 "Valli Cervo, Oropa e Elvo", che interessa un'area di natura collinare e montana che si estende da nord verso sud lungo le creste alpine di confine con la Valle d'Aosta fino ai rilievi montani delle medie e basse valli; vi è poi un'ampia area di transizione alla pianura costituita da numerosi livelli di terrazzi, dove convivono antichi depositi alluvionali e affioramenti di rocce ove si sviluppa l'area urbana di Biella.

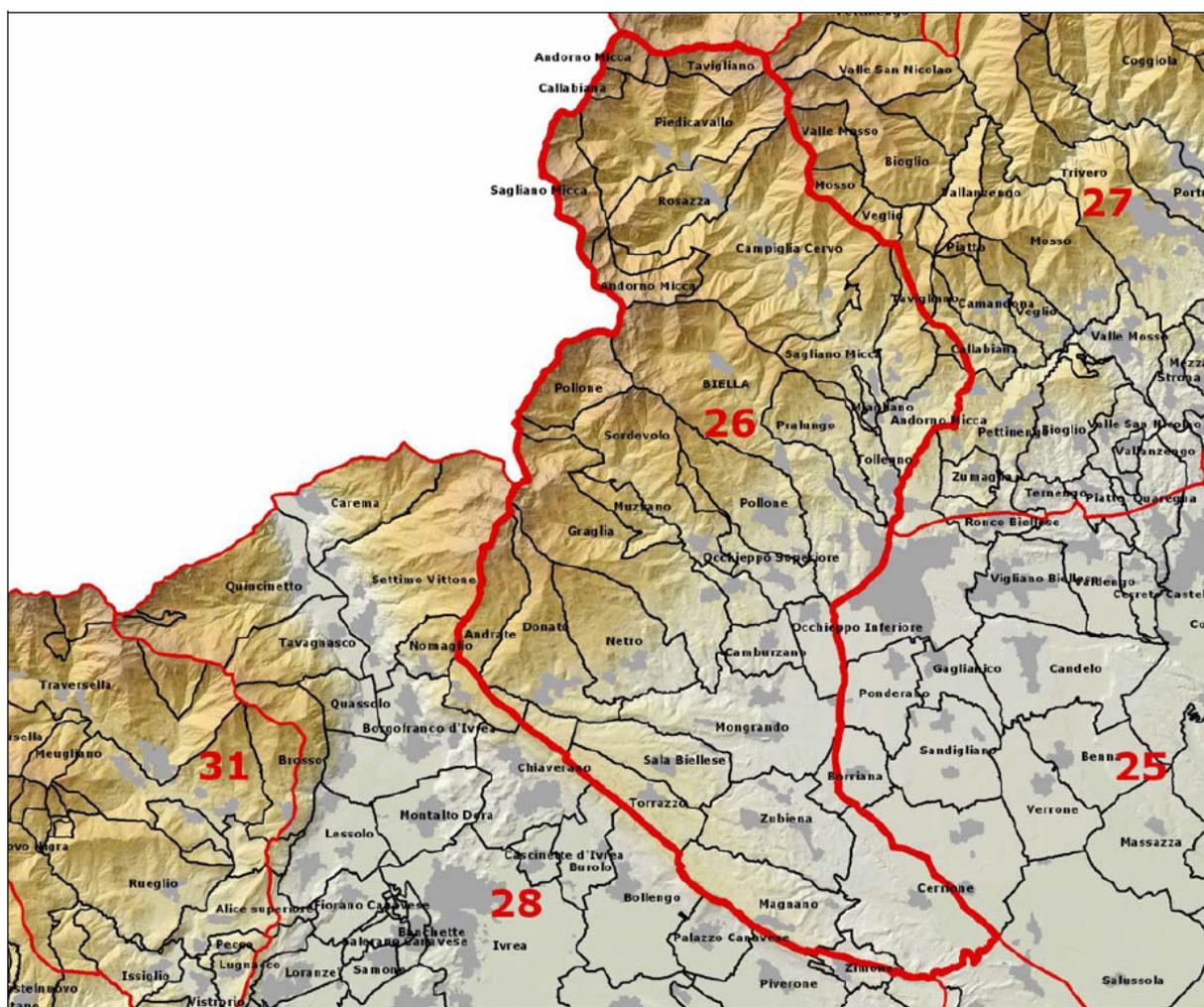


Figura 3.1/1 - individuazione dell'ambito 26 del PPR

Per l'Ambito Territoriale 26 – Valli Cervo, Oropa ed Elvo, gli Indirizzi di definizione normativa e gli Orientamenti strategici comprendono, tra gli altri, "azioni integrate di recupero urbano ed edilizio al fine di riqualificare paesaggisticamente i borghi storici e gli spazi pubblici urbani dei centri maggiori; recupero puntuale degli aspetti architettonici caratterizzanti l'architettura rurale e l'architettura della tradizione industriale".

Più nello specifico, il territorio montano di Pollone è ricoperto da boschi e praterie rupicole ed è inoltre attraversato dal torrente Oremo. Parte del territorio comunale è inoltre caratterizzato dalla presenza di una zona gravata da usi civici (lettera h, art.142 D.lgs. n.42/2004, art. 33 NdA) che il PPR intende salvaguardare e tutelare.

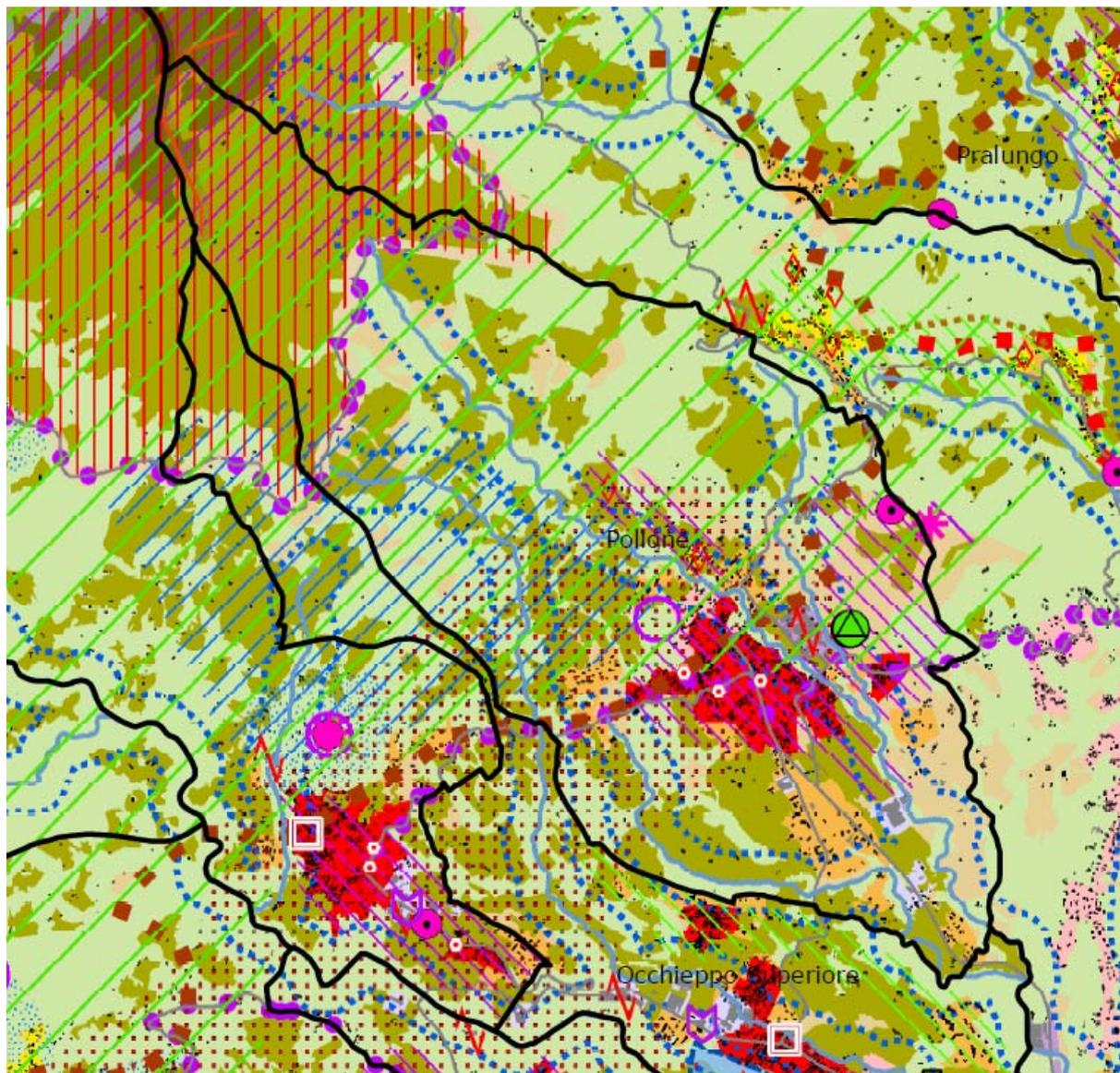


Figura 3.1/2 – Estratto tavola P4.4 Componenti paesaggistiche PPR

L'analisi del PPR fa emergere che il Comune di Pollone è caratterizzato dagli elementi paesaggistici e storico-culturale e ambientale di seguito elencati:

## Componenti naturalistico-ambientali



Aree di montagna (art. 13)



Zona Fluviale Interna (art. 14)



Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)



Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)



Praterie rupicole (art. 19)



Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)

## Componenti storico-culturali

Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

■ ■ ■ ■ Rete viaria di età romana e medievale



Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)



Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)



Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)



Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)



Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)

## Componenti percettivo-identitarie

● ● ● ● Percorsi panoramici (art. 30)



Fulcri del costruito (art. 30)



Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):



Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):



Aree sommitali costituenti fondali e skyline



Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati

### Componenti morfologico-insediative



Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2



Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4



Insedimenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5



Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6



Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7



Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13

Di seguito si provvede a verificare la coerenza delle previsioni di Variante Parziale 7 con il PPR, relativamente alle direttive e alle prescrizioni che interessano le aree oggetto di Variante.

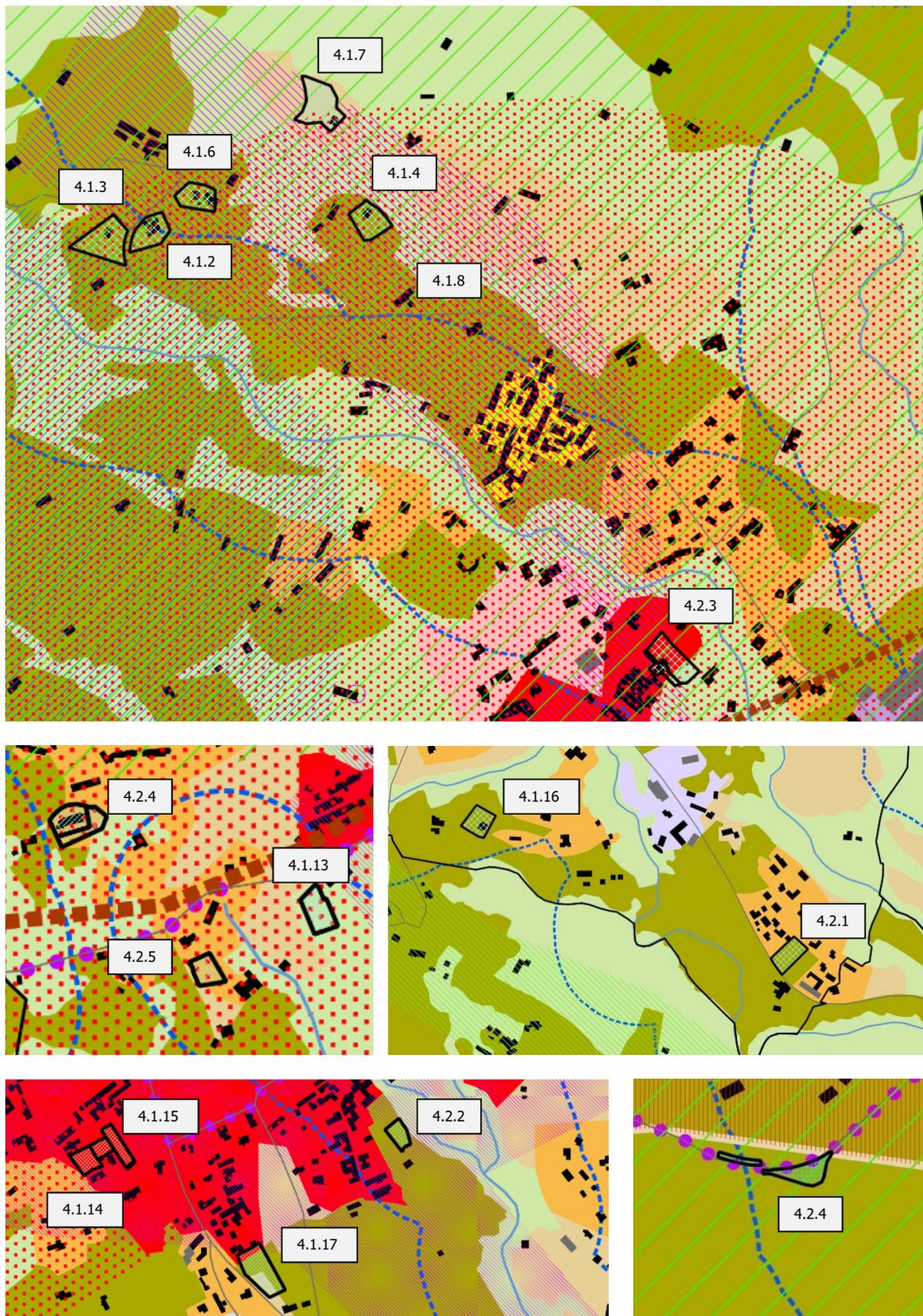


Figura 3.1/3 – Estratto visualizzatore PPR WebGis con evidenza degli ambiti oggetto di Variante

Variante Parziale n.7 - Progetto Definitivo

Nel dettaglio, di seguito, si sono analizzate unicamente le tematiche trattate dal PPR che intercettano le aree oggetto di Variante.

- Componenti naturalistico – ambientali: Aree di montagna (art. 13 NdA), Zona fluviale interna (art. 14 NdA), Aree rurali di elevata biopermeabilità (art. 19 NdA)
- Componenti storico – culturali: Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo (art. 26 NdA)
- Componenti percettivo – identitarie: Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico (art. 30 NdA), Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31 NdA)
- Componenti morfologico – insediative: Aree urbane consolidate m.i.3 (art. 35 NdA), Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale m.i.6 (art. 38 NdA)

PPR	Variante Parziale n. 7
<b>Componenti naturalistico – ambientali</b>	
Art. 13. Aree di montagna	
<p><b>Direttive</b></p> <p>[8]. I piani territoriali provinciali definiscono normative finalizzate a promuovere:</p> <p>a. il recupero del patrimonio naturale-culturale montano, contrastando i fattori di marginalizzazione o di scomparsa dei valori naturali e culturali;</p> <p>b. la riqualificazione dei paesaggi e delle morfologie insediative tradizionali alterate dai processi di urbanizzazione, con la mitigazione degli impatti pregressi;</p> <p>c. la valorizzazione della rete di connessione paesaggistica.</p> <p>[10]. I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:</p> <p>a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti</p>	<p>Tutti gli interventi in frazione Chiavolino, in Regione Piane, in Regione Pradler e in Regione Cerlonga ricadono in aree classificate dal PPR come aree di montagna.</p> <p>Punti 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.6, 4.1.7, 4.1.8, 4.2.3 e 4.2.4</p> <p>Nello specifico si tratta di aree che da destinazione EE, EE/re o EE/p diventano BR.IV, aree CR.II che tornano agricole e infine un'area agricola che diventa servizi.</p> <p>In particolare si può quindi desumere che laddove la Variante prevede trasformazioni da aree EE o EE/p, quindi aree agricole o zone per aziende agricole esistenti, verso aree BR.IV, quindi zone residenziali di impianto rurale, operi in accordo con i principi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente del PPR previsti per le aree di montagna.</p> <p>Vi sono viceversa alcune aree che il PRGC definisce come di completamento che la Variante restituisce alla destinazione agricola in quanto di difficile attuazione, operando quindi nel pieno principio del PPR di riduzione del consumo di suolo.</p> <p>Per ultimo in un caso la Variante prevede che una</p>

necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;

b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;

c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.

### Prescrizioni

[11]. Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:

a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;

b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

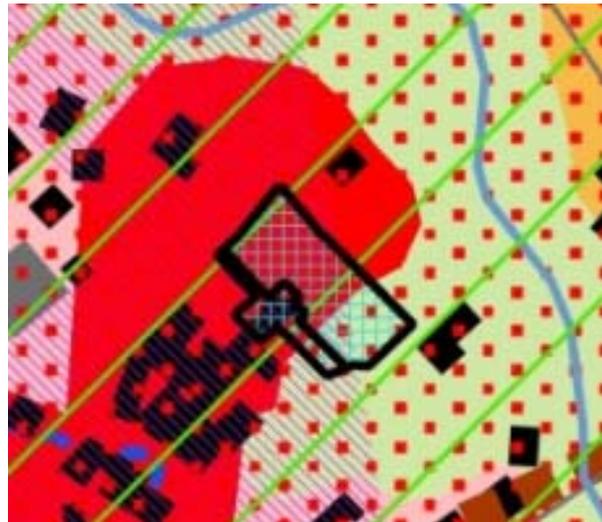
[12]. Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e

piccola area posta lungo una viabilità diventi un'area a servizi utile al fine di poter posteggiare un eventuale veicolo o eventualmente fare una sosta percorrendo il percorso panoramico lungo la quale la strada è posta.

Tutto ciò premesso si ritiene che la Variante operi in coerenza con i principi del PPR.

Si provvede in ogni caso ad approfondire i seguenti punti su richiesta degli Enti:

4.2.3: L'intervento prevede la modifica dei perimetri di un'area parzialmente consolidata in favore di una di completamento residenziale. Questa si inserisce a ridosso dell'insediamento urbano di Frazione Villa, si colloca lungo la viabilità esistente e confina con un'area residenziale consolidata.



secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;

b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;

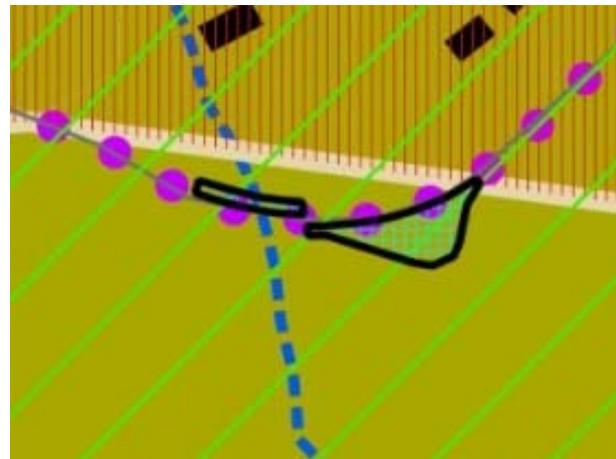
c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;

d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;

e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;

f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla

4.2.4: L'area costituisce un servizio a parcheggio in luogo di un'area agricola. Il lotto si sviluppa lungo la viabilità esistente.



diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.

Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

[13]. Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:

- a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;
- b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;
- c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.

Art. 14 Sistema idrografico	
<p><b>Indirizzi</b></p> <p>[7] Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <p>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>	<p>Gli interventi posti in frazione Chiavolino, in Regione Maiocco e in frazione Bricco ricadono all'interno della zona fluviale interna relativa al Torrente Oremo.</p> <p>Punti 4.1.2, 4.1.3, 4.1.13, 4.1.16, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5.</p> <p>Nello specifico si tratta di aree che da destinazione EE o EE/re diventano BR.IV, aree VP che diventano EE, aree che da CR.II diventano VP o BR.III infine un'area agricola che diventa servizi.</p> <p>In particolare si può quindi desumere che laddove la Variante prevede trasformazioni da aree EE o EE/p, quindi aree agricole o zone per aziende agricole esistenti, verso aree BR.IV, quindi zone residenziali di impianto rurale, operi in accordo con i principi di recupero e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate del PPR previsti per le zone fluviali interne.</p> <p>Vi sono viceversa alcune aree che il PRGC definisce come di completamento che la Variante trasforma in aree a verde privato o aree VP che diventano agricole, operando quindi nel pieno principio del PPR di riduzione del consumo di suolo.</p> <p>Tutto ciò premesso si ritiene che la Variante operi in coerenza con i principi del PPR.</p> <p>Si provvede in ogni caso ad approfondire i seguenti punti su richiesta degli Enti:</p> <p>4.2.2: l'area, destinata a completamento residenziale, il perimetro dell'area viene modificato mantenendo le medesime dimensioni. L'area è circoscritta all'interno di un antico muro di recinzione, confina con un'area di completamento residenziale e verde privato.</p>

## Direttive

[8]. All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

a. verificano e precisano le aree di cui al comma 2, lettere a. e b., anche in conseguenza dell'adeguamento alla pianificazione di bacino;

b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:

I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;

II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;

III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;

IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;

V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;

c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie



4.2.3: L'intervento prevede la modifica dei perimetri di un'area parzialmente consolidata in favore di una di completamento residenziale. Questa si inserisce a ridosso dell'insediamento urbano di Frazione Villa, si colloca lungo la viabilità esistente e confina con un'area residenziale consolidata.



impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.

**Prescrizioni**

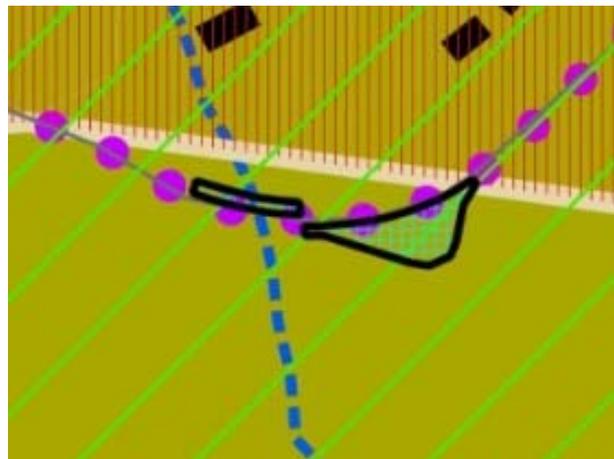
[11] All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;

b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.



4.2.4: l'area costituisce un servizio a parcheggio in luogo di un'area agricola. Il lotto si sviluppa lungo la viabilità esistente.



**Art. 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità**

[1]. Il Ppr riconosce il valore delle aree rurali di elevata biopermeabilità, quali territori caratterizzanti il paesaggio regionale, costituite

Gli interventi posti in area montana all'interno delle frazioni di Chiavolino, in Regione Piane, in Regione Pradler, in Regione Cerlonga e alcuni interventi localizzati a valle, sono caratterizzate dal un

<p>da:</p> <p>a. praterie rupicole site oltre il limite superiore della vegetazione arborea;</p> <p>b. praterie costituite da prati, prato-pascoli e pascoli di montagna e di collina e cespuglieti;</p> <p>c. prati stabili, prato-pascoli e pascoli di pianura costituiti da superfici a colture erbacee foraggiere permanenti in attualità d'uso, normalmente sfalciate e pascolate;</p> <p>d. aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari.</p> <p><b>Direttive</b></p> <p>[9]. I piani locali possono approfondire e precisare le aree di cui al comma 1 sulla base dei seguenti criteri:</p> <p>a. idoneità pedologica e geomorfologica;</p> <p>b. esigenze di difesa del suolo da erosione e dissesto, in coerenza con gli studi di approfondimento del quadro del dissesto connessi alle varianti dei piani locali di adeguamento al PAI, ove presenti;</p> <p>c. acclività e accessibilità;</p> <p>d. grado di infrastrutturazione ai fini agro-silvo-pastorali;</p> <p>e. frammentazione dell'ecotessuto e delle proprietà fondiarie;</p> <p>f. potenziale quali-quantitativo delle risorse foraggiere prato-pascolive;</p> <p>g. presenza di filiere produttive pastorali o di sistemi zootecnici locali finalizzati a produzioni locali tipiche, riconosciute con certificazione di qualità di cui all'articolo 20;</p> <p>h. relazioni scenico percettive con il contesto paesaggistico e con la rete di connessione paesaggistica di cui agli articoli 30, 31, 32 e 42.</p>	<p>territorio composto principalmente da praterie rupicole, prati-pascoli e cespuglieti.</p> <p>Punti 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.6, 4.1.8, 4.1.13, 4.1.16, 4.1.17, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.4.</p> <p>Nello specifico si tratta di aree BR.IV che aumentano la propria superficie territoriale di pertinenza e che prima erano a destinazione EE/p o EE/re, aree che da CR.II diventano EE, VP o BR.III, aree VP che diventano EE e infine un'area agricola che diventa servizi.</p> <p>Lo scopo di trasformare aree agricole in aree BR.IV è la volontà di poter consentire ai proprietari, non più coltivatori, di recuperare gli immobili, quindi l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di recuperare il patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Si specifica che la Variante nel complesso riduce la cirt di Piano, in quanto si sono eliminate aree di completamento mai attuate ed anche un grande SUE a destinazione residenziale di nuovo impianto.</p> <p>Vi sono inoltre alcune aree che il PRGC definisce come di completamento che la Variante trasforma in aree a verde privato o agricole, come anche aree VP che diventano agricole, operando quindi nel pieno principio del PPR di riduzione del consumo di suolo.</p> <p>Tutto ciò premesso si ritiene che la Variante operi in coerenza con i principi del PPR.</p> <p>Si provvede in ogni caso ad approfondire i seguenti punti su richiesta degli Enti:</p> <p>4.2.2: l'area, destinata a completamento residenziale, il perimetro dell'area viene modificato mantenendo le medesime dimensioni. L'area è circoscritta all'interno di un antico muro di recinzione, confina con un'area di completamento residenziale e verde privato.</p>
--	--

[10]. Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.



**Componenti storico - culturali**

**Art. 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo**

**Direttive**

[3]. I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:

a. tutela e valorizzazione:

I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi;

II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica;

III. dei complessi architettonici, delle

Tutti gli interventi in frazione Chiavolino, in Regione Piane, in Regione Pradler e regione Maiocco sono individuati dal PPR come luoghi di villeggiatura e centri di loisir.

Punti 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.6, 4.1.8, 4.1.13, 4.1.14, 4.1.15, 4.2.3, 4.2.4.

Nello specifico si tratta di aree che da destinazione EE o EE/p diventano BR.IV, aree CR.II che tornano agricole o a verde privato e infine un'area agricola che diventa servizi.

La Variante ha principalmente lo scopo di permettere il recupero di edifici rurali esistenti sul territorio comunale anche a chi non pratica più attività agricola e di eliminare aree di

<p>costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione.</p> <p>b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <p>I. gli allineamenti e i profili altimetrici;</p> <p>II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p> <p><b>Prescrizioni</b></p> <p>[4]. Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro</p>	<p>completamento mai attuate.</p> <p>Per tale motivo si ritiene la Variante compatibile alle prescrizioni di PPR.</p>
--	---

<p>conservazione e valorizzazione:</p> <p>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</p> <p>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</p> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	
<b>Componenti percettivo - identitarie</b>	
<b>Art. 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico</b>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>[3]. In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:</p> <p>a. individuare e dimensionare adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva degli aspetti di bellezza panoramica tra quelli</p>	<p>L'intervento posto in Regione Cerlonga è localizzato lungo una viabilità individuata dal PPR come percorso panoramico.</p> <p>Punto 4.2.4</p> <p>Nello specifico si tratta un'area agricola che viene trasformata in area per servizi alla residenza verde e a parcheggio.</p> <p>La realizzazione di due aree a servizi a parcheggio e</p>

<p>segnalati negli Elenchi di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e., nonché dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere a. e d., del Codice;</p> <p>b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;</p> <p>c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;</p> <p>d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:</p> <p>I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>e. subordinare, a seguito dell'individuazione</p>	<p>a verde non contrastano con le direttive previste per i percorsi panoramici al contrario nell'intento dell'Amministrazione vi è l'obiettivo di agevolare il transito lungo il percorso individuato dal PPR.</p> <p>Tutto ciò premesso si ritiene che la Variante operi in coerenza con i principi del PPR.</p>
---	---

<p>in sede di adeguamento al Ppr dei bacini visivi di cui al comma 3, lettera a., per i siti di cui al comma 1 non dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 o 157 del Codice, ogni intervento trasformativo ricadente in tali bacini che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio di cui al comma 1, alla redazione di uno studio di inserimento paesaggistico valutato da parte dell'amministrazione preposta all'autorizzazione dell'intervento; tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni evidenziate al comma 1 nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono prodursi in relazione a modificazioni di carattere antropico, paesaggistico o naturale; i contenuti e le modalità valutative dello studio sono definiti, in relazione alle specificità dei territori interessati, in sede di adeguamento dei piani locali al Ppr; nel caso di interventi in ambito tutelato ai sensi della Parte terza del Codice, tali analisi devono essere ricomprese all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<b>Art. 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</b>	
<p><b>Direttive</b></p> <p>[2]. I piani locali:</p> <p>a. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerge una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la</p>	<p>Tutti gli interventi in frazione Chiavolino, e in Regione Cangio, ricadono all'interno di insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi.</p> <p>Punti 4.1.2, 4.1.4, 4.1.6, 4.1.7, 4.1.8, 4.2.2 e 4.2.3.</p> <p>Nello specifico si tratta di aree che da destinazione EE, EE/p o EE/re diventano BR.IV e aree CR.II che tornano agricole.</p> <p>Tali interventi sono compatibili con le prescrizioni del PPR in quanto sono volti al recupero di edifici rurali esistenti sul territorio di Pollone e al ripristino della destinazione agricola in aree prima oggetto di</p>

<p>morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>previsione di completamento.</p> <p>Tutto ciò premesso si ritiene che la Variante operi in coerenza con i principi del PPR.</p>
<b>Componenti morfologico - insediative</b>	
Art. 35. Aree urbane consolidate	
<p><b>Direttive</b></p> <p>[5]. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <p>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto</p>	<p>Tutti gli interventi in frazione Bocchi in parte l'intervento in frazione Pizzo e nel concentrico, ricadono all'interno di aree urbane consolidate dei centri minori.</p> <p>Punti 4.1.14, 4.1.15, 4.1.17 e 4.2.3</p> <p>Nello specifico si tratta nei primi tre casi di aree che da CR.II quindi aree di completamento residenziale o CR.III quindi aree di nuovo impianto residenziale diventano aree a VP quindi verde privato o aree agricole, pertanto prive di capacità edificatoria, e nel quarto caso di un'area che da BR.III diventa CR.II ma a parità della cubatura attualmente prevista dal PRGC vigente.</p> <p>L'Amministrazione ha ritenuto di operare nel rispetto dei principi del PPR attuando nel complesso un'operazione di riduzione del consumo di suolo</p>

di carattere extragricolo.	previsto dal PRGC vigente.  Si ritiene pertanto che le modifiche al PRGC siano compatibili con le direttive previste da PPR.
<b>Art. 38 Aree di dispersione insediativa</b>	
<p>[1]. Il Ppr individua, nella Tavola P4, le aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita. In tali aree si distinguono due tipi di morfologie insediative (m.i.):</p> <p>a. caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i. 6);</p> <p>b. caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7).</p> <p><b>Direttive</b></p> <p>[3]. I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p>[4]. Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o</p>	<p>Gli interventi posti in Regione Piandremo e in Regione Maiocco ricadono in area classificata dal PPR come area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali m.i.6.</p> <p>Punti 4.2.4 e 4.2.5</p> <p>Data la posizione occupata dagli interventi la Variante ha ritenuto idonee le nuove destinazioni, in particolare: il primo si trova in posizione arretrata rispetto ad un immobile a destinazione residenziale e pertanto vocato alla destinazione verde privato; il secondo è ubicato in area limitrofa ad edificazioni esistenti ma prospettante a verde privato e quindi idoneo alla nuova destinazione VP.</p> <p>Si ritiene pertanto che le modifiche al PRGC siano compatibili con le direttive previste da PPR.</p>

<p>culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	
--	--

### 3.2. II P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011 inserisce il territorio comunale di Pollone all'interno dell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 6, occupa sia un vasto tratto dell'alta e media pianura pedemontana, tra lo sbocco del Sesia e la Serra d'Ivrea, sia la montagna prealpina retrostante, corrispondente ai bacini vallivi Elvo, Cervo, Strona e Sessera. All'interno dell'AIT 6 le "tematiche settoriali" maggiormente rilevanti definite dal P.T.R. si basano principalmente sulla filiera tessile, puntando alla "valorizzazione diffusa delle risorse locali culturali e paesaggistiche, come fattori di un'economia che punta sulla qualità ambientale e sociale, sull'attrazione turistica e residenziale, su attività creative, di servizio e di formazione"

Pollone, in quanto Comune ricompreso all'interno dell'AIT 6, occupa una posizione di rilievo nella regione soprattutto per la sua massa demografica, per il reddito prodotto nel

settore industriale e per le risorse naturalistiche e quelle culturali, sia storiche che attuali. Assai ridotta è in proporzione la sua influenza sull'organizzazione territoriale sovralocale, che si limita a interdipendenze con gli Ait confinanti, soprattutto con quello di Borgosesia. Ciò sottolinea problemi storici di relativo isolamento territoriale, un tempo giustificati dal forte auto-contenimento del sistema, ma che vanno ora risolti anzitutto a livello di quadrante, in particolare migliorando le connessioni autostradali e ferroviarie con Torino, Novara e Milano. È invece da tempo rilevante il ruolo nazionale e internazionale svolto dal sistema industriale e finanziario dell'Ait, a cui s'aggiunge ora la vivacità delle istituzioni e delle iniziative culturali, anch'esse di vasta portata.

### **3.3. II P.T.C.P.**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Biella, è stato aggiornato dalla Variante 1 successivamente approvata dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 60-51347 in data 01/12/2010. Pur nella limitatezza dei contenuti della Variante Parziale n. 7 si analizzato il PTC provinciale al fine di ricercare quei contenuti di indirizzo che possono, anche marginalmente, confrontarsi con quelli della presente Variante.

A tale riguardo l'unico elemento di rilievo appare quello della "Dominante costruita", individuato graficamente sulle tavole del PTCP vigente (Variante 1):

- CTP-PAE Sensibilità paesistiche e ambientali;
- IGT-A Politiche per l'assetto del sistema agricolo e rurale;
- IGT-F Politiche territoriali della fruizione;
- IGT-U Politiche per l'assetto urbanistico e infrastrutturale.

Tale elemento è trattato sotto il profilo prescrittivo dall'art. 3.2 delle NTA del PTCP. Le suddette disposizioni normative appaiono di indirizzo, volte cioè ad orientare la scelta delle aree da coinvolgere nella trasformazione urbana, pur lasciando ambiti di ampia flessibilità da giustificare in sede di redazione di varianti agli strumenti urbanistici vigenti.

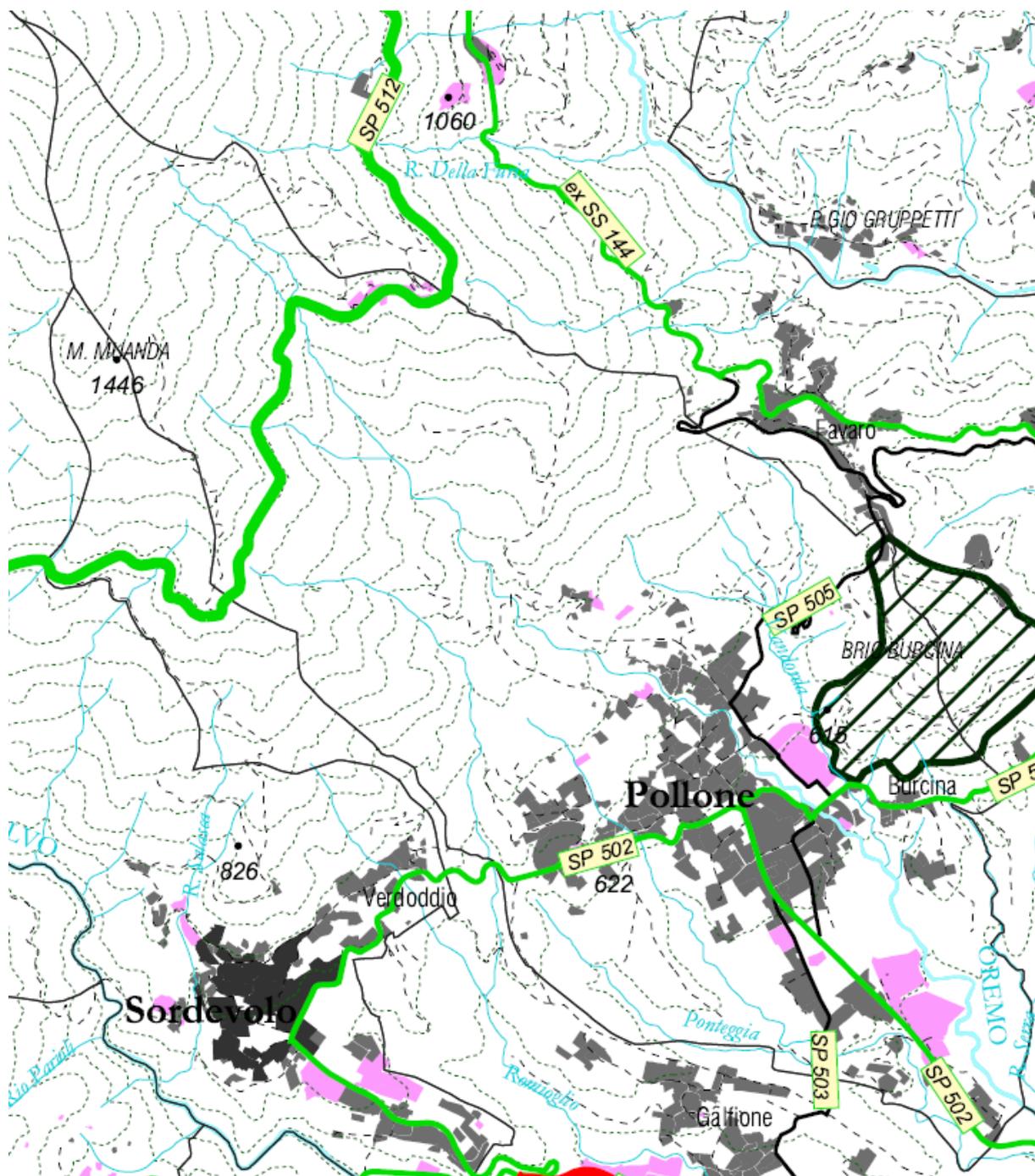


Immagine 3.3/1: Stralcio della tavola di PTCP 'IGT-U Politiche per l'assetto urbanistico e infrastrutturale', scala 1:50.000 (N.B. Le aree riconosciute come caratterizzate dalla "Dominante costruita" sono rappresentate in grigio)

In considerazione delle indicazioni grafiche della "Dominante costruita" rappresentata all'interno dell'immagine su riportata e dell'evidente indeterminazione dovuta alla scala di restituzione dell'informazione, per i casi posti al margine delle indicazioni grafiche si è provveduto ad una analisi di maggiore dettaglio, a supporto della loro compatibilità con i criteri proposti dalla specifica disposizione del PTCP. Si rimanda a tal proposito al successivo

paragrafo 5.1 *Rapporto tra le variazioni proposte e la Dominante Costruita* e l'Allegato B alla presente Relazione Illustrativa.

Si evidenzia inoltre che una delle aree oggetto di variante (ed in particolare l'area n. 0624 di cui al punto 4.2.2) è ricompresa all'interno una vasta area a 'Vulnerabilità integrata elevata' presente nel territorio di Pollone e rappresentata in colore azzurro all'interno della Tavola IGT-S 'Inventario degli elementi normativi'.

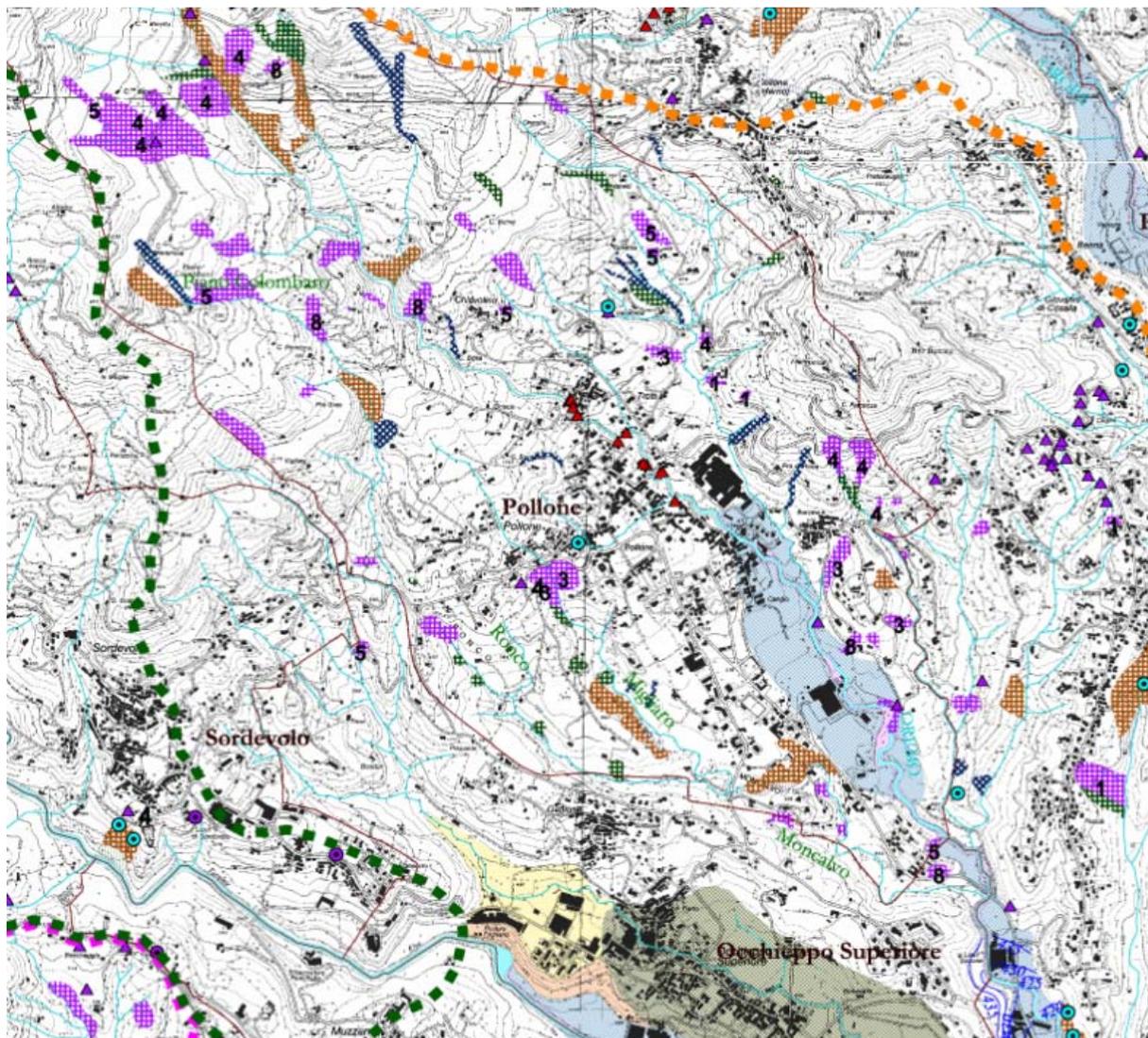


Immagine 3.3/2: Stralcio della tavola di PTCP 'IGT-S Inventario degli elementi normativi', scala 1:25.000 (N.B. Le aree riconosciute come a Vulnerabilità integrata elevata sono rappresentate in azzurro)

Tali aree sono normate all'art. 4.3 delle NTA del PTCP. Analogamente a quanto già evidenziato per le disposizioni normative inerenti la "Dominante costruita" si coglie la natura di indirizzo delle azioni da intraprendere all'interno delle suddette aree. Si rimanda pertanto al paragrafo 5.2 *Rapporto tra le variazioni proposte e le aree a Vulnerabilità Integrata* ed all'elaborato "Relazione geologica" per ulteriori approfondimenti e verifiche.

L'analisi della Tavola CTP-PAE di seguito riportata in stralcio, ha inoltre messo in luce la presenza diffusa sul territorio comunale di aree definite come 'Boschi e foreste' dall'art. 2.2 delle NTA del PTCP.

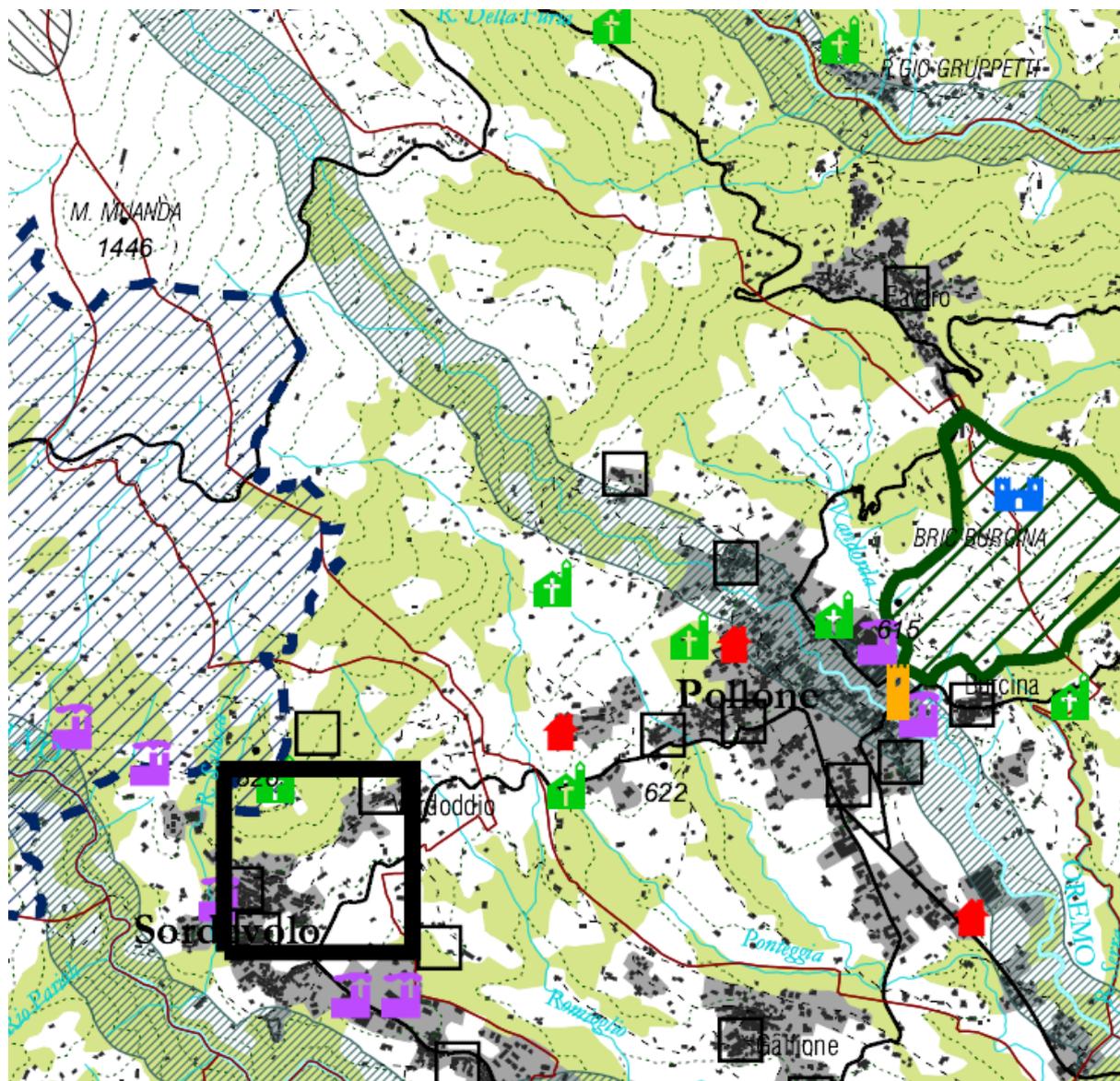


Immagine 3.3/3: Stralcio della tavola di PTCP 'CTP-PAE Sensibilità paesistiche e ambientali', scala 1:50.000 (N.B. Le aree riconosciute come a Boschi e foreste sono rappresentate in verde chiaro)

A tale proposito, emerge che l'area oggetto di Variante BR.IV/E n. 2005 afferente il punto 4.1.7 ricade all'interno di tale zona boscata. Si rimanda in merito al successivo paragrafo 5.3 *Rapporto tra le variazioni proposte e le Sensibilità paesistiche e ambientali*, all'interno del quale sono riportati specifici approfondimenti e verifiche finalizzati a garantire la compatibilità delle previsioni della presente variante con le indicazioni del PTCP.

## 4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C.

La Variante Parziale n. 7 al PRGC di Pollone apporta puntuali modifiche alle previsioni di piano determinate da richieste avanzate da privati cittadini che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto fossero in linea con i principi di Piano.

La presente Variante suddivide gli interventi in base alla localizzazione sul territorio.

### 4.1. Interventi in Frazioni

#### 4.1.1. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE – CR.II/c 2000

Punto previsto all'interno del Progetto Preliminare della Variante Parziale e stralciato con il Progetto Preliminare Modificato.

#### 4.1.2. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE/RE – BR.IV

Con protocollo n. 4790 dell'8/09/2017, la proprietà delle particelle n. 279 parte, 598, 602, 603, 606 e 607 del foglio 5, richiede per le suddette aree, attualmente agricole, il cambio di destinazione verso le "Zone residenziali consolidate di impianto rurale" (BR.IV) come da zona urbanistica adiacente e di loro proprietà.

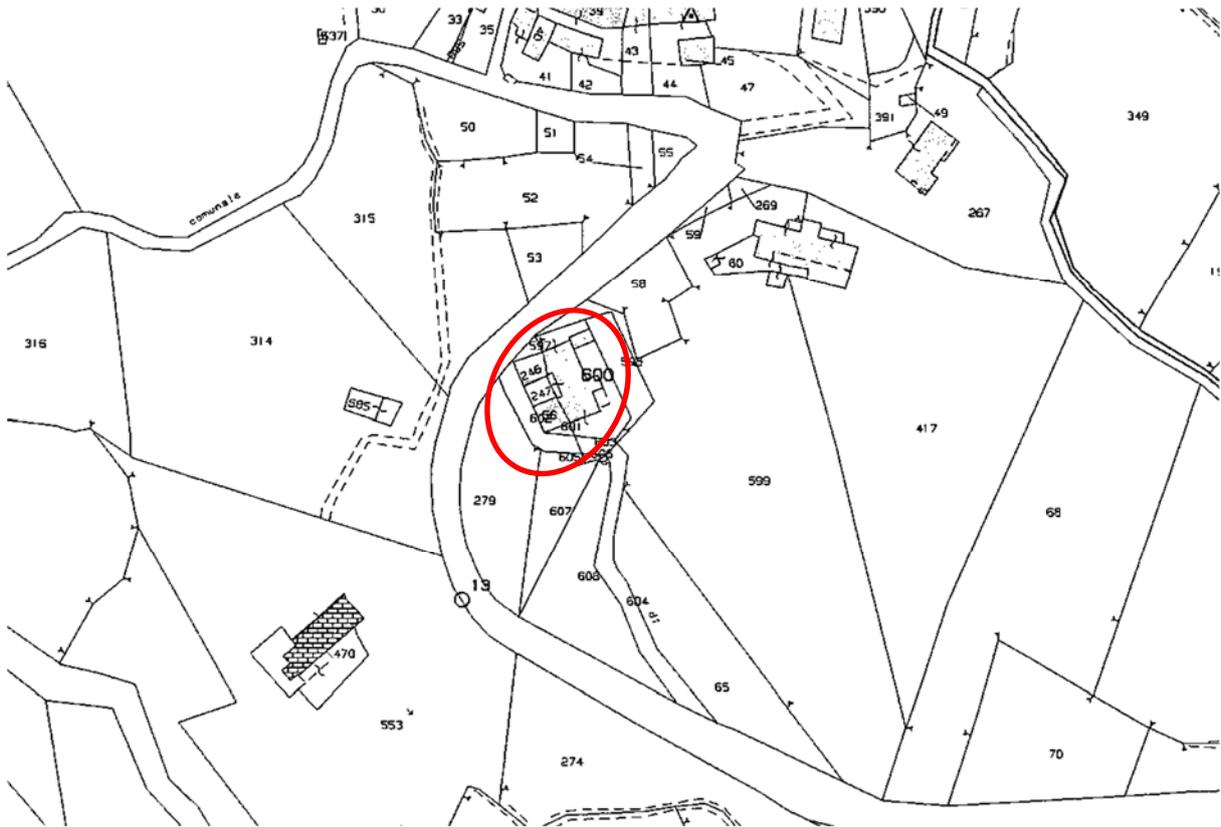


Figura 4.1.2/1. Estratto catastale con in evidenza l'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.2/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

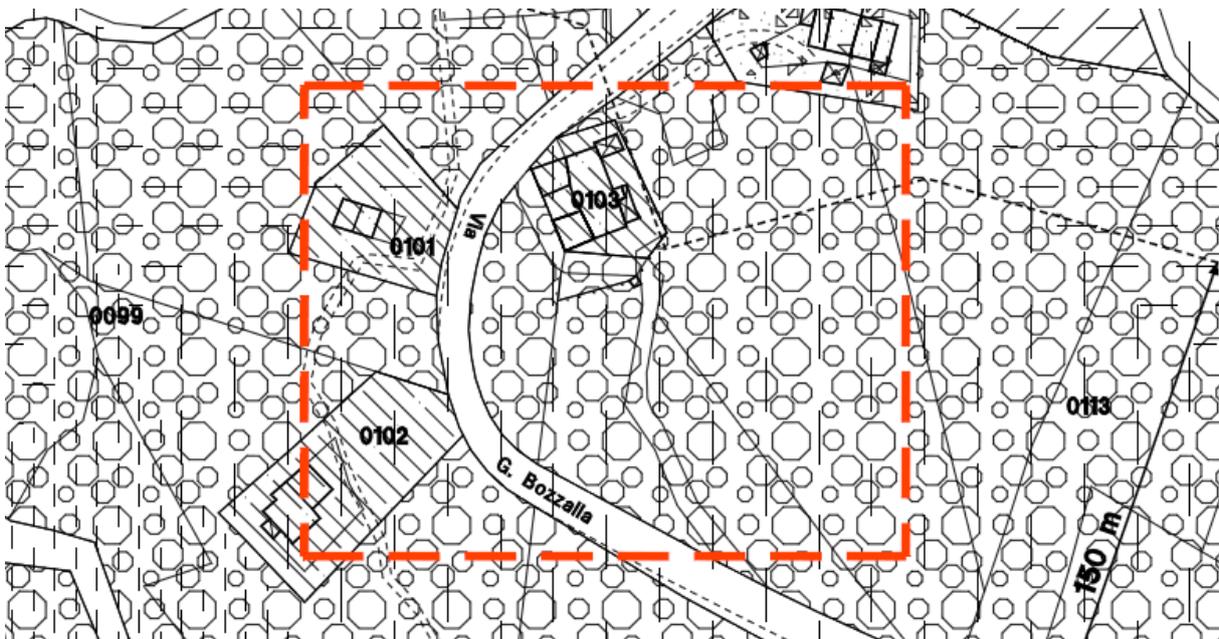


Figura 4.1.2/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

La richiesta è analoga a quella avanzata per l'area oggetto dell'osservazione 4.1.3, che si trova dall'altro lato di via Bozzalla rispetto all'area in oggetto.

Sul PRGC vigente l'area oggetto di richiesta ha destinazione "agricola di rispetto all'edificato" (EE/re). L'area è delimitata a nord dall'area a destinazione residenziale consolidata di impianto rurale (BR.IV) di proprietà dei proponenti e a ovest da via Giuseppe Bozzalla, risulta attualmente utilizzata come giardino di pertinenza dell'area BR.IV, libera da costruzioni e parzialmente già recintata.



Figura 4.1.2/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.1.2/5. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.1.2/6. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo.

L'Amministrazione Comunale avendo analizzato lo stato di fatto dei luoghi, ritiene coerente con i principi di piano prevedere la ripermimetrazione dell'area urbanistica BR.IV secondo l'effettivo utilizzo attuale dell'area.

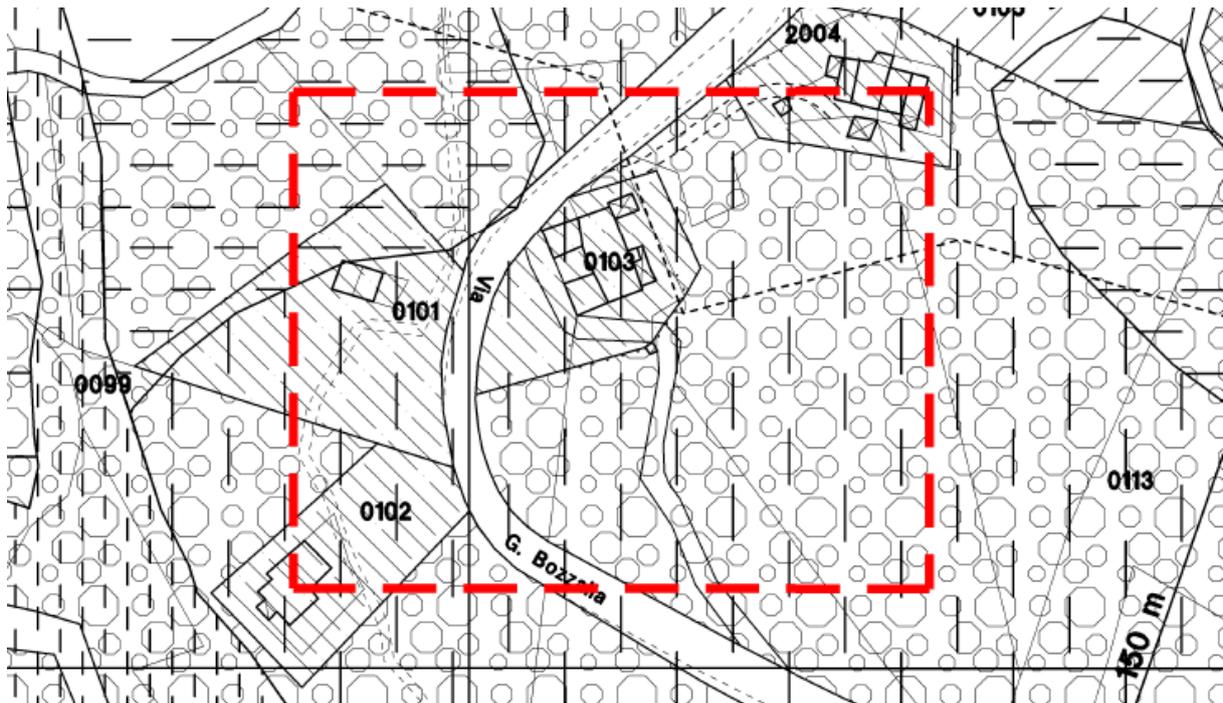


Figura 4.1.2/7. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la Presente Variante pertanto si amplia l'area BR.IV 0103 di 836 mq e si riduce l'area EE/re 0113. Si apportano pertanto modifiche alla cartografia di Piano e ai quadri sinottici, per il dettaglio dei quali si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano, rimangono invariate la domanda e l'offerta delle aree a destinazione servizi. Inoltre non si modificano nemmeno aree a destinazione produttivo né terziario/commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al successivo Capitolo 7 e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F alla presente Relazione.

#### **4.1.3. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE/RE – BR.IV**

Con protocollo n. 4791 dell'8/09/2017, la proprietà delle particelle n. 314 e 585 del foglio 5, richiede per le suddette aree, attualmente destinate dal PRGC in parte ad area agricola di rispetto all'edificato (EE/re) e in parte a zona residenziale consolidata di impianto rurale (BR.IV), il cambio di destinazione di parte del mappale 314 dall'attuale "Aree agricole di rispetto all'edificato esistente" (EE/re) a "Zone residenziali consolidate di impianto rurale" (BR.IV) in omogeneità alla particella 585 e alla restante porzione della medesima particella 314.

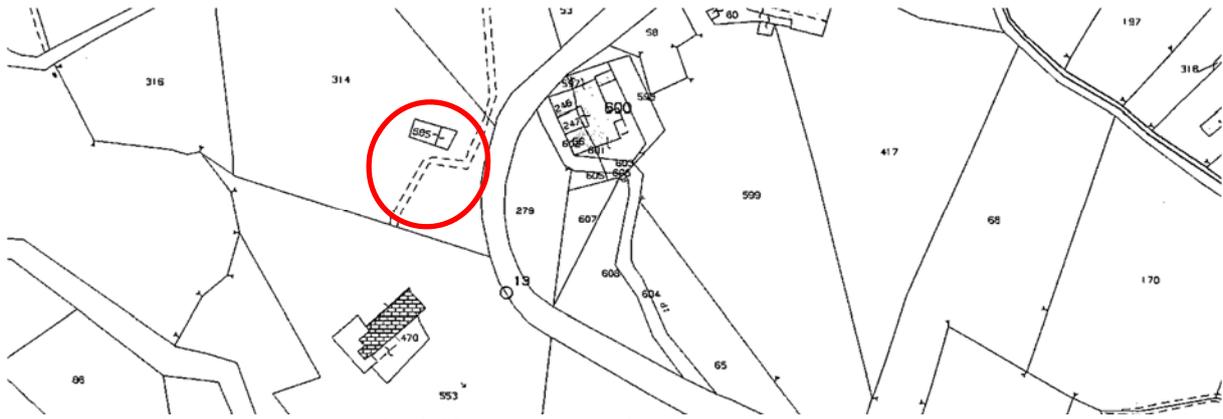


Figura 4.1.3/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.3/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

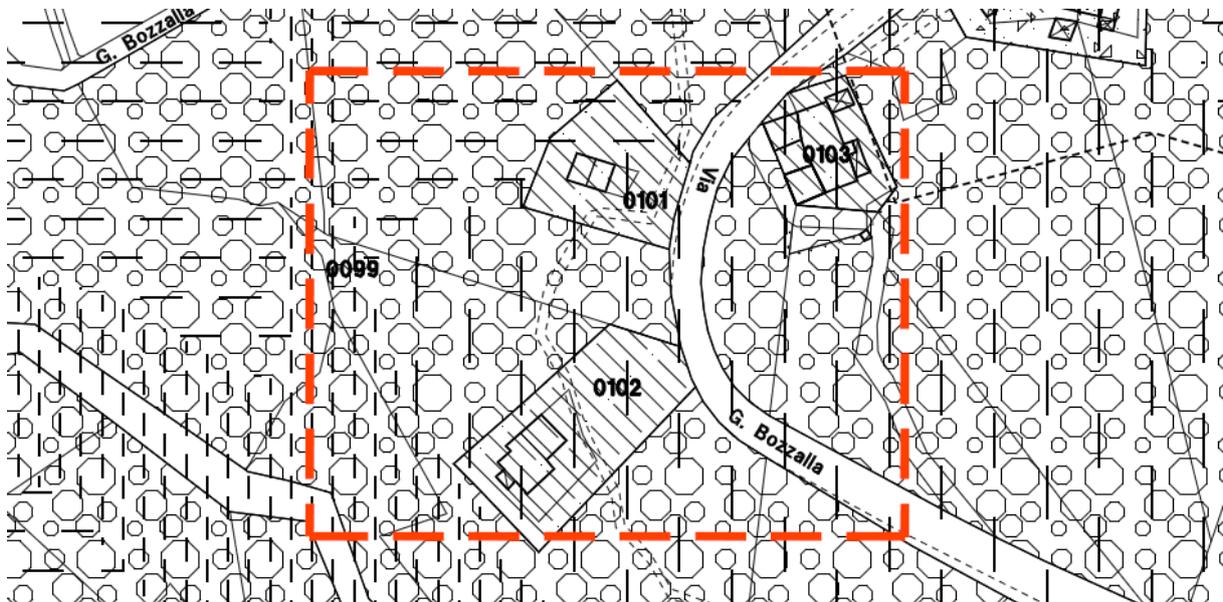


Figura 4.1.3/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente attribuisce all'area in oggetto la destinazione agricola di rispetto all'edificato (EE/re). L'area si trova delimitata a nord dall'area a destinazione residenziale consolidata di impianto rurale (BR.IV) di proprietà dei proponenti, a sud da altra area BR.IV e a est delimitata da via Giuseppe Bozzalla.



Figura 4.1.3/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.1.3/5. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo.

La richiesta è analoga a quella avanzata per l'area oggetto dell'osservazione 4.1.2, che si trova dall'altro lato di via Bozzalla rispetto all'area in oggetto.

L'area attualmente utilizzata come giardino di pertinenza dell'area BR.IV risulta libera da costruzioni e parzialmente già recintata.

In considerazione di ciò, l'Amministrazione Comunale ritiene coerente con i principi di piano prevedere la ripermimetrazione dell'area urbanistica BR.IV secondo l'effettivo utilizzo attuale dell'area.

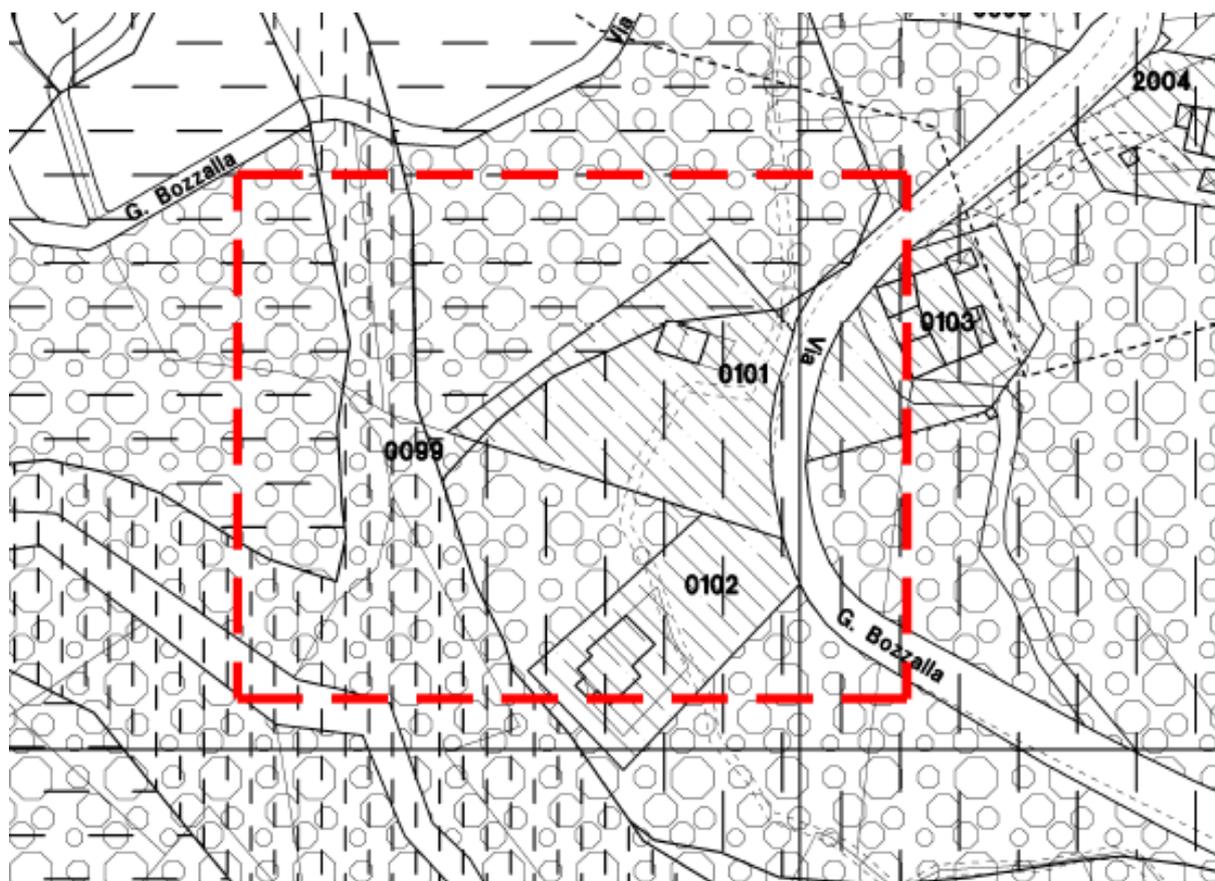


Figura 4.1.3/6. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la Presente Variante pertanto si amplia l'area BR.IV 0101 di 1.451 mq e si riduce l'area EE/re 0099. Si apportano pertanto modifiche alla cartografia di Piano e ai quadri sinottici, per il dettaglio dei quali si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto rimangono invariate la domanda di servizi afferenti la residenza e l'offerta delle aree a destinazione servizi. Inoltre non si modificano nemmeno aree a destinazione produttivo né terziario/commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F.

#### **4.1.4. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA EE – BR.IV**

Con protocollo n. 5577 del 19/10/2017, la proprietà della particella n. 483 del foglio 6, richiede l'ampliamento dell'area BR.IV n. 0111 comprendendo la porzione della particella 483 ricadente in area "Zone agricole" (EE).



Figura 4.1.4/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.4/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

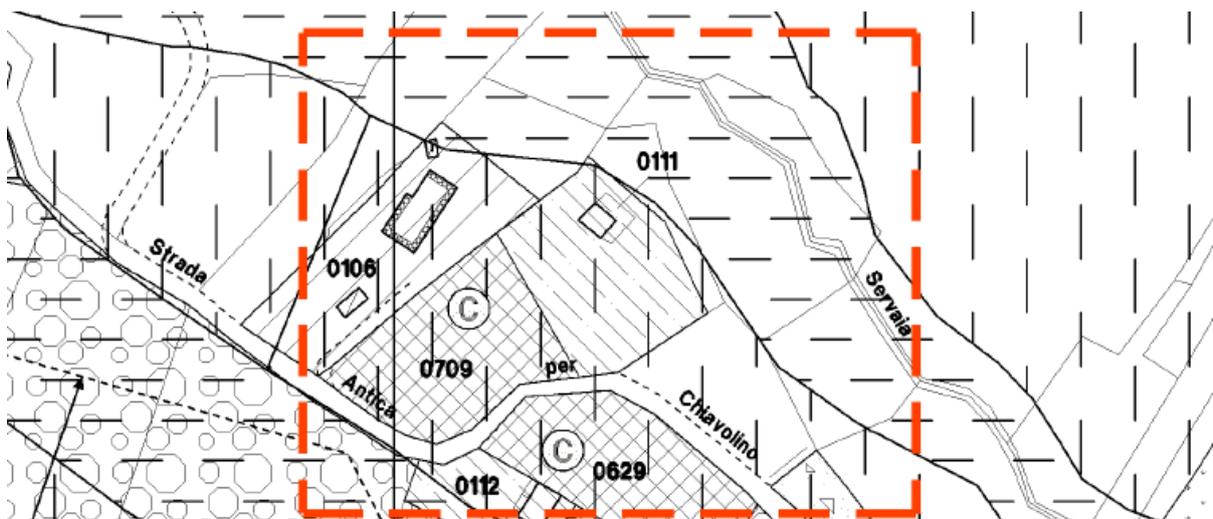


Figura 4.1.4/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente attribuisce all'area in oggetto la destinazione agricola EE. L'area è limitrofa all'area urbanistica BR.IV n. 0111 accessibile da via Bozzalla e di fatto ne costituisce pertinenza. L'area in oggetto è caratterizzata in parte dalla classe geologica 2 ed in parte dalla classe geologica 3a.



Figura 4.1.4/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

Analogamente a quanto accade per l'area oggetto dell'osservazione 4.1.2 e 4.1.3, l'area attualmente utilizzata come giardino di pertinenza dell'area BR.IV risulta libera da costruzioni e parzialmente già recintate.

L'Amministrazione Comunale ritiene coerente con i principi di piano prevedere la ripermimetrazione dell'area urbanistica BR.IV secondo l'effettivo utilizzo attuale dell'area limitatamente alla porzione in classe di pericolosità geomorfologia limitata (classe 2) prevedendo prescrizioni specifiche per l'area in merito allo scarico dei reflui.

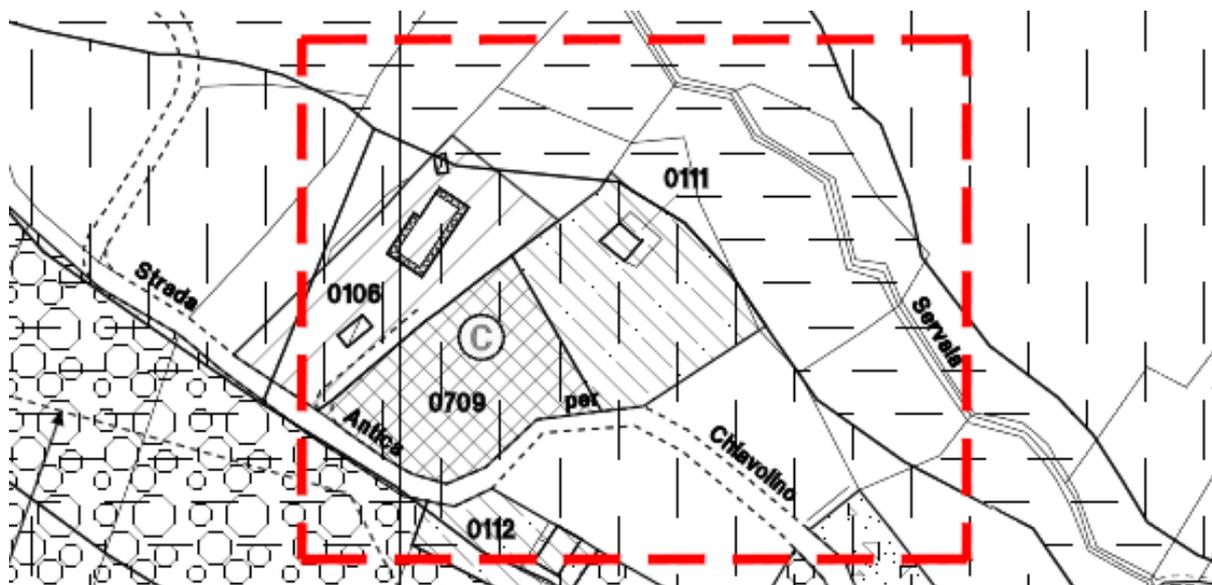


Figura 4.1.4/5. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la Presente Variante pertanto si amplia la BR.IV e si modificano cartografia di Piano, quadri sinottici e scheda normativa delle aree BR.IV (art. 30), per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia), allegato C (NTA) e allegato D (QS).

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto non aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza, né l'offerta delle aree a destinazione servizi. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F.

#### 4.1.5. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA VP – CR.II/c 2003

Con protocollo n. 5578 del 19/10/2017, la proprietà delle particelle n. 278 del foglio 5, richiede il cambio di destinazione urbanistica di parte dell'area a "Verde Privato" (VP) verso "Zone residenziali di completamento" (CR.II):



Figura 4.1.5/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.5/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

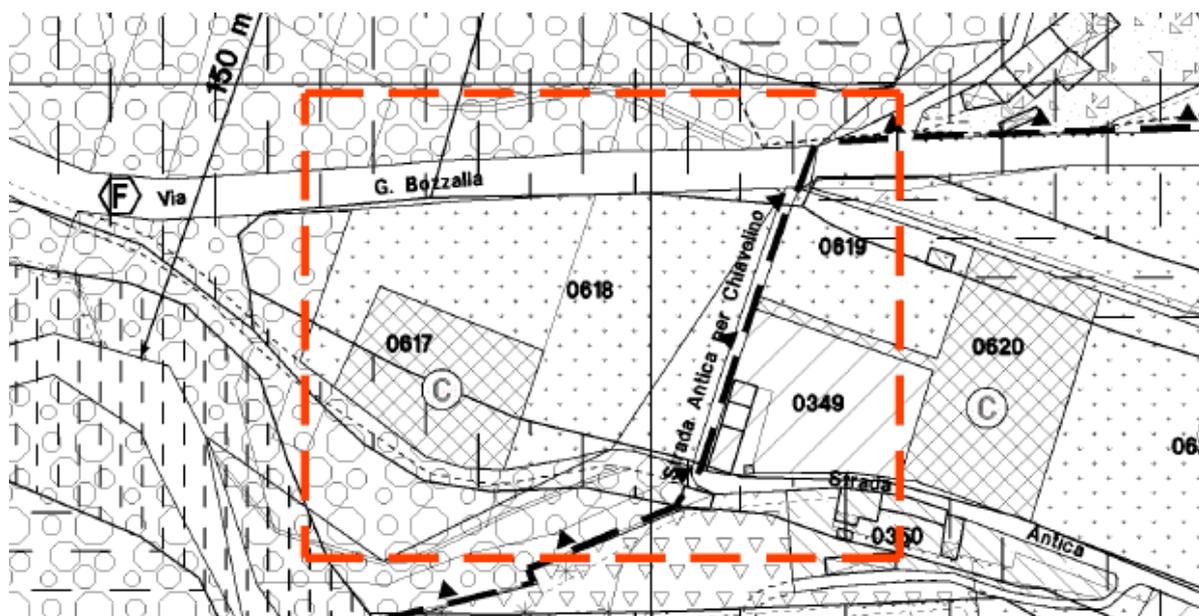


Figura 4.1.5/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto come "Verde Privato" (VP). L'area risulta libera da edificazioni, è accessibile da via Giuseppe Bozzalla e da strada Antica per Chiavolino e si inserisce in un contesto edificato a cui il PRGC attribuisce destinazioni CR.II/c "Zone residenziali di completamento urbanistico subordinate a concessione convenzionata", BR.III "Zone residenziali parzialmente consolidate" e VP "Verde Privato".



Figura 4.1.5/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

L'amministrazione comunale ritiene la suddetta area idonea all'edificazione alla luce delle analisi di dettaglio svolte in merito alla posizione dell'area rispetto: al perimetro del centro/nucleo abitato, alla dominante costruita, alle infrastrutture ed alle urbanizzazioni presenti (per il dettaglio dei quali si rimanda all'Allegato F alla presente Relazione). Inoltre in considerazione delle numerose richieste di edificazione pervenute, ritiene coerente con i

principi di PRG concedere la possibilità di edificare 150 mq di SUL in ambiti limitrofi al Centro/nucleo abitato e ritenibili pertanto di completamento.

Il PRGC di Pollone non è dotato di perimetro del centro abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis della LR 56/77 e s.m.i. ma sulla base di un'analisi svolta seguendo quanto chiarito dalla circolare pubblicata sul BUR n.44 del 31/10/2013, si ritiene che l'area in oggetto possa essere considerata come limitrofa al centro abitato (si rimanda per l'evidenza grafica l'Allegato F alla presente Relazione).

In considerazione di ciò si accoglie la richiesta presentata, limitandola però ad una porzione di territorio posta in posizione limitrofa alla strada antica per Chiavolino.

Essendo questa una nuova previsione insediativa su un lotto ad oggi libero, la Variante prevede la realizzazione di uno specifico intervento di compensazione e di specifiche legate allo smaltimento dei reflui, entrambe individuate all'interno della Scheda Normativa CR.II/c. Inoltre si prevedono all'interno della Scheda Normativa CR.II prescrizioni specifiche per l'area afferenti l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

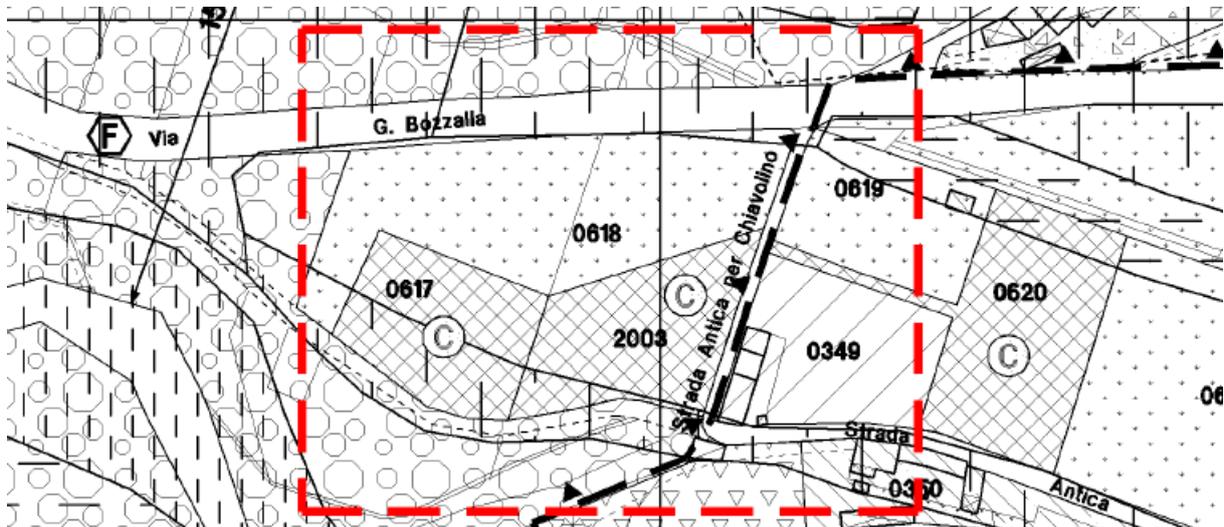


Figura 4.1.5/5. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la Presente Variante pertanto si riduce l'area VP n. 0618 di mq 1.500 in favore della nuova area urbanistica CR.II/c n. 2003 cui si attribuisce l'indice fondiario 0,10 mq/mq al fine di garantire la realizzazione di 150mq di SLP e per la quale si prevede (art. 36 tabella normativa) la realizzazione di opere di compensazione ambientale. Si modificano pertanto la cartografia di Piano, i quadri sinottici e la tabella normativa afferente l'area CR.II, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia), Allegato C (NTA) e allegato D (QS). Si rimanda inoltre agli allegati E ed F per la verifica delle Opere di urbanizzazione presenti sull'area.

La modifica comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza, mentre non modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi residenziali e a destinazione produttiva e commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli

relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione.

Punto stralciato con il Progetto Definitivo a seguito del confronto con gli Enti Sovraordinati (si veda cap. 10 della presente Relazione Illustrativa).

#### 4.1.6. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA EE/EP –BR.IV

Con protocollo n. 5579 del 19/10/2017, la proprietà delle particelle n. 60, 269, 599 parte e 417 parte del foglio 5, richiede il cambio di destinazione urbanistica dell'area destinata a "Zone per aziende agricole esistenti" (EE/ep) verso la destinazione "Zone residenziali consolidate di impianto rurale" (BR.IV).



Figura 4.1.6/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.6/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

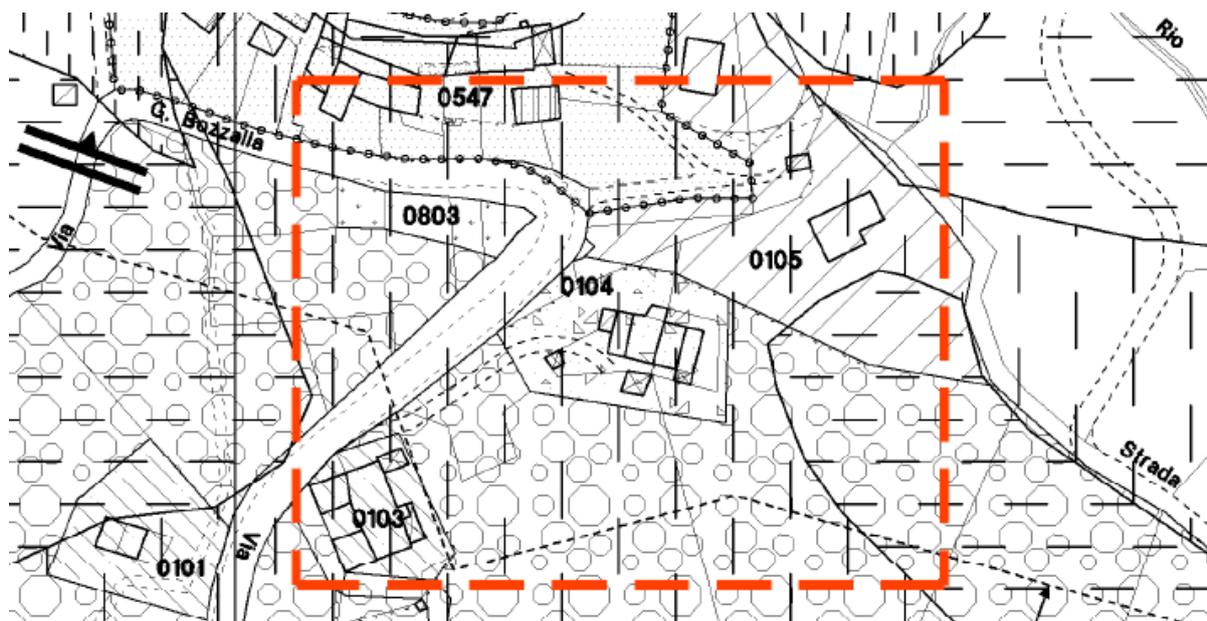


Figura 4.1.6/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto come "Zone per aziende agricole esistenti" (EE/ep) interessante anche la particella 59 del foglio 5. L'area già costruita ed accessibile da via Giuseppe Bozzalla, confina a nord con un'area BR.III "Zone residenziali parzialmente consolidate", a ovest con la viabilità esistente e a sud e a ovest da un "Area agricola di rispetto all'edificato esistente". I proponenti non sono coltivatori diretti, pertanto non possono procedere al recupero del fabbricato che necessita di alcuni interventi di sistemazione.



Figura 4.1.6/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo



Figura 4.1.6/5. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

L'Amministrazione comunale nel rispetto delle disposizioni sovraordinate afferenti il recupero dei fabbricati esistenti, al fine di consentire ai proponenti il recupero del fabbricato esistente ritiene accoglibile la richiesta avanzata dai proponenti trasformando l'area in oggetto in BR.IV ed inserendo nella relativa scheda normativa una specifica afferente le modalità di scarico dei reflui.

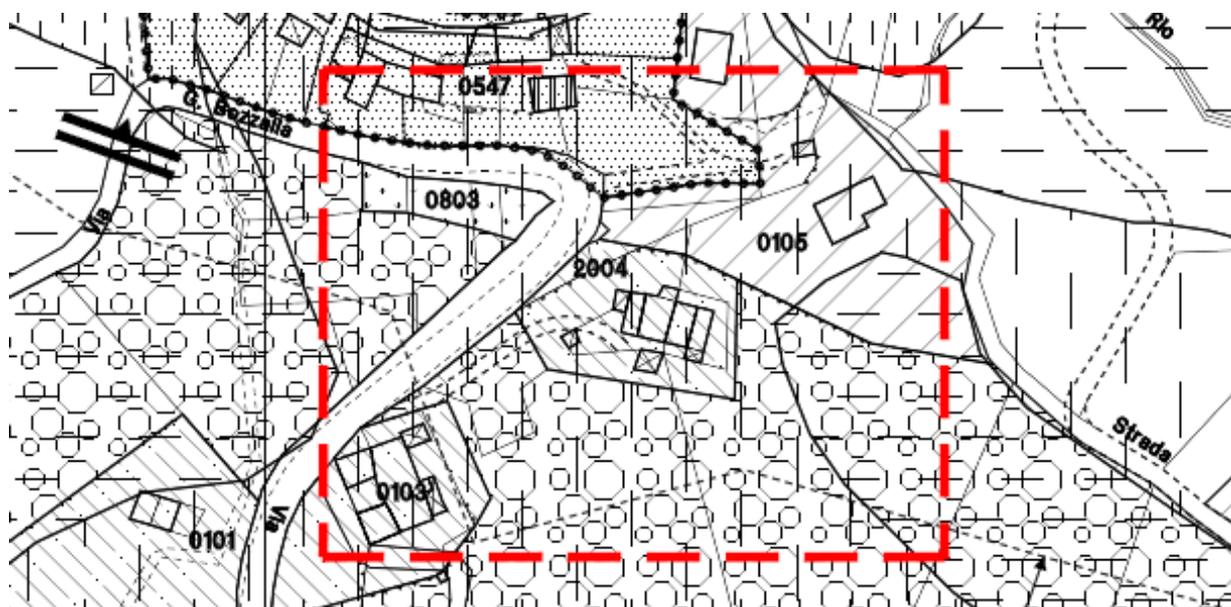


Figura 4.1.6/6 Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la presente Variante pertanto si riconduce l'area EE/ep n. 0104 all'area urbanistica BR.IV n. 2004. Si modificano quindi la cartografia di Piano, i quadri sinottici e la scheda normativa delle aree BR.IV (art. 30), per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia), allegato C (NTA) e allegato D (QS).

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto non aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza, né l'offerta delle aree a destinazione servizi.. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F alla presente Relazione.

#### **4.1.7. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE – BR.IV/E**

Con protocollo n. 5605 dell'20/10/2017, la proprietà delle particelle n. 459 e 460 parte del foglio 6, richiede l'ampliamento dell'area BR.III n. 0107 includendo una porzione di territorio individuata dal PRGC vigente come area agricola (EE).



*Figura 4.1.7/1. Estratto catastale con in evidenza l'area oggetto di intervento.*



*Figura 4.1.7/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.*

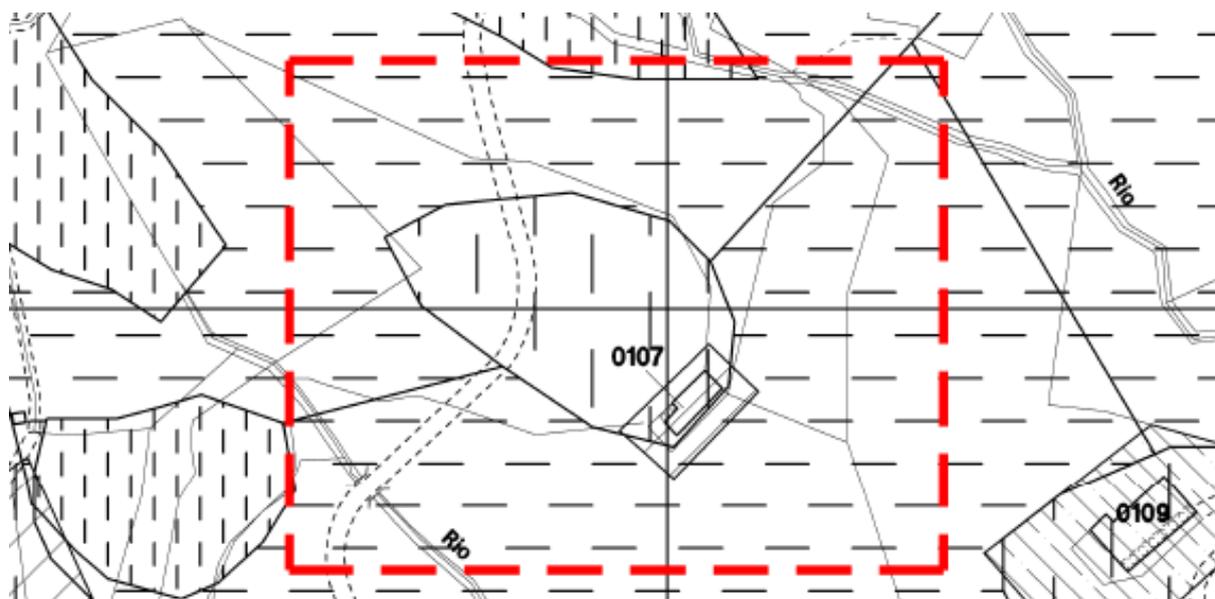


Figura 4.1.7/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente attribuisce alle aree oggetto di richiesta la destinazione "Zone residenziali parzialmente consolidate" (BR.III) e la destinazione agricola (EE). L'ambito si trova in territorio agricolo ed è raggiunto direttamente dalla viabilità sterrata "Strada antica per Chiavolino". L'area BR.III n.0107 è già occupata da un fabbricato mentre il territorio in area EE è libero da costruzioni. I proponenti non sono coltivatori diretti, pertanto non possono procedere al recupero del fabbricato che necessita di alcuni interventi di sistemazione.

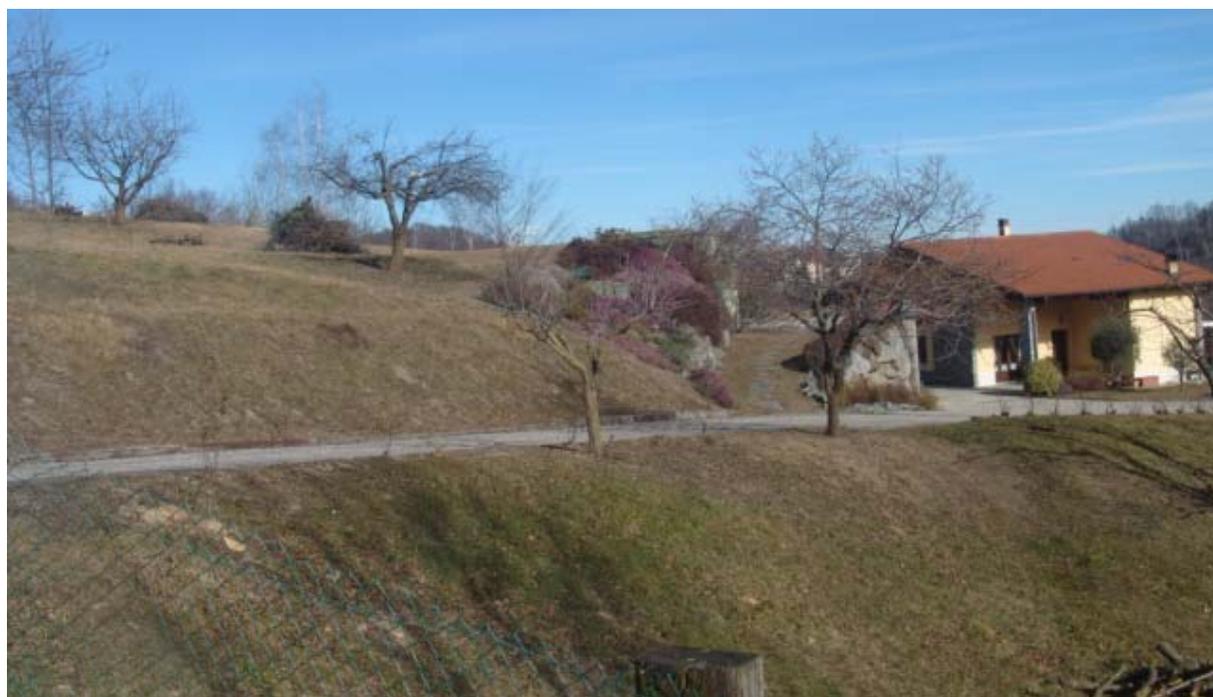


Figura 4.1.7/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo



Figura 4.1.7/5. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

L'Amministrazione comunale nel rispetto delle disposizioni sovraordinate afferenti il recupero dei fabbricati esistenti, al fine di consentire ai proponenti il recupero del fabbricato esistente ritiene accoglibile la richiesta avanzata dai proponenti, pertanto prevede l'ampliamento dell'area n. 0107 e la trasformazione della stessa in BR.IV/E n.2005 "Edifici esistenti in ambito agricolo per i quali è consentito il recupero" in quanto area per la quale il PTCP riconosce un valore paesistico-ambientale. Inoltre all'interno della Scheda Normativa BR.IV/E prevede delle prescrizioni specifiche per l'area in oggetto in merito allo scarico dei reflui.

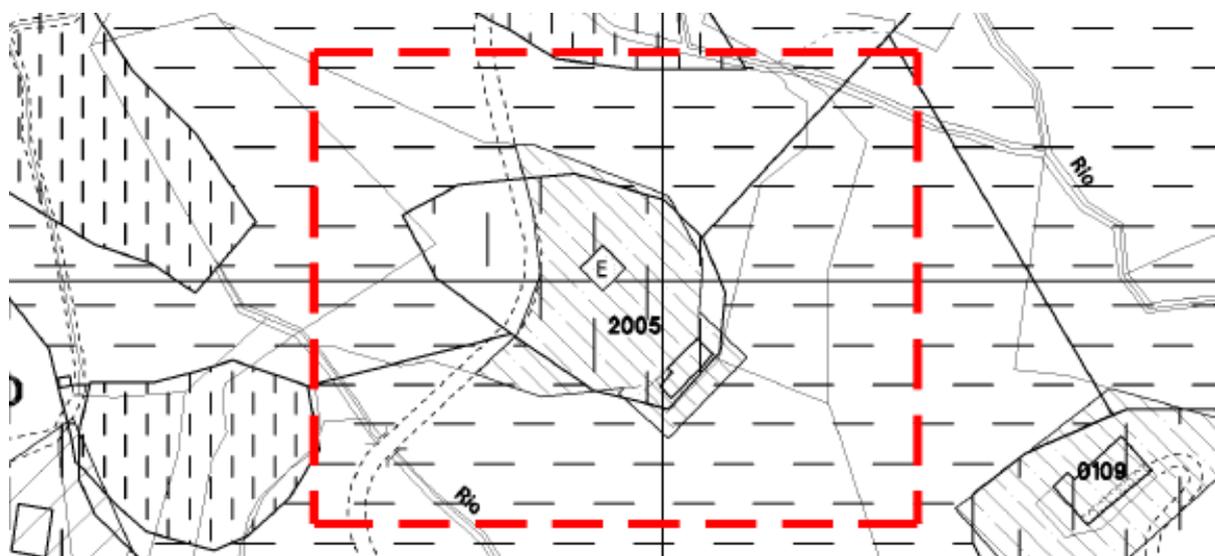


Figura 4.1.7/6. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la Presente Variante pertanto si riconduce l'area BR.III n.0107 all'area urbanistica BR.IV/E n. 2005 "edifici esistenti in ambito agricolo per i quali è consentito il recupero" e si la

si amplia di 1.943 mq riducendo di conseguenza l'area agricola EE. Si apportano pertanto modifiche alla cartografia di Piano, ai quadri sinottici e la scheda normativa delle aree BR.IV (art. 30), per il dettaglio dei quali si rimanda all'allegato A (cartografia), all'allegato C (NTA) e allegato D (QS).

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto rimangono invariate la domanda di servizi afferenti la residenza e l'offerta delle aree a destinazione servizi. Inoltre non si modificano nemmeno aree a destinazione produttivo né terziario/commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F alla presente Relazione.

#### 4.1.8. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA CR.II - EE

Con protocollo n. 7426 del 05/12/2018, a seguito di un'analisi del territorio comunale e di valutazioni in ordine all'attuazione delle previsioni di PRGC, l'Amministrazione chiede alla proprietà della particella n. 172 del foglio 5, la rinuncia all'edificabilità prevista dall'area urbanistica CR.II/c n. 629.



Figura 4.1.8/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.8/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

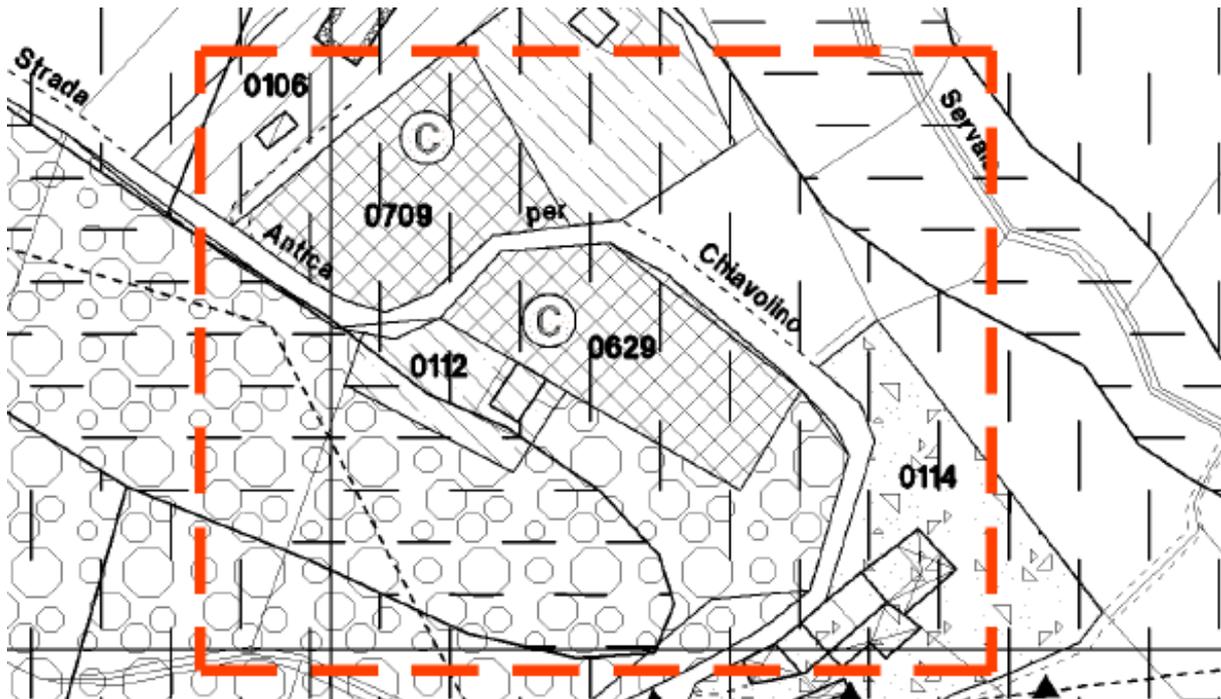


Figura 4.1.8/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto come "Zone residenziali di completamento urbanistico subordinata a concessione convenzionata" (CR.II/c). L'area urbanistica è priva di edificazioni e si inserisce in un contesto caratterizzato da aree verdi ed edificazioni sparse con accesso da Strada Antica per Chiavolino. Nonostante le ripetute richieste dell'Amministrazione comunale, la proprietà non ha mai manifestato interesse ad edificare sull'area, per tale motivazione l'Amministrazione ritiene ammissibile l'eliminazione dell'edificabilità prevista sull'area urbanistica.

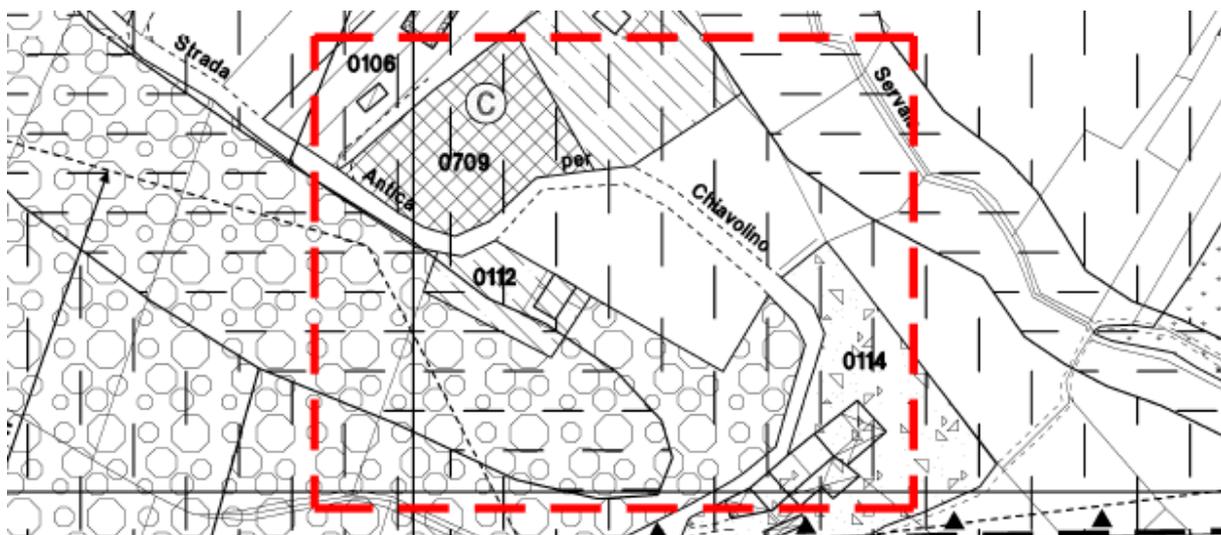


Figura 4.1.8/4. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Si procede pertanto al cambio di destinazione urbanistica dell'area CR.II/c n. 0629 riconducendola verso una destinazione EE "Zone agricole". Si modificano pertanto la cartografia di Piano e i quadri sinottici e la tabella normativa afferente l'area CR.II, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

La modifica comporta riduzione della cirt di piano e pertanto riduzione della domanda di servizi afferenti la residenza, non si modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi, ne si modificano le superfici afferenti aree a destinazione produttivo, terziario/commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si rimanda al Capitolo 7 della presente Relazione.

#### **4.1.9. FRAZIONE OSTOLINO - AREA EE/EP – AREA BR.IV**

Punto previsto all'interno del Progetto Preliminare della Variante Parziale e stralciato con il Progetto Preliminare Modificato.

#### **4.1.10. REGIONE PRADLER - AREA EE/EP – BR.IV/E**

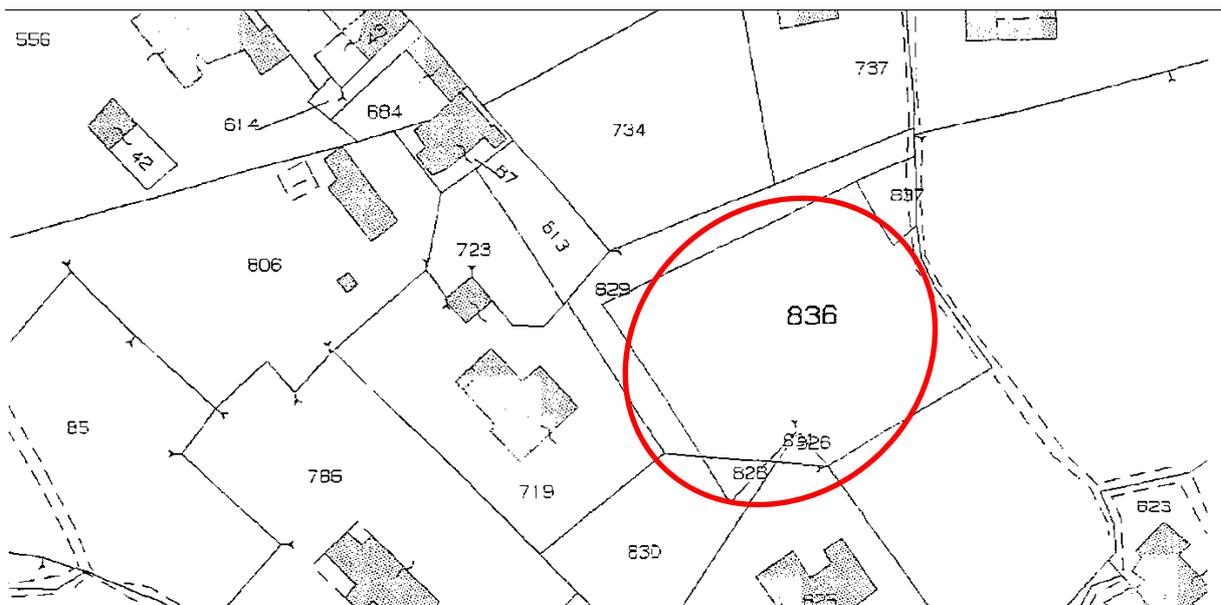
Punto previsto all'interno del Progetto Preliminare della Variante Parziale e stralciato con il Progetto Preliminare Modificato.

#### **4.1.11. REGIONE PIANE AREA EE/EP –BR.IV**

Punto previsto all'interno del Progetto Preliminare della Variante Parziale e stralciato con il Progetto Preliminare Modificato.

#### **4.1.12. REGIONE PRIANDREMO - AREA VP – CR.II/c 2007**

Con protocollo n. 4850 del 01/08/2018, la proprietà delle particelle n. 836, 826 e 831 del foglio 13, richiede il cambio di destinazione urbanistica da area VP "Verde privato" in area residenziale di completamento CR.II.



*Figura 4.1.12/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.*



Figura 4.1.12/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

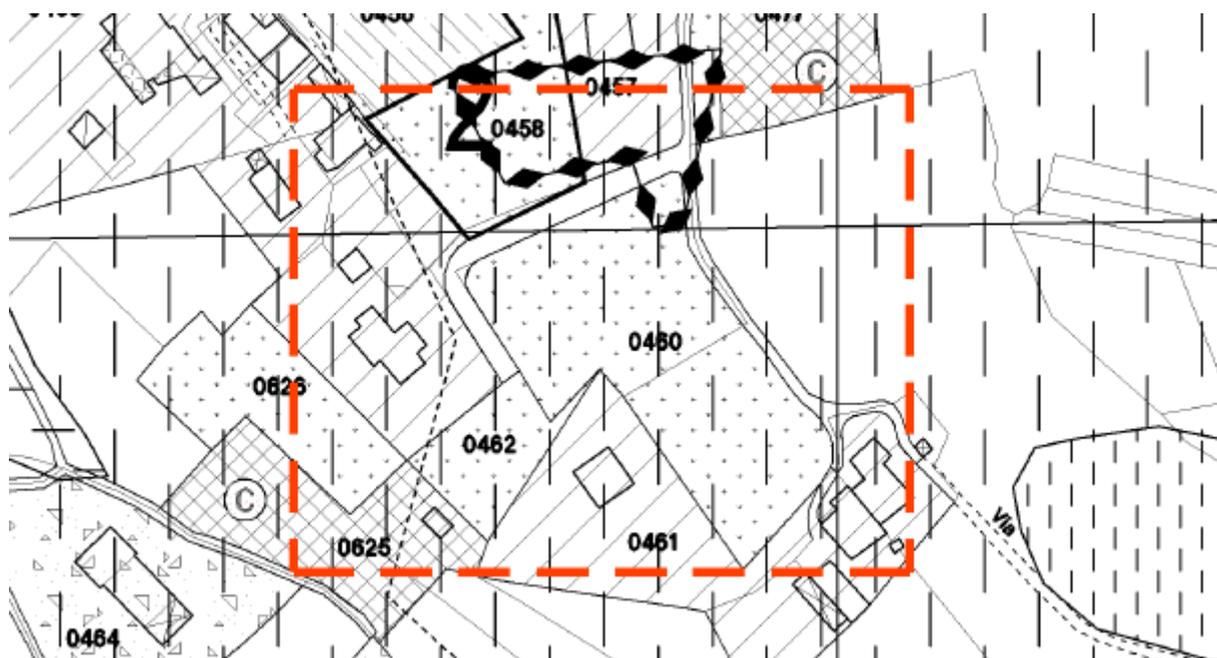


Figura 4.1.12/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto in zona "Verde privato" (VP). L'area ad oggi non è edificata e risulta servita da via Regione Piandremo e frontistante un'area residenziale parzialmente consolidata BR.III.



Figura 4.1.12/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo



Figura 4.1.12/5. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

L'amministrazione comunale in considerazione delle numerose richieste di edificazione pervenute, ritiene coerente con i principi di PRG concedere la possibilità di edificare 150 mq di SUL in ambiti limitrofi al Centro/nucleo abitato e ritenibili pertanto di completamento.

Il PRGC di Pollone non è dotato di perimetro del centro abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis della LR 56/77 e s.m.i. ma sulla base di un'analisi svolta seguendo quanto chiarito dalla circolare pubblicata sul BUR n.44 del 31/10/2013, si ritiene che l'area in oggetto può essere considerata come limitrofa ad un nucleo abitato (si rimanda per l'evidenza grafica l'Allegato F alla presente Relazione).

In considerazione di ciò si accoglie la richiesta presentata e si trasforma l'area VP in area a destinazione CR.II/c. Essendo questa una nuova previsione insediativa su un lotto ad oggi libero, la Variante prevede la realizzazione di opere di compensazione ambientale individuate nello specifico all'interno della Tabella normativa CR.II/c. Inoltre si prevedono anche prescrizioni specifiche relativamente allo scarico dei reflui, anch'esse indicate all'interno della Scheda normativa delle aree CR.II/c.

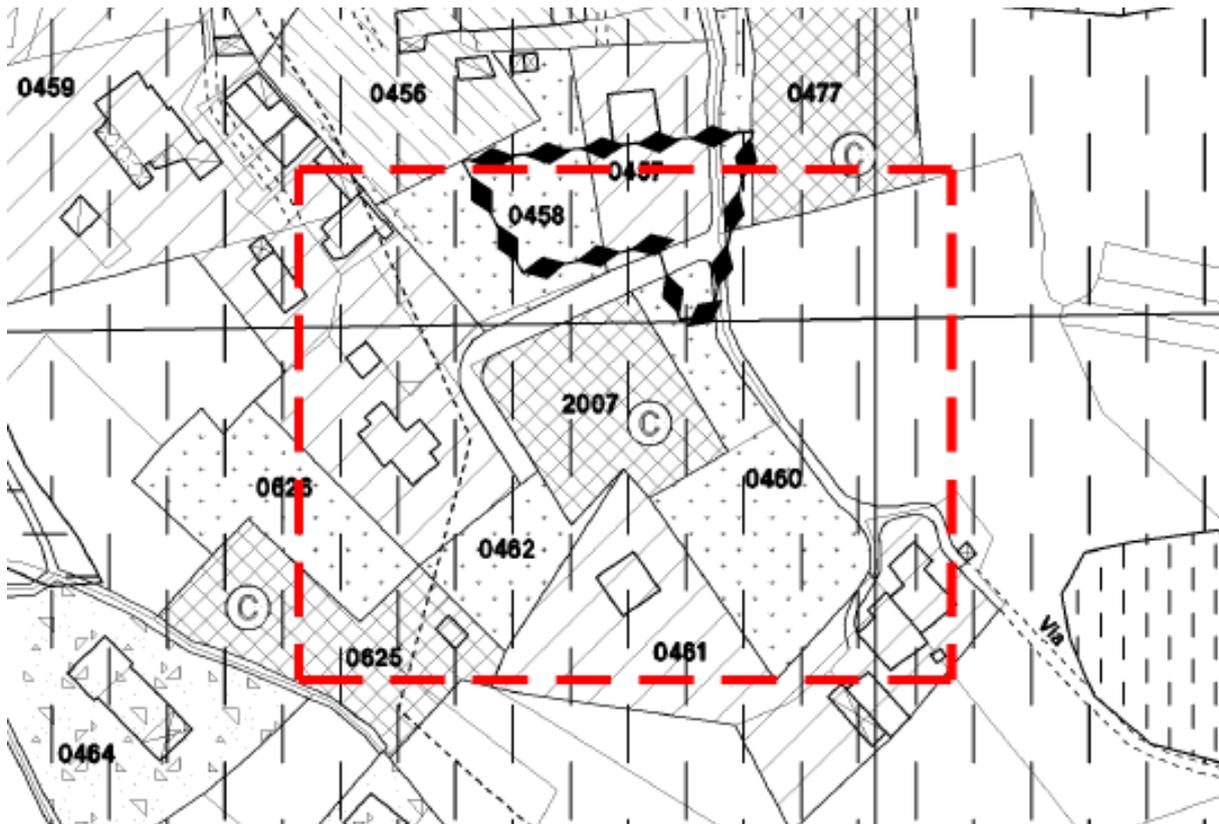


Figura 4.1.12/6. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Pertanto con la Variante si riduce l'area VP n. 0460, verso ovest senza interessare l'area individuata ad uso civico, di mq 1.500 in favore della nuova area urbanistica CR.II/c n. 2007, cui si attribuisce l'indice fondiario 0,10 mq/mq al fine di garantire la realizzazione di 150mq di SLP e per la quale si prevede (art. 36 - tabella normativa) la realizzazione di opere di compensazione ambientale. Si modificano pertanto la cartografia di Piano, i quadri sinottici e la tabella normativa afferente l'area CR.II/c, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia), Allegato C (NTA) e allegato D (QS). Si rimanda inoltre agli allegati E ed F per la verifica delle Opere di urbanizzazione presenti sull'area.

La modifica comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza, mentre non modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi residenziali e a destinazione produttiva e commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si rimanda al Capitolo 7 della presente Relazione e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F alla presente Relazione.

**Punto stralciato con il Progetto Definitivo a seguito del confronto con gli Enti Sovraordinati (si veda cap. 10 della presente Relazione Illustrativa).**

### 4.1.13. FRAZIONE BRICCO - AREA CR.II - VP

A seguito di indagine dell'Amministrazione Comunale di cui al protocollo n. 5211 del 28/08/2018, in data 13/09/2018 la proprietà delle particelle n. 417 parte e 418 parte del foglio 12, dichiara di rinunciare all'edificabilità prevista dall'area urbanistica CR.II n. 0198.



Figura 4.1.13/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.13/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.1.13/3. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

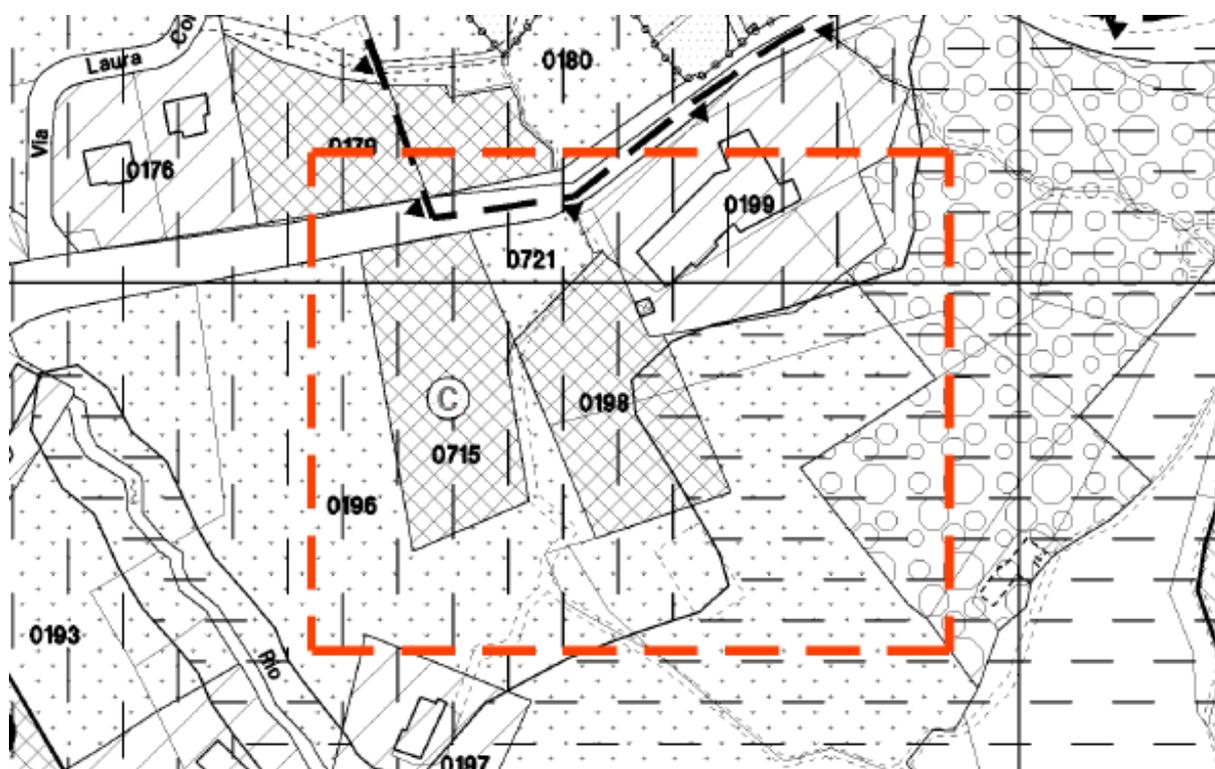


Figura 4.1.13/4. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto come "Zone residenziali di completamento urbanistico" (CR.II). L'area è priva di edificazioni e si inserisce in un contesto collinare con accesso da via Benedetto Croce.

L'Amministrazione ritiene di operare nel rispetto dei principi sovraordinati legati alla riduzione del consumo di suolo accogliendo la richiesta del proponente al fine non mantenere

una previsione di edificabilità di PRGC su un'area sulla quale non vi è intenzione di intervenire da parte della proprietà che ad oggi risulta per gli stessi un costo.

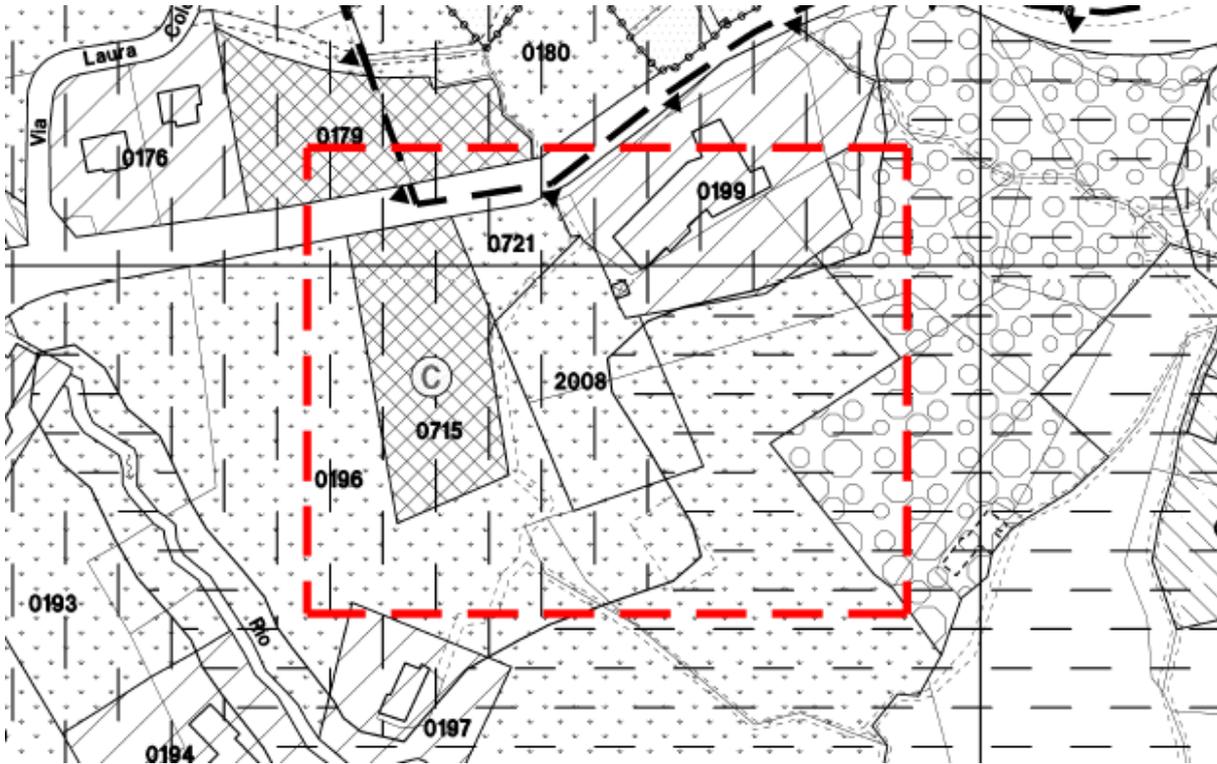


Figura 4.1.13/5. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Si procede pertanto al cambio di destinazione urbanistica dell'area CR.II n. 0198 riconducendola verso una destinazione VP "Verde privato" n. 2008. Si modificano pertanto la cartografia di Piano e i quadri sinottici, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

La modifica comporta riduzione della cirt di piano e pertanto riduzione della domanda di servizi afferenti la residenza, non si modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi, ne si modificano le superfici afferenti aree a destinazione produttivo, terziario/commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si rimanda al Capitolo 7 della presente Relazione.

#### **4.1.14. FRAZIONE BOCCHI - AREA CR.II - VP**

A seguito di indagine dell'Amministrazione Comunale di cui al protocollo n. 5214 del 28/08/2018, la proprietà delle particelle n. 73 del foglio 12, dichiara di rinunciare all'edificabilità prevista dall'area urbanistica CR.II n. 0616.



Figura 4.1.14/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.14/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

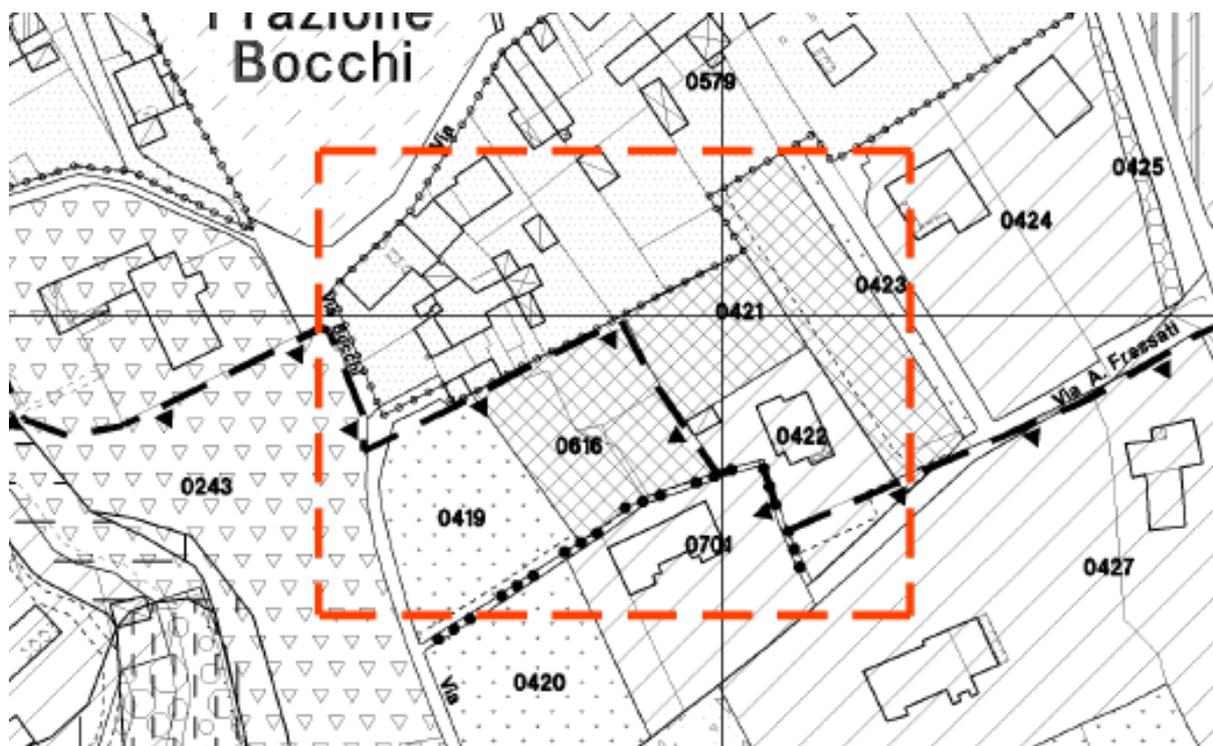


Figura 4.1.14/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto come "Zone residenziali di completamento urbanistico" (CR.II). L'area è priva di edificazioni e si inserisce in un contesto caratterizzato da edificazioni sparse con accesso da via Bocchi.



Figura 4.1.14/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

L'Amministrazione ritiene di operare nel rispetto dei principi sovraordinati legati alla riduzione del consumo di suolo accogliendo la richiesta del proponente al fine non mantenere una previsione di edificabilità di PRGC su un'area sulla quale non vi è intenzione di intervenire da parte della proprietà che ad oggi risulta per gli stessi un costo.

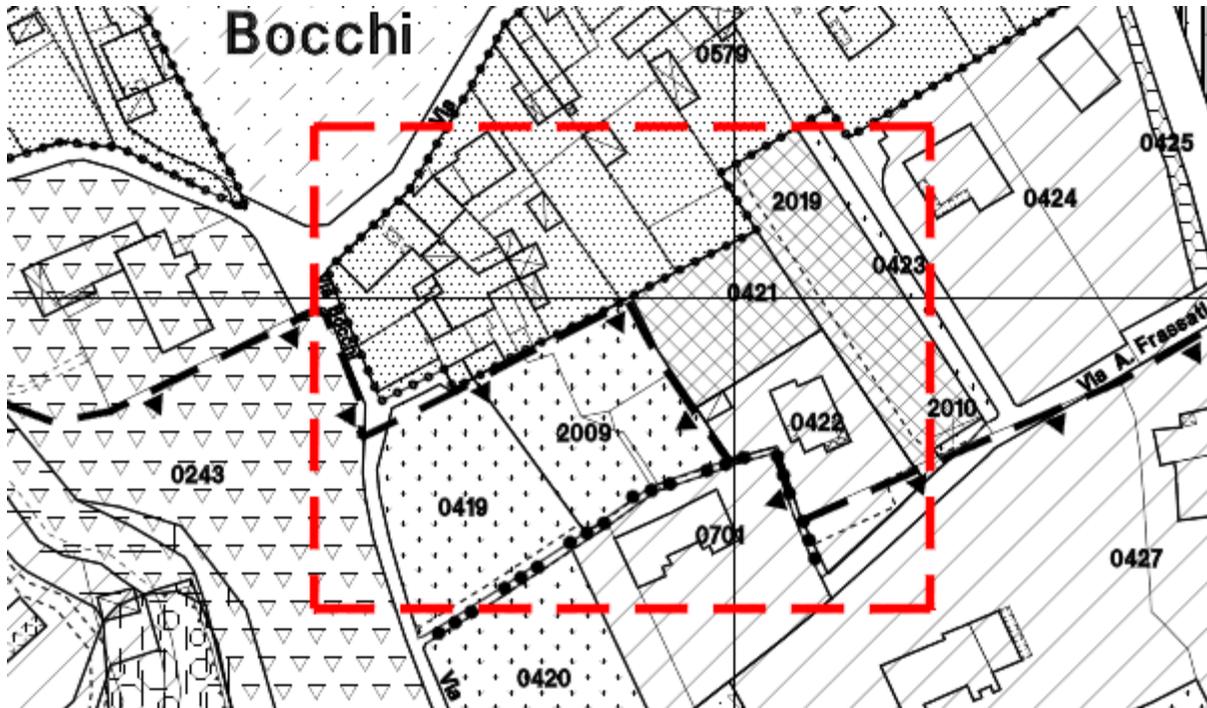


Figura 4.1.14/5. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Si procede pertanto al cambio di destinazione urbanistica dell'area CR.II n. 0616 riconducendola verso una destinazione VP "Verde privato" n. 2009. Si modificano pertanto la cartografia di Piano e i quadri sinottici, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

La modifica comporta riduzione della cirt di piano e pertanto riduzione della domanda di servizi afferenti la residenza, non si modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi, ne si modificano le superfici afferenti aree a destinazione produttivo, terziario/commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si rimanda al Capitolo 7 della presente Relazione.

#### **4.1.15. FRAZIONE BOCCHI - AREA CR.II - VP**

A seguito di indagine dell'Amministrazione Comunale la proprietà delle particelle n. 542 del foglio 10, rinuncia all'edificabilità prevista dall'area urbanistica CR.II n. 0421.

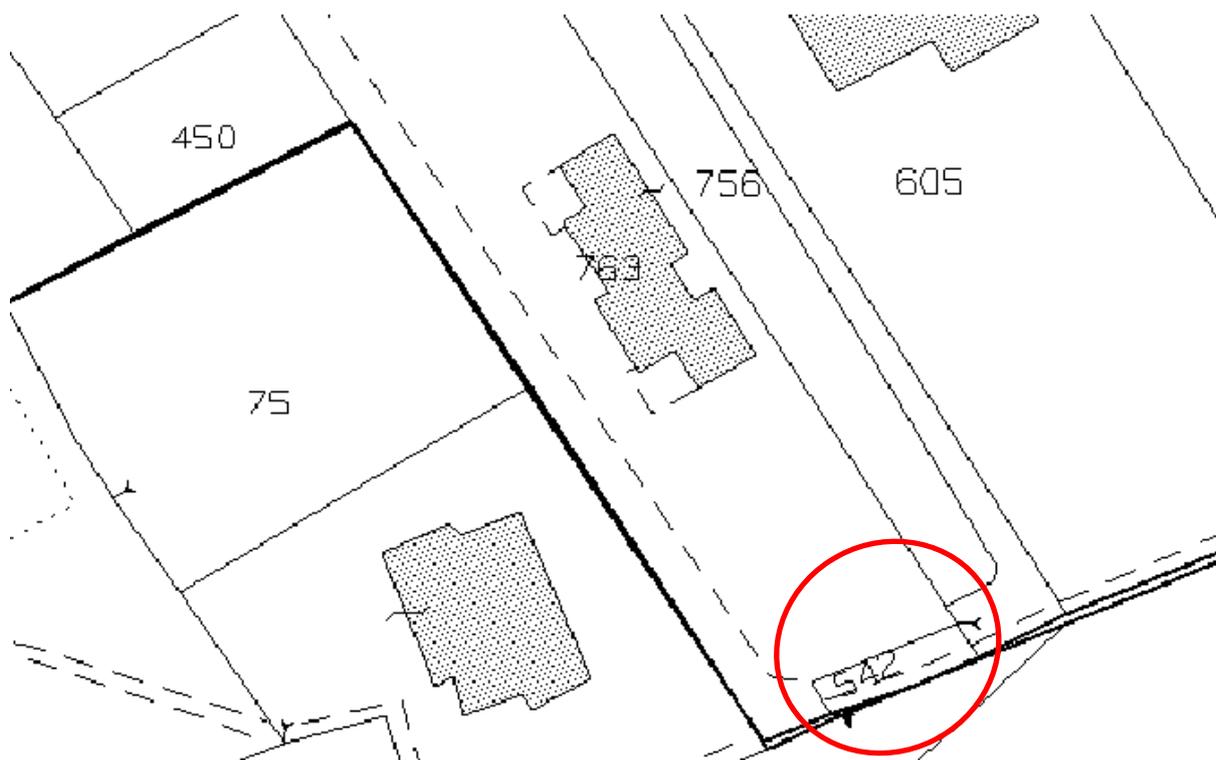


Figura 4.1.15/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.15/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.1.15/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto come "Zone residenziali di completamento urbanistico" (CR.II) n. 0421. L'area è priva di edificazioni e si inserisce in un contesto caratterizzato da edificazioni sparse con accesso da via Frassati.



Figura 4.1.15/4. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la Variante si procede pertanto alla riduzione della superficie dell'area CR.II n. 0421 in favore della creazione della nuova area VP n. 2010 di mq 40 rinunciando così alla S.L.P. prevista dall'area di completamento e si suddivide l'area 0421 in due diverse aree

urbanistiche corrispondenti alle diverse proprietà catastali, creando la nuova area CR.II n. 2019. Caratterizzata dai medesimi parametri dell'area n. 0421. Si modificano pertanto la cartografia di Piano, i quadri sinottici e la tabella normativa per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia), allegato C (NTA e SN) e allegato D (QS).

La modifica comporta una minima riduzione della cirt di piano e pertanto la riduzione della domanda di servizi afferenti la residenza, ma non modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi. Non vengono modificate neanche le quantità afferenti le aree a destinazione produttive e terziarie. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione.

#### **4.1.16. FRAZIONE OCCHIEPPO - AREA CR.II/c – BR.III**

Con protocollo n. 7429 del 05/12/2017, l'Amministrazione comunica alla proprietà della particella n. 722 del foglio 13, che con la presente variante si provvederà ad allineare l'indice di edificabilità dell'area adeguandolo allo stato effettivo dei luoghi.



Figura 4.1.16/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.

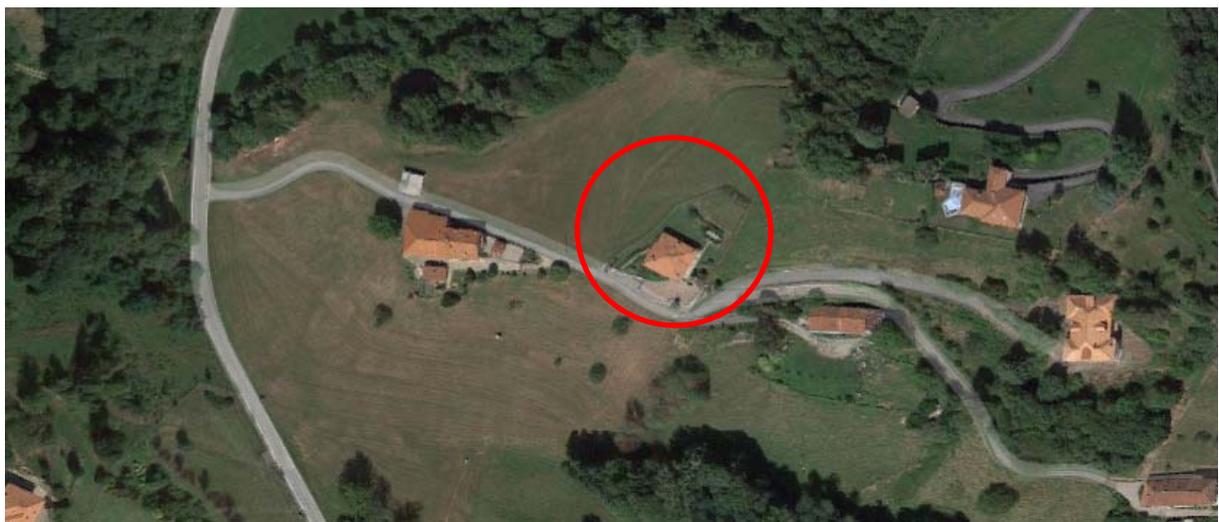


Figura 4.1.16/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

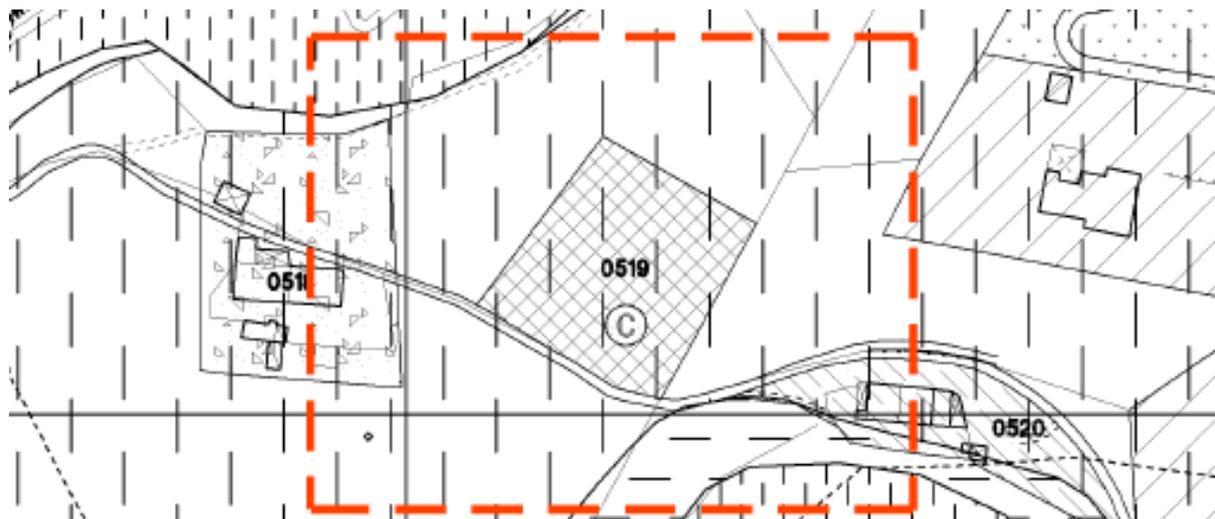


Figura 4.1.16/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area oggetto di modifica come "Zone residenziali di completamento urbanistico subordinate a concessione convenzionata" (CR.II/c). L'area occupata da un immobile, confina su tre lati con un'area agricola EE e a sud con via per Occhieppo Superiore.



Figura 4.1.16/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

Alla luce del fatto che l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.61 del 22/09/1997, quindi antecedente alla redazione del PRGC vigente, approvato con D.G.R. n. 2-8622, del 10 Marzo 2003, con la presente Variante si provvede a correggere la previsione e a cambiare la destinazione dell'area urbanistica CR.II/c n. 0519 in BR.III n. 2011. Si modificano pertanto la cartografia di Piano, le tabelle normative e i quadri sinottici, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia), allegato B (NTA) e allegato D (QS).

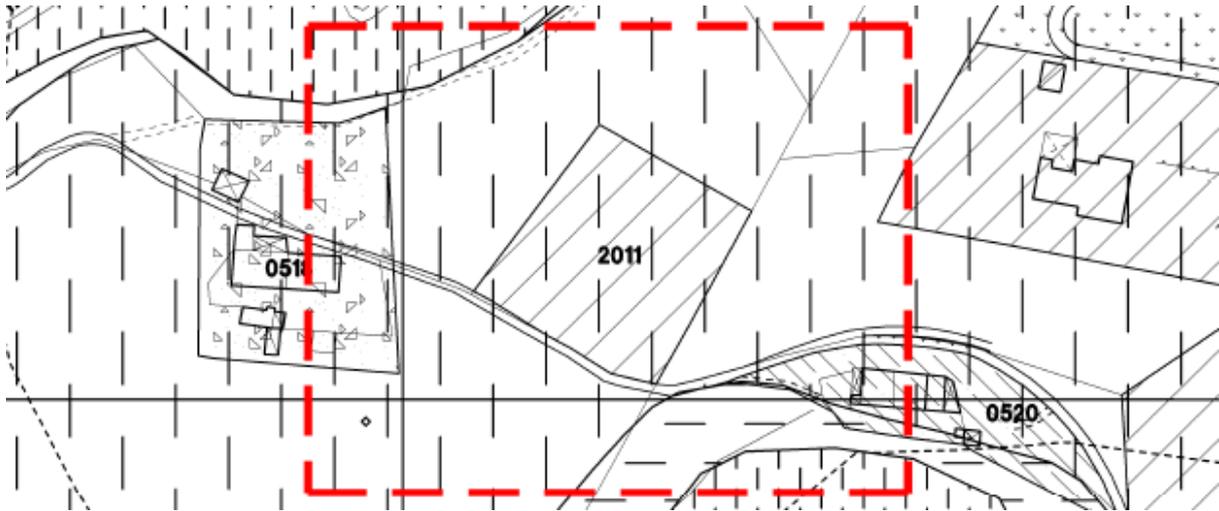


Figura 4.1.16/5 Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto non aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza, né l'offerta delle aree a destinazione servizi. Non vengono modificate neanche le quantità afferenti le aree a destinazione produttive e terziarie. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F alla presente Relazione.

#### 4.1.17. FRAZIONE PIZZO - AREA CR.III-1 - EE

Con protocollo n. 990 del 14/02/2019, la proprietà della particella n. 192 del foglio 12, dichiara di rinunciare all'edificabilità prevista dall'area urbanistica CR.III-1 n. 1001.

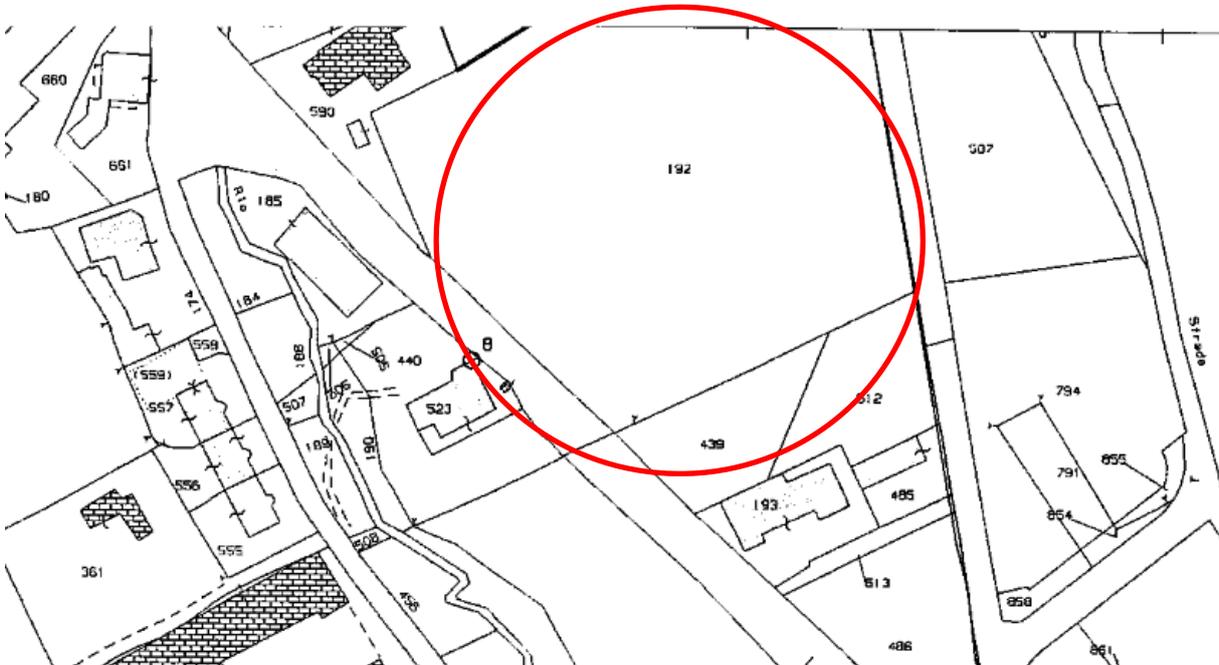


Figura 4.1.17/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.1.17/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

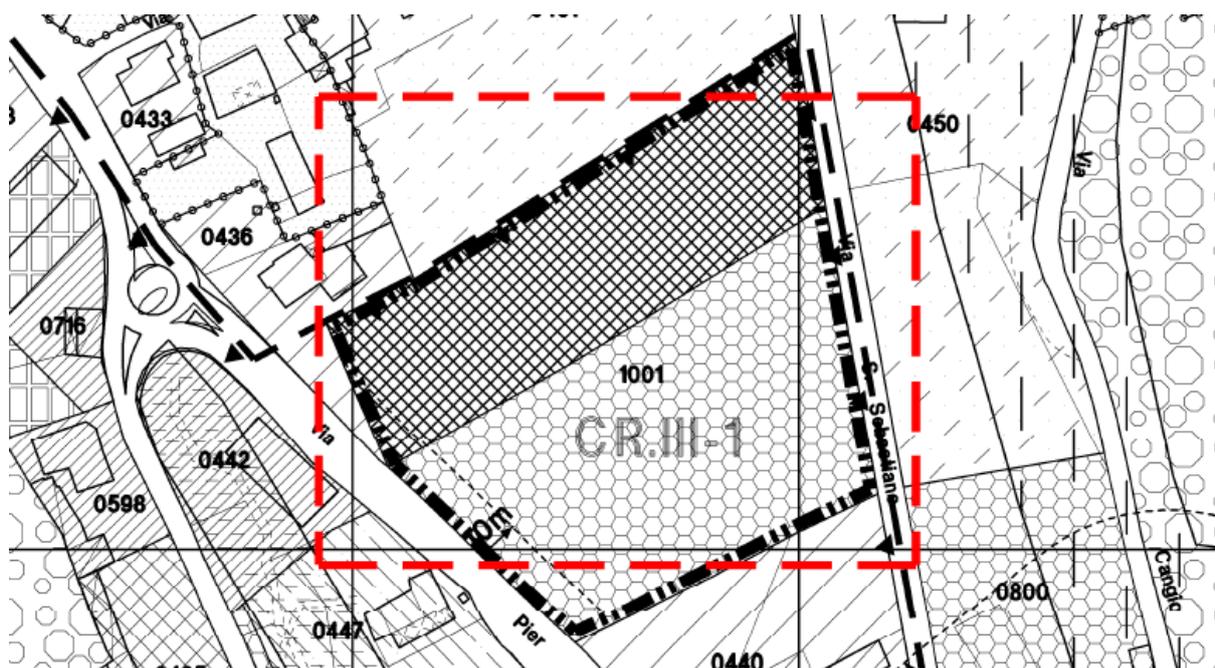


Figura 4.1.17/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

L'area in oggetto è soggetta a SUE a destinazione CR.III "Zone residenziali di nuovo impianto" e SP.I "Zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – art. 21 lur 56/77". L'area urbanistica, posta a meno di 200 m dal cimitero, è priva di edificazioni e si inserisce in un contesto edificato in prossimità del concentrico con accesso da via Pier

Giorgio Frassati. Data la difficoltà riscontrata nell'attuazione delle previsioni di PRGC la proprietà chiede l'eliminazione dell'edificabilità prevista sull'area.

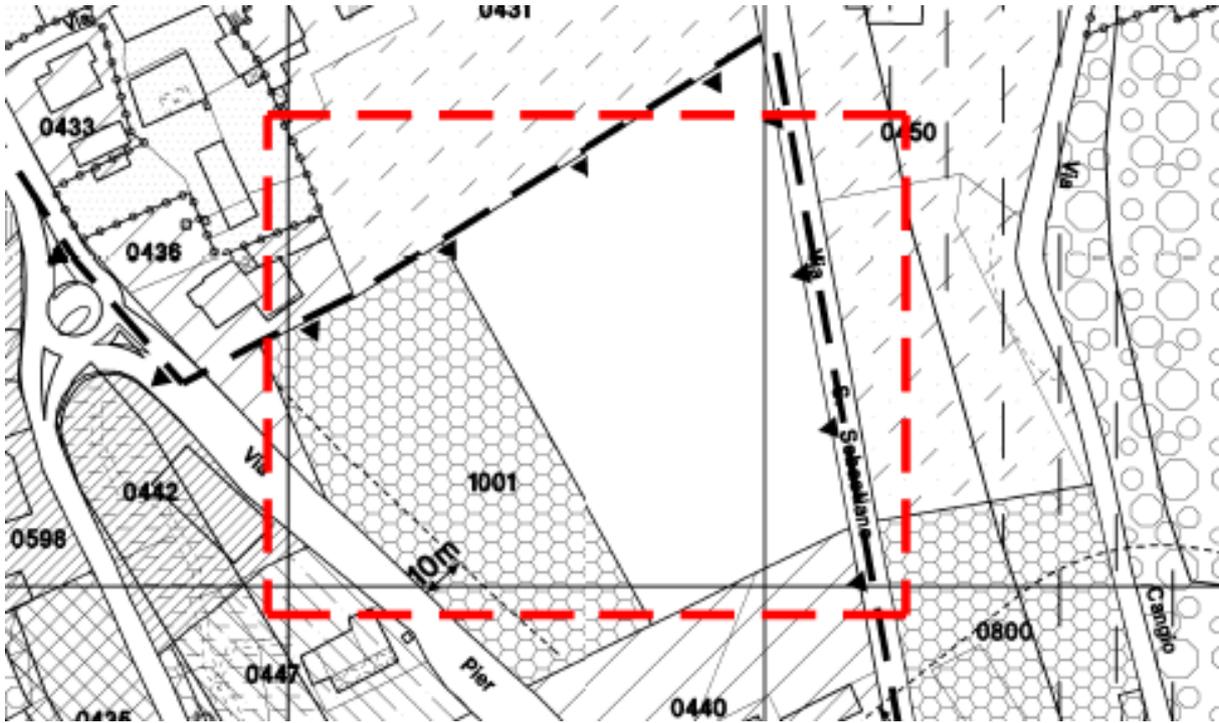


Figura 4.1.17/4. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Si procede pertanto al cambio di destinazione urbanistica dell'area CR.III-1 "zone residenziali di nuovo impianto" n. 1001 riconducendo una porzione di area alla destinazione EE "Zone agricole" e una porzione pari a 4.180 mq alla destinazione servizi pubblici SP.I/a n. 1001. Si modificano pertanto la cartografia di Piano e i quadri sinottici, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

La modifica comporta la riduzione della cirt di piano e pertanto la riduzione della domanda di servizi afferenti la residenza, si modifica inoltre l'offerta delle aree a destinazione servizi, viceversa non si modificano le superfici afferenti aree a destinazione produttivo, terziario/commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si rimanda al Capitolo 7 della presente Relazione.

## 4.2. Interventi riconducibili alla zona del Concentrico

### 4.2.1. REGIONE MONCALVO – AREA VP – AREE VP E EE

Con protocollo n. 5321 del 9/10/2017, la proprietà delle particelle n. 821 del foglio 13, richiede per la suddetta area, attualmente destinata dal PRGC in area di verde privato (VP), il cambio di destinazione trasformandola in area agricola EE allo scopo di utilizzarla per la propria attività di imprenditore agricolo (lotto evidenziato con colore rosso nelle immagini sotto riportate). ~~Al contempo con protocollo n. 5322 del 9/10/2017, la proprietà delle particelle n. 822 del foglio 13, richiede per la suddetta area, attualmente destinata dal PRGC ad area di verde privato (VP), il cambio di destinazione trasformandola in edificabile CR.II allo scopo di realizzare una residenza privata (lotto evidenziato con colore blu nelle immagini sotto riportate).~~

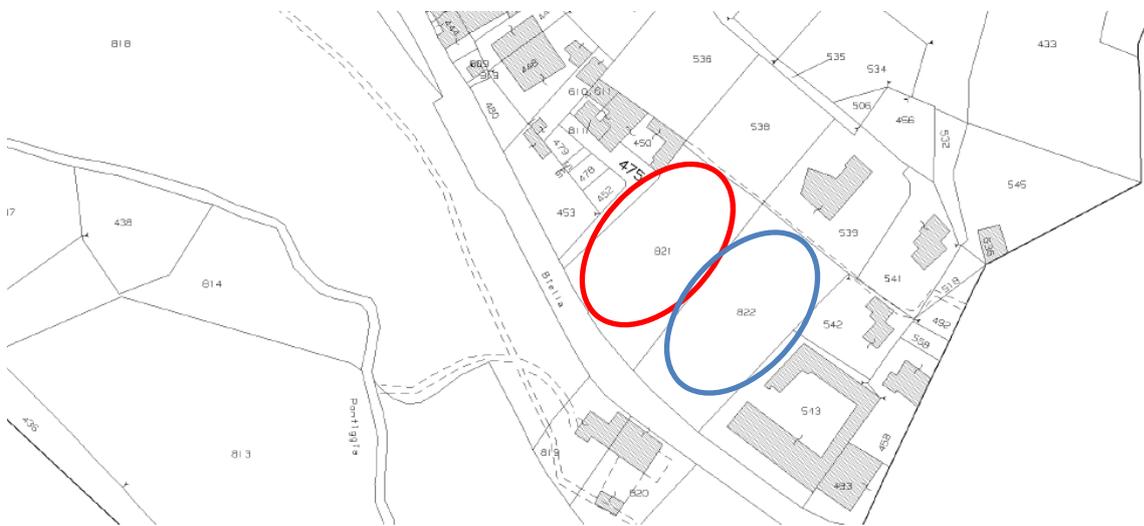


Figura 4.2.1/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.2.1/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

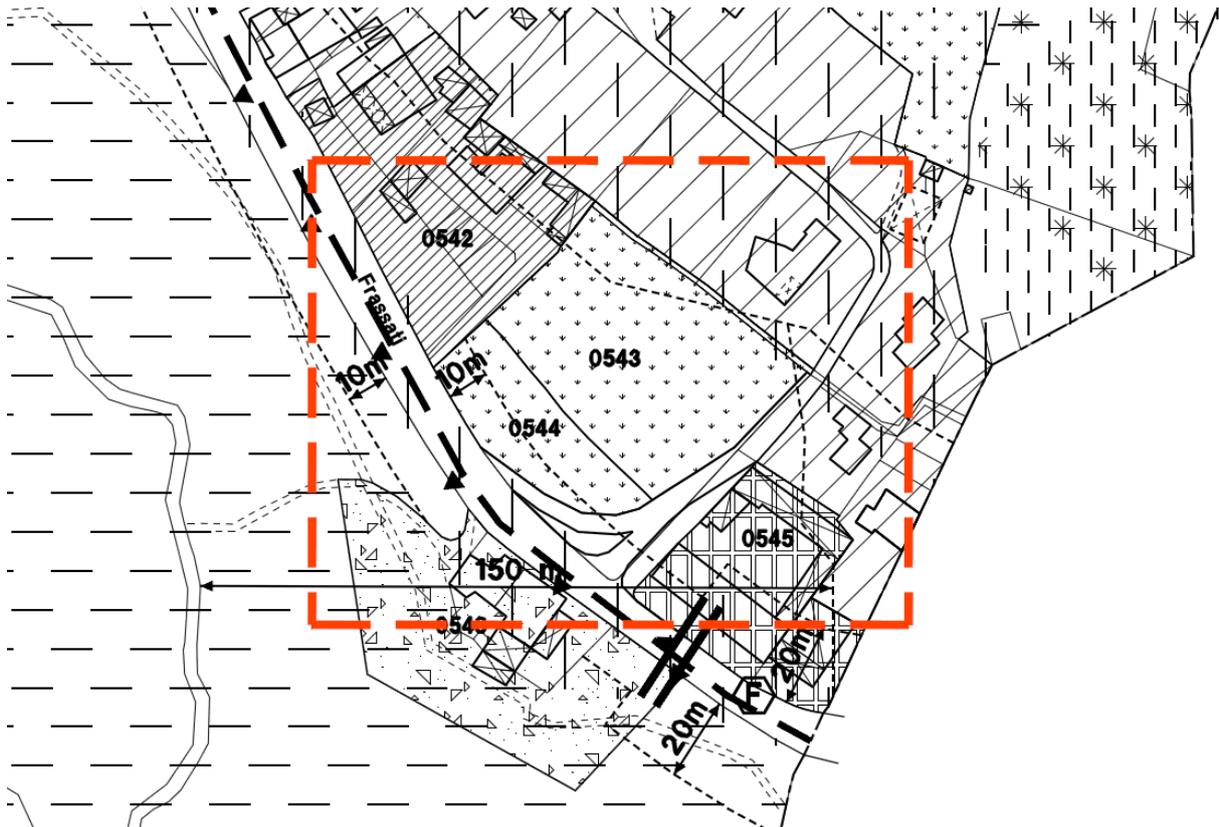


Figura 4.2.1/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

L'area in oggetto inserita dal PRGC vigente in area di verde privato (VP), si trova in contesto residenziale posta a sud ovest lungo via Pier Giorgio Frassati.

In particolare la particella 822 risulta confrontarsi a nord e a est con aree residenziali consolidate BR.III e con un'area BM "attività miste artigianali e commerciali esistenti" e a sud con un'area EE/ep "zone per aziende agricole esistenti" e servita da viabilità esistenti e reti di illuminazione pubblica e fognaria (si vedano al tal proposito gli allegati E ed F alla Relazione Illustrativa e il capitolo 5.4 afferente le connessioni funzionali).

L'amministrazione Comunale in considerazione delle numerose richieste di edificazione pervenute, ritiene coerente con i principi di PRG concedere la possibilità di edificare 150 mq di SUL in ambiti limitrofi al Centro/nucleo abitato e ritenibili pertanto di completamento.

Il PRGC di Pollone non è dotato di perimetro del centro abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis della LR 56/77 e s.m.i. ma sulla base di un'analisi svolta seguendo quanto chiarito dalla circolare pubblicata sul BUR n.44 del 31/10/2013, si ritiene che l'area in oggetto possa essere considerata come compresa in un nucleo abitato (si rimanda per l'evidenza grafica l'Allegato F alla presente Relazione).

Pertanto si ritiene questo sia un contesto adatto ad una nuova area di completamento residenziale CR.II da realizzare lungo via Frassati. In considerazione della presenza di una fascia di rispetto posta lungo via Frassati il lotto di terreno posto tra la nuova area di

completamento e la strada avrà destinazione Verde Privato. La nuova area di completamento residenziale dovrà farsi carico di realizzare opere di compensazione ambientale come prescritto all'interno della Scheda Normativa di piano. Inoltre si prevedono all'interno della Scheda Normativa CR.II prescrizioni specifiche per l'area afferenti lo scarico dei reflui e l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

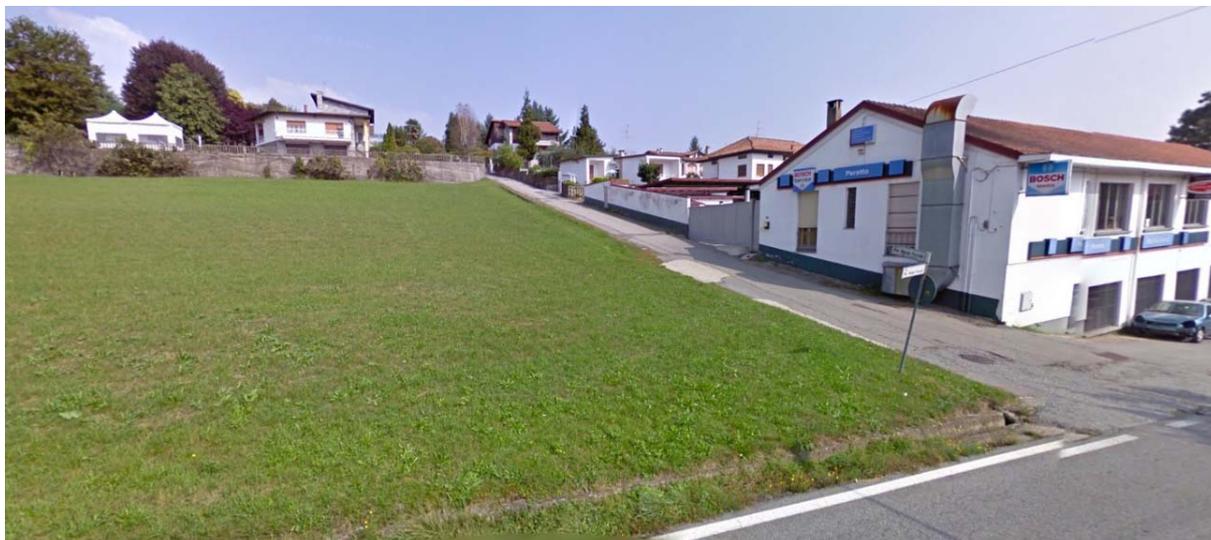


Figura 4.2.1/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps



Figura 4.2.1/5. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

La particella 821 risulta confrontarsi a nord est con un'area residenziale consolidata BR.I, a nord ovest con la pertinenza di un'area BR.III e sud con area agricola EE.

L'Amministrazione Comunale ritiene, al fine di consentire alla proprietà di utilizzare detto terreno ai fini aziendali, ammissibile ricondurre ad agricolo questo lotto.



Figura 4.2.1/6. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps

L'Amministrazione Comunale ritiene accoglibile la richiesta sopra esposta in quanto coerente con i principi di PRGC.

Con la presente Variante si apportano pertanto le seguenti modifiche alla cartografia di Piano: si eliminano le aree VP 0544 e 0543 riconducendole in parte a EE, in parte a CR.II n. 2012 (mq 1.500), a cui si è attribuito IF pari a 0,10 mq/mq, ed in parte a VP (mq 783), i quadri sinottici, e le NTA all'articolo 36 (scheda normativa) si mantengono le aree VP 0544 e 0543, di cui vengono ridimensionate le relative superfici, in parte riconducendole alla nuova area EE e in parte adeguandole alla viabilità esistente; per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda agli allegati A (cartografia), allegato B (dominante costruita), allegato C (NTA) e allegato D (QS). Si rimanda inoltre all'allegato E per la verifica delle Opere di urbanizzazione presenti sull'area:

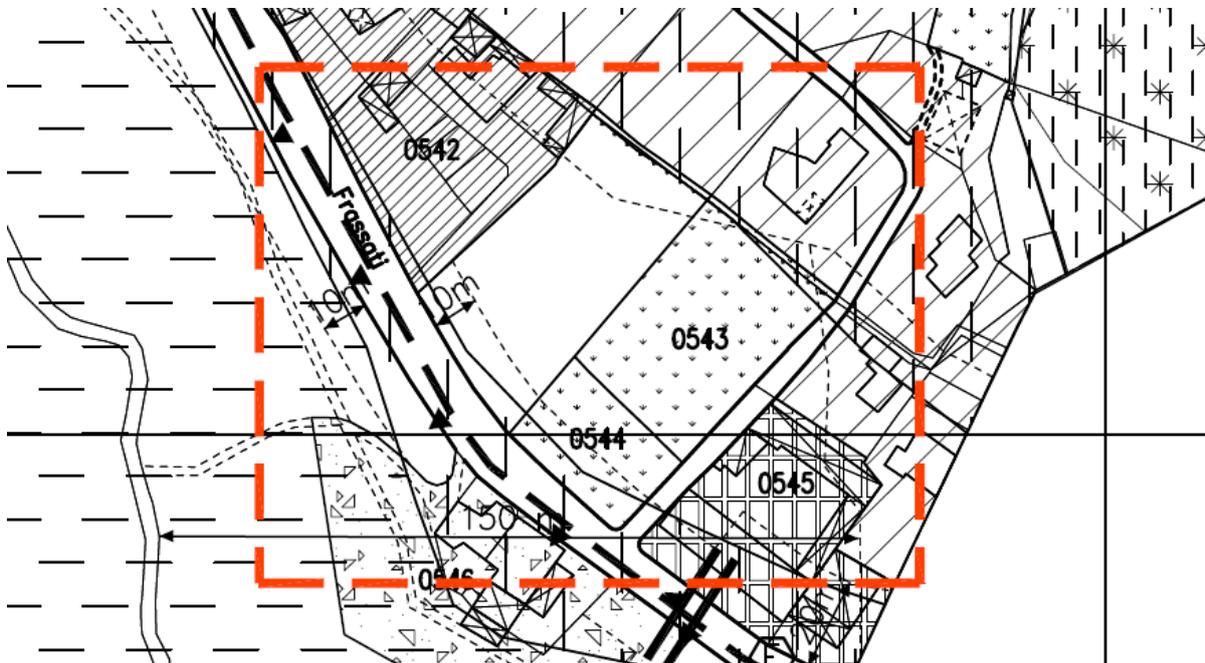


Figura 4.2.1/7 Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

~~La modifica comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza. Aumenta anche l'offerta delle aree a destinazione servizi afferente la residenza. La modifica non comporta variazioni di cirt di piano, né delle aree a destinazione produttiva o terziario/commerciale e nemmeno modifiche della domanda e offerta di aree a servizi. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione e per maggiori dettagli in merito alle opere di urbanizzazione presenti sull'area si rimanda all'Allegato F alla presente Relazione.~~

Punto modificato con il Progetto Definitivo a seguito del confronto con gli Enti Sovraordinati (si veda cap. 10 della presente Relazione Illustrativa).

#### **4.2.2. REGIONE CANGIO - AREE VP E CR.II/C**

Con protocollo n. 5587 del 19/10/2017, la proprietà delle particelle n. 614, 617, 639, 640, 641, 718, 719, 720, 721, 780, 798, 804 e 806 del foglio 11, richiede di ripermimetrare l'area urbanistica CR.II/c n. 0624, mantenendo la stessa dimensione di superficie fondiaria e la medesima cubatura.



Figura 4.2.2/1. Estratto catastrale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.2.2/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

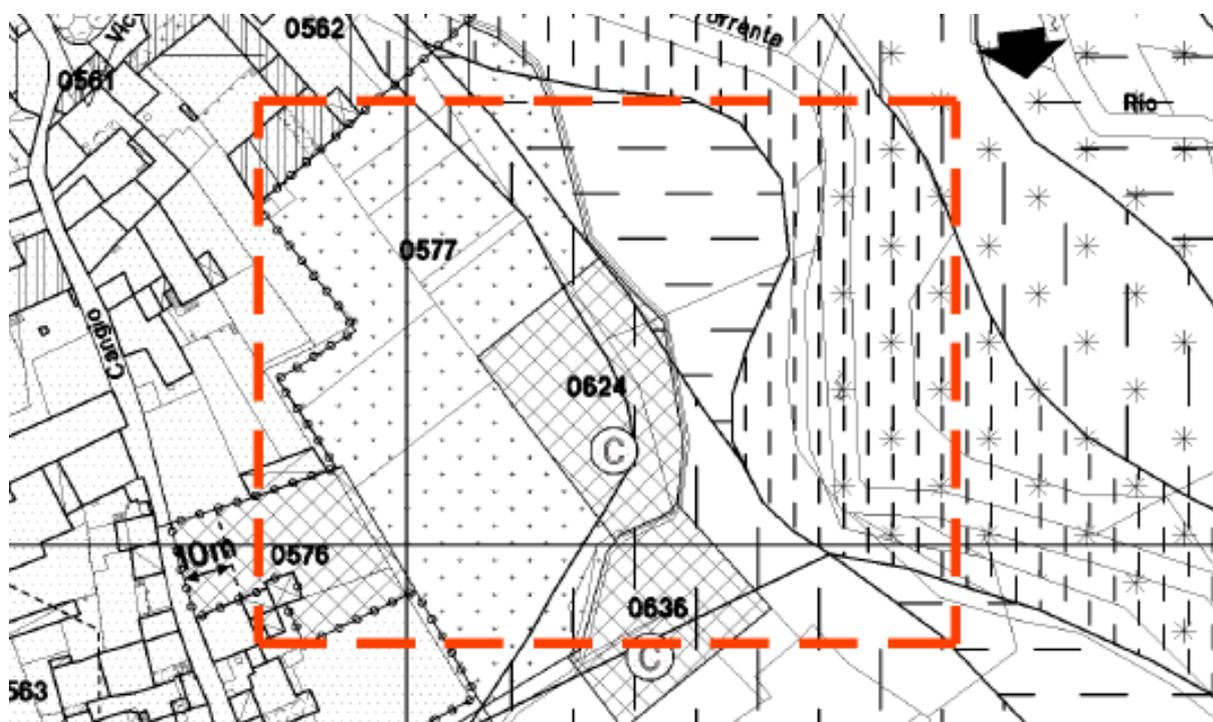


Figura 4.2.2/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua le aree oggetto di modifica come "Zone residenziali di completamento urbanistico subordinata a concessione convenzionata" (CR.II/c) e come "Verde Privato" (VP). L'area di completamento risulta attraversata da un antico muro di recinzione che risulta delimitare l'area pianeggiante del "Chioso".



*Figura 4.2.2/4. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo*



*Figura 4.2.2/5. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo*



Figura 4.2.2/6. Foto dell'area oggetto di intervento. Fonte: sopralluogo

L'area oggetto di richiesta è posta all'esterno della dominante costruita ma limitrofa a quello che può essere considerato il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 12 comma 5bis della LR 56/77.

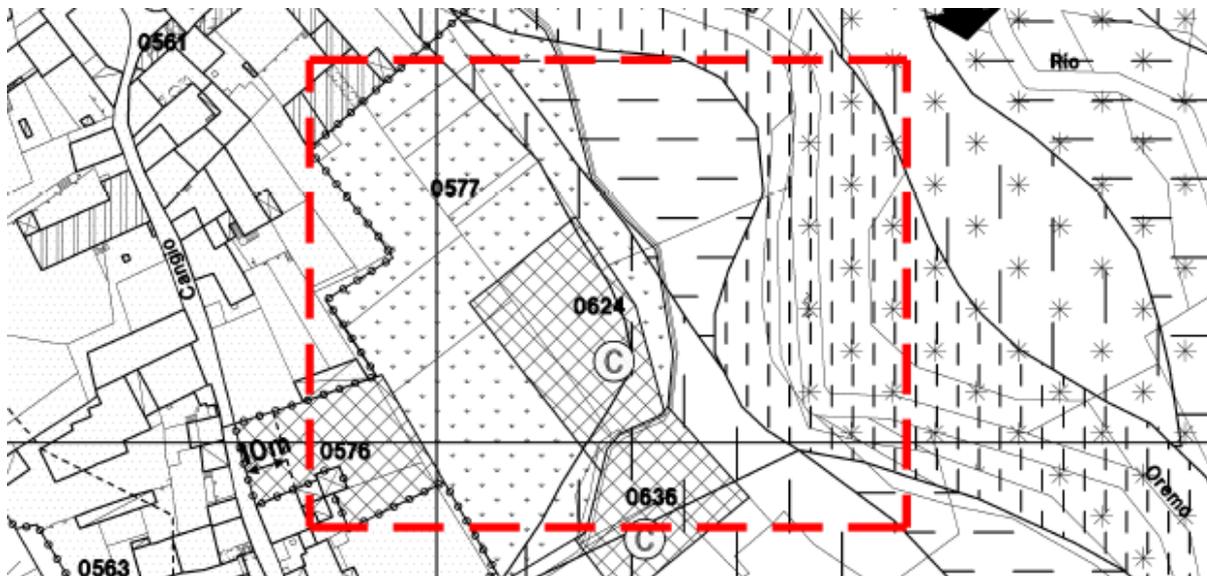
L'Amministrazione ritiene di operare nel rispetto delle componenti naturalistico ambientali individuate dal PPR riproiettando l'area urbanistica in modo tale da ricondurre l'intera area fondiaria all'interno del perimetro delle aree a praterie, prato-pascoli e cespuglieti del PPR riconducendo a verde privato la porzione che ricade all'interno dei territori a prevalente copertura boscata.



Figura 4.2.2/7. Estratto della Tavola P4 del PPR. Fonte: WebGIS

Pertanto la presente variante modifica il perimetro dell'area CR.II/c n. 0624 mantenendo le medesime dimensioni e la stessa cubatura vigente, al contempo modifica il perimetro

dell'area VP n. 0577. Si modificano pertanto la cartografia di Piano e i quadri sinottici, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (Quadri Sinottici). Si rimanda inoltre all'allegato E per la verifica delle Opere di urbanizzazioni presenti sull'area.



*Figura 4.2.2/8. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.*

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto non aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza, né l'offerta delle aree a destinazione servizi, non vengono modificati nemmeno le are a destinazione produttiva e commerciale. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione.

#### **4.2.3. CONCENTRICO - AREE BR.III E CR.II**

Con protocollo n. 5615 del 20/10/2017, la proprietà delle particelle n. 273, 275 e 35 del foglio 9, richiede l'ampliamento dell'area CR.II n. 0623 mantenendo la SLP vigente.



Figura 4.2.3/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.2.3/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.2.3/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area oggetto di modifica all'interno della "Zone residenziali parzialmente consolidate" (BR.III), limitrofa ad una "Zone residenziali di completamento urbanistico" (CR.II). I proponenti chiedono l'ampliamento dell'area CR.II n. 0623 riducendo la BR.III n. 0383. L'area BR.III servita dalla viabilità di vicolo del Molinello e da via Deagostini è di proprietà dei proponenti.

L'Amministrazione con l'intento di agevolare l'attuazione delle previsioni del PRGC vigente ritiene accoglibile la richiesta di ampliamento dell'area CR.II riducendo però l'indice fondiario della medesima da 0,15 mq/mq a 0,11 mq/mq in modo tale da mantenere inalterata la capacità insediativa residenziale sviluppata dall'area. Inoltre si prevedono all'interno della Scheda Normativa CR.II prescrizioni specifiche per l'area afferenti l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

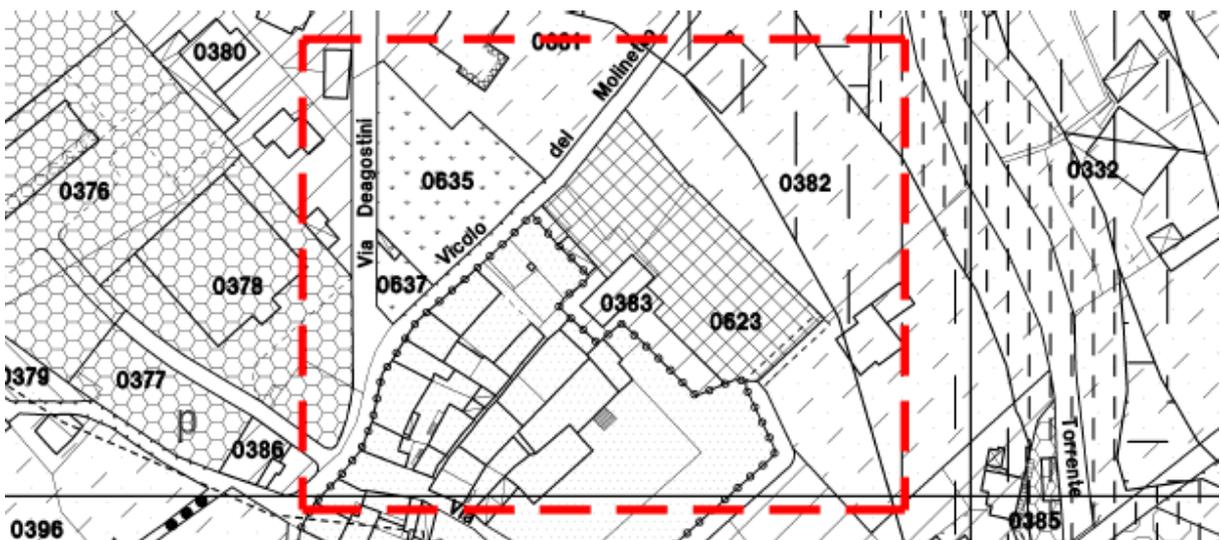


Figura 4.2.3/4. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la presente Variante si riduce pertanto l'area BR.III n. 0383 di mq 461 e al contempo si amplia l'area CR.II n. 0623 di mq 461. Si modifica la tabella normativa delle aree CR.II attribuendo all'area CR.II 0623 l'IF 0,11 mq/mq. Si modificano pertanto la cartografia di Piano, i quadri sinottici e le Norme di Piano, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia). Allegato C (NTA) e allegato D (QS). Si rimanda inoltre all'allegato E per la verifica delle Opere di urbanizzazioni presenti sull'area.

La modifica comporta la riduzione della cirt di piano e pertanto riduce la domanda di servizi afferenti la residenza, non si modifica invece l'offerta delle aree a destinazione servizi. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione.

#### **4.2.4. REGIONE MAIOCCO E REGIONE CERLONGA - AREA SP.I/v – VP E AREA EE – SP.I/v E SP.I/P**

Con protocollo n. 4989 del 06/08/2018, il proponente richiede il cambio di destinazione urbanistica da area SP.I/v "Aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, il gioco e lo sport" in area verde privato (VP) della particella n. 519 del foglio 5, al contempo cederebbe al Comune un area di pari mq posta lungo la Provinciale da destinare a servizi.

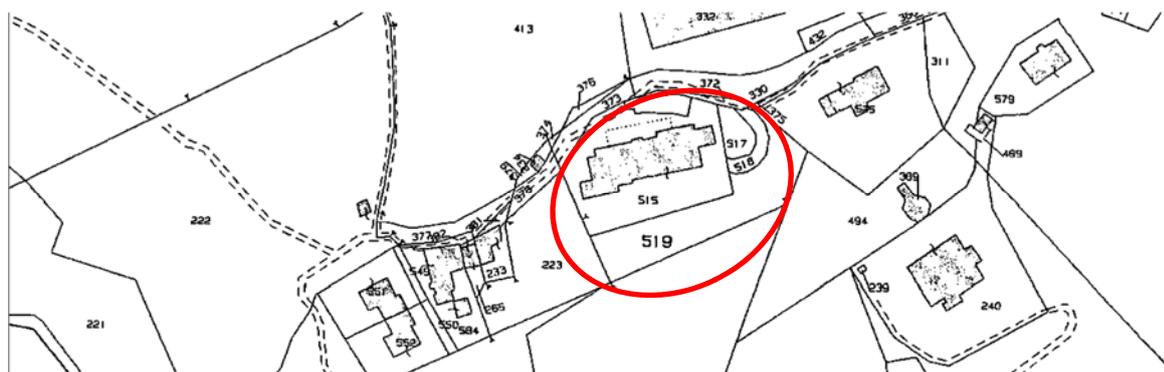


Figura 4.2.4/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.

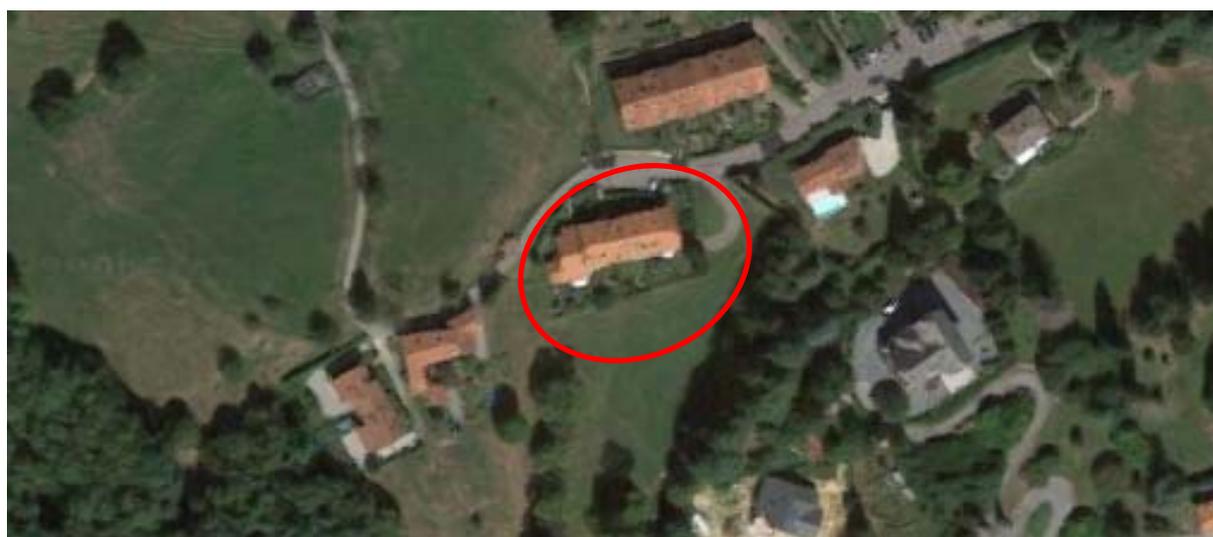


Figura 4.2.4/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

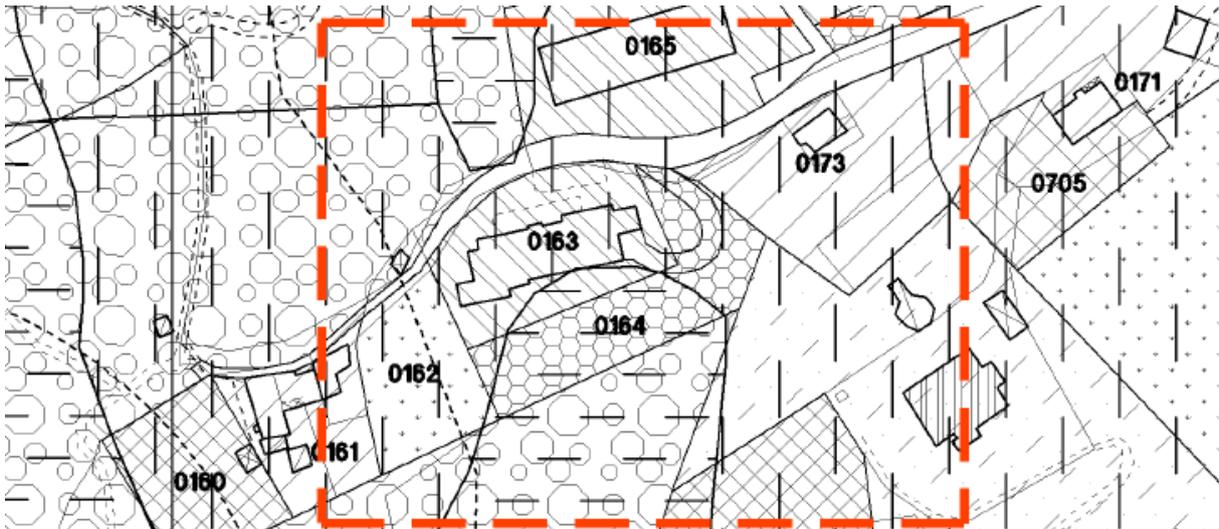


Figura 4.2.4/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area che si chiede di ricondurre a destinazione VP in "Aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, il gioco e lo sport" (SP.I/v). L'area di proprietà comunale non è mai stata attuata sebbene dai provvedimenti edilizi afferenti la realizzazione di un PEEP con capacità edificatoria collocata sull'area BR.II 0163 che prevedeva la realizzazione di verde pubblico sull'area in oggetto siano trascorsi più di 20 anni. In particolare si fa riferimento alla C.E. 75 del 30/09/1994 e alla C.E. 27/03/1996 (variante) e alla convenzione redatta il 21/07/1994 e successivamente modificata nel 1995.

L'Amministrazione ritiene quindi utile operare la modifica richiesta e parallelamente provvede alla sistemazione della superficie cartografica afferente l'area BR.II 0163 secondo lo stato effettivo dei luoghi, quindi seguendo la particella 515 e coinvolgendo nella creazione della nuova area VP le particelle 517, 518 (anch'esse di proprietà comunale) e 519.

La porzione di territorio che la Variante prevede di destinare a servizi in luogo dell'area suddetta è afferente le particelle 72, 80 parte e 78 parte del foglio catastale 1.

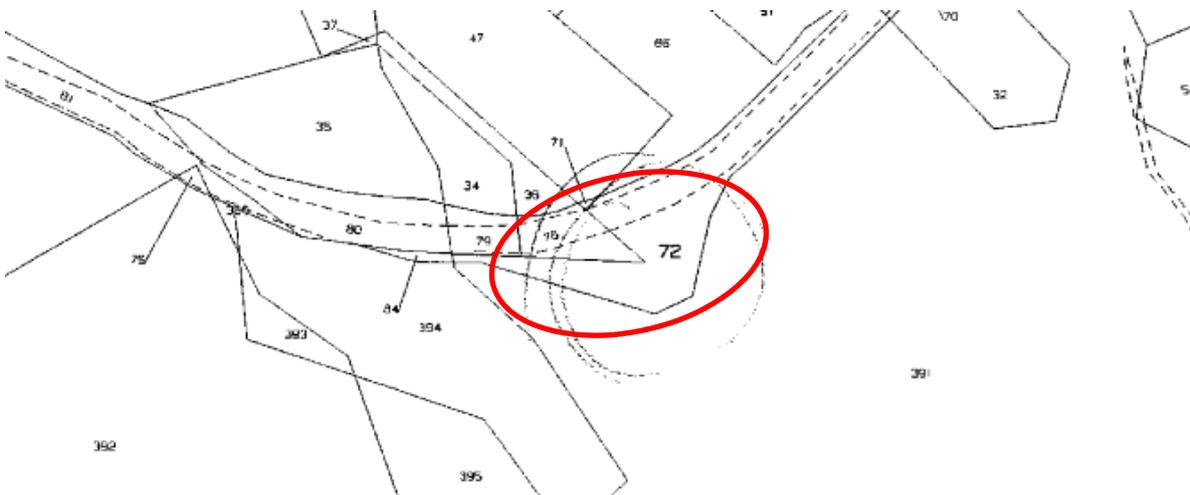


Figura 4.2.4/4. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.2.4/5. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.

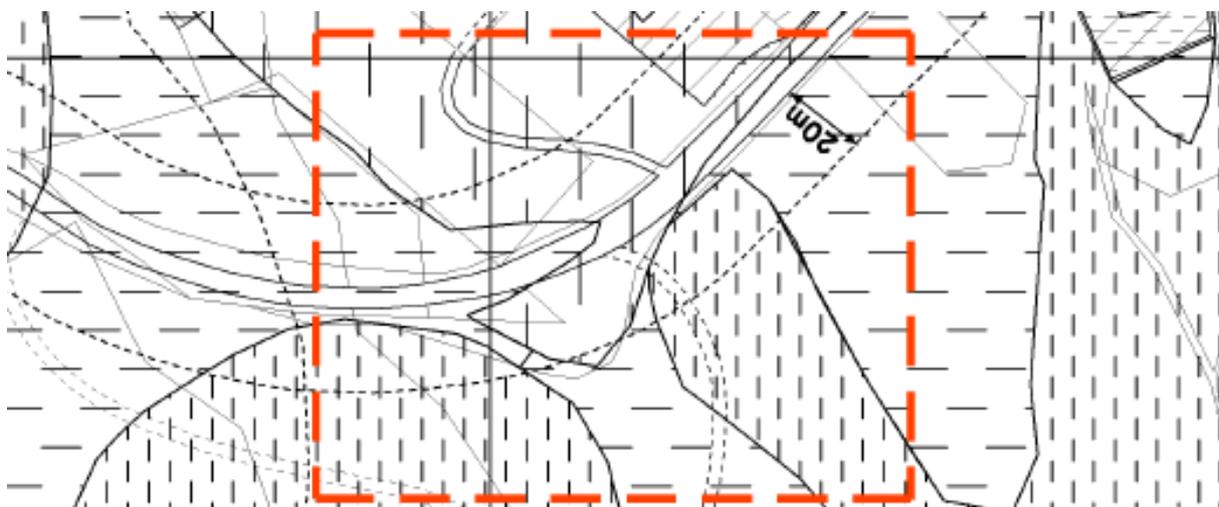


Figura 4.2.4/6. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua le aree da ricondurre a destinazione SP.I come EE, quindi aree agricole.

L'Amministrazione comunale nell'ottica di valorizzare il patrimonio pubblico acconsente ai cambi di destinazione al fine di poter procedere alla vendita delle particelle di cui al foglio 5 e al fine di poter recuperare un'area a destinazione servizi di maggiore utilità per la collettività. Si precisa infatti che detta area è posta lungo un percorso panoramico individuato dal PPR e pertanto si ritiene che la collocazione di un'area di sosta lungo il tracciato possa essere considerata utile ai fini di incentivare la fruizione di detto percorso panoramico.

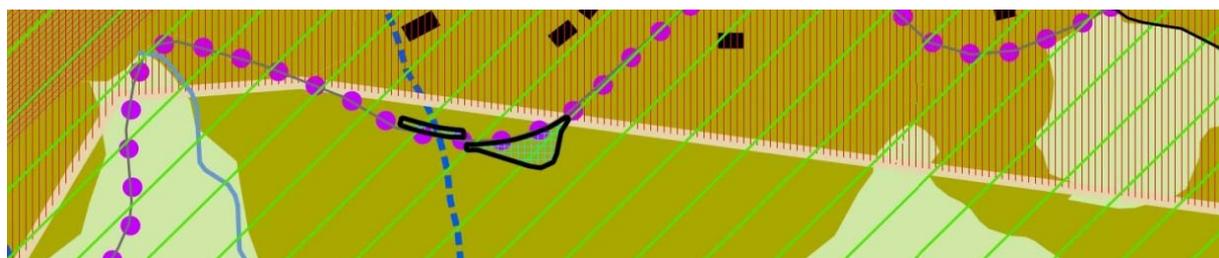


Figura 4.2.4/7. Estratto della Tavola P4 del PPR. Fonte: WebGIS

Si procede pertanto a cambiare la destinazione urbanistica dell'area SP.I/v n. 0164 riconducendola all'area VP n. 2014, e a cambiare la destinazione urbanistica delle aree agricole in SP.I/p n. 2015 e SP.I/v n. 2016, si provvede inoltre a ripерimetrare l'area BR.II 0163 secondo lo stato effettivo dei luoghi. Si modificano pertanto la cartografia di Piano e i quadri sinottici, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

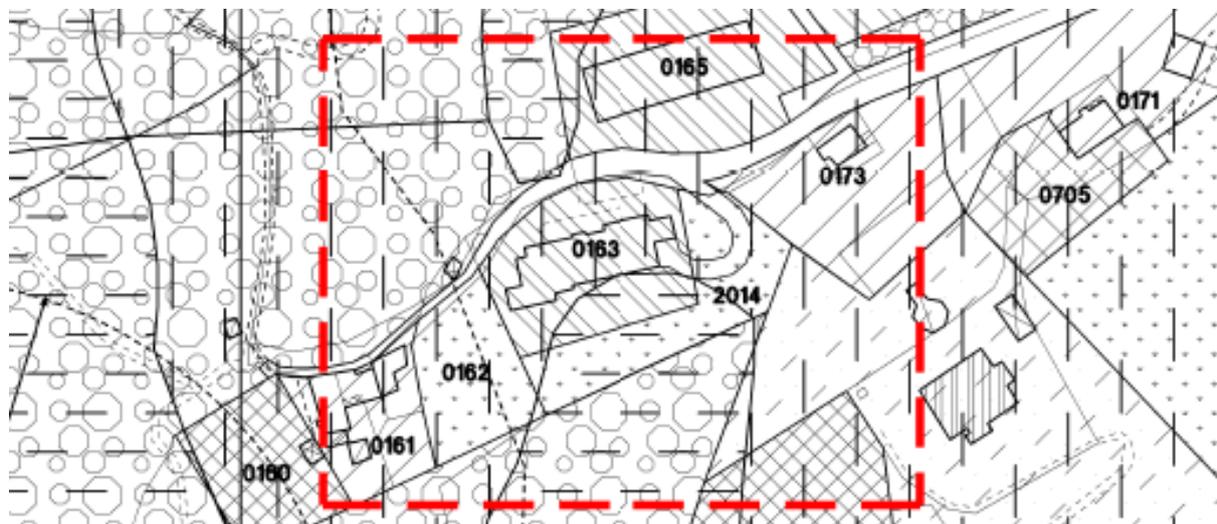


Figura 4.2.4/8. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

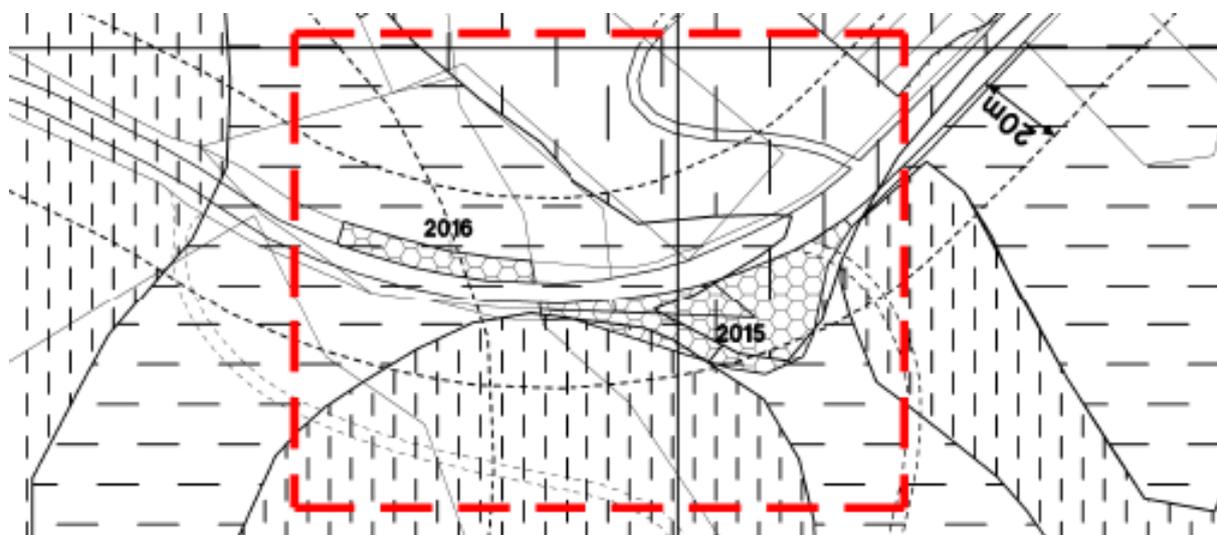


Figura 4.2.4/9. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

La modifica non comporta l'aumento della cirt di piano e pertanto non aumenta la domanda di servizi afferenti la residenza, però modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi aumentando quelle afferenti il parcheggio e riducendo quelle afferenti il verde. Non modifica le aree a destinazione produttiva, terziario e commerciale. In ogni caso, per

maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione.

#### 4.2.5. REGIONE MAIOCCO - AREA CR.II - VP

A seguito di indagine dell'Amministrazione Comunale di cui al protocollo n.5213 del 28/08/2018, la proprietà delle particelle 433, 561, e 563 del foglio 12, rinuncia all'edificabilità dell'area urbanistica CR.II n. 0707.



Figura 4.2.5/1. Estratto catastale dell'area oggetto di intervento.



Figura 4.2.5/2. Foto aerea dell'area oggetto di intervento. Fonte: Google Maps.



Figura 4.2.5/3. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC vigente (Variante 6), con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Il PRGC vigente individua l'area in oggetto come "Zone residenziali di completamento urbanistico" (CR.II). L'area è priva di edificazioni e si inserisce in un contesto caratterizzato da edificazioni sparse con accesso da via Benedetto Croce.

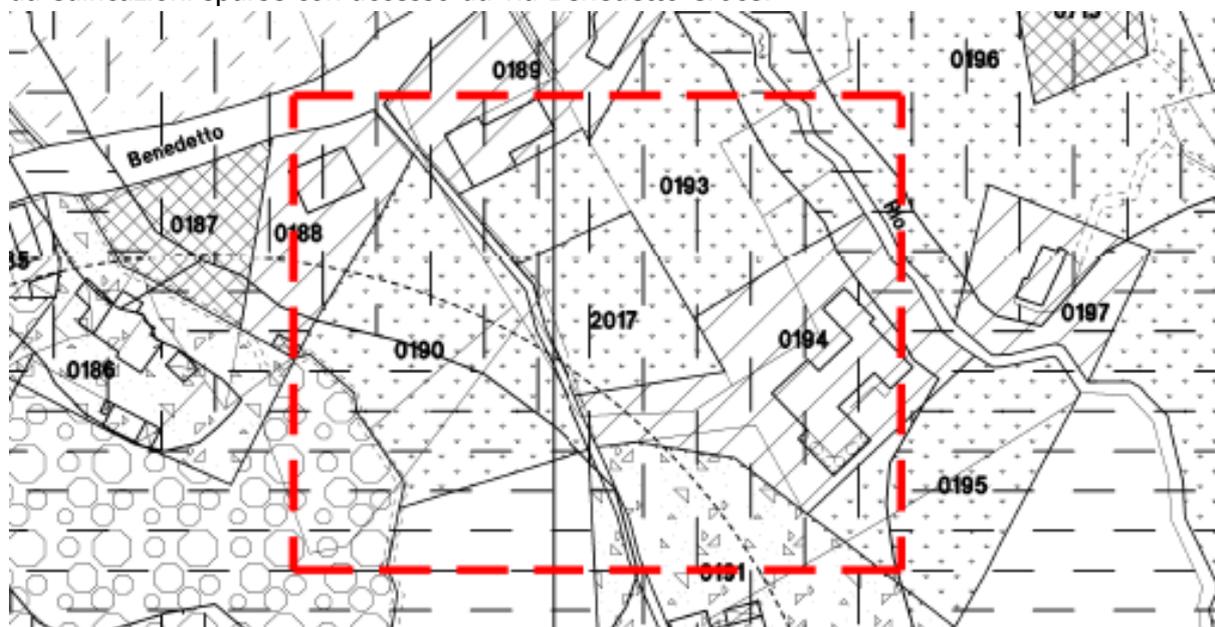


Figura 4.2.5/4. Estratto della Tavola P2.2 di PRGC modificato, con in evidenza l'area oggetto di intervento.

Con la presente Variante si procede pertanto al cambio di destinazione da CR.II n. 0707 a VP n. 2017. Si modificano pertanto la cartografia di Piano e i quadri sinottici, per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda all'allegato A (cartografia) e allegato D (QS).

La modifica comporta la riduzione della cirt di piano e pertanto riduce la domanda di servizi afferenti la residenza, però non modifica l'offerta delle aree a destinazione servizi. Non vengono modificate neanche le quantità afferenti le aree a destinazione produttive e terziarie. In ogni caso, per maggiori dettagli relativi al conteggio del dimensionamento di Piano, si faccia riferimento al Capitolo 7 della presente Relazione.

## **5. COMPATIBILITÀ DELLE VARIAZIONI PROPOSTE CON LE PRESCRIZIONI DEL PTCP (VARIANTE 1) ED IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE**

I contenuti della variante esprimono esigenze puntuali di valenza locale, coinvolgendo tuttavia in alcuni casi ambiti posti a margine dell'abitato. Pertanto sono stati presi in considerazione gli elementi strutturali esposti dal PTCP che possono interessare tali previsioni.

Si ritiene che tra questi elementi sia da valutare il rapporto o la relazione tra le proposte di variante e gli elementi definiti dal Piano Provinciale, quali la "Dominante costruita" come limite delle aree riconosciute come urbane o intercluse in un contesto urbano. Parallelamente, e sotto un profilo strettamente operativo si sono puntualmente analizzate le condizioni di interconnessione infrastrutturale che costituiscono criterio valutativo sulla dotazione dei basilari sottoservizi.

### **5.1. Rapporto tra le variazioni proposte con la Variante 7 e la Dominante Costruita**

Alla luce delle dinamiche di espansione territoriale avvenute negli ultimi decenni, attraverso il proprio strumento di gestione del territorio, la Provincia di Biella ha posto una rinnovata attenzione alla tematica del consumo di suolo, come testimonia l'individuazione di specifiche aree caratterizzate dalla presenza di un carattere distintivo identificato con il termine "Dominante costruita". Tali aree sono graficamente individuate all'interno delle Tavole 'CTP-PAE Sensibilità paesistiche e ambientali', 'IGT-A Politiche per l'assetto del sistema agricolo e rurale', 'IGT-F Politiche territoriali della fruizione', 'IGT-U Politiche per l'assetto urbanistico e infrastrutturale' del PTCP vigente (Variante 1) e normate dall'art. 3.2 delle norme di attuazione. Le aree così individuate risultano prevalentemente utilizzate per gli insediamenti urbani residenziali, produttivi, terziari, o destinate ad ospitare i suddetti tipi di insediamenti sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti.

Si è pertanto reso necessario verificare la coerenza e la compatibilità delle scelte della Variante Parziale n. 7 con quanto prescritto a livello provinciale. Le operazioni di verifica hanno premesso di accertare una buona rispondenza tra gli aggiornamenti proposti e le aree graficamente individuate sulle tavole del PTCP. A tale proposito, come emerge dall'Allegato B si evidenzia, come già riscontrato in sede di analisi della precedente Varianti Parziali n. 5 e 6, che all'interno del vigente PRGC esistono aree urbanizzate o urbanizzande, in ogni caso appartenenti all'urbanizzato esistente, che non risultano ricomprese all'interno dell'inviluppo della "Dominante costruita".

Di seguito e con l'ausilio degli stralci cartografici del PRGC sovrapposti alla dominante costruita di cui alla Tavola 'IGT-U Politiche per l'assetto urbanistico e infrastrutturale' del PTCP vigente (Vedi 'Allegato B – Sovrapposizione della "Dominante costruita" alle aree oggetto di Variante 7') si individuano le aree oggetto di Variante con l'evidenza degli elementi oggettivi in grado di prospettare la compatibilità con il PTCP. L'analisi di seguito riportata è stata effettuata per 'tipologia' di zona, ed in particolare:

- zona CR.II/c: L'area urbanistica n. 0624 è già classificate dal PRGC vigente quale area di completamento. L'area non è ricompresa all'interno delle aree a "Dominante costruita" ma risulta contigua ad essa. L'aggiornamento proposto consiste esclusivamente nella ripermetrazione dell'area n. 0624 eliminando dalla previsione una porzione di area classificata dal PPR come 'territori a prevalente copertura boscata'.
- zona BR.IV: Le aree urbanistiche n. 0101 e 0111, poste a confine della "Dominante costruita", sono già classificate dal PRGC vigente come zone residenziali consolidate di impianto rurale e la Variante modifica esclusivamente la dimensione delle superfici fondiarie. Si ritiene che gli interventi proposti siano coerenti con i caratteri principali delle aree a "Dominante costruita" in quanto si promuove il recupero di edifici presenti sul territorio comunale senza perciò produrre consumo di suolo agricolo. L'attuale presenza di aree di tipo BR.IV sia all'interno che all'esterno della "Dominante costruita", permette di considerare tali aree compatibili con i caratteri delle zone ricomprese all'interno della suddetta tipologia di classificazione territoriale e anche con le aree agricole esterne ad esse. Inoltre, le previste prescrizioni normative ivi inserite (art. 30 NTA del PRGC) e finalizzate al mantenimento dei caratteri naturalistici dell'area riducono al necessario le possibilità di intervento e di modificazione dei caratteri dell'area. Pertanto, si ritiene il presente aggiornamento compatibile con i contenuti del PTCP.
- zona BR.IV/E: L'area urbanistica 2005 era classificata dal PRGC vigente come zona residenziale parzialmente consolidata (BR.III) e come area agricola (EE), la Variante alla luce della cessazione dell'attività agricola, al fine di consentire un opportuno recupero del fabbricato edilizio esistente, la classifica come zona residenziale consolidata di impianto rurale per i quali è consentito il recupero BR.IV/E. Si ritiene che l'intervento proposto sia coerente con i caratteri principali delle aree a "Dominante costruita" in quanto si promuove il recupero di edifici presenti sul territorio comunale senza perciò produrre consumo di suolo agricolo. Come detto in merito alle aree di Variante in zona BR.IV l'attuale presenza di aree di tipo BR.IV sia all'interno che all'esterno della "Dominante costruita", permette di considerare tali aree compatibili con i caratteri delle zone ricomprese all'interno della suddetta tipologia di classificazione territoriale e anche con le aree agricole esterne ad esse. Inoltre, le previste prescrizioni normative ivi inserite (art. 30 NTA del PRGC) e finalizzate al mantenimento dei caratteri naturalistici dell'area riducono al necessario le possibilità di intervento e di modificazione dei caratteri dell'area. Pertanto, si ritiene il presente aggiornamento compatibile con i contenuti del PTCP.

- zona VP: Le variazioni introdotte dalla Variante riguardano esclusivamente la riduzione delle aree VP n. 0543 e 0544 in favore dell'inserimento di una nuova area EE. Entrambe le aree si trovano contigue al perimetro della "Dominante costruita".

Tutte le altre aree oggetto di Variante (BR.IV n.2004, BR.IV n.0103, BR.III n.0383, BR.III n.2011, BR.II n.0163, CR.II n.0623, CR.II n.0421, VP n.2014, VP n.2017, VP n.2008, VP n.2009 e VP n.2010) sono comprese entro il perimetro della "Dominante costruita".

Tali aree si ritiene quindi siano compatibili o assimilabili al criterio della "Dominante costruita".

## 5.2. Rapporto tra le variazioni proposte e le aree a Vulnerabilità Integrata

Nel processo di verifica di compatibilità dei contenuti della presente Variante Parziale n. 7 si evidenzia, l'individuazione nella Tavola IGT-S di un'area a Vulnerabilità integrata elevata piuttosto estesa sul territorio comunale di Pollone. In particolare le aree urbanistiche CR.II/c n. 0624 e VP n. 0577 oggetto di variante risultano ricomprese all'interno della suddetta area di vulnerabilità.

Si precisa che le suddette aree sono già previste dal PRGC vigente e la presente variante modifica soltanto il perimetro dell'area CR.II/c n. 0624 mantenendo le medesime dimensioni e la stessa cubatura vigente e di conseguenza modifica il perimetro dell'area VP n. 0577.



Immagine 5.2: Stralcio della tavola di PTCP 'IGT-S Inventario degli elementi normativi', scala 1:25.000 (N.B. Le aree riconosciute come a Vulnerabilità integrata elevata sono rappresentate in azzurro)

Si rimanda in merito agli approfondimenti sviluppati sul punto 4.2.2 dal geologo incaricato (vedi elaborato "Relazione geologica") sia per quanto concerne le caratteristiche dell'area sia in merito alle prescrizioni puntuali di tipo geologico.

Si evidenzia inoltre che la suddetta zona a Vulnerabilità integrata elevata individuata dal PTCP interessa un'ampia porzione del territorio comunale urbanizzato ed urbanizzando, sono pertanto già esistenti altre zone residenziali parzialmente consolidate (BR III – aree

urbanistiche n. 0323, 0326), così come zone residenziali di completamento urbanistico (CR II – aree urbanistiche n. 0636), all'interno di detta area.

### **5.3. Rapporto tra le variazioni proposte e le Sensibilità paesistiche e ambientali**

Analogamente a quanto sopra esposto, in riferimento alla verifica di compatibilità della presente Variante Parziale n. 7 con il PTCP (Variante 1) si evidenzia, che la Tavola CTP-PAE rappresenta numerose aree boscate, all'interno delle quali ricade un'area urbanistica che la Variante classifica come BR.IV/E n. 2005.

L'intervento di variante in oggetto è il 4.1.7 che prevede la trasformazione di un lotto EE nel PRGC vigente in aree BR.IV/E quindi in edifici esistenti in ambito agricolo per la quale è consentito il recupero. Si sottolinea che è un'area già edificata per la quale la Variante cambia destinazione urbanistica al fine di poter consentire ai proprietari di recuperare l'immobile.

In sede di predisposizione della presente variante e di relazione di verifica di assoggettabilità a VAS, verificato nel dettaglio lo stato dei luoghi, si ritiene che gli interventi proposti possano risultare compatibili con la vegetazione esistente, interessando quindi solo le parti prive di essenze ad alto fusto.

### **5.4. Rapporto tra le variazioni proposte e la connessione funzionale**

In tale sede si ritiene opportuno valutare il livello di infrastrutturazione primaria del territorio, in riferimento alle proposte di variante, ove necessario.

A partire dal confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale e verificata la distribuzione sul territorio delle reti esistenti è stato riscontrato che gran parte delle aree in variante risultano in area infrastrutturata e/o in area urbanizzata.

Pur non essendo previsto l'inserimento di nuove aree di nuovo impianto, si prevede la trasformazione di alcune aree verso la destinazione di completamento urbanistico. Dall'analisi della cartografia fornita dal webGIS comunale e dei dati forniti dal Comune emerge quanto segue:

- Area CR.II n. 623: è un'area a destinazione CR.II già nel PRGC vigente.
- Area CR.II/c n. 624: è un'area a destinazione CR.II/c già nel PRGC vigente.

Per un riscontro grafico di dettaglio afferente la rappresentazione delle Reti comunali si rimanda agli allegati E ed F alla presente Relazione Illustrativa.

## 6. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

Al fine di verificare la possibilità di classificare la presente Variante 7 come parziale di seguito si procede ad analizzare, in relazione alle modifiche apportate dalla Variante, i requisiti richiesti dall'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

- a) L'impianto strutturale del P.R.G. vigente non è stato modificato, con particolare riferimento alle modifiche introdotte in sede di approvazione.
- b) Le aree oggetto di Variante non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale.  
La Variante non coinvolge infrastrutture a rilevanza sovracomunale.
- c) e d) La quantità globale delle aree a servizi non è ridotta/aumentata per più di 0,5 mq/abitante.

Le quantità di aree a servizi afferenti la residenza nel complesso vengono ridotte.

Con le precedenti varianti parziali la quantità di servizi è stata modificata, in particolare dalla data di approvazione del vigente strumento urbanistico generale sono state aggiunte aree a servizi per una quantità globale di 1.498 mq. Con la presente Variante Parziale 7 si sono ridotte le aree per servizi comunali per una quantità pari a - 2.000 mq

Pertanto, la variazione complessiva afferente le Varianti Parziali è pari a:

$$1.498 \text{ mq} - 2.000 \text{ mq} = - 502 \text{ mq che divisi per } 3.053 \text{ ab} = 0,16\text{mq/ab} < 0,5\text{mq/ab}$$

- e) Non si incrementa la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale.

Le modifiche apportate dalla Variante 7 non incrementano la CIRT prevista all'atto dell'approvazione del PRG, al contrario determinano una riduzione della capacità insediativa pari a 37 abitanti<sup>1</sup>. In particolare la C.I.R.T. prevista dal PRGC vigente all'atto di approvazione risulta essere pari a 3.053 ab, che in seguito alle variazioni introdotte dalle modifiche delle Varianti Parziali si è ridotta a 3.044 unità, con la Variante Parziale 7 viene ulteriormente ridotta raggiungendo i 3.007 abitanti.

---

<sup>1</sup> Di cui 36 abitanti derivanti da modifiche previste dalla Variante e 1 abitante da correzione di errori materiali, vedi tabella capitolo 7.

- f) Non si incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità del P.R.G. vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti.  
La Variante è stata realizzata senza intervenire sugli indici di edificabilità del PRGC e senza intervenire sulle ST produttive e terziarie-commerciali.
- g) Non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente.  
Le modifiche non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità all'utilizzo urbanistico recata dal PRG Vigente
- h) Non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.  
La variante non modifica gli ambiti identificati dall'art 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Si sottolinea inoltre che, le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, sono compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti, e i nuovi insediamenti previsti dalla Variante rispettano quanto previsto dalla LR.56/77 e s.m.i. al comma 6 dell'art. 17, in quanto interessano aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine si rimanda agli allegati E ed F della presente Relazione Illustrativa e al capitolo 5.4 per la specifica afferente le urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante che determinano nuovi insediamenti.

Pertanto in merito a quanto prescritto all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., si può affermare che le modifiche apportate dalla Variante 7 rientrano nelle indicazioni di cui al comma 5. Inoltre come esplicitato al precedente capitolo 3 le modifiche hanno rilevanza esclusivamente circoscritta al territorio comunale e non contrastano con i piani sovracomunali vigenti.

## 7. I DATI FINALI DI P.R.G.C.

A seguito di quanto illustrato nei precedenti capitoli 4 e 5 si procede ad illustrare il dimensionamento del P.R.G.C. alla luce delle modifiche operate con la Variante 7.

- Capacità insediativa residenziale:

Le modifiche introdotte con la Variante 7 hanno apportato modifiche alla CIRT prevista dal PRGC vigente.

Di seguito si riportano le modifiche apportate da ogni Variante al PRGC:

C.I.R.T. COMPLESSIVA PER ZONA URBANISTICA									
Abitanti insediabili	P.R.G.C. vigente	Variante Parziale 1	Variante Parziale 2	Variante Parziale 3	Variante Parziale 4	Variante Parziale 5	Variante Parziale 6	Variante Parziale 7	
BR.I						3*			3
BR.III	183					184	187	+ 7	194
BR.IV e BR.IV/E	179					179	179		179
BR.V	45					45	45		45
CR.I e CR.I/c	38			34*		29	24		20
CR.II e CR.II/c	265					268	266	- 25	241
CR.III	18					18	18	- 18	0
IUA	56					56	56		56
Riuso dei sottotetti	120					120	120		120
<b>Totale</b>	<b>904</b>	<b>904</b>	<b>904</b>	<b>904**</b>	<b>904**</b>	<b>902**</b>	<b>895**</b>		<b>858</b>

\* La Variante Parziale 3 riduce la CIRT di 4 abitanti, la capacità insediativa dovrebbe quindi essere pari a 900, le Varianti successive hanno continuato a contare questi abitanti per errore. La Variante Parziale 5 prevede 3 abitanti in più in BR.I che non sono mai stati conteggiati, la Variante Parziale 7 corregge l'errore materiale.

\*\* Le Varianti successive alla Variante Parziale 3 e la Variante Parziale 5 conteggiavano gli abitanti erroneamente non tolti o aggiunti, la Variante Parziale 7 corregge l'errore materiale.

Considerando quindi i 2.149 abitanti residenti al 1996 la capacità insediativa dell'intero P.R.G. risulta essere pari a  $(2.149 + 858) = \mathbf{3.007}$  abitanti.

- Attività produttive e artigianali:

La Variante 7 non ha modificato le superfici a destinazione produttiva e artigianale.

Di seguito si riporta un riassunto delle modifiche apportate da ogni Variante al PRGC:

Superfici produttive (mq)	P.R.G.C. vigente	Var Parziale 1		Var Parziale 2	Var Parziale 3	Var Parziale 4	Var Parziale 5		Var Parziale 6	Var Parziale 7
esistenti (BI e BM x 60%)	126.301	-8.446	117.855	/	/	/	-389	117.466	/	/
progetto (DI)	40.110	/	/	/	/	/		/	/	/
<b>Totale</b>	<b>166.411</b>		157.965	157.965	157.965	157.965		157.576	157.576	<b>157.576</b>

- Attività commerciali e terziarie:

La Variante 7 non ha modificato le superfici a destinazione commerciale e terziaria.

Di seguito si riporta un riassunto delle modifiche delle Varianti Parziali al P.R.G.:

Superfici terziario-commerciali (mq)	P.R.G.C. vigente	Var Parziale 1	Var Parziale 2	Var Parziale 3		Var Parziale 4	Var Parziale 5		Var Parziale 6	Var Parziale 7
esistenti (BC, BM x 40%)	6.766	/	/		/	/	- 259	6.507	/	/
progetto (IC)	552	/	/	- 277	275	/		/	/	/
<b>Totale</b>	<b>7.318</b>	7.318	7.318		7.041	7.041		6.782	6.782	<b>6.782</b>

- Offerta di servizi:

Le modifiche introdotte con la Variante 7 hanno ridotto le quantità afferenti le aree a servizi per la residenza previste dal PRGC vigente.

Di seguito si provvede a riportare la tabella afferente le aree per standard da dismettere ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. afferenti il PRGC vigente e le modifiche apportate con le Varianti:

1	Residenza (mq)	PRGC Vigente <sup>2</sup>	Var. Parziale 1		Var. Parziale 2		Var. Parziale 3	Var. Parziale 4	Var. Parziale 5		Variante Parziale 6		Modifica comma 12		Variante Parziale 7	
	<b>Totale</b>	<b>111.988</b>		112.320		113.507	113.507	113.507		113.486		113.486		113.486		<b>111.486</b>
	SP.I/i Istruzione	5.291		5.291		5.291	5.291	5.291		5.291		5.291				5.291
	SP.I/a Attrezzature comuni	22.291		22.291	+ 2.278	24.569	24.569	24.569		24.569		24.569	- 867	23.702	- 2.000	21.702
	SP.I/v - Verde e attrezzature sportive	68.288		68.288	- 1091	67.197	67.197	67.197	- 388	66.809	- 3.598	63.211			- 1.047	62.164
	SP.I/p Parcheggio	16.118	+ 332	16.450		16.450	16.450	16.450	+ 367	16.817	+ 3.598	20.415	+ 867	21.282	+ 1.047	22.329

<sup>2</sup> I dati riportati fanno riferimento a quelli riportati nel capitolo 5 della Relazione Illustrativa del PRGC approvato con D.G.R. n. 2-8622 del 10/03/2003.

2	Attività produttive (mq)	PRGC Vigente <sup>3</sup>	Variante Parziale 1	Variante Parziale 2	Variante Parziale 3	Variante Parziale 4	Variante Parziale 5	Variante Parziale 6	Variante Parziale 7
	SP.I/pp Parcheggio	<b>7.763</b>							<b>7.763</b>

3	Servizi pubblici da dismettere all'interno degli S.U.E. (mq)	PRGC Vigente <sup>4</sup>	Variante Parziale 1	Variante Parziale 2	Variante Parziale 3	Variante Parziale 4	Variante Parziale 5	Variante Parziale 6	Variante Parziale 7
	CR.III	<b>6.180</b>							<b>6.180</b>
	DI	<b>4.011</b>							<b>4.011</b>

<b><i>Totale aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 reperiti</i></b>								<b><i>129.440 mq</i></b>
--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------------

- Domanda di servizi:

Le modifiche introdotte con la Variante 7 hanno portato una modifica delle quantità afferenti la domanda di aree per standard inerenti la residenza ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Ne consegue che per tale sistema insediativo è richiesto uno standard minimo di legge pari a:

1	Residenza	3.007	<i>abitanti*25mq</i>	=	<b>75.175</b>	<b><i>mq</i></b>
---	-----------	-------	----------------------	---	---------------	------------------

2	Attività produttive					
	esistenti (BI e BM x 60%)	117.466	<i>mq ST*0,1</i>	=	11.747	<i>mq</i>
	progetto (DI)	40.110	<i>mq ST*0,1</i>	=	4.011	<i>mq</i>
<b>totale</b>					<b>15.758</b>	<b><i>mq</i></b>

3	Attività commerciali e terziarie					
	esistenti (BC, BM x 40%)	6.507	<i>mq SLP*0,8</i>	=	5.206	<i>mq</i>
	progetto (IC)	275	<i>mq SLP*1</i>	=	275	<i>mq</i>
<b>totale</b>					<b>5.481</b>	<b><i>mq</i></b>

<b><i>Totale aree a servizi ex art. 21 L.R. 56/77 da reperire</i></b>						<b><i>96.414 mq</i></b>
---	--	--	--	--	--	-------------------------

- Bilancio della domanda e dell'offerta dei servizi:

<sup>3</sup> Vedi nota 5.

<sup>4</sup> Vedi nota 6.

analizzando i dati sopra riportati, emerge che anche a seguito delle modifiche apportate dalla Variante 7 il bilancio tra la domanda e l'offerta delle aree per servizi risulta positivo:  
**129.440 mq (offerta) – 96.414 mq (domanda) = 33.026 mq**

Nell'ipotesi della completa attuazione del Progetto di Piano lo standard urbanistico (art. 21 l.u.r. 56/77) riferito ai **3.016** abitanti complessivamente insediabili sull'intero territorio comunale risulta quindi pari a:

<b>OFFERTA TOTALE</b>		<b>FABBISOGNO TERZIARIO, COMMERCIALE E PRODUTTIVO</b>		<b>OFFERTA RESIDENZIALE</b>
<b>129.440 mq</b>	-	<b>21.239 mq</b>	=	<b>108.201 mq</b>
<b>OFFERTA RESIDENZIALE</b>		<b>CIRT</b>		
<b>108.201 mq</b>	÷	<b>3.007 ab.</b>	=	<b>36 mq/ab</b>

Si verifica quindi come la dotazione di servizi per la residenza sia di molto superiore al limite minimo di legge (25 mq/ab), pur compensando il fabbisogno afferente le aree terziario – commerciali e produttive.

## **8. APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE AMBIENTALI, VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA E DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

### **8.1. Procedura ambientale**

Il D.lgs. 152/06 ha introdotto nell'ordinamento italiano la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi, mentre, in ambito regionale il comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. ha disposto che tali varianti siano sottoposte alla verifica preventiva di assoggettabilità al processo di VAS.

Il Comune di Pollone in merito all'Organo Tecnico Comunale per la VAS fa riferimento a all'Organo Tecnico Provinciale.

I contenuti e gli obiettivi della presente Variante Parziale 7 sono sottoposti a verifica preventiva di assoggettabilità a VAS.

Il comma 3 dell'articolo 3 bis della LR 56/1977 e s.m.i. prevede che la valutazione ambientale strategica si svolga in modo integrato con le procedure di formazione e approvazione dei diversi strumenti di pianificazione, sulla base di idonea documentazione tecnica predisposta dal soggetto proponente il piano e tenendo conto delle risultanze emerse dalla consultazione di soggetti competenti in materia ambientale e dalla partecipazione del pubblico.

Nel caso di Varianti Parziali occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a VAS. Secondo quanto indicato dalla DGR 25-2977 del 29/02/2016 afferente "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 (tutela ed uso del suolo)" all'Allegato 1 "disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS" lettere j ed I vi sono due procedure alternative per svolgere la fase preventiva di verifica di assoggettabilità a VAS delle Varianti Parziali: la procedura "in maniera contestuale" e la procedura "in sequenza".

Il Comune di Pollone ha optato per la procedura "in maniera contestuale" che prevede l'integrazione dello svolgimento della fase di verifica di assoggettabilità a VAS, da svolgere contemporaneamente alla fase di pubblicazione ai fini urbanistici. Tale schema consente la gestione ottimale dei tempi del processo di valutazione e approvazione. Nella seguente immagine si riporta lo schema della procedura utilizzata.

## j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

Il Comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)</b>			
Entro il termine massimo di <b>90 gg</b> dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per <b>15+15 gg</b> per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro <b>1 successivi 30 gg dalla data del ricevimento</b>	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che <b>entro 45 gg</b> formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
	La fase di verifica di assoggettabilità, <b>si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica</b> da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
<b>NO VALUTAZIONE</b>		<b>SI VALUTAZIONE</b>	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) <b>entro 30 gg</b> dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica</b> , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
<b>La variante entra in vigore con la pubblicazione della</b> deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica <b>per 60 gg</b> per le osservazioni <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg</b> dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		<b>La variante entra in vigore con la pubblicazione della</b> deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione	

**assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"**

\* L'eventuale accettazione di nuove aree a seguito delle controdeduzioni non deve comportare il venir meno delle condizioni di classificazione della variante come "parziale"; per tali aree è necessaria:

- l'integrazione degli elaborati tecnici di cui all'art. 14, comma 1, numero 2 della l.r. 56/1977.

Per le varianti successive a quella di adeguamento al PPR (art. 8bis, comma 6, lettera b. l.r. 56/1977) in caso di presenza di beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del d.lgs 42/2004, contestualmente all'invio alla Provincia la deliberazione medesima è trasmessa anche alla competente Soprintendenza del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo che si pronuncia in merito alla conformità della variante al PPR e agli effetti ambientali che la variante produce.

Il Progetto Preliminare della Variante Parziale 7 è stato adottato con D.C.C. n. 12 del 21/03/2019. I soggetti competenti in materia ambientale sono stati individuati, a seguito di una analisi preliminare degli elaborati da parte dell'OTC, e sono i seguenti:

- Provincia di Biella
- ARPA Agenzia Regionale Protezione Ambiente
- ASL

Con nota protocollo n. 2457 del 16/04/2019 il Comune ha trasmesso agli Enti la documentazione costituente il **Progetto Preliminare della Variante Parziale 7** comprensiva della Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Si riassumono di seguito i pareri degli Enti pervenuti:

ARPA Piemonte - **Contributo tecnico** (pervenuto con protocollo n. 34595 del 19/04/2019)

In merito alla relazione tecnica di verifica di assoggettabilità a VAS si evidenzia quanto segue:

- *"si ritiene che la documentazione prodotta non soddisfi [...] i requisiti [...] necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano: le valutazioni su interventi puntuali dovrebbero considerare quanto complessivamente un intervento può influenzare l'ambiente, valutando ad esempio sia il consumo di suolo, che la produzione di acque reflue da trattare, la gestione delle acque meteoriche legate all'impermeabilizzazione della superficie naturale, gli impatti sul clima acustico. Devono poi essere presi in considerazione anche gli effetti che le modifiche sul territorio possono comportare sui servizi ecosistemici. Non ultimo, proprio in funzione di numerosi interventi che lo prevedono, la trasformazione di aree agricole, con perdita sia di produttività che di habitat peculiari.*
- ➔ L'analisi della relazione tecnica è stata condotta utilizzando come riferimento i criteri riportati nell'Allegato I della Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 "Codice dell'Ambiente" e s.m.i., individuando puntualmente le caratteristiche delle previsioni della Variante, le caratteristiche ambientali delle aree principalmente interessate e gli impatti ambientali potenziali conseguenti.
- *"è [...] necessario tenere in considerazione la localizzazione degli interventi proposti, in quanto gli interventi al di fuori del concentrico, sono localizzati per lo più in aree a bassa densità producendo bordi frastagliati e conseguente perdita di paesaggi, suoli con relativi servizi ecosistemici e rappresenta un modello energivoro, aumentando l'entità dell'impatto. [...] Il bilancio proposto nel documento tecnico parte non dalla situazione attuale ma da quella prevista dal Piano vigente, inserendo nel bilancio con fattore positivo anche le aree che era in previsione di attuazioni edificatorie, che in realtà ad oggi mantengono tutte le funzioni ecosistemiche tipiche per il loro habitat.*

*[...] La perdita di valori ecologici e di biodiversità conseguente ai processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione del territorio deve comportare la predisposizione di compensazioni ambientali [...]. La compensazione ambientale del consumo di suolo dovrebbe restituire funzioni ecosistemiche equivalenti a quelle perse poiché il fine è quello di garantirne la funzionalità complessiva in una determinata zona. La compensazione per la perdita di un suolo agricolo dovrebbe prioritariamente contemplare azioni di de-impermeabilizzazione o bonifiche di suoli contaminati. Si osserva che non è stato in alcun modo preso in considerazione l'aspetto mitigativo e compensativo agli impatti prodotti."*

- ➔ Si evidenzia che già con il Progetto Preliminare la Variante 7 ha previsto delle opere di compensazione puntuale su ognuno degli interventi che generano nuove previsioni di completamento ma il Progetto preliminare Modificato ha specificato ulteriormente la definizione delle aree di compensazione ed ha introdotto anche delle misure di mitigazione non solo sulle aree CR.II ma anche sulle aree BR.IV previste dalla Variante Parziale 7. Dette opere sono descritte al capitolo 4 della presente Relazione Illustrativa e sono individuate puntualmente all'interno della tabella normativa CR.II nelle prescrizioni al punto 4).
- *Verificare "la coerenza con l'art. 19 del PPR [...] secondo cui i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; [...] è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. In particolare si fa riferimento alle previsioni n. 1, 5, 7 (punti 4.1.1, 4.1.5, 4.1.7). La previsione n. 5 (punto 4.1.5) ricade all'interno delle zone fluviali (art. 14 PPR e art. 142 D.Lgs 42/2004) in cui si prevede che vengano limitate le trasformazioni che possano aumentare le superfici impermeabili si ritiene necessario esplicitare le valutazioni del proponente sulla compatibilità con i Piani sovraordinati e la vigente normativa. I numerosi interventi (n. 2, 6, 9, 10, 11 rispettivamente punti 4.1.2, 4.1.6, 4.1.9, 4.1.10 e 4.1.11) in cui si prevede la trasformazioni da area agricola a residenziale, pur non prevedendo un aumento del consumo di suolo per la presenza di edifici rurali, prevedono tuttavia [...] la perdita della vocazione di produzione agricola tipica di queste aree, in contrasto con gli obiettivi prefissati dal PPR all'interno delle schede d'ambito, in particolare dell'ambito n. 26 in cui è collocato il comune di Pollone."*
- ➔ L'Amministrazione ha proposto le modifiche oggetto di Variante sulla base di richieste avanzate dai cittadini, con l'obiettivo di contrastare lo spopolamento delle aree ad oggi abitate. Alla luce degli approfondimenti operati a seguito della pubblicazione del Progetto Preliminare e della ricezione dei pareri degli Enti interessati in materia ambientale, l'Amministrazione Comunale ritiene necessario al fine di procedere con la Variante parziale e al fine di garantire l'effettiva attuabilità delle previsioni di Variante eliminare alcuni punti oggetto di Variante ed in particolare le modifiche proposte ai

punti 4.1.1, 4.1.9, 4.1.10 e 4.1.11, pertanto a seguito di ciò intende procedere con la ripubblicazione di un Progetto Preliminare Modificato. In particolare in merito ai rimanenti punti evidenziati dall'Ente si specifica quanto segue con riferimento all'Allegato F alla presente Relazione Illustrativa:

- il punto di Variante 4.1.5 prevede la trasformazione di un'area libera in un'area di completamento, nel trasformare l'area si interessa una porzione di territorio ad oggi agricola, ma che allo stato di fatto risulta essere frapposta tra due aree già edificate e a destinazione residenziale. L'area oltre ad essere interclusa tra residenze esistenti è servita da viabilità esistente, con rete elettrica e rete di illuminazione già presenti, acquedotto posto nelle immediate vicinanze e rete fognaria a meno di 100 m di distanza, pertanto risulta essere in ambito già urbanizzato. In ogni caso la Variante prevede che l'attuazione di quest'area sia corredata da un intervento di compensazione ambientale specifico e da interventi di mitigazione puntualmente definiti all'interno della scheda normativa CR.II.

- il punto di Variante 4.1.7 prevede la trasformazione di un edificio attualmente inserito in area BR.III quindi "zona residenziale parzialmente consolidata" in area BR.IV "zona residenziale consolidata di impianto rurale", nel trasformare l'area si interessa anche una porzione di territorio ad oggi agricola, ma che allo stato di fatto risulta essere la pertinenza del fabbricato esistente che è già residenziale e non più agricolo

- il punto 4.1.2 è già un'area BR.IV nel PRGC vigente, la Variante si occupa solo di modificare limitatamente la pertinenza del fabbricato nel rispetto dello stato di fatto dei luoghi, pertanto si ritiene che in questo caso non si possa parlare di perdita di vocazione di produzione agricola dell'area, in quanto trattasi di area di limitate dimensioni ad oggi non utilizzata ai fini agricoli

- il punto 4.1.6 nel PRGC vigente è a destinazione EE/EP "zone per aziende agricole esistenti" ma ad oggi i proprietari non risultano più essere coltivatori diretti, pertanto l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, alla luce delle indagini svolte sull'area ammettere il cambio di destinazione verso la BR.IV "zona residenziale consolidata di impianto rurale" esclusivamente dell'immobile esistente e della immediata pertinenza del fabbricato, limitando al minimo la perdita di vocazione di produzione agricola dell'area.

- In merito alla gestione dei reflui derivanti dalle previsioni, *"per tutti gli interventi in cui si prevede un aumento di carico antropico, o per gli interventi in cui è previsto il recupero di edifici attualmente dismessi avrebbe dovuto essere indicato come si intende trattare e smaltire i reflui; al fine infatti di definire gli ipotetici impatti è necessario indicare la presenza delle urbanizzazioni, verificandone la capacità residua dei sistemi di trattamento presenti nelle aree di interesse al fine di escludere un'interferenza con la falda superficiale, ed eventualmente con i corpi idrici superficiali.*

*Negli interventi in cui non vi è possibilità di un allacciamento alla pubblica fognatura la documentazione non fornisce le previsioni e le idonee verifiche*

*preventivamente effettuate al fine di accertare la possibilità di un corretto smaltimento, ma rimanda ad una fase successiva. E' invece questa la fase in cui si deve valutare la natura precisa degli impatti, fornendo le risposte adeguate atte a minimizzarli ed accertando che l'area sia idonea all'insediamento previsto. Si ritiene comunque che la realizzazione di nuove aree non raggiunte dalla pubblica fognatura dovrebbe essere valutata [...] solo dopo aver verificato puntualmente che la realizzazione di diversi sistemi di smaltimento sia effettivamente realizzabile e priva di effetti negativi sulla falda ed eventuali corpi idrici.*

➔ Alla luce dei pareri pervenuti dagli Enti interessati in materia ambientale si sono operati alcuni approfondimenti in merito alle aree oggetto di Variante, si rimanda a tal proposito all'Allegato F della Presente Relazione Illustrativa. Oggetto di approfondimento sono in particolare: il confronto con il Perimetro del Centro/nucleo abitato, tenendo conto che il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013; il confronto con la dominante costruita definita dal PTP; la presenza di infrastrutture e reti nelle vicinanze delle aree oggetto di Variante, in particolare in merito alla rete fognaria è stata evidenziata la distanza dal collettore fognario comunale più vicino proponendo in alcuni casi soluzioni alternative per lo scarico dei reflui (proposte avanzate dal geologo incaricato sulla base di approfondimenti specifici); il confronto con il Piano di Tutela delle Acque. Inoltre all'interno delle Schede Normative CR.II e BR.IV si sono introdotte, con il Progetto Preliminare Modificato, delle prescrizioni specifiche afferenti lo scarico dei reflui.

- *"si ritiene che la Variante Parziale in oggetto **debba essere assoggettata a valutazione ambientale strategica** come da artt. da 13 a 18 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. Si ritiene infatti che debbano essere valutati in particolare nel Rapporto Ambientale in modo puntuale e approfondito le criticità evidenziate dal presente contributo tecnico. Valutando inoltre l'opportunità di una rilocalizzazione degli interventi alla luce delle considerazioni fatte, anche alla luce della necessaria compatibilità con i piani sovraordinati. Dovranno poi essere proposte misure di compensazione e mitigazione in funzione dell'entità degli impatti."*

➔ Gli interventi proposti dalla Variante mantengono inalterati gli indirizzi generali del PRG vigente e prevedono ridotte modifiche dei valori dimensionali delle aree urbanistiche, ed una riduzione della CIRT di circa 27 abitanti.

Gli interventi proposti sono limitati arealmente e la SLP generata permette di edificare al massimo edifici unifamiliari o di ampliare "Una tantum" edifici già esistenti.

Dall'analisi di dettaglio delle principali aree oggetto di trasformazione non sono emerse situazioni di criticità da cui potrebbero derivare impatti significativi sull'ambiente. Per alcune aree è stato evidenziato il problema degli scarichi dei reflui dovuto alla mancanza della rete fognaria. Ulteriori approfondimenti sono stati effettuati per risolvere tale criticità.

Le aree interessate dalla Variante non presentano caratteristiche tali da essere incompatibili con gli interventi proposti. Inoltre, le previsioni non interagiscono con aree protette o aree della rete Natura 2000.

Le previsioni non comportano la sottrazione di habitat di rilievo conservazionistico (boschi, aree umide). Il bilancio tra le aree stralciate e le nuove previsioni porta ad una riduzione del consumo di suolo. L'occupazione di suolo prevista dalle nuove previsioni risulta arealmente limitata e, comunque, sarà compensata attuando interventi di compensazione ecologica puntualmente indicati nelle rispettive schede d'area.

Gli impatti segnalati sono tutti di limitata intensità (livello d'impatto classificato come Molto Basso e Basso) e di estensione locale o addirittura puntuale risultano facilmente minimizzabili. Pertanto, si ritiene che non sussistano criticità ambientali significative da rendere necessaria l'attivazione della fase di Valutazione ambientale strategica.

**Provincia di Biella – Contributo del Tavolo Tecnico Intersectoriale Provinciale per la formulazione del parere in merito alla Verifica Preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del Progetto di Variante Parziale**

**- Coerenza della variante con le indicazioni contenute all'art. 17 comma 6 della LR 56/77 e ss.mm.ii.**

*[...] la Relazione Illustrativa P1.V7 comprende l'allegato E – Estratto delle Opere di urbanizzazione afferenti le previsioni insediative previste dalla variante [...]; tale allegato fa riferimento unicamente alla rete fognaria esistente e analizza esclusivamente le nuove previsioni insediative [...] (4.1.1, 4.1.5, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.1.12) e non le aree edificate da riqualificare (ad esempio, le previsioni di variante 4.1.9, 4.1.10. o 4.1.11) per le quali non risulta possibile verificare il rispetto del contenuto del comma 6 dell'art. 17 LR 56/77 e ss.mm.ii. L'allegato E [...] per alcune previsioni di variante (4.1.1, 4.1.5 e 4.1.12) non contiene la verifica e dimostrazione della fattibilità dell'allaccio alla rete fognaria esistente.*

- ➔ Alla luce delle osservazioni pervenute da parte degli Enti si è ritenuto opportuno operare alcuni approfondimenti afferenti: il confronto con il Perimetro del Centro/nucleo abitato, tenendo conto che il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013; il confronto con la dominante costruita definita dal PTP; la presenza di infrastrutture e reti nelle vicinanze delle aree oggetto di Variante, in particolare in merito alla rete fognaria si evidenzia la distanza dal collettore fognario comunale più vicino e in alcuni casi si propongono soluzioni alternative per lo scarico dei reflui (proposte avanzate dal geologo incaricato sulla base di approfondimenti specifici). In seguito a questi approfondimenti, riportati all'allegato F della presente Relazione Illustrativa, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario, al fine di procedere con la Variante parziale e al fine di garantire

l'effettiva attuabilità delle previsioni di Variante, eliminare alcuni punti oggetto di Variante ed in particolare le modifiche proposte ai punti 4.1.1, 4.1.9, 4.1.10 e 4.1.11, pertanto a seguito di ciò intende procedere con la ripubblicazione di un Progetto Preliminare Modificato. Emerge quindi che le tre aree che la Provincia definisce come "aree edificate da riqualificare" (4.1.9, 4.1.10 e 4.1.11) non faranno più parte del Progetto Preliminare Modificato. Invece per il punto 4.1.12 (area 2007) ha disposto che "In fase di progettazione, sulla base di specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità, sarà necessario dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante fitodepurazione". Inoltre in merito al punto 4.1.5 (area 2003) si è prevista una prescrizione particolare che prevede l'obbligo di allaccio alla fognatura. Si precisa che per entrambe le aree 2003 e 2007 il Progetto Preliminare Modificato prevede delle prescrizioni specifiche all'interno della Scheda normativa delle aree CR.II in merito allo scarico dei reflui.

- *[...] si prende atto del fatto che il Comune non è dotato di perimetrazione del centro e dei nuclei abitati ai sensi dell'art. 12 della LR 56/77 e ss.mm.ii.: il Comune avrebbe dovuto dimostrare come le nuove previsioni insediative proposte siano interne o contigue alla eventuale e successiva perimetrazione individuata nel rispetto dei criteri formulati dalla Regione Piemonte. [...] non sono pertanto pienamente giustificate le conclusioni riportate nella Relazione illustrativa, laddove alcune previsioni vengono definite "limitrofe" anziché "contigue" a centri o nuclei abitati; pertanto si invita il Comune a valutare la coerenza delle previsioni con quanto previsto nella norma. Tutte le previsioni insediative e le aree edificate da riqualificare, inoltre, sono collocate al di fuori della così detta Dominante costruita (art. 3.2 delle Norme di attuazione del PTP).*
- ➔ L'art. 17 comma 6 della LR. 56/77 prevede che "le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare". Al fine di chiarire meglio quanto indicato in relazione Illustrativa del Progetto Preliminare si è provveduto ad operare, come richiesto dall'Ente, un approfondimento in merito, tracciando il perimetro del Centro e dei Nuclei abitati su base catastale aggiornata ai sensi dell'art. 12 comma 5bis della LR 56/77 sulla base del quale definire la pozione delle aree oggetto di Variante rispetto ad osso. Ovviamente dato che il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013. Detta analisi è riportata

nell'Allegato F alla presente Relazione Illustrativa. Come già anticipato precedentemente, alla luce degli approfondimenti operati l'Amministrazione Comunale ritiene necessario al fine di procedere con la Variante parziale e al fine di garantire l'effettiva attuabilità delle previsioni di Variante eliminare alcuni punti oggetto del Progetto Preliminare della Variante, in particolare le modifiche proposte ai punti 4.1.1, 4.1.9, 4.1.10 e 4.1.11, e procedere con la ripubblicazione di un Progetto Preliminare Modificato.

- *Si rileva inoltre che non è stata valutata l'eventuale presenza di aziende zootecniche iscritte nell'anagrafe delle aziende agricole (Sistema informativo agricolo regionale) situate a meno a meno di 250 metri dalle aree oggetto di variante. È necessario verificare se tali previsioni siano compatibili con le disposizioni sanitarie e se esistano in tal senso norme nel PRG o nel Regolamento edilizio da rispettare.*
- ➔ Il PRGC di Pollone non dà indicazioni in merito a distanze da tenere rispetto alle aziende agricole, e nemmeno il Regolamento Edilizio Comunale, pertanto in assenza di normativa sovraordinata che imponga tale distanza si ritiene di non dover operare tale verifica, in ogni caso si sottolinea che le aree poste nelle vicinanze di un'azienda agricola con stalle sono la 4.1.9 e la 4.1.11 che sono state eliminate dal Progetto Preliminare Modificato.

- **Consumo di suolo**

*[...] Le proposte di variante 4.1.1, 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1 si trovano fuori dalla cosiddetta "Area a dominante costruita", individuata dal Piano Territoriale Provinciale nella carta IGT-U Politiche per l'assetto urbanistico e infrastrutturale. Il Piano Territoriale Provinciale stabilisce l'indirizzo che i Comuni assumano tale area come riferimento per la localizzazione al suo interno delle aree oggetto di trasformazione. Per queste aree è necessario effettuare ulteriori verifiche volte a stabilire l'effettiva necessità della trasformazione, verificando ove sia possibile, opzioni localizzative alternative nell'ambito della Dominante costruita identificata dal Piano Territoriale Provinciale all'art. 3.2 delle Norme di attuazione (DGR n. 90-34130 del 17/10/2006 e DGR 60-51347 del 01/12/2010).*

- ➔ Come detto in precedenza, con il Progetto Preliminare Modificato il punto 4.1.1 è stato eliminato. Mentre per quanto riguarda gli altri tre punti si evidenzia che alla luce degli approfondimenti effettuati con l'Allegato F:
  - 4.1.5 l'area in oggetto prevede una trasformazione verso il completamento residenziale e risulta essere frapposta tra due aree già edificate e a destinazione residenziale, è posta lungo una viabilità esistente ed è servita da rete elettrica, di illuminazione e prossima all'acquedotto ed alla fognatura
  - 4.1.12 l'area in oggetto prevede una trasformazione verso il completamento residenziale ed è limitrofa alla dominante costruita definita dal PTP che tra l'altro non

tiene in considerazione alcuni fabbricati a destinazione residenziale già realizzati che quasi intercluderebbero il lotto

- 4.2.1 l'area in oggetto prevede una trasformazione verso il completamento residenziale e risulta essere circondata su tre lati dalla dominante costruita definita dal PTP e per il quarto lato delimitata da una viabilità esistente

Si ritiene pertanto che le suddette aree abbiano le qualità per essere inserite dalla Variante come lotti di completamento di limitate dimensioni.

- **Aree boscate**

*Il P.T.P. e il P.P.R. individuano l'area della proposta di variante 4.1.1. come boscata, mentre dalla "Carta Forestale (Edizione 2016)" della Regione Piemonte risulta in parte boscata. L'eventuale assenza di bosco dovrà essere supportata, documentata e validata da parere sottoscritto da un tecnico agro-forestale abilitato.*

→ In merito al punto 4.1.1, area attualmente destinata dal PRGC ad area agricola (EE) dove si prevede il cambio di destinazione verso una "Zona residenziale di completamento urbanistico, è stato fatto un approfondimento da parte della Dott.ssa forestale Claudia Fiammengo nel quale la stessa "dichiara che allo stato attuale, a seguito di sopralluogo eseguito in data 12 giugno 2019, visionate le cartografie, e le foto aeree, l'area oggetto della richiesta NON risulta inserita in un'area assimilabile a bosco". In ogni caso alla luce degli approfondimenti svolti a seguito dei pareri pervenuti dagli Enti, l'Amministrazione Comunale ritiene di eliminare detto punto di variante dal Progetto Preliminare Modificato.

- **Piano Paesaggistico Regionale**

*[...] per quanto riguarda le proposte di variante 4.1.5, 4.2.1, 4.2.3 e 4.1.10 viene considerata esclusivamente la coerenza relativamente alla zona fluviale "interna" così come indicata all'art. 14 Sistema idrografico; non viene invece valutata la coerenza con la zona fluviale "allargata". Si invita pertanto il Comune a verificare la coerenza della proposta con entrambe le definizioni. In merito al rispetto di quanto riportato dal PPR al comma 8, lettera b) punto IV "il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate", si rileva che la trasformazione da aree agricole ad aree residenziali non sembra rientrare in questa casistica come invece riportato nella Relazione illustrativa;*

→ Alla luce dell'osservazione pervenuta si è provveduto ad approfondire la coerenza degli interventi previsti dalla Variante Parziale con la zona fluviale "allargata" prevista dall'art. 14 delle NTA del PPR. E' emerso che sul territorio comunale di Pollone insiste esclusivamente la zona fluviale "interna". Non vi è zona fluviale allargata in corrispondenza del Comune di Pollone. Pertanto tenendo in considerazione il fatto che con il Progetto Preliminare Modificato l'Amministrazione Comunale ritiene di

eliminare il punto 4.1.10 si provvede a verificare quanto richiesto in merito ai restanti punti elencati dall'Ente:

- 4.1.5 (2003) Area a destinazione Verde Privato che la variante prevede di inserire in area CR.II quindi di completamento residenziale, e risulta essere frapposta tra due aree già edificate e a destinazione residenziale, è posta lungo una viabilità esistente ed è servita da rete elettrica, di illuminazione e prossima all'acquedotto ed alla fognatura
- 4.2.1 (2012) Area a destinazione Verde Privato che la variante prevede di inserire in area CR.II quindi di completamento residenziale, circondata da tre lati da abitazioni esistenti, anch'esse inserite in zona fluviale interna, e sul quarto lato delimitata da una viabilità esistente
- 4.2.3 l'area in oggetto è una BR.III "zona residenziale parzialmente consolidata" che viene inglobata in una più grande area CR.II "zona residenziale di completamento" limitrofa

Si evidenzia che il PPR prevede all'art. 14 comma 8 lettera b) punto V che "qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, come in questi casi, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico", si sono previste pertanto per queste aree di completamento prescrizioni specifiche all'interno della Tabella Normativa afferente le aree CR.II relativa all'inserimento paesaggistico degli interventi.

*per le previsioni di variante 4.1.1., 4.1.5 e 4.2.3 situate tra le "aree montane", il Comune valuti la coerenza con quanto indicato nell'art. 13 comma 10 delle Norme di Attuazione del PPR. [...];*

- L'Amministrazione Comunale alla luce degli approfondimenti svolti ritiene di eliminare dai punti di Variante il 4.1.1 anche in considerazione del fatto che quest'area è ad oggi libera da costruzioni, quindi non compatibile con le prescrizioni dell'art. 13 comma 10 delle NTA del PPR. In merito al terzo punto evidenziato il 4.2.3, questo prevede la modifica dei perimetri di un'area parzialmente consolidata in favore di una di completamento residenziale, si ritiene che la ripermetrazione di un'area residenziale già individuata dal PRGC vigente e già edificata sia coerente con quanto previsto dall'art.13 del PPR. Mentre il 4.1.5 prevede il cambio di destinazione da Verde Privato in area CR.II, quindi di completamento residenziale, di un'area frapposta tra due aree già edificate e a destinazione residenziale, posta lungo una viabilità esistente e servita da rete elettrica, di illuminazione e prossima all'acquedotto ed alla fognatura, si ritiene pertanto, essendo l'area già urbanizzata di non essere in contrasto con i disposti di cui all'art. 13 del PPR.

- **Risorse idriche**

*La D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441, riguardante le Aree di ricarica degli acquiferi profondi (disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme del Piano di Tutela delle Acque) inserisce il Comune di Pollone tra quelli totalmente o parzialmente ricompresi all'interno della delimitazione delle aree di ricarica. [...] si invita il Comune, nelle successive fasi, a verificare la coerenza delle proposte di modifica della Variante in oggetto con quanto previsto nella D.G.R. sopra citata. Inoltre non è stata analizzata la presenza o meno di aree di ricarica della falda e viene rimandata la verifica sulle possibilità di smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche a successive valutazioni puntuali in fase attuativa.*

➔ Il Comune di Pollone non è interessato dall'area di ricarica della falda, ma rientra nelle fasce tampone di ricarica della falda (rif art 96 Regolamento Edilizio). Nessuna delle aree che la Variante prevede di trasformare in aree di completamento residenziale sono interessate dalla fascia tampone delle aree di ricarica delle falde. Le uniche aree oggetto di Variante che ricadono nella fascia tampone sono quelle oggetto dei seguenti punti:

- 4.1.13 4.1.14, 4.1.15 e 4.2.5 sono aree a destinazione completamento residenziale CR.II per il PRGC vigente che la Variante trasforma in Verde privato

- 4.1.17 è un'area di nuovo impianto residenziale CR.III per il PRGC vigente che la Variante trasforma in parte in agricola in parte a servizi

- 4.2.2 prevede una minima modifica della superficie fondiaria di un'area di completamento residenziale già previsto dal PRGC vigente e la conseguente modifica di un'area Verde privato

- 4.2.4 prevede la modifica di un'area a servizi verso la destinazione verde privato

Si ritiene pertanto non siano in contrasto con le norme afferenti le aree tampone. Si rimanda in ogni caso all'allegato F per l'analisi di dettaglio della cartografia con sovrapposta la fascia tampone dell'area di ricarica della falda.

- ***Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Contributo del Tavolo Tecnico Intersettoriale provinciale istituito con DGP n. 203 del 29/05/2009)***

*In merito ai contenuti del Documento [...] "Relazione Tecnica Verifica di Assoggettabilità a VAS" si formulano le seguenti considerazioni:*

*nelle proposte di variante 4.1.1, 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1 si segnalano impatti negativi senza indicare le misure di mitigazione e/o di compensazione;*

*non viene analizzato l'impatto degli scarichi dei reflui e si rimanda alla fase attuativa la valutazione della tipologia di gestione delle acque reflue. Risulta*

*invece necessario che tale verifica sia effettuata in questa fase al fine di valutare la sostenibilità ambientale e la fattibilità delle scelte effettuate.*

*Ai fini della procedura di valutazione, [...] si ritiene che **non sussistano criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di Valutazione ambientale strategica.***

*L'esclusione dalla procedura di Valutazione ambientale strategica è **condizionata**, [...] all'analisi delle criticità riscontrate e degli impatti prodotti, alla regolazione tramite opportune prescrizioni delle misure atte a rendere compatibili e mitigare gli effetti degli interventi previsti.*

- L'Amministrazione Comunale alla luce degli approfondimenti svolti ritiene di eliminare il punto di Variante il 4.1.1 e in merito agli altri punti prevede: per l'intervento 4.1.5 (area 2003) è stata verificata la presenza della fognatura a meno di 100 ml e pertanto nella scheda normativa si prevede l'obbligo di allaccio alla fognatura esistente; per l'intervento 4.1.12 (area 2007) è stata verificata la presenza della rete fognaria che dista circa 95 m e in ogni caso nella scheda normativa si prevede per che l'intervento "dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante fitodepurazione"; l'intervento 4.2.1 (area 2012) invece è servito dalla rete fognaria. Inoltre, per quanto concerne la compensazione del consumo di suolo, si prevede che tali interventi attuino opere di compensazione ecologica e mitigazione puntualmente definite nella scheda normativa delle aree CR.II.

*Si ricorda che è di esclusiva competenza del Comune, in quanto Autorità competente, pronunciarsi circa la necessità di sottoporre o meno a Valutazione ambientale strategica la Variante in oggetto. In caso di esclusione dalla Valutazione ambientale strategica l'Amministrazione comunale tenga conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite. [...]*

*Viceversa, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di sottoporre a Valutazione ambientale strategica la Variante proposta, il presente documento e le indicazioni in esso contenute dovranno essere utilizzate, unitamente al contributo di altri soggetti competenti in materia ambientale consultati, ai fini della definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale nell'espletamento della successiva fase di specificazione.*

ASL di Biella - (pervenuto con protocollo n. 13529 del 23/05/2019)

Riporta quanto segue: "Presi in esame gli elaborati ed il documento tecnico relativi alla pratica specificata in oggetto, si comunica che dal punto di vista igienico sanitario **la variante non debba essere assoggettata a V.A.S.**"

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli - (pervenuto con protocollo n. 17234 del 17/06/2019)

Riporta quanto segue:

Tutela Paesaggistica: "Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi delle norme richiamate in oggetto, in considerazione alle caratteristiche e alla posizione delle aree per le quali vige il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs 42/2004, per gli aspetti di stretta competenza paesaggistica, considerato l'intervento, **non si ritiene necessaria l'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica**". [...] "Si rammenta che si rende necessario accertare la totale conformità degli interventi con il Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.233-35836 del 3 ottobre 2017".

Tutela Archeologica: "Questa Soprintendenza **non ritiene**, allo stato attuale delle conoscenze, **che la variante in programma possa comportare un significativo impatto sull'eventuale patrimonio archeologico sepolto**".

In data 23/05/2019 ed in seguito in data 02/08/2019 presso la Provincia di Biella si sono tenute due riunioni informali al fine di analizzare le osservazioni pervenute dagli Enti.

Con nota protocollo n. 5173 del 05/08/2019 il Comune ha espresso la volontà di riadottare la Variante Parziale, esplicitando quanto segue:

"In relazione alla comunicazione del 25/06/2019 prot. n. 4309 e agli esiti condivisi della riunione tenutasi in data 02/08/2019. Con la presente si conferma la volontà del Comune di procedere alla riadozione della variante parziale n. 7 al P.R.G.C. vigente indicativamente nelle prime due settimane di settembre c.a., dando così avvio ad un nuovo procedimento che tenga conto di tutte le osservazioni fino ad oggi formulate da tutti gli enti competenti".

Si è pertanto predisposto un Progetto Preliminare Modificato della Variante Parziale n. 7.

Si specifica inoltre che con il Progetto Preliminare Modificato l'Amministrazione ha disposto che all'interno della tabella normativa afferente le aree CR.II e le aree BR.IV siano previste delle opere di mitigazione per tutte le nuove aree introdotte dalla Variante Parziale 7. Inoltre, in particolare per ogni singola area di completamento introdotta dalla Variante, si prevedono opere di compensazione specifica su alcune aree di proprietà comunale e a destinazione SP.I. Dette aree sono di seguito genericamente evidenziate.

Con riferimento alla Tavola 2.2/4 l'area 0402 in zona Colle San Barnaba e con riferimento alla Tavola P2.2/7 l'area 0800 che si trova nei pressi del cimitero Comunale.



Il **Progetto Preliminare Modificato della Variante Parziale 7** è stato adottato con D.C.C. n. 39 del 24/09/2019. I soggetti competenti in materia ambientale sono stati individuati, analogamente a quanto avvenuto in sede di Progetto Preliminare, sono i seguenti:

- ARPA Agenzia Regionale Protezione Ambiente
- Provincia di Biella
- Soprintendenza
- ASL

Con nota protocollo n. 6637 del 23/10/2019 il Comune ha trasmesso agli Enti la documentazione costituente il Progetto Preliminare Modificato della Variante Parziale 7 comprensiva della Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Si riassumono di seguito i pareri degli Enti pervenuti, precisando che ASL non ha fatto pervenire ulteriori indicazioni:

ARPA Piemonte - **Contributo tecnico** (pervenuto con protocollo comunale n. 7253 del 22/11/2019)

Tale relazione si conclude con la seguente frase:

- *"In seguito all'analisi della documentazione pervenutaci si ritiene che la Variante Parziale in oggetto non debba essere assoggettata a valutazione ambientale strategica come da artt. da 13 a 18 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i."*

In particolare si evidenzia quanto segue:

- *"Come evidenziato dal proponente l'impatto maggiore, seppur contenuto, è relativo al consumo di suolo, legato alle nuove edificazioni previste."*

[...] Il suolo si rigenera in tempi estremamente lunghi, pertanto è da considerarsi risorsa ambientale essenzialmente non rinnovabile.

[...] *Mentre il bilancio proposto nel documento tecnico parte non dalla situazione attuale ma da quella prevista dal Piano vigente, inserendo nel bilancio con fattore positivo anche le aree che era in previsione di attuazioni edificatorie, che in realtà ad oggi mantengono tutte le funzioni ecosistemiche tipiche per il loro habitat.*

*Si concorda con le proposte relative alle compensazioni ambientali presentate nella relazione tecnica [...].*

*Vengono individuati gli interventi 5, 12 e 18 (punti 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1) per i quali sarà necessario realizzare opere di compensazione, così come descritte nella documentazione.*

*Al pari delle compensazioni sono individuate le opere di mitigazione atte a ridurre l'impatto previsto. In particolare viene proposto di limitare l'impermeabilizzazione quanto più possibile, utilizzando pavimentazioni permeabili o semi permeabili, in particolar modo nelle aree di sosta.*

*Si suggerisce dove possibile di raccogliere le acque meteoriche e di riutilizzarle ad esempio per irrigare le aree a verde."*

- *"La nuova proposta di Variante ha stralciato alcune aree maggiormente critiche dal punto di vista ambientale, tuttavia permangono alcune criticità evidenziate col precedente contributo tecnico.*

*Dovrà essere verificata la coerenza con l'art. 19 del PPR riguardante le aree rurali di elevata biopermeabilità, secondo cui i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare.*

*In particolare si fa riferimento alle previsioni n. 5 e 7 (punti 4.1.5 e 4.1.7).*

*La previsione n. 5 (4.1.5) inoltre ricade all'interno delle zone fluviali, così come definite dall'art. 14 PPR e dall'art. 142 D.lgs. 42/2004, in cui si prevede che vengano limitate le trasformazioni che possano aumentare le superfici impermeabili si ritiene necessario esplicitare le valutazioni del proponente sulla compatibilità con i Piani sovraordinati e la vigente normativa.*

*Sono stati stralciati quasi tutti gli interventi (n. 9, 10 e 11) in cui si prevede la trasformazione da area agricola a residenziale, è stato confermato il n. 6 (punto 4.1.6) pur non prevedendo un aumento del consumo di suolo per la presenza di edifici rurali, prevedono tuttavia come già in precedenza sottolineato la perdita della vocazione di produzione agricola tipica di queste aree, in contrasto con gli obiettivi prefissati dal PPR all'interno delle schede d'ambito [...]. Si osserva tuttavia che la notevole riduzione di questa tipologia di interventi ha ridotto ovviamente anche tali impatti, rispetto a quanto previsto nella prima stesura"*

- *“Per tutti gli interventi in cui si prevede un aumento di carico antropico, o per gli interventi in cui è previsto il recupero di edifici attualmente dismessi viene indicato come si intende smaltire i reflui, indicando l’eventuale presenza delle urbanizzazioni. Si rammenta che vi è obbligo di allaccio alla pubblica rete fognaria se canalizzabile in meno di 100 metri e che le eventuali deroghe devono essere motivate in modo oggettivo. Si riporta inoltre quanto è indicato nella deliberazione della giunta regionale n. 13-9588 del 9 giugno 2003 [...] Negli interventi in cui non vi è possibilità di un allacciamento alla pubblica fognatura la documentazione fornisce le previsioni e le idonee verifiche preventivamente effettuate al fine di accertare la possibilità di un corretto smaltimento nei primi strati del sottosuolo.”*

**Provincia di Biella – Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Contributo del Tavolo Tecnico Intersectoriale provinciale istituito con DGP n. 203 del 29/05/2009)** (pervenuta con protocollo comunale n. 7563 in data 05/12/2019)

Si rimanda al capitolo 10.1, per la controdeduzione puntuale del parere inerente le considerazioni di carattere generale e le considerazioni di carattere paesistico ambientale.

Di seguito si riportano le considerazioni espresse dall’Ente afferenti la Verifica di Assoggettabilità a VAS:

- *“Nelle proposte di variante 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1 la ‘Relazione Tecnica Verifica di Assoggettabilità a VAS’ segnala impatti negativi inserendo però delle idonee misure di compensazione. Ai fini della procedura di valutazione [...] comunque **si ritiene che non sussistano criticità ambientali tali da rendere necessaria l’attivazione della fase di valutazione della procedura di Valutazione ambientale strategica.**”*
- *“L’esclusione dalla procedura di Valutazione ambientale strategica **è condizionata**, [...] all’analisi delle criticità riscontrate e degli impatti prodotti, alla regolazione tramite opportune prescrizioni nelle misure atte a rendere compatibili e mitigare gli effetti degli interventi previsti.”*
- *“Si ricorda che è di esclusiva competenza del Comune, in quanto Autorità competente, pronunciarsi circa la necessità di sottoporre o meno a Valutazione ambientale strategica la Variante in oggetto. In caso di esclusione dalla Valutazione ambientale strategica l’Amministrazione comunale tenga conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite. [...] Viceversa, nel caso in cui l’Amministrazione Comunale decida di sottoporre a Valutazione ambientale strategica la Variante proposta, il presente documento e le indicazioni in esso contenute dovranno essere utilizzate, unitamente al contributo di altri soggetti competenti in materia ambientale consultati, ai fini della definizione dei*

*contenuti del Rapporto Ambientale nell'espletamento della successiva fase di specificazione."*

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli – **Parere** (protocollo n. 15675 del 30/12/2019)

Si rimanda al capitolo 10.2, per la controdeduzione puntuale del parere inerente la compatibilità paesaggistica della Variante.

Di seguito si riportano i pareri espressi dall'Ente in merito al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante: Riporta quanto segue:

**TUTELA PAESAGGISTICA**

*[...] "Questa Soprintendenza, per quanto di competenza, ai sensi delle norme richiamate in oggetto, in considerazione alle caratteristiche e alla posizione delle aree per le quali vige il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.lgs. 42/2004, per gli aspetti di stretta competenza paesaggistica, considerato l'intervento, **non si ritiene necessaria l'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica a condizione che venga dato seguito alle osservazioni e alle prescrizioni soprariportate, modificando e/o surrogando gli interventi che non soddisfano la verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale**".*

**TUTELA ARCHEOLOGICA**

*"[...] L'ufficio scrivente, pertanto, **anche per quanto di specifica competenza sotto il profilo archeologico, non ravvisa motivazioni per l'assoggettabilità preventiva a VAS della variante in epigrafe**".*

Premesse le osservazioni pervenute dagli Enti competenti, vista la relazione di Verifica di Assoggettabilità a VAS della Variante, l'Organo Tecnico si è espresso come segue:

Organo Tecnico Provinciale – (pervenuto con protocollo n. 812 del 05/02/2020)

In tale relazione viene evidenziato quanto segue:

*"Dall'esame della Documentazione Tecnica per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, tenendo anche conto dei contributi e dei pareri acquisiti [...] si ritiene, che il Progetto di Variante Parziale in oggetto **non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che gli elaborati cartografici e le disposizioni normative del progetto in oggetto recepiscano le indicazioni e le prescrizioni contenute nel contributo dell'Organo Tecnico Provinciale richiamate nel presente verbale e nel parere vincolante della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, VCO e Vercelli**".*

→ Il Comune sulla base del parere dell'Organo tecnico e delle considerazioni rese al successivo capitolo 10.3, **con Determinazione n. 80 del 14/05/2020** ha

**escluso la Variante dalla procedura di Valutazione ambientale strategica specificando le motivazioni che hanno portato a questa decisione.**

## **8.2. Rischio idrogeologico**

La presente Variante è corredata di una specifica Relazione ad opera di un professionista incaricato dal Comune che illustra lo studio avente ad oggetto l'esecuzione delle indagini geologiche a corredo della variante parziale n. 7 e che si compone di Relazione Geologica e Schede geologico tecniche.

Da tale relazione risulta che le aree oggetto di variante non risultano caratterizzate da problemi significativi tali da escludere, ai sensi delle disposizioni vigenti di settore, le proposte in variante.

Per un'analisi di dettaglio si rimanda al suddetto documento facente parte integrante della Variante Parziale 7.

## **8.3. Verifica di compatibilità acustica**

Ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della Legge 26.10.1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della L.R. 20.10.2000, n.52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e seguendo le recenti indicazioni regionali, si è provveduto alla valutazione della compatibilità acustica delle variazioni urbanistico-edilizie introdotte con il Progetto di Variante Parziale n. 7 al PRGC.

La relazione di verifica predisposta da tecnico esperto del settore su diretto incarico del Comune di Pollone non ha messo in evidenza particolarità rilevanti o problematiche specifiche.

Si rimanda per un'analisi di dettaglio al documento 'Verifica di congruità delle nuove proposte urbanistiche rispetto al piano di classificazione acustica del territorio comunale'.

## 9. DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO PRELIMINARE MODIFICATO

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 21/03/2019, gli elaborati della Variante sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune di Pollone e presso l'Albo Pretorio digitale del Comune per la durata consecutiva di 30 giorni.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico e generale interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della Variante.

Con Determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale n. 671 del 30/05/2019, la Provincia di Biella ha determinato che:

- a) *Occorre chiarire e attestare se la verifica del rispetto delle condizioni di classificazione di variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 2 della LR 56/77 e ss.mm.ii. sia stata effettuata relativamente:*
  - *Alla compatibilità con i piani sovracomunali e in particolare con il PPR e il PTA;*
  - *Al rispetto di quanto previsto dal comma 6 art. 17 LR 5/77 e ss.mm.ii.*
- b) *La variante rispetta i parametri di cui all'art. 17 ai commi 5 della LR 56/77 e ss.mm.ii.*
- c) *Le previsioni urbanistiche contenute nella variante non presentano incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale vigente, ad eccezione delle previsioni 4.1.1, 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1 su cui si richiede di effettuare approfondimenti*
- d) *L'espressione del parere di compatibilità è tuttavia subordinata al chiarimento di cui al punto a) in merito al pieno rispetto delle condizioni di classificazione della variante urbanistica come variante parziale ai sensi della normativa vigente*
- e) *Per quanto attiene la compatibilità con i progetti sovracomunali, può essere espresso un giudizio di compatibilità limitatamente ai progetti di cui la provincia è a conoscenza*

➔ a) A seguito delle richieste avanzate dagli Enti si è provveduto ad operare alcuni approfondimenti sia in merito alla compatibilità con i piani sovraordinati, sia in merito al rispetto di quanto previsto dall'art.17 comma 6 della LR 56/77, dalle quali emerge quanto segue:

- Il Piano di Tutela delle Acque (PTA) persegue la protezione e la valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee del nostro territorio nell'ottica dello sviluppo sostenibile della comunità e per il pieno raggiungimento degli obiettivi ambientali previsti dalla direttiva quadro acque 2000/60/CE. Come emerge dalla tavola 7 "zone di protezione delle acque destinate al consumo umano", il Comune di Pollone non è interessato dall'area di ricarica della falda, ma rientra nelle fasce tampone di ricarica della falda (si fa riferimento a quanto riportato dall'art 96 del Regolamento Edilizio). Come descritto al precedente capitolo 8.1 in risposta all'osservazione della Provincia in merito alle risorse idriche, nessuna delle aree che la Variante prevede di

trasformare in aree di completamento residenziale sono interessate dalla fascia tampone delle aree di ricarica delle falde. Le uniche aree oggetto di Variante che ricadono nella fascia tampone sono quelle oggetto dei seguenti punti: 4.1.13 4.1.14, 4.1.15, 4.2.5, 4.1.17, 4.2.2 e 4.2.4 che si ritiene non siano in contrasto con le norme afferenti le aree tampone. Si rimanda in ogni caso all'allegato F per l'analisi di dettaglio della cartografia con sovrapposta la fascia tampone dell'area di ricarica della falda.

- in merito al PPR si rimanda a quanto descritto al precedente capitolo 8.1 in risposta all'osservazione della Provincia in merito al Piano Paesaggistico Regionale e si evidenzia che l'Amministrazione Comunale intende eliminare il punto 4.1.10 oggetto di Variante che risulta essere problematico dal punto di vista della compatibilità con l'art 14 delle NTA del PPR "Sistema idrografico", e propone con il Progetto Preliminare Modificato di inserire per le aree oggetto di modifiche di cui ai punti 4.1.5 (area 2003), 4.2.1 (area 2012) e 4.2.3 (0623), che prevedono aree di completamento residenziale, prescrizioni specifiche all'interno della Tabella Normativa afferente le aree CR.II relativa all'inserimento paesaggistico degli interventi. L'Amministrazione Comunale inoltre intende eliminare anche il punto di Variante il 4.1.1, che essendo ad oggi libere da costruzioni, risulta non compatibili con le prescrizioni dell'art. 13 comma 10 delle NTA del PPR "Aree di montagna". Si rimanda inoltre agli approfondimenti fatti in merito alla coerenza con il PPR al capitolo 3.1 della presente Relazione Illustrativa.

- in merito al rispetto di quanto previsto dal comma 6 art. 17 LR 5/77 e ss.mm.ii si rimanda in generale a quanto controdedotto alle singole osservazioni dell'ARPA e della Provincia al capitolo 8.1, ed in particolare all'Allegato F, nel quale per ogni singolo punto di Variante che determina un nuovo insediamento o modifica la destinazione d'uso di un fabbricato da agricolo verso la destinazione BR.IV, opera: il confronto con il Perimetro del Centro/nucleo abitato, tenendo conto che il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013; il confronto con la dominante costruita definita dal PTP; la presenza di infrastrutture e reti nelle vicinanze delle aree oggetto di Variante, in particolare in merito alla rete fognaria si evidenzia la distanza dal collettore fognario comunale più vicino e in alcuni casi si propongono soluzioni alternative per lo scarico dei reflui (proposte avanzate dal geologo incaricato sulla base di approfondimenti specifici); il confronto con il Piano di Tutela delle Acque. Sulla base di questa analisi approfondita l'Amministrazione Comunale intende eliminare i punti 4.1.1, 4.1.9, 4.1.10 e 4.1.11 dalla Variante e pertanto intende procedere con la pubblicazione di un Progetto Preliminare Modificato per dare ai cittadini interessati la possibilità di fare osservazione.

- ➔ b) si prende atto che la variante rispetta i parametri di cui all'art. 17 ai commi 5 della LR 56/77 e ss.mm.ii.

- ➔ c) l'Amministrazione Comunale alla luce degli approfondimenti fatti intende eliminare il punto 4.1.1. Per quanto concerne il punto 4.1.12, in relazione alle disposizioni del Piano Territoriale Provinciale, si evidenzia (vedasi allegato F per la dimostrazione grafica) che l'area risulta essere limitrofa alla dominante costruita definita dal PTP e che la dominante non tiene in considerazione alcuni fabbricati a destinazione residenziale già realizzati che quasi intercluderebbero il lotto in oggetto. Mentre per quanto concerne il punto 4.2.1 l'area prevista come completamento residenziale risulta essere circondata da tre lati da dominante costruita definita dal PTP e per il quarto lato definita da una viabilità esistente. Infine in merito al punto 4.1.5 l'area risulta essere lontana dalla dominante costruita definita dal PTP che però non tiene in considerazione la presenza di edifici già costruiti nell'intorno dell'area, che è frapposta tra edifici residenziali. Si ritiene pertanto che i suddetti interventi si possano qualificare come ambiti adatti a localizzazioni di piccoli interventi di completamento residenziale anche alla luce delle disposizioni delle NTA del PTP.
- ➔ d) si prende atto
- ➔ e) si prende atto

Alla luce degli approfondimenti svolti si ritiene di aver soddisfatto le richieste di chiarimento sopra esposte da parte della Provincia al fine dell'ottenimento del Parere di Compatibilità ai sensi art 17 della L.R. 56/77.

In data 23/05/2019 ed in seguito in data 02/08/2019 presso la Provincia di Biella si sono tenute due riunioni informali al fine di analizzare le osservazioni pervenute dagli Enti.

Con nota protocollo n. 5173 del 05/08/2019 il Comune ha espresso la volontà di riadottare la Variante Parziale, esplicitando quanto segue:

"In relazione alla comunicazione del 25/06/2019 prot. n. 4309 e agli esiti condivisi della riunione tenutasi in data 02/08/2019. Con la presente si conferma la volontà del Comune di procedere alla riadozione della variante parziale n. 7 al P.R.G.C. vigente indicativamente nelle prime due settimane di settembre c.a., dando così avvio ad un nuovo procedimento che tenga conto di tutte le osservazioni fino ad oggi formulate da tutti gli enti competenti".

Si è pertanto predisposto un Progetto Preliminare Modificato della Variante Parziale n. 7 che tiene conto sia di quanto espresso dagli Enti nei propri pareri sia delle osservazioni pervenute al Progetto Preliminare.

## **9.1. Le osservazioni al Progetto Preliminare**

È pervenuta un'unica osservazione al Progetto Preliminare della Variante da parte dell'Amministrazione Comunale con prot. n. 5612 del 29/08/2019.

L'osservazione consta di 3 punti:

- 1) Osservazione n.1 (4.1.14)

Correzione di errore materiale dell'area urbanistica distinta con il n. 0421 che dovrà essere divisa in due numeri sinottici al fine di distinguere le diverse proprietà (Salino/Pozzo – Squadra/Ferrarotti)

2) Osservazione n.2 (4.2.1)

- a) Si osserva che dall'area di completamento distinta con il n. 2012 di nuovo inserimento venga eliminata la lettera "C" (convenzionamento) in quanto non vi sono opere di urbanizzazione da realizzare (acquedotto e fognatura già presenti);
- b) L'area di nuova creazione distinta con il n. 2013 – SP/I, non ha motivo di essere inserita come spazio pubblico, per cui si propone un inserimento come "Verde Privato"
- c) Inoltre si evidenzia, sempre nell'area di nuova creazione distinta con il n. 2013, la necessità di ricondurre la viabilità indicata allo stato attuale;
- d) Analogamente nell'area adiacente, apparentemente senza numero urbanistico, correttamente classificata come "Area Agricola" (catastalmente individuata con la particella n. 821) si propone di eliminare dalle N.T.A. (art 39, pag 81), la previsione di realizzazione di uno spazio destinato a parcheggio in fregio alla strada, a maggior chiarimento di quanto sopra esposto, si riporta la prescrizione da stralciare: *"Prescrizioni particolari per l'area EE posta lungo via Frassati tra la BR.I n.0542 e la CR.II/c 2012: nel caso in cui il conduttore dell'area decida di edificare una residenza sul lotto, dovrà prevedere uno spazio a parcheggio posto lungo la viabilità in continuità dell'area urbanistica SP.I/p n. 2013"*

3) Osservazione area n. 2018 di quadro sinottico

Si segnala la necessità di inserire nei quadri sinottici l'area distinta con il n. 2018, che attualmente non risulta nella tabella del quadro.

Tale area classificata come SP.I/p – "aree per parcheggi pubblici" è stata oggetto di modifica con delibera di Consiglio Comunale n. 4 in data 19/01/2019, ai sensi dell'art. 17 comma 12, lettera b) della L.R. e ss.mm.ii.

→ Alla luce di quanto richiesto dal Comune nell'osservazione, con il Progetto Preliminare Modificato della Variante Parziale 7 si è provveduto a:

- 1) Dividere l'area urbanistica n. 0421 (interessata dal punto 4.1.15, e non 4.1.14, della Variante) in due aree distinte caratterizzate dai medesimi parametri, quindi senza modificare la capacità edificatoria complessiva;
- 2)
  - a) Eliminare la previsione di convenzionamento dell'area urbanistica 2012 CR.II in quanto già presenti le opere di urbanizzazione;
  - b) modificare la destinazione dell'area 2013 da SP/I a VP
  - c) modifica della viabilità in modo tale da ricondurla a quella esistente e conseguentemente si sono modificate le superfici delle aree 2012 e 2013
  - d) eliminata la modifica all'art 39 delle NTA afferente le prescrizioni particolari per l'area EE posta lungo via Frassati di cui all'osservazione.
- 3) Inserire nell'estratto dei Quadri Sinottici di cui all'Allegato D della presente Relazione illustrativa l'area 2018 inserita nel PRGC con Modifica di cui alla lett. b) comma 12 dell'art 17 LR 56/77

Con il Progetto preliminare Modificato, alla luce di quanto sopra descritto, si sono pertanto modificati la Relazione Illustrativa e gli allegati afferenti, le NTA e le Schede Normative, le Tavole di PRGC.

## 10. DAL PROGETTO PRELIMINARE MODIFICATO AL PROGETTO DEFINITIVO

A seguito dell'adozione del Progetto Preliminare Modificato, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24/09/2019, gli elaborati della Variante sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune di Pollone e presso l'Albo Pretorio digitale del Comune per la durata consecutiva di 30 giorni ed in particolare dal 16/10/2019 al 14/11/2019.

Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione, chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico e generale interesse, riferite agli ambiti e alle previsioni della Variante.

Il Comune parallelamente ha trasmesso agli Enti competenti in materia ambientale e urbanistica, con protocollo n. 6637 del 23/10/2019, gli elaborati di Variante al fine di ottenere i pareri di competenza al fine dell'espletamento della procedura urbanistica e ambientale.

Nei seguenti capitoli si descrivono nel dettaglio pareri e osservazioni pervenute a tema urbanistico (per i pareri in tema ambientale si rimanda al capitolo 8.1).

### 10.1. Provincia di Biella - Compatibilità della Variante con il PTCP

Con Decreto del Presidente della Provincia n. 114 del 04/12/2019 trasmesso con Prot. n. 242789 del 05/12/2019 e pervenuta all'Amministrazione Comunale in data 05/12/2019 con protocollo n. 7563, la Provincia di Biella ha concluso quanto segue:

*"Sulla base di quanto dichiarato dal Comune di Pollone nella documentazione trasmessa, la Variante Parziale riadottata con deliberazione DCC n.39 del 24/09/2019:*

- *rispetta le condizioni di classificazione e i parametri di cui ai commi 5 e 6 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii;*
- *non presenta incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale vigente (Delibera Consiglio Regionale n. 90-34130 del 17/10/2006 e Delibera Consiglio Regionale n. 60-51347 del 1 dicembre 2010) ad eccezione delle proposte di Variante 4.1.5 (area CR.II 2003), 4.1.12 (area CR.II 2007) e 4.2.1 (aree CR.II 2012 e EE);*
- *è compatibile, con i progetti sovracomunali di cui la Provincia è a conoscenza."*

In particolare l'Ente evidenzia:

*Coerenza della variante con le indicazioni contenute all'art. 17 comma 6 della LR 56/77 e ss.mm.ii.*

*"[...] la Relazione Illustrativa P1.V7 comprende l'allegato E – Estratto delle Opere di urbanizzazione afferenti le previsioni insediative previste dalla variante [...]; tale allegato fa riferimento unicamente alla rete fognaria esistente in merito alle proposte di variante. L'allegato E e l'allegato F indicano che per le proposte di variante 4.1.5 e 4.1.12 la rete fognaria si trova a una distanza inferiore ai 100 m. Si segnala quanto indicato nella L.R. 13/1990 all'art. 8 [...]. Non possono quindi essere in questi casi ipotizzati metodi differenti quali lo smaltimento dei*

*reflui nel sottosuolo o la depurazione dei reflui mediante fitodepurazione come indicato negli allegati E e F e nella relazione geologica.”*

*“Si raccomanda in ogni caso al Comune di dotarsi quanto prima della perimetrazione ai sensi dell’art. 12 della LR 56/77 e ss.mm.ii.”*

*"Si rileva inoltre che non è stata valutata l'eventuale presenza di aziende zootecniche iscritte nell'anagrafe delle aziende agricole (Sistema informativo agricolo regionale) situate negli intorni delle previsioni di variante. È necessario verificare se tali previsioni siano compatibili con le disposizioni sanitarie e se esistano in tal senso norme nel PRG o nel Regolamento edilizio da rispettare.”*

- ➔ A seguito del parere motivato espresso dell’Organo Tecnico (riassunto al successivo capitolo 10.3) e delle scelte assunte dal Comune in seguito ad esso, si ritiene non sussistano più i problemi legati allo scarico dei reflui evidenziati dall’Ente.
- ➔ In merito alla perimetrazione del centro abitato ai sensi dell’art. 12 della LR 56/77 e ss.mm.ii. l’Amministrazione Comunale provvederà quanto prima a redigere l’elaborato richiesto.
- ➔ Come già esplicitato al capitolo 8.1 della presente Relazione Illustrativa in risposta all’Ente, il PRGC di Pollone non dà indicazioni in merito a distanze da tenere rispetto alle aziende agricole, e nemmeno il Regolamento Edilizio Comunale, pertanto in assenza di normativa sovraordinata che imponga tale distanza si ritiene di non dover operare tale verifica, in ogni caso si sottolinea che le aree poste nelle vicinanze di un’azienda agricola con stalle sono la 4.1.9 e la 4.1.11 che sono state eliminate già dal Progetto Preliminare Modificato.

Consumo di suolo:

*"[...] Le proposte di variante 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1 si trovano fuori dalla cosiddetta 'Area a dominante costruita', individuata dal Piano Territoriale Provinciale nella carta IGT-U Politiche per l’assetto urbanistico e infrastrutturale. Il Piano Territoriale Provinciale stabilisce l’indirizzo che i Comuni assumano tale area come riferimento per la localizzazione al suo interno delle aree oggetto di trasformazione. Per queste aree è necessario effettuare ulteriori verifiche volte a stabilire l’effettiva necessità della trasformazione, verificando ove sia possibile, opzioni localizzative alternative nell’ambito della Dominante costruita identificata dal Piano Territoriale Provinciale all’art. 3.2 delle Norme di attuazione (DGR n. 90-34130 del 17/10/2006 e DGR 60-51347 del 01/12/2010).”*

- ➔ A seguito del parere motivato espresso dell’Organo Tecnico (riassunto al successivo capitolo 10.3) e delle scelte assunte dal Comune in seguito ad esso, si ritiene non sussistano più le problematiche esposte dall’Ente.

Piano Paesaggistico regionale:

*"per le previsioni di variante 4.1.5 e 4.2.3 situate tra le "aree montane", il Comune valuti la coerenza con quanto indicato nell'art. 13 che prevede al comma 10 che: "I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:*

*a) Finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;*

*b) Reperire gli spazi per le nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate"*

*"[...] per quanto riguarda le proposte di variante 4.1.5, 4.2.1 e 4.2.3 viene considerata esclusivamente la coerenza relativamente alla zona fluviale 'interna' così come indicata all'art. 14 Sistema idrografico; non viene invece valutata la coerenza con la zona fluviale "allargata". Si invita pertanto il Comune a verificare la coerenza della proposta con entrambe le definizioni."*

*"per le previsioni di variante 4.1.5, 4.1.17 e 4.2.1, situate tra le 'praterie costituite da prati, prato-pascoli e pascoli di montagna e di collina e cespuglieti', il Comune valuti la coerenza con quanto indicato all'art. 19 comma 10 secondo cui "i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare". Nella documentazione presentata non è presente la valutazione richiesta ma si dichiara che le proposte di variante "sono state inserite su specifica richiesta dei proprietari dei lotti che hanno manifestato intenzione di procedere all'attuazione delle previsioni di Variante"*

→ In merito a quanto osservato in relazione agli interventi situati in "aree montane" si sottolinea che il punto 4.1.5 che prevedeva una nuova area CR.II è stato eliminato con il Progetto Definitivo della Variante, mentre il punto 4.2.3 si configura a tutti gli effetti come un potenziamento delle funzioni residenziali esistenti sull'area BR.III "Zone residenziali parzialmente consolidate" esistente, mediante l'ampliamento dell'area CR.II "Zone residenziali di completamento urbanistico" limitrofa, senza intercettare nuovo suolo e mantenendo la medesima capacità edificatoria vigente, al solo fine di agevolare l'attuazione delle previsioni del PRGC vigente.

- In merito agli interventi situati in "zona fluviale allargata" si evidenzia che con il progetto Definitivo della Variante due punti su tre sono stati stralciati, in particolare il punto 4.1.5 ed il punto 4.2.1 per la porzione di intervento che prevedeva la realizzazione di una nuova area di completamento. Rimane invece confermato l'intervento 4.2.3 che come descritto al punto precedente si configura come potenziamento dell'insediamento residenziale esistente, senza interessare nuovo suolo. In considerazione del fatto che le direttive di cui all'art 13 comma 8 lettera c del PPR recitano: *"nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile [...]"* si ritiene che il suddetto punto di Variante operi in coerenza con le direttive del PPR non avendo introdotto nuovo suolo zonizzato ma avendo operato su quanto già previsto dal PRGC vigente a parità di volumetria e di superficie fondiaria ed in considerazione delle disposizioni introdotte dalla Variante Parziale in merito agli interventi di mitigazione previsti per le aree CR.II interessate dalla Variante Parziale 7 all'interno della scheda normativa CR.II, che prevedono l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili per le superfici pertinenziali esterne.
- Infine in merito agli interventi interessati dalle "praterie costituite da prati, prato-pascoli e pascoli di montagna e di collina e cespuglieti" si evidenzia anche in questo caso che con il progetto Definitivo della Variante due punti su tre sono stati stralciati, in particolare il punto 4.1.5 ed il punto 4.2.1 per la porzione di intervento che prevedeva la realizzazione di una nuova area di completamento. Rimane invece il punto 4.1.17 che prevede l'eliminazione di una grande area CR.III-1 "zone residenziali di nuovo impianto" lasciando il posto ad un'ampia area agricola e ad un'area a destinazione SP.I "Zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale – art. 21 lur 56/77" posta in posizione più favorevole di quella prevista nel SUE vigente, in quanto limitrofa alla viabilità esistente e frapposta tra aree urbanistiche consolidate. Quindi tutto ciò considerato si può ragionevolmente ritenere che l'intervento in oggetto non preveda nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali ma intervenga su un'area già zonizzata dal PRGC vigente ed al contrario riduca notevolmente la previsione vigente, eliminando la possibilità di realizzare in loco un nuovo insediamento residenziale e limitando le potenzialità dell'area alla realizzazione di un'area a destinazione standard pubblici.

*Risorse idriche:*

*"Si segnala che nella Relazione geologica, nell'analisi riguardante le Aree di ricarica degli acquiferi profondi, sono indicate solo parzialmente le proposte di variante e sono invece riportate proposte di variante non facenti parte di questo procedimento (aree stralciate con la riadozione). Si chiede di aggiornare l'elaborato [...]"*

➔ Il Geologo incaricato si esprime come segue in merito: *"A seguito dell'osservazione della Provincia di Biella si provvede a modificare l'elaborato geologico che riportava erroneamente una cartografia con le proposte di Variante non facenti parte del procedimento. Si evidenzia che il territorio del Comune di Pollone è interessato dalla "Fascia tampone delle aree di ricarica" e tra le aree indagate solo la 4.2.2 rientra in tale fascia".<sup>5</sup>*

## 10.2. Soprintendenza - Compatibilità della Variante con il PPR

La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli con protocollo n. 15675 del 30/12/2019 ha espresso il proprio parere, di cui si riportano i passaggi principali:

### **TUTELA PAESAGGISTICA**

*"[...] la documentazione presentata, con particolare riferimento alla Relazione Illustrativa e alla Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a Vas, non pare soddisfare pienamente l'analisi di coerenza della variante parziale in oggetto con indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale [...]*

*Si rappresentano forti criticità relative ad alcuni interventi previsti che paiono disattendere Indirizzi e Direttive del Ppr e si esprime quanto segue:*

#### *- 4.1.5 Frazione Chiavolino – area VP - CR.II 2003*

*L'area per cui si prevede un cambio di destinazione urbanistica in zona residenziale di completamento, è tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004 e si configura come un lotto prativo con ampie visuali libere e aperte sul paesaggio montano, separato sia dalla frazione di Chiavolino sia dal nucleo storico di Pollone, in un contesto di peculiare valore paesaggistico caratterizzato dalla presenza di edifici isolati, perlopiù di impianto rurale, privo di nuclei edificati contigui rispetto ai quali poter agire in 'completamento'.*

*Si richiamano le previsioni che, ai sensi dell'art. 2 delle Nda del Ppr, devono essere obbligatoriamente osservate nella elaborazione dei piani locali e si esprimono puntuali osservazioni.*

*Tra le componenti naturalistiche-ambientale,*

- *All'art. 13 Aree di montagna – Direttive comma 10 lettere a. b. c. con particolare riferimento alla lettera a) secondo cui le normative dei piani locali, nel potenziare le funzioni residenziali, sono volti principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente. [...] nel caso specifico l'intervento non si configura né come recupero né come completamento del patrimonio edilizio esistente;*
- *all'art. 14 Sistema idrografico – Direttive comma 8 lettera b. punto IV recupero e riqualificazione aree degradate o abbandonate [...] l'eventuale necessità di recupero e riqualificazione, date le molteplici valenze*

---

<sup>5</sup> Testo del Geologo incaricato pervenuto con mail del 11/05/2020.

*paesaggistiche riconosciute, non può estrinsecarsi in una nuova previsione edificatoria;*

- *al medesimo articolo, lettera c. riguardante le zone allargate [...] si limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumento della superficie impermeabile;*
- *all'art. 16 Territori coperti da foreste e da boschi – Indirizzi comma 7 lettera b. promuove la salvaguardia di prati stabili, prato-pascolo;*
- *all'art. 19 Aree rurali di elevata biopermeabilità, comma 1, lettera b. Praterie prato pascolo e cespuglieti – Direttive comma 10 si precisa che i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; l'effettiva domanda è da considerare in riferimento alla previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare; nella 'Relazione illustrativa P1-V7' non si ravvisa alcuna analisi di cui sopra che rappresenta condizione sine qua non per prevedere nuovi impegni di suolo.*

*Tra le componenti storico-culturale,*

- *all'art. 26 Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo (luoghi di villeggiature e centri di loisir SS71) – Direttive comma 3 lettera a. [...] lettera d. [...].*

*Tra le componenti percettivo-identitaria,*

- *all'art. 31 Relazioni visive tra insediamento e contesto (SC1) – Direttive al comma 2 lettera c. [...] lettera e. [...]; il sopralluogo effettuato ha dimostrato la sussistenza di significative relazioni visive tra il paesaggio acclive a prato pascolo e la viabilità storica (sia dal basso provenendo dall'abitato di Pollone dalla via vecchia Chiavolino e dalla via Bozzalla, sia dall'alto).*

*Pertanto, per tutto quanto sopra argomentato, predetto intervento, che comporterebbe una nuova edificazione, non pare coerente con diversi indirizzi e direttive dallo stesso Ppr come definiti per il quadro vincolistico di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004 e con le componenti paesaggistiche. Risultano altresì difficilmente superabili le molteplici incoerenze riscontrate.*

*- 4.1.12 Regione Piandremo - area VP - CR.II 2007;*

*[...] considerando che si tratta di un lotto libero collinare con ampie visuali libere di rilevante valore paesaggistico [...] che si trova in area con morfologia insediativa 6 'Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale' ove non si ravvisa un vero e proprio aggregato urbano rispetto al quale tale previsione si possa considerare come area di completamento.*

*Si richiamano le previsioni che, ai sensi dell'art. 2 delle Nda del Ppr, devono essere obbligatoriamente osservate nella elaborazione dei piani locali e si esprimono puntuali osservazioni.*

*Tra le componenti morfologico – insediative,*

*all'art. 38 Aree di dispersione insediativa – Direttive, comma 4 lettera b. si precisa che possono essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;*

*Nel caso specifico [...] pur volendo ritenere non senza criticità, che l'intervento si possa configurare come completamento, non si rintraccia alcuna analisi o studio di inserimento urbanistico-paesaggistico dal quale si possa evincere la coerenza con la suddetta direttiva in ordine alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e a ree costruite.*

- **4.2.1 Regione Moncalvo – area VP - area CR.II 2012 e EE**

*Con riferimento al cambio di destinazione urbanistica da verde privato ad area edificabile, l'intervento in esame si colloca in un'area rurale a prato, di elevato valore in termini di biopermeabilità, tutelata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004 posta in prossimità di due diversi corsi d'acqua.*

*Si richiamano le previsioni che, ai sensi dell'art. 2 delle Nda del Ppr, devono essere obbligatoriamente osservate nella elaborazione dei piani locali e si esprimono puntuali osservazioni.*

*Tra le componenti naturalistiche-ambientale,*

*All'art. 14 Sistema idrografico – si richiama quanto già argomentato al proposito dell'area 4.1.5*

*All'art. 19 Aree rurali di elevata biodiversità, comma 1, lettera b. Praterie prato pascolo e cespuglieti – si richiama quanto già argomentato al proposito dell'area 4.1.5. A tal riguardo, nel caso in cui venissero addotte esaustive motivazioni di carattere tecnico, riguardanti l'eventuale discostamento dalla suddetta direttiva, si richiede che l'edificazione sia localizzata e limitata nella parte alta del lotto in posizione contigua all'edificato presente e che venga compiuto uno studio di corretto insediamento così come richiesto per l'intervento 4.1.12.”*

➔ In considerazione del fatto che l'Organo Tecnico Provinciale nel suo parere richiama integralmente le suddette osservazioni vincolanti, si rimanda alle considerazioni espresse dall'Organo Tecnico Provinciale e di conseguenza dal Comune riportate al successivo capitolo 10.3.

### **10.3. Contributo dell'Organo Tecnico Provinciale - parere in merito alla verifica preventiva di assoggettabilità VAS**

Con protocollo n. 2527 del 05/02/2020 l'Organo Tecnico della Provincia di Biella ha trasmesso il proprio contributo per la Variante parziale n. 7 del PRG del Comune di Pollone, in applicazione delle disposizioni stabilite dalla LR 56/77 e s.m.i. e dalla DGR 25-2977 del 29/02/2016, pervenuto all'Amministrazione Comunale in data 05/02/2020 con protocollo n. 812.

In tale relazione viene evidenziato quanto segue (come riportato al cap. 8.1):  
"Dall'esame della Documentazione Tecnica per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, tenendo anche conto dei contributi e dei pareri acquisiti [...] si ritiene, che il Progetto di Variante Parziale in oggetto **non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, a condizione che gli elaborati cartografici e le disposizioni normative del progetto in oggetto recepiscano le indicazioni e le prescrizioni contenute nel contributo dell'Organo Tecnico Provinciale richiamate nel presente verbale e nel parere vincolante della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Biella, Novara, VCO e Vercelli**".

In particolare vengono esposte le seguenti considerazioni:

**Considerazioni di carattere paesistico ambientale:**

- **Piano Paesaggistico Regionale**

"La documentazione presentata, come argomentato nel parere della Soprintendenza, con particolare riferimento alla Relazione Illustrativa e alla Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS, non pare soddisfare pienamente l'analisi di coerenza della variante parziale in oggetto con indirizzi, direttive e prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale. In particolare, per quanto riguarda:

- la proposta di variante 4.1.5 non pare coerente con indirizzi e direttive del PPR come definiti per il quadro vincolistico di cui alla Parte III del D.Lgs. 42/2004 e con le componenti paesaggistiche: risultano quindi difficilmente superabili le molteplici incoerenze riscontrate;
- per la proposta di variante 4.1.12 considerate le caratteristiche morfologiche e insediative del contesto, e stante le argomentazioni addotte nella documentazione messa a disposizione, pur volendo ritenere non senza criticità, che l'intervento si possa configurare come completamento, non si rintraccia alcuna analisi o studio di inserimento urbanistico-paesaggistico dal quale si possa evincere la coerenza con la direttiva dell'art. 38 comma 4 lett. b) in ordine alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- la proposta di variante 4.2.1, richiamando quanto argomentato per la previsione 4.1.5 per le componenti paesaggistiche, nel caso in cui venissero adottate esaustive motivazioni di carattere tecnico, riguardanti l'eventuale discostamento dalle direttive dell'art. 14 e art. 19 comma 10, si richiede che l'edificazione sia localizzata e limitata nella parte alta del lotto in posizione contigua all'edificio presente e che venga compiuto uno studio di corretto insediamento così come richiesto per l'intervento 4.1.12."

- **Consumo di suolo**

"[...] le proposte di variante 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1 si trovano fuori dalla cosiddetta 'Area a dominante costruita', individuata dal Piano Territoriale Provinciale nella carta IGT-U [...] è necessario effettuare ulteriori verifiche volte a stabilire l'effettiva necessità della trasformazione, verificando ove sia possibile, opzioni localizzative alternative nell'ambito della Dominante costruita [...]"

- **Risorse idriche**

*"L'allegato E e l'allegato F indicano che per le proposte di variante 4.1.5 e 4.1.12 la rete fognaria si trovi ad una distanza inferiore ai 100 m. Si segnala quanto indicato nella L.R. 13/1990 all'art. 8 [...] non possono quindi essere in questi casi ipotizzati metodi differenti quali lo smaltimento dei reflui nel sottosuolo o la depurazione dei reflui mediante fitodepurazione come indicato negli allegati E e F e nella relazione geologica."*

- **Compensazioni ambientali**

*"Qualora fossero superate le problematiche sovraesposte, relative alle proposte di variante 4.1.12 e 4.2.1, la 'Relazione Tecnica di Verifica di Assoggettabilità a VAS' segnalava per queste proposte degli impatti negativi inserendo però idonee misure di compensazione con cui l'Organo Tecnico concorda: non sarebbe infatti sostenibile una perdita di risorse e di funzioni ecologiche senza che siano previsti interventi che ne bilancino l'impatto."*

Il Comune ricevuto il parere dell'Organo Tecnico Provinciale, sulla base delle sue suggestioni e indicazioni fa le seguenti considerazioni:

➔ **Piano Paesaggistico ambientale.** Essendo la compatibilità con il PPR condizione vincolante per l'approvazione del Progetto Definitivo della Variante Parziale 7, procedimento amministrativo che deve trovare la sua conclusione, si procede necessariamente con l'eliminazione dei contenuti di Variante che non consentono di attribuire la compatibilità della Variante al PPR.

In particolare in merito al punto 4.1.5 (area CR.II 2003) e all'intervento 4.2.1 (area CR.II 2012 e EE) in ragione soprattutto di quanto richiesto dalle direttive del PPR all'art 14 "Sistema idrografico" e all'art 19 "Aree rurali di elevata biopermeabilità" si evidenzia quanto segue: per le suddette aree, che si collocano all'interno della zona fluviale interna relativa al Torrente Oremo e all'interno di aree rurali di elevata biopermeabilità, risulta al momento e per le informazioni disponibili dal Comune, non dimostrabile l'inesistenza di alternative insediative nel patrimonio edilizio esistente, non utilizzato e da recuperare, condizione questa necessaria per l'inserimento di nuovi impegni di suolo in tali specifici territori secondo l'articolo citato del PPR.

Analogamente in merito all'intervento 4.1.12 (area CR.II 2007) risulta non possibile dimostrare la compatibilità con l'art. 38 "Aree di dispersione insediativa" delle NTA del PPR ed in quanto non risulta possibile in questa fase del procedimento della Variante Parziale 7 predisporre di un completo studio di inserimento urbanistico-paesaggistico dell'intervento di completamento residenziale all'interno di aree di dispersione insediativa, anche perché l'analisi richiesta renderebbe necessario conoscere nel dettaglio il progetto edilizio per valutarne gli effetti.

Alla luce di quanto sopra esposto ed al fine di completare il procedimento della Variante Parziale 7 si eliminano i punti sopraelencati, al momento considerati in contrasto con il PPR, allineandosi con il parere vincolante rilasciato dalla Soprintendenza.

Si è provveduto pertanto ad aggiornare il capitolo 3.1 in merito alla coerenza con il PPR eliminando tali interventi.

- **Consumo di suolo.** A seguito delle decisioni assunte per il raggiungimento della compatibilità della Variante con il Piano Paesaggistico, viene meno la necessità di effettuare ulteriori verifiche volte a stabilire l'effettiva necessità della trasformazione, verificando opzioni localizzative alternative nell'ambito della Dominante costruita. Venendo meno i contenuti di variante oggetto della valutazione da parte della Soprintendenza descritta al precedente punto, oltre alle analisi svolte attraverso la Verifica di Assoggettabilità a VAS degli altri interventi non si ravvisino impatti prodotti dall'attuazione delle previsioni di PRGC introdotte dalla presente Variante parziale in merito alla componente suolo.

Si specifica che avendo, il progetto Definitivo, stralciato le previsioni insediative di tali interventi, si provvede a escludere gli stessi dagli approfondimenti di cui al cap. 5 "Compatibilità delle variazioni proposte con le prescrizioni del PTCP (Variante 1) ed il sistema infrastrutturale esistente" e all'Allegato B "Sovrapposizione della "Dominante costruita" alle aree oggetto di Variante 7" della presente relazione.

- **Risorse idriche.** Per entrambe le aree in oggetto CR.II 2003 (intervento 4.1.5) e CR.II 2007 (intervento 4.1.12) il Progetto Preliminare Modificato aveva previsto prescrizioni specifiche all'interno della Scheda normativa delle aree CR.II in merito allo scarico dei reflui. Tali specificazioni puntualmente affinate con l'ausilio di informazioni acquisite dal Comune, anche con il contributo di ulteriori indagini prodotte dal Geologo incaricato, per esplicita richiesta degli Enti sovraordinati che si sono espressi nell'ambito della procedura di questa variante, risultano superflui per l'attuazione della presente variante parziale.

Con l'eliminazione delle previsioni edificatorie di tali interventi si è provveduto ad aggiornare le disposizioni normative afferenti le aree CR.II di cui sopra e di conseguenza si sono aggiornati anche gli allegati E "Estratto delle opere di urbanizzazione afferenti le previsioni insediative previste dalla Variante" ed F "Analisi di approfondimento dei punti di Variante ai sensi dell'art 17 comma 6 della LR 56/77 e s.m.i. e del confronto con il PTP e il PTA" della Relazione Illustrativa.

- **Compensazioni ambientali.** Per quanto ai punti precedenti e con motivazioni analoghe a quelle descritte al p.to "Risorse idriche", le modifiche operate con il Progetto Definitivo determinano l'annullamento delle previsioni di compensazione previste con la fase preliminare della presente Variante Parziale. Infatti, era stato previsto che gli interventi edificatori oggetto dei punti 4.1.5, 4.1.12 e 4.2.1 attuassero opere di compensazione ecologica e mitigazione puntualmente definite nella scheda normativa delle aree CR.II. Lo stralcio di tali previsioni di completamento non rende

più necessari interventi di compensazione, il che determina un aggiornamento le disposizioni normative afferenti le aree CR.II di cui sopra.

#### **10.4. Osservazioni dei privati pervenute**

Al progetto preliminare Modificato è pervenuta un'unica osservazione - **prot. n. 6993 del 08/11/2019.**

Questa osservazione riguarda un contenuto di Variante che a seguito del procedimento ambientale, del parere vincolante della Soprintendenza e del parere conclusivo dell'Organo Tecnico Provinciale, è stato stralciato al fine del raggiungimento della conformità della Variante al Piano Paesaggistico.

Conseguentemente il Comune non ha potuto esprimersi sull'osservazione pervenuta.

## 11. ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE PARZIALE 7 AL PRGC VIGENTE

Il Progetto Definitivo della Variante Parziale 7 è costituita dai seguenti elaborati:

P1 – V7	Relazione Illustrativa
P3 – V7	Norme Tecniche di Attuazione - Stralcio
P2.2/0-V7	Planimetria di progetto: Intero territorio scala 1:5.000
P2.2/1-V7	Planimetria di progetto: Territorio scala 1:2.000
P2.2/4-V7	Planimetria di progetto: Territorio scala 1:2.000
P2.2/6-V7	Planimetria di progetto: Territorio scala 1:2.000
P2.2/7-V7	Planimetria di progetto: Territorio scala 1:2.000
	Verifica di congruità delle nuove proposte urbanistiche rispetto al piano di classificazione acustica del territorio comunale
	Relazione Geologica

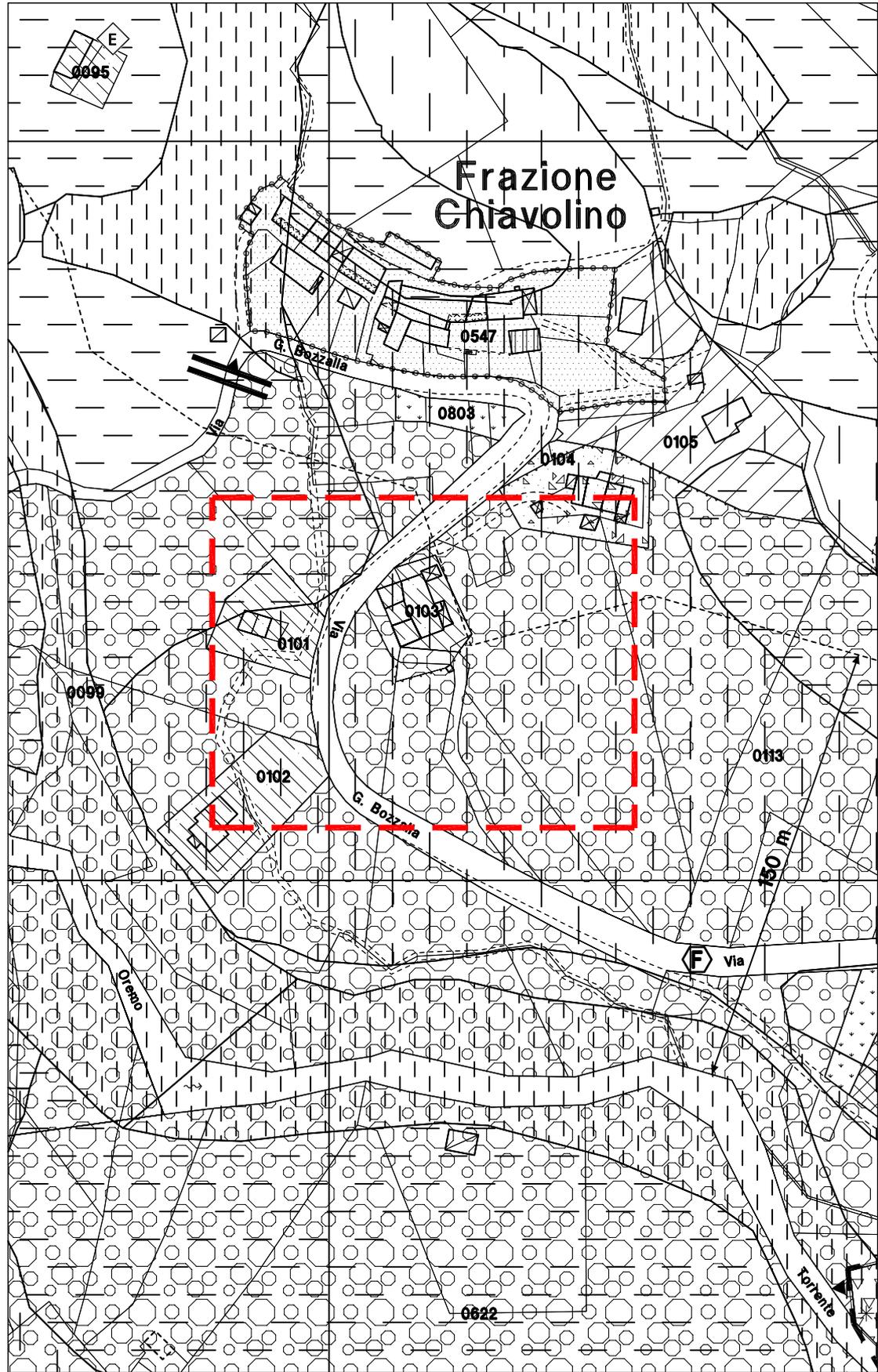
Per la consultazione della Relazione Tecnica di verifica di assoggettabilità a VAS si rimanda al documento facente parte del Progetto Preliminare Modificato della Variante.

A tale riguardo si precisa come i soprarichiamati documenti siano sostitutivi di quelli oggi vigenti per le parti modificate (quadri sinottici, NTA), mentre le Tavole P2.2/1, P2.2/4, P2.2/6, P2.2/7, P2.2/0 sono integralmente sostitutive di quelle vigenti.

## **ALLEGATO A - STRALCIO DELLE TAVOLE DI PIANO VIGENTE E IN VARIANTE MODIFICATE DAGLI INTERVENTI DELLA VARIANTE 7**

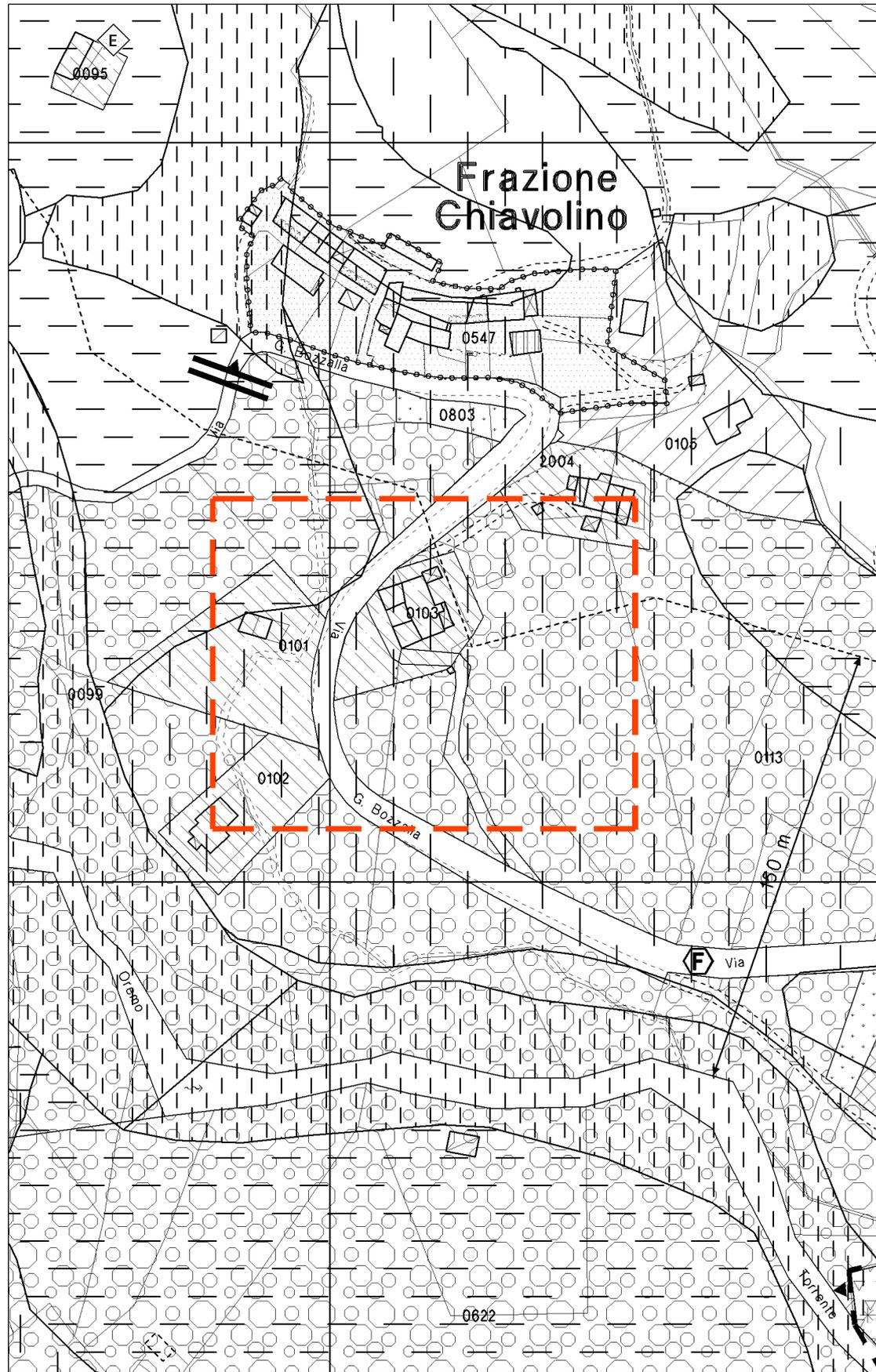
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE/re - BR.IV

4.1.2



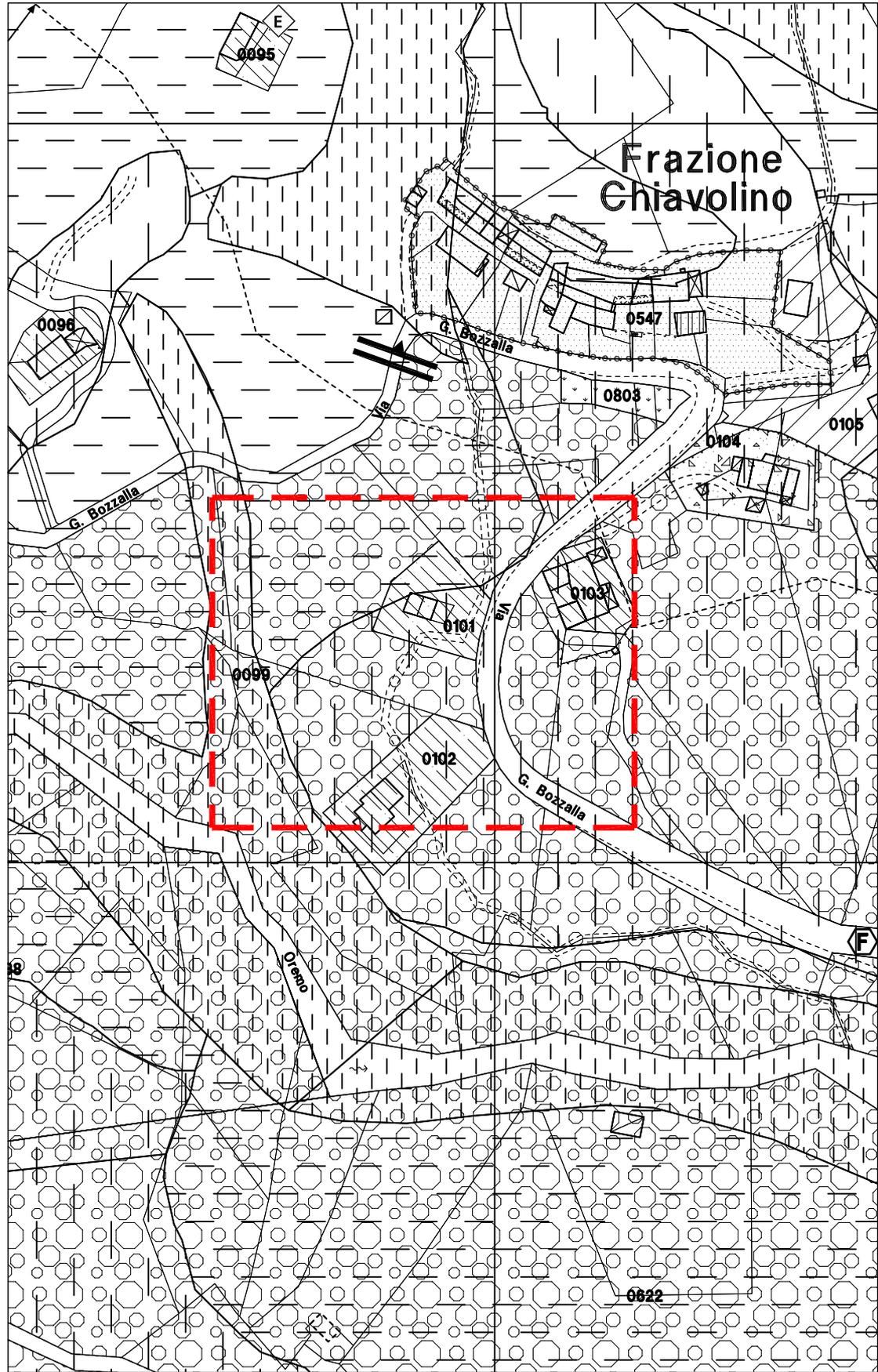
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE/re - BR.IV

4.1.2



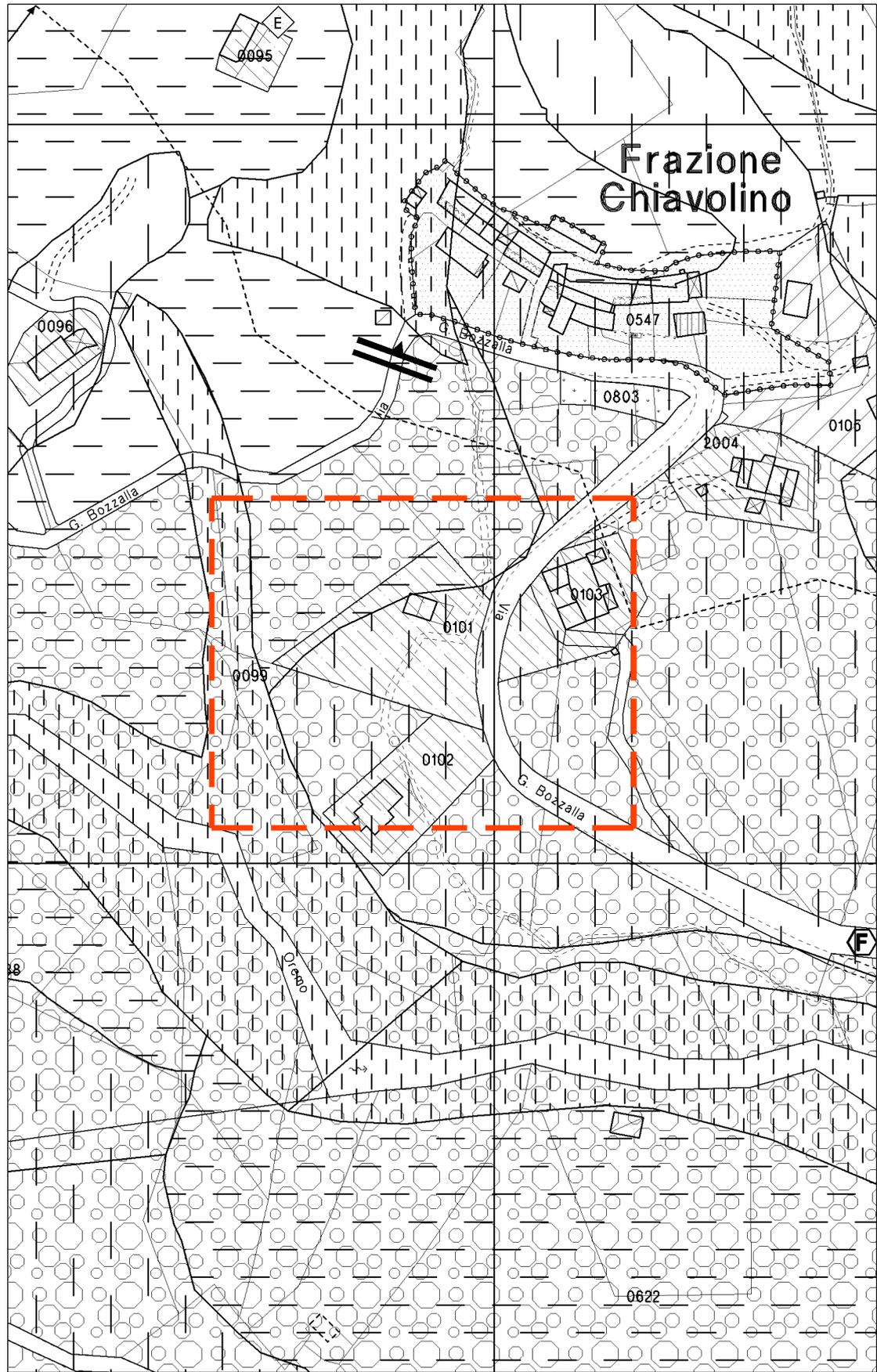
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE/re - BR.IVe

4.1.3



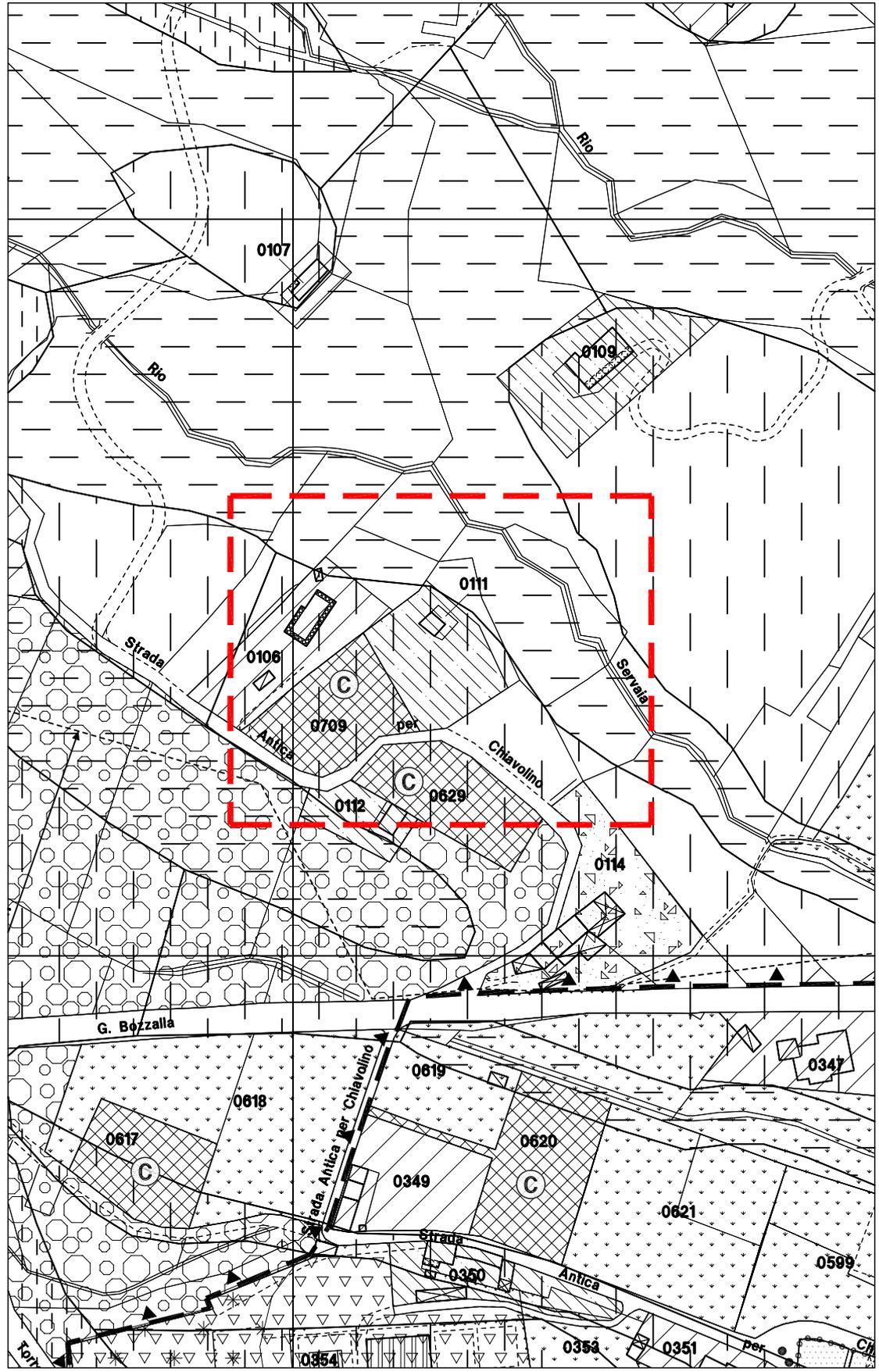
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE/re - BR.IVe

4.1.3



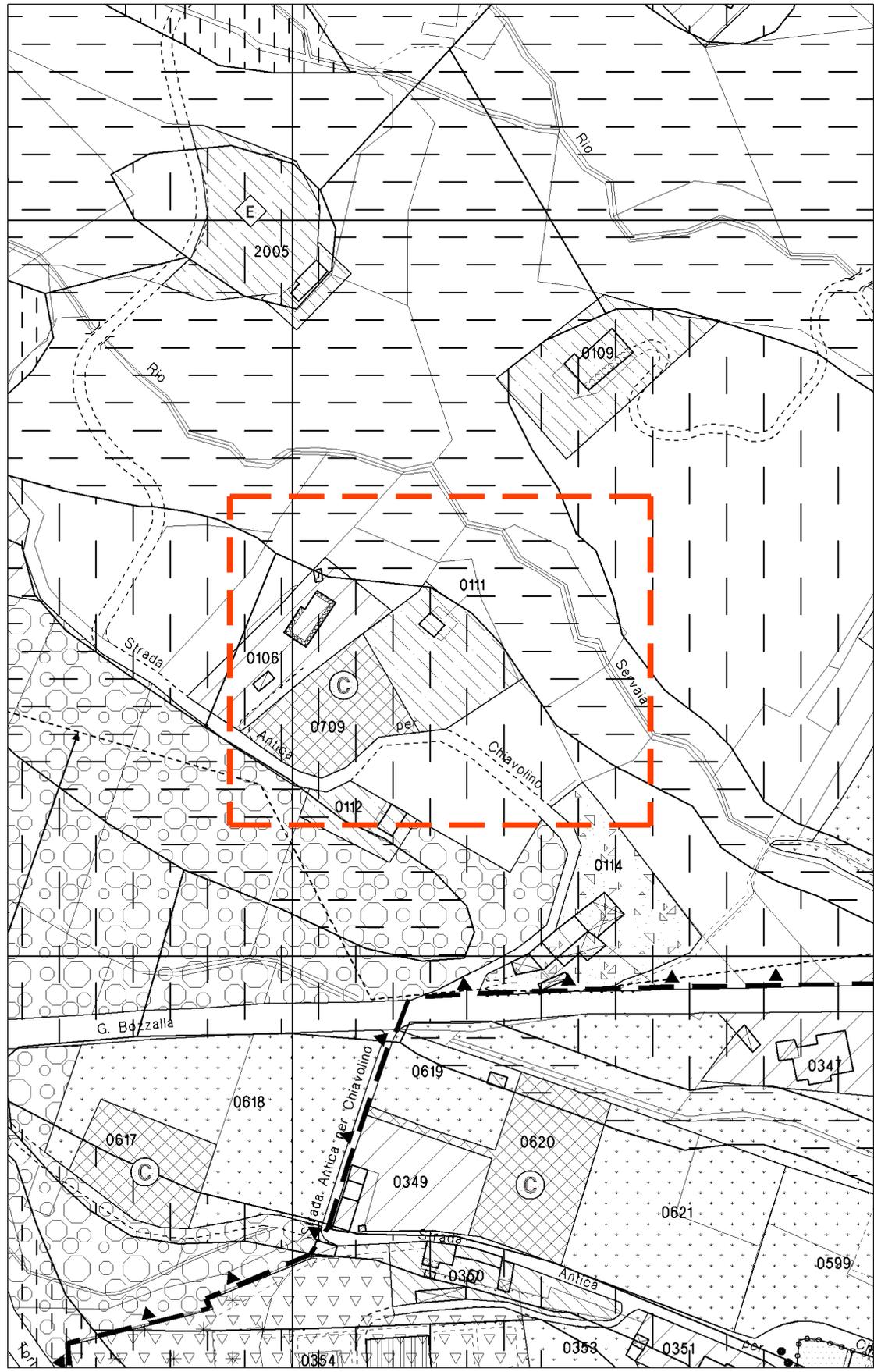
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE - BR.IV

4.1.4



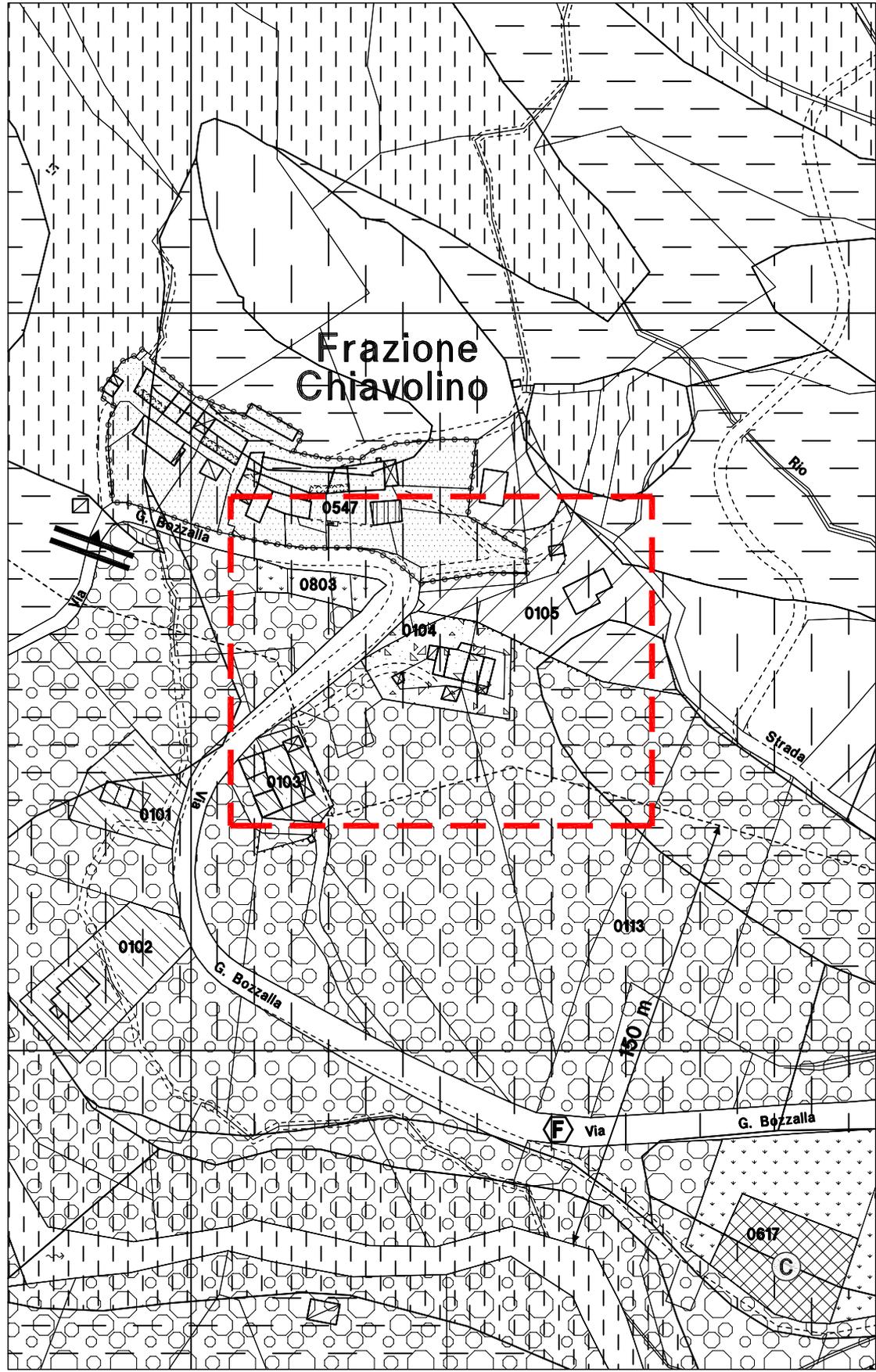
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE - BR.IV

4.1.4



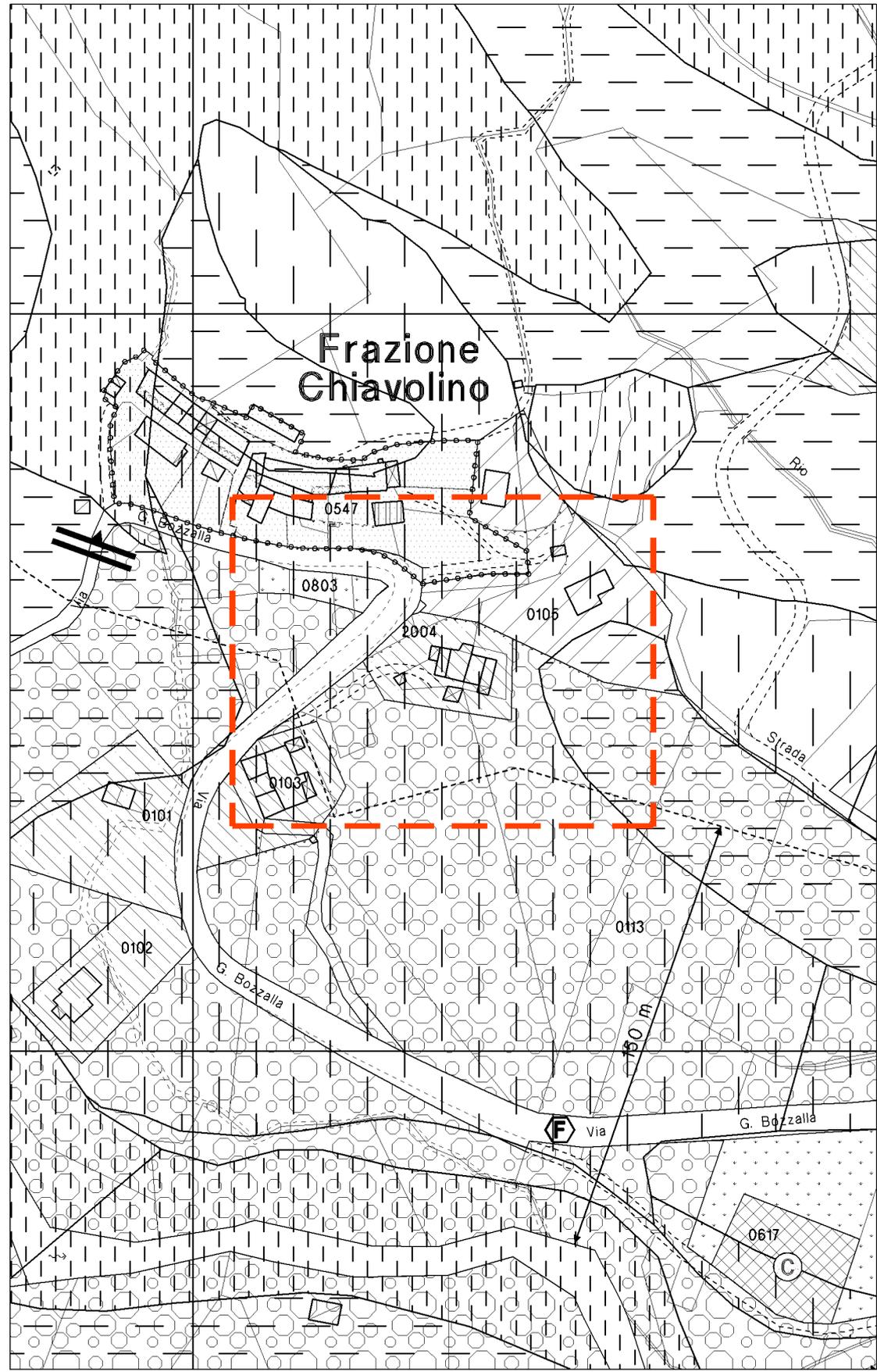
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE/ep -BR.IV

4.1.6



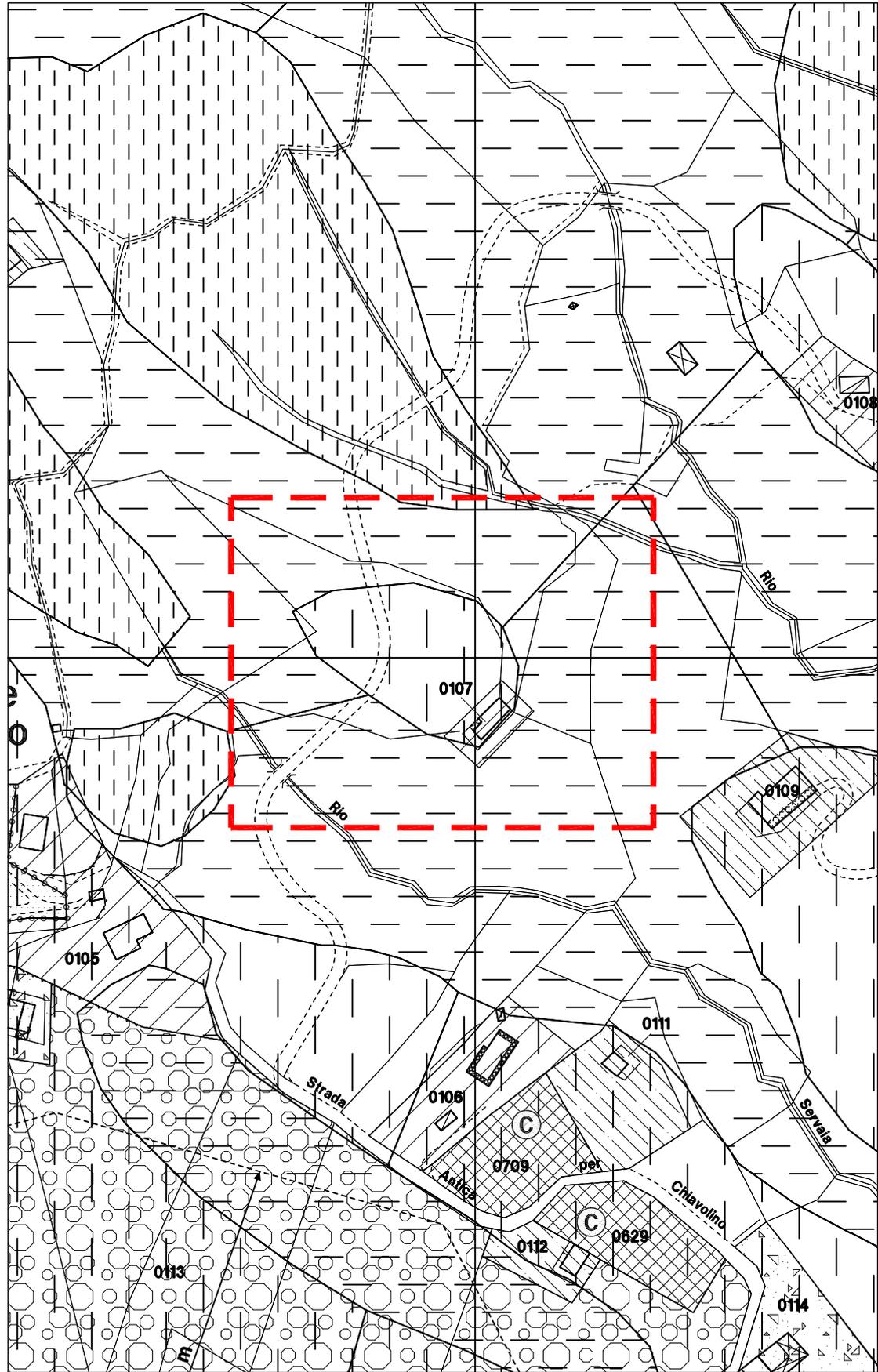
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE/ep -BR.IV

4.1.6



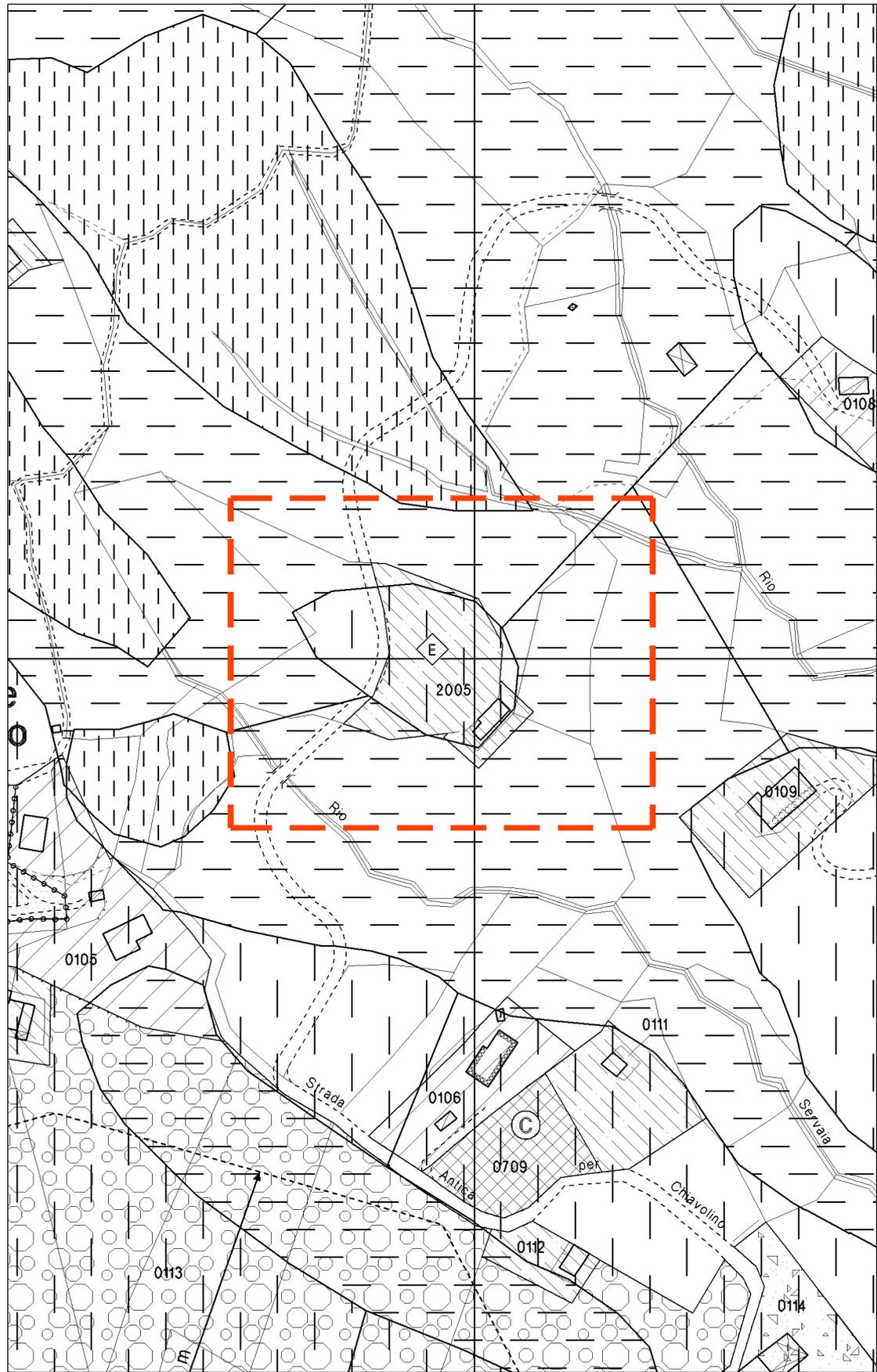
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE - BR.IV

4.1.7



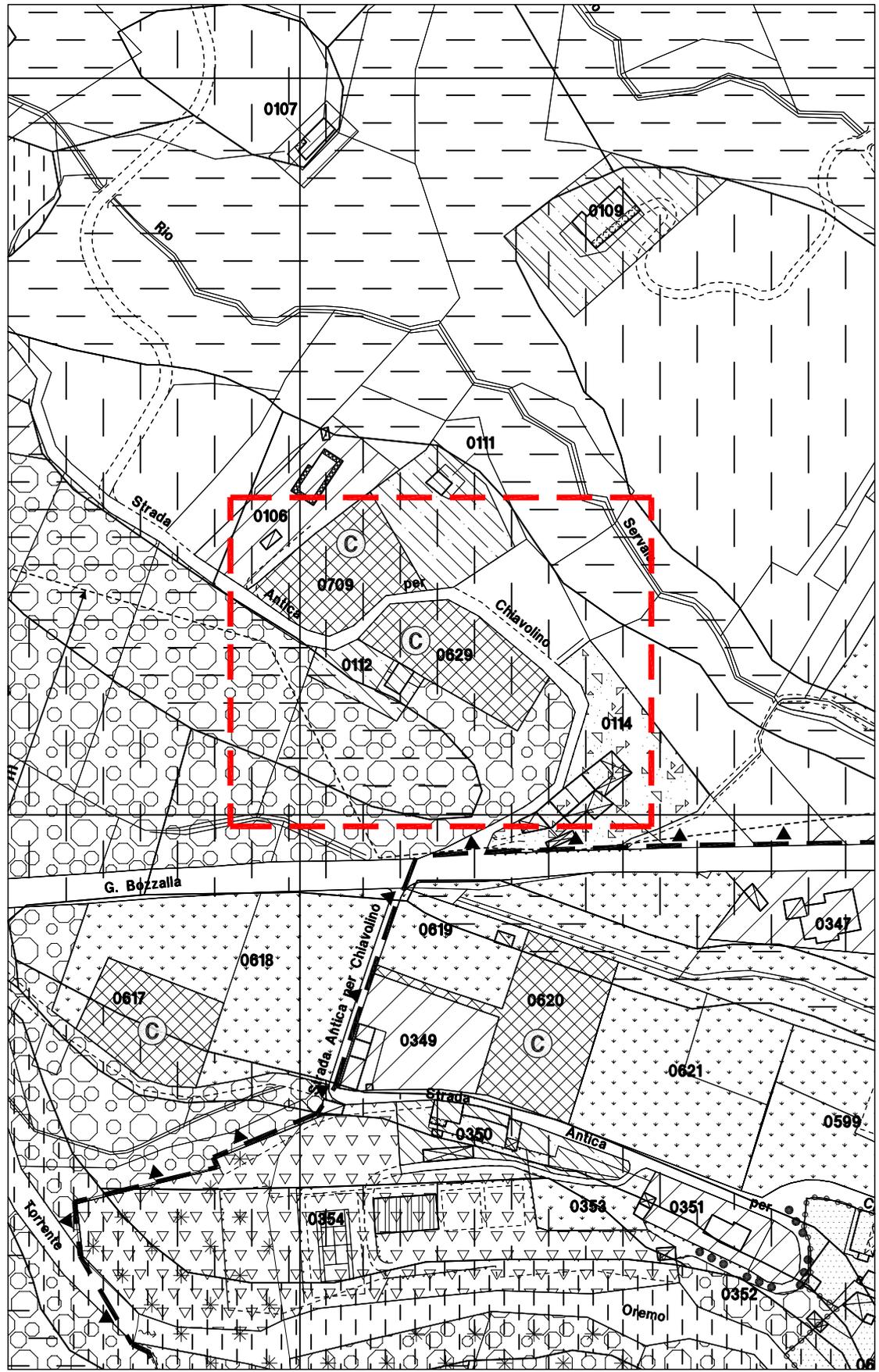
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area EE - BR.IV

4.1.7



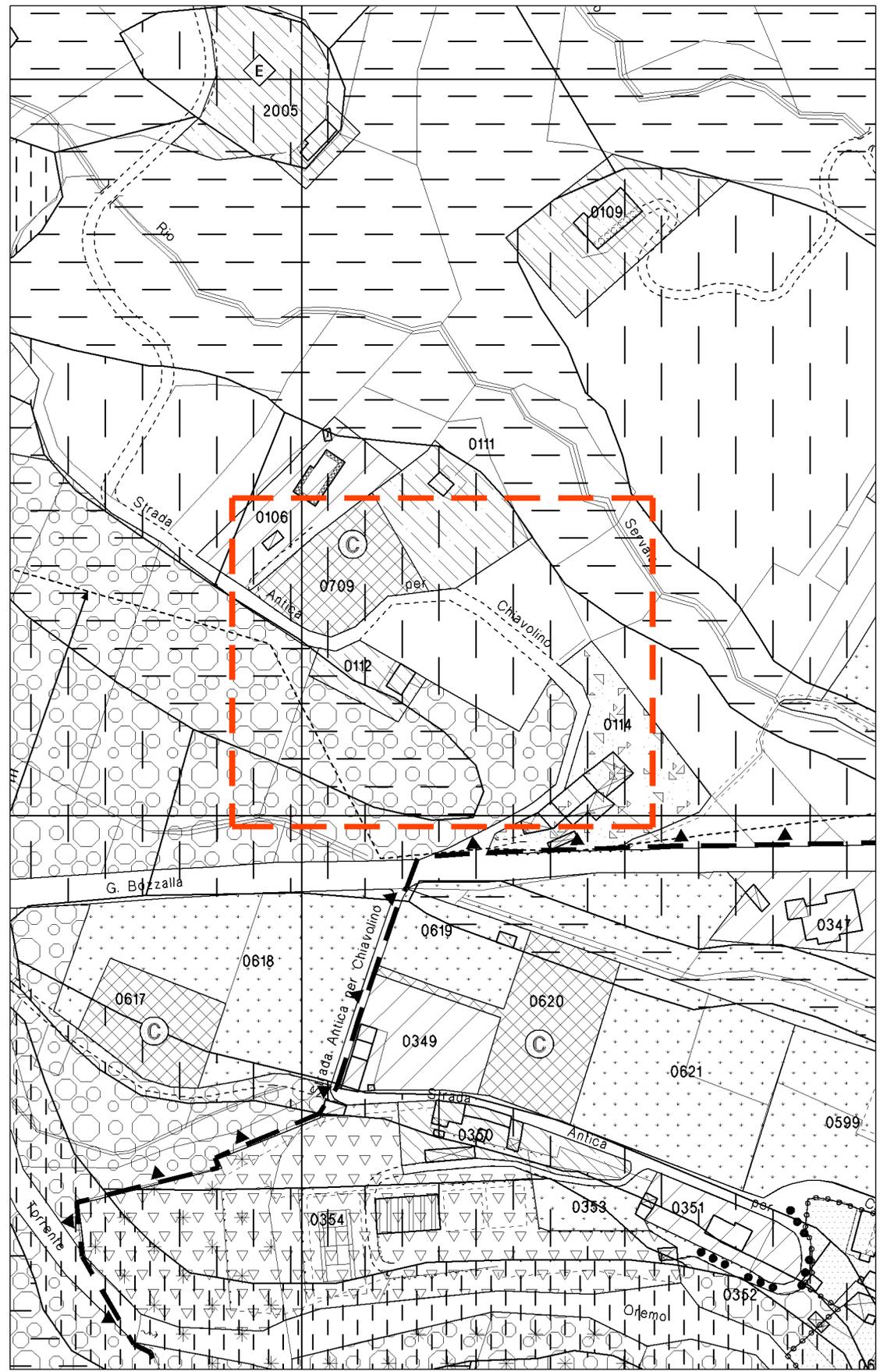
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area CR.II - EE

4.1.8



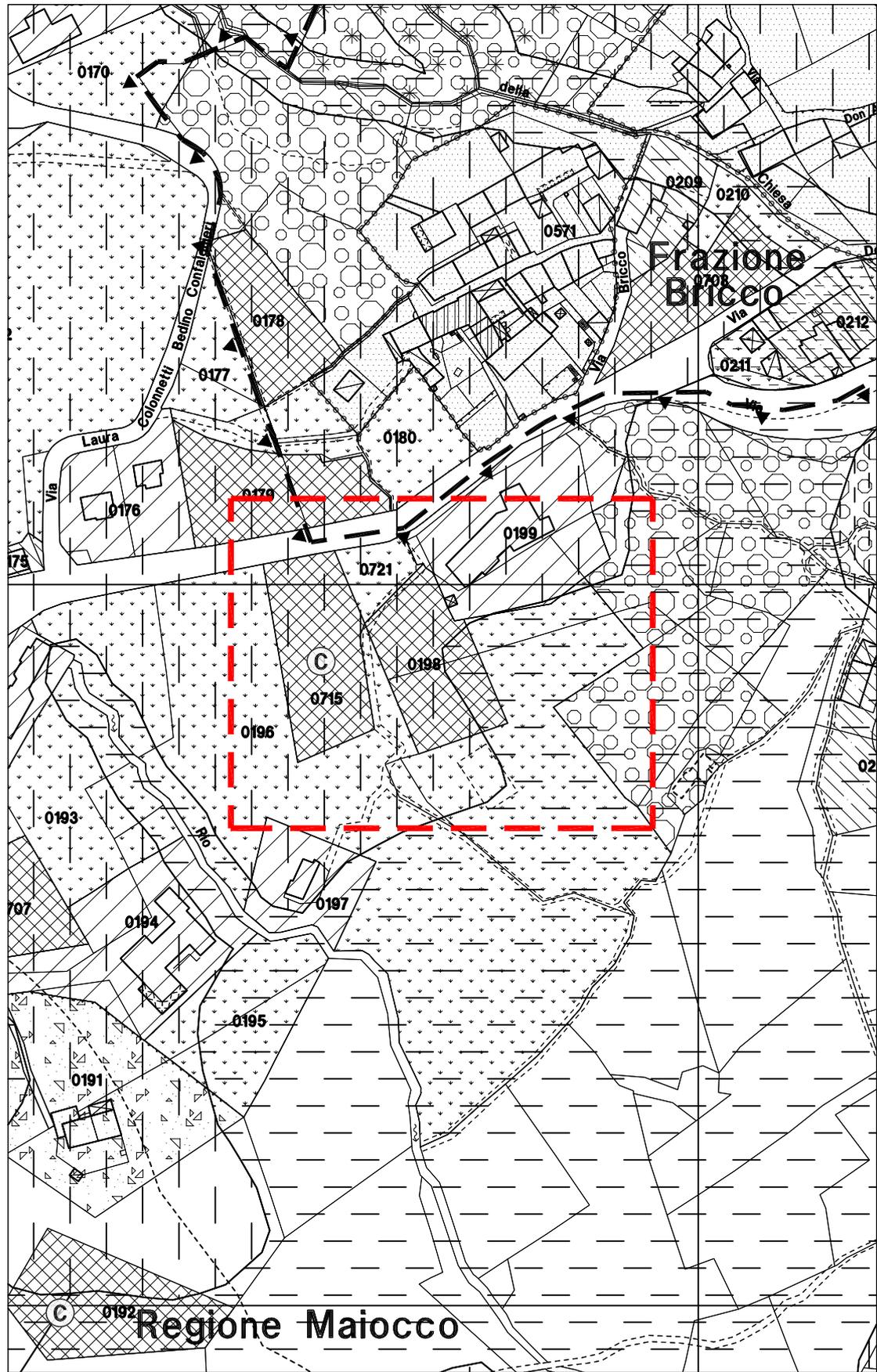
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Chiavolino - area CR.II - EE

4.1.8



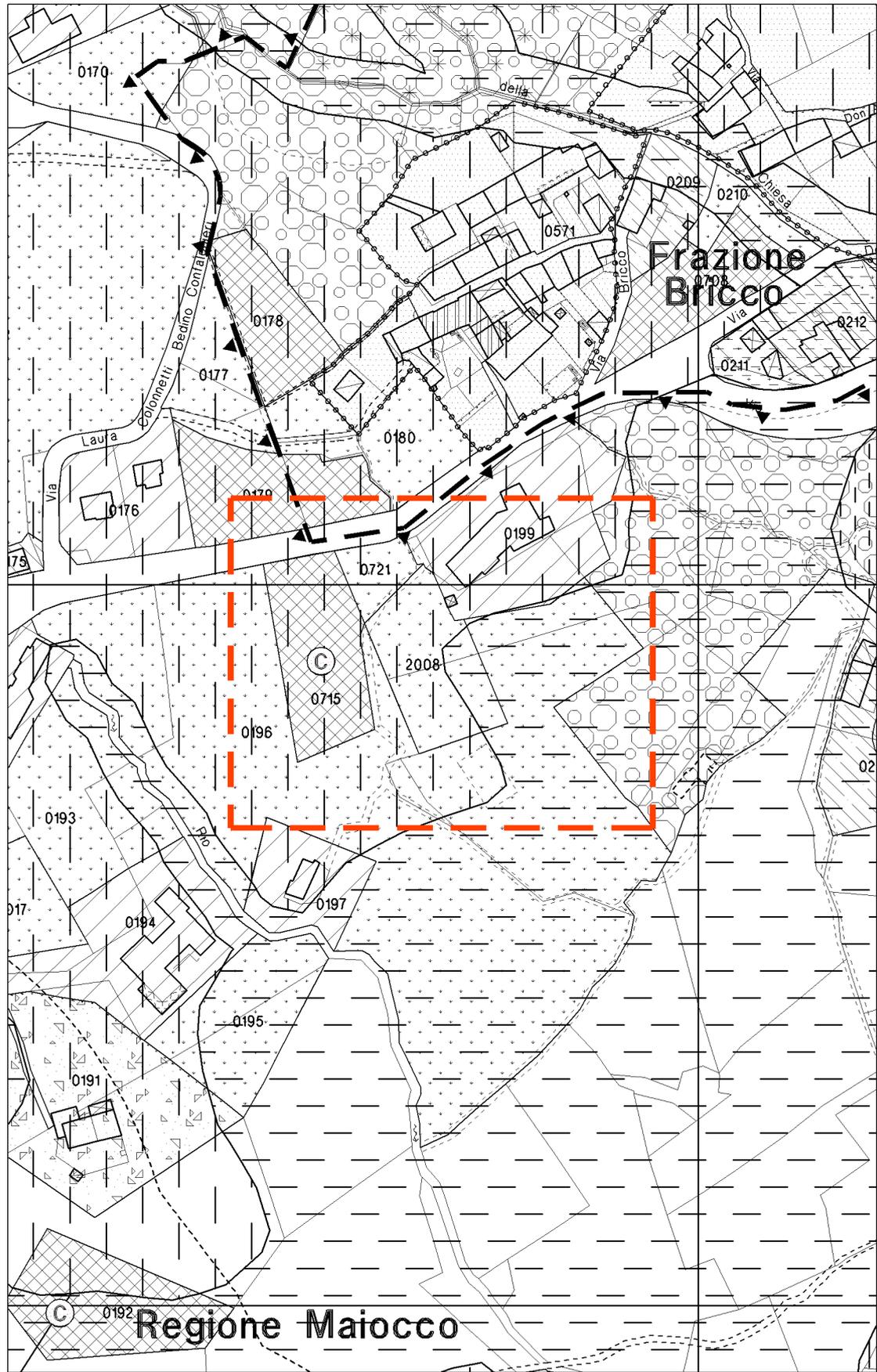
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Bricco - area CR.II - VP

4.1.13



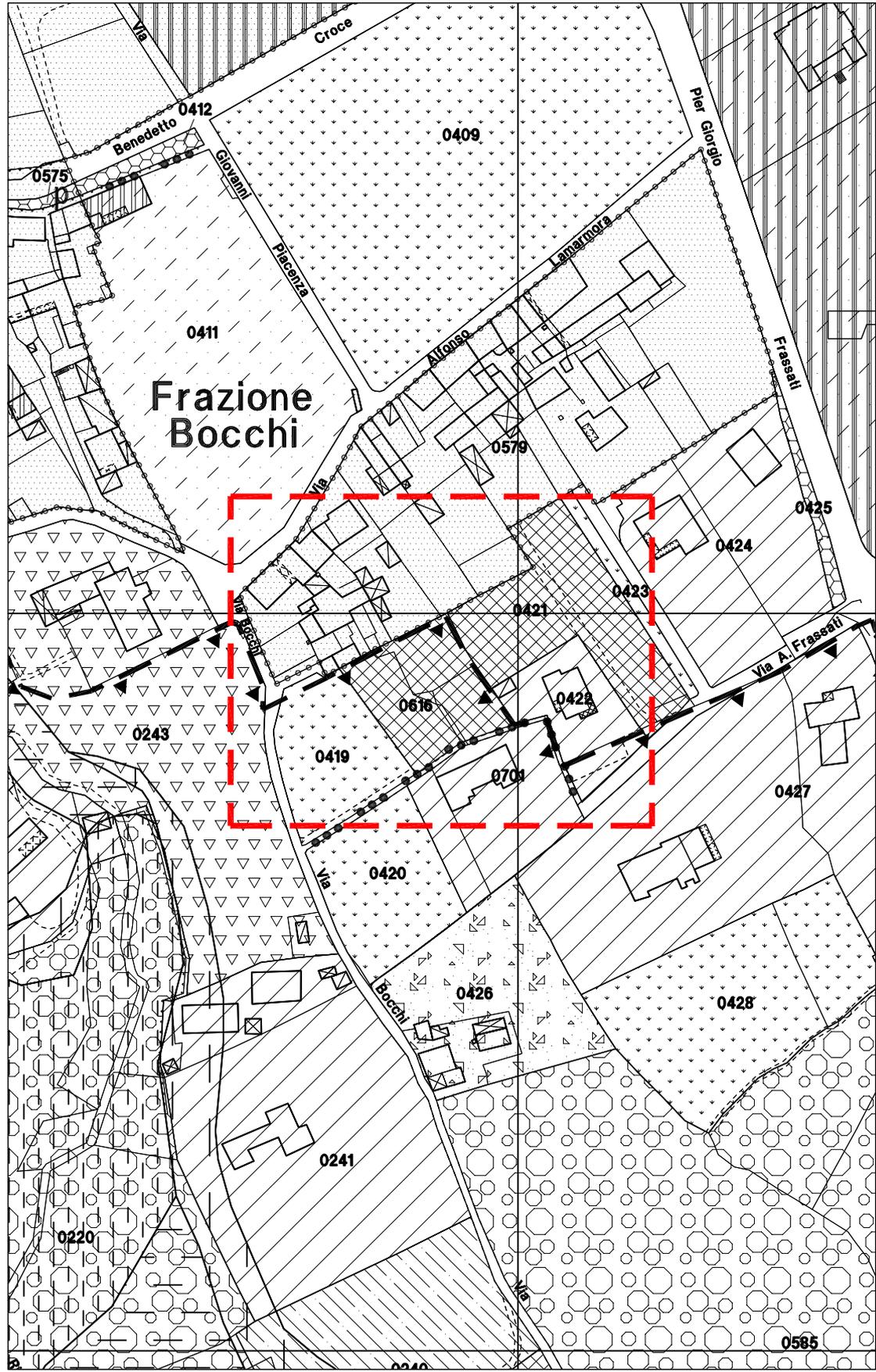
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Bricco - area CR.II - VP

4.1.13



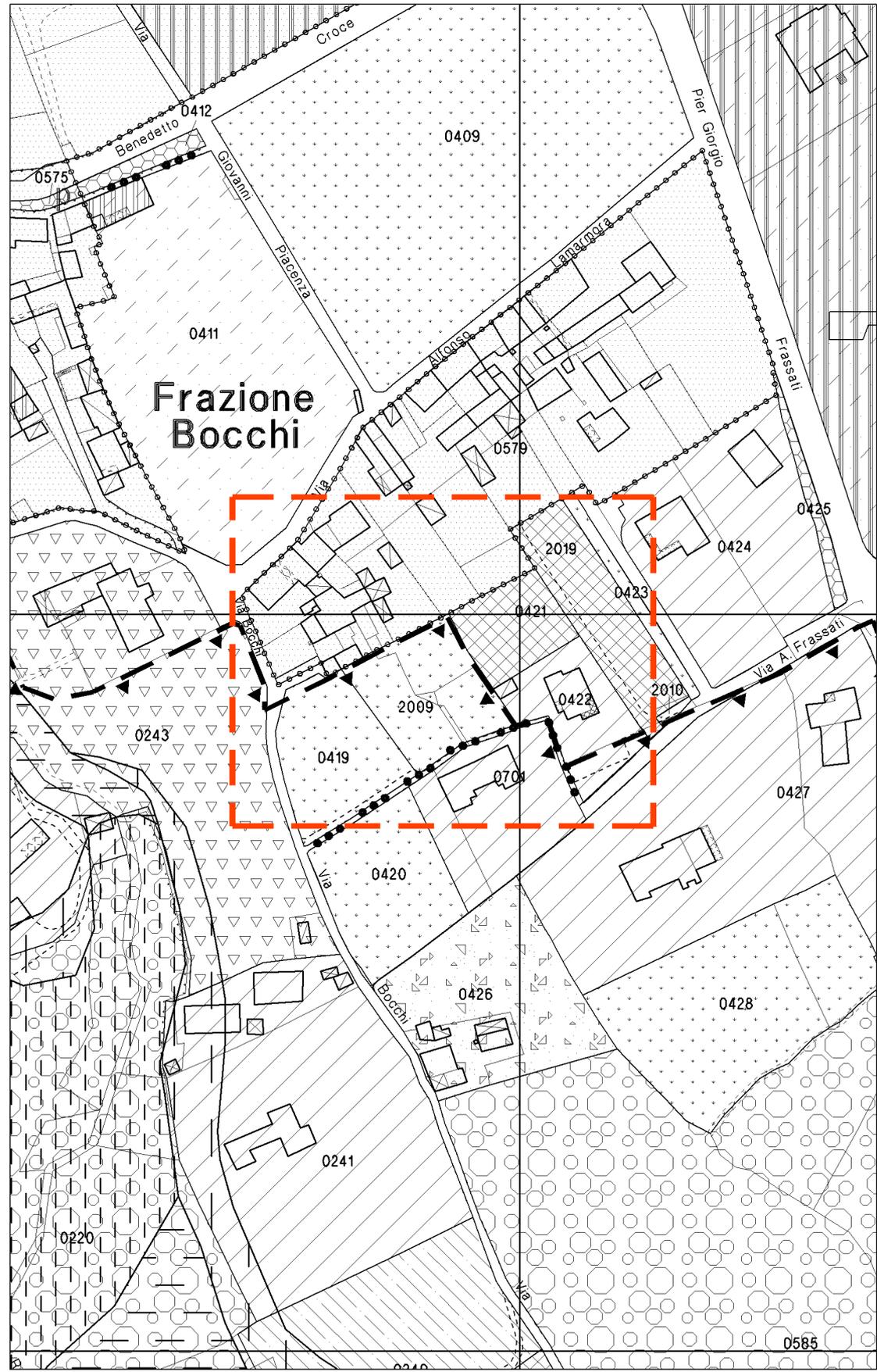
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Bocchi - area CR.II - VP

4.1.14



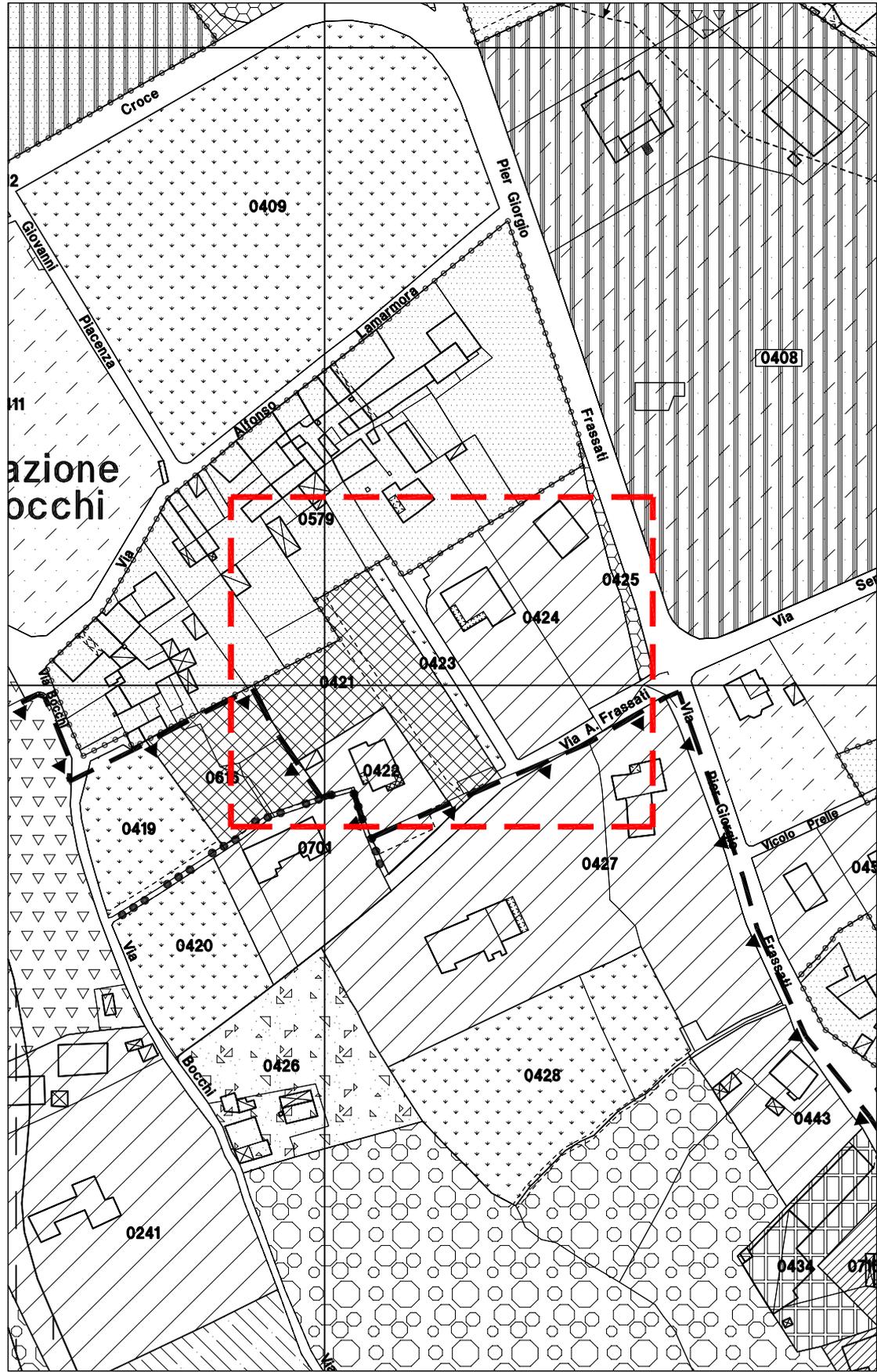
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Bocchi - area CR.II - VP

4.1.14



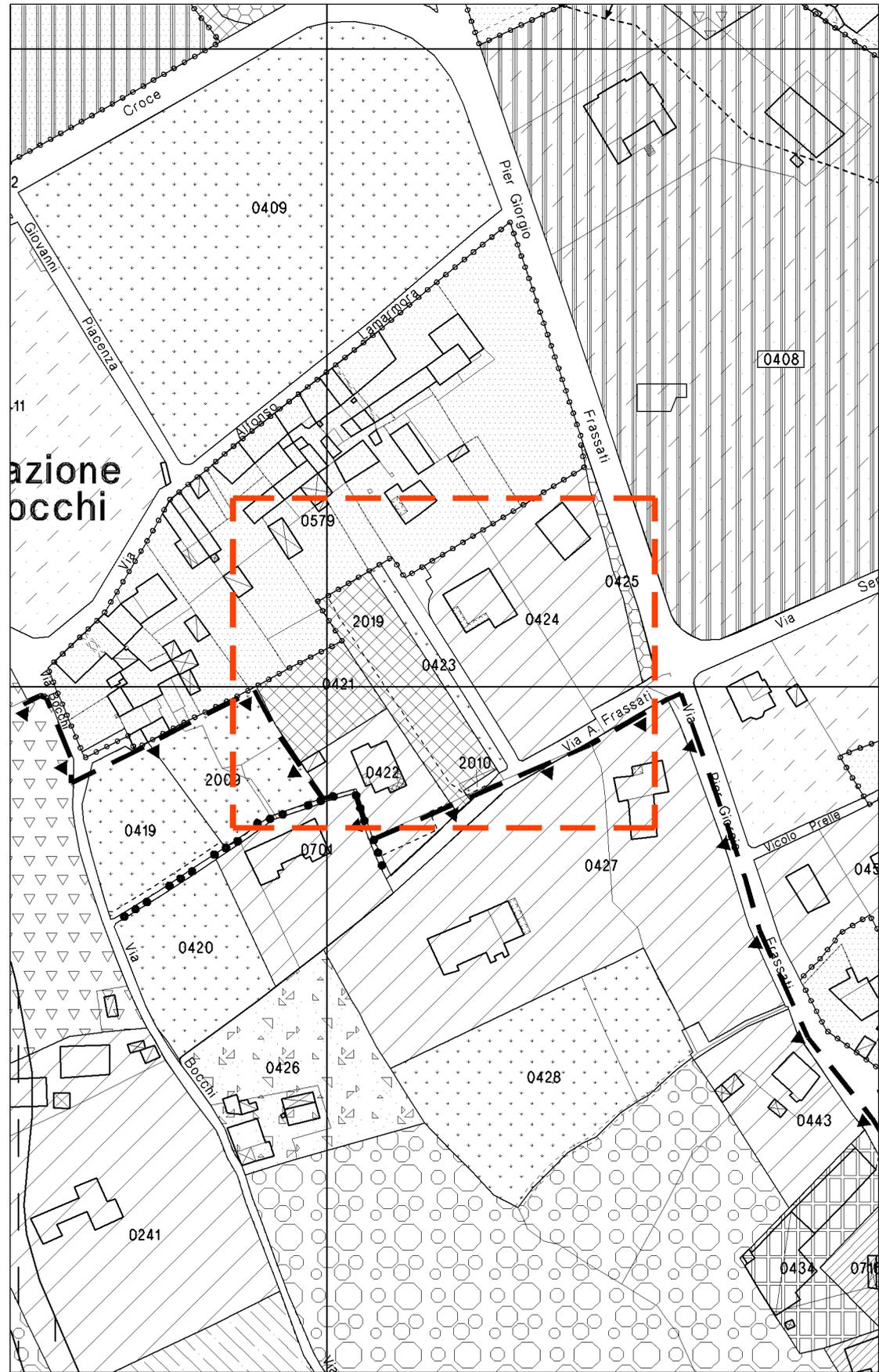
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Bocchi - area CR.II - VP

4.1.15



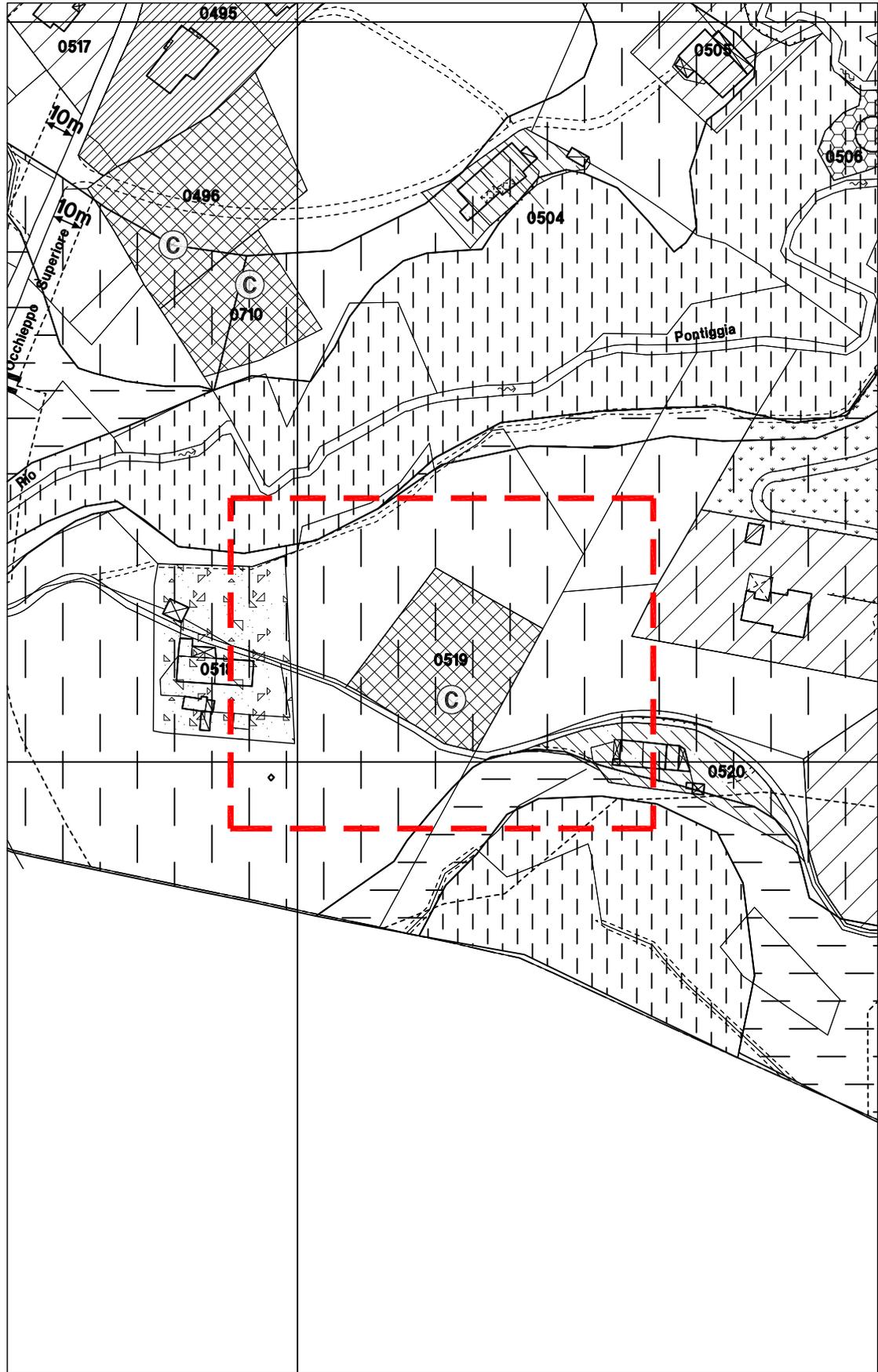
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Bocchi - area CR.II - VP

4.1.15



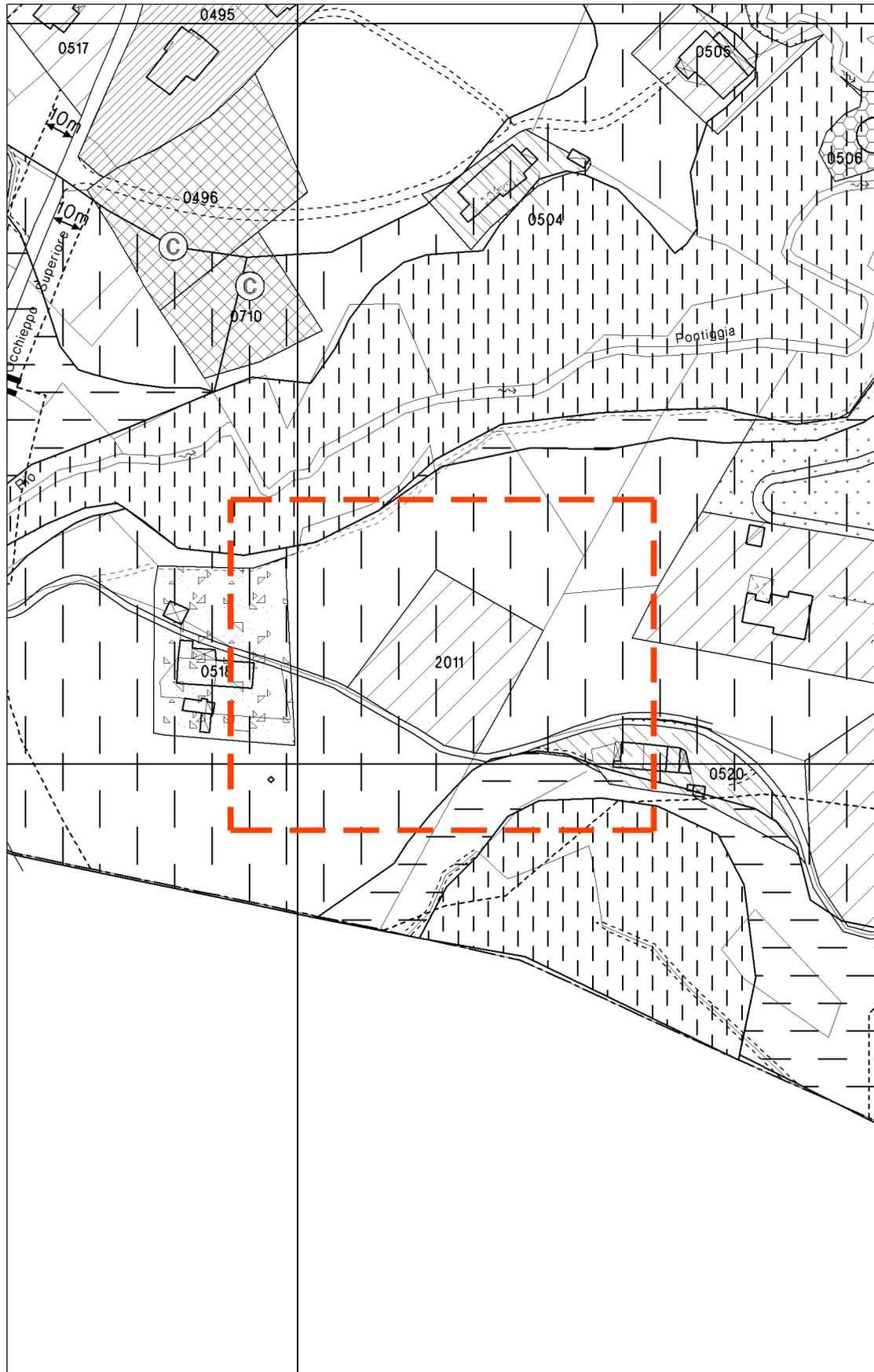
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Occhieppo - area CR.II/c - BR.III

4.1.16



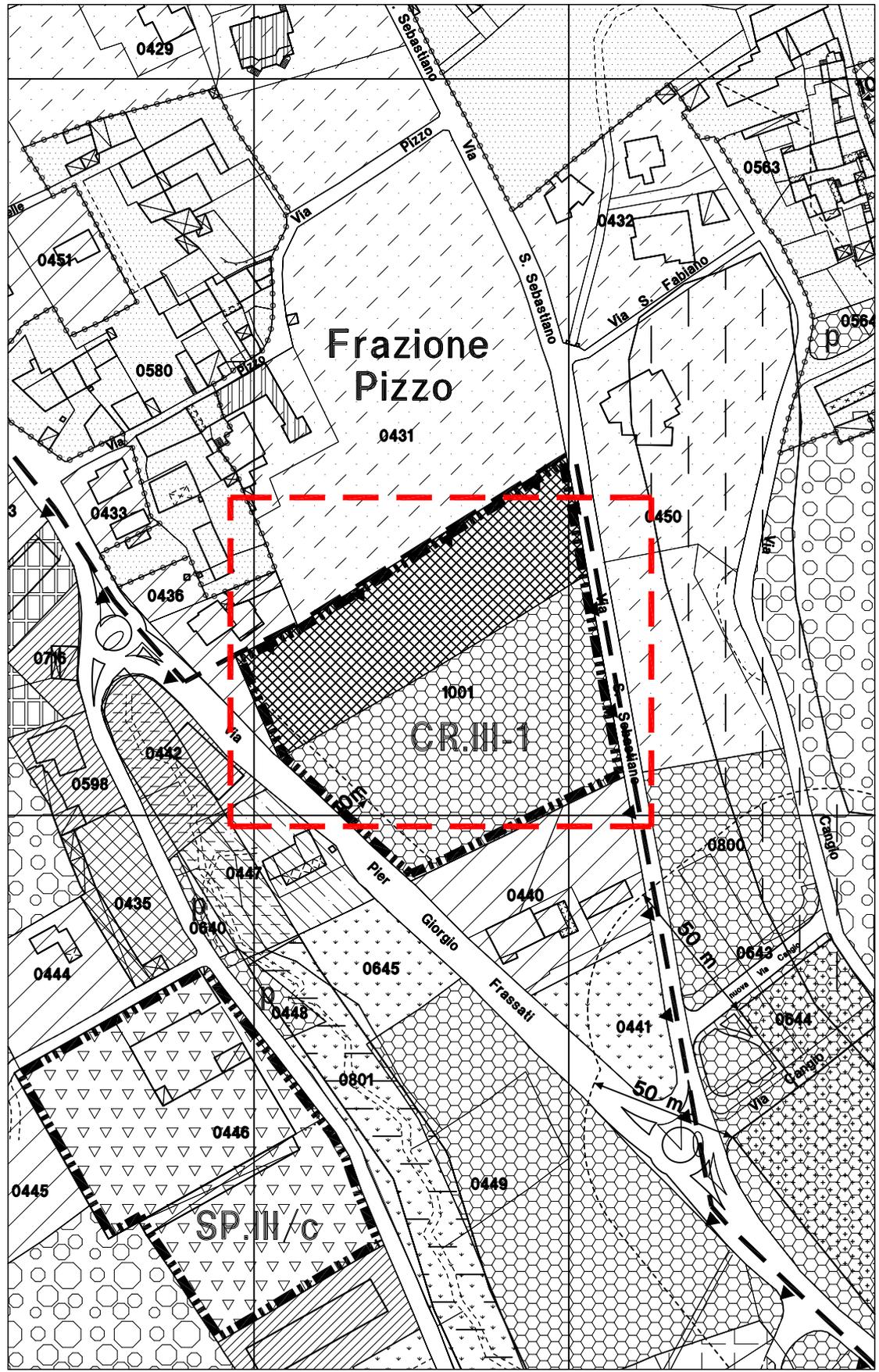
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Occhieppo - area CR.II/c - BR.III

4.1.16



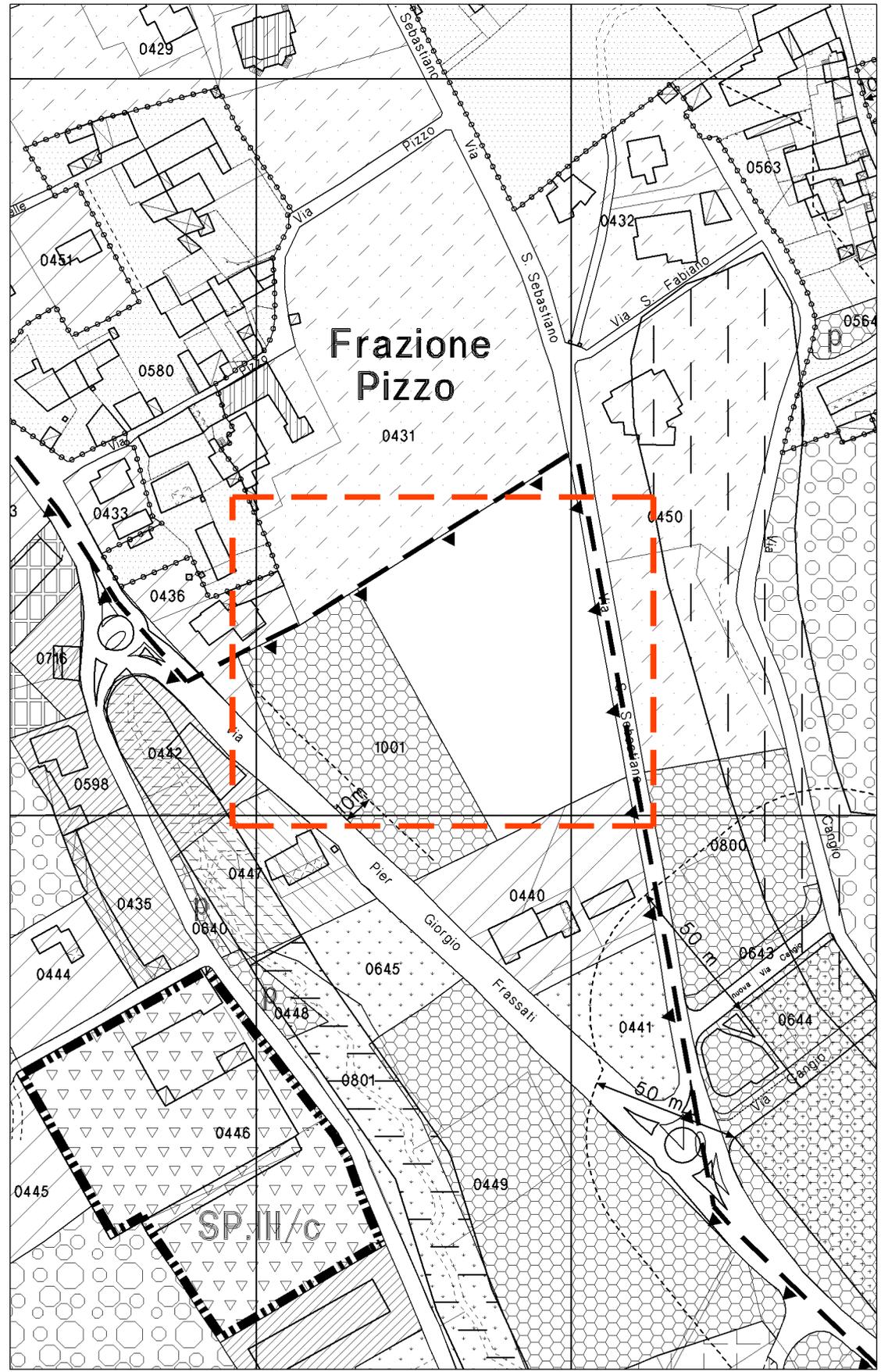
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Pizzo - area CR.III-1 - EE

4.1.17



Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Frazione Pizzo - area CR.III-1 - EE

4.1.17



Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Moncalvo - area VP - aree VP e EE

4.2.1



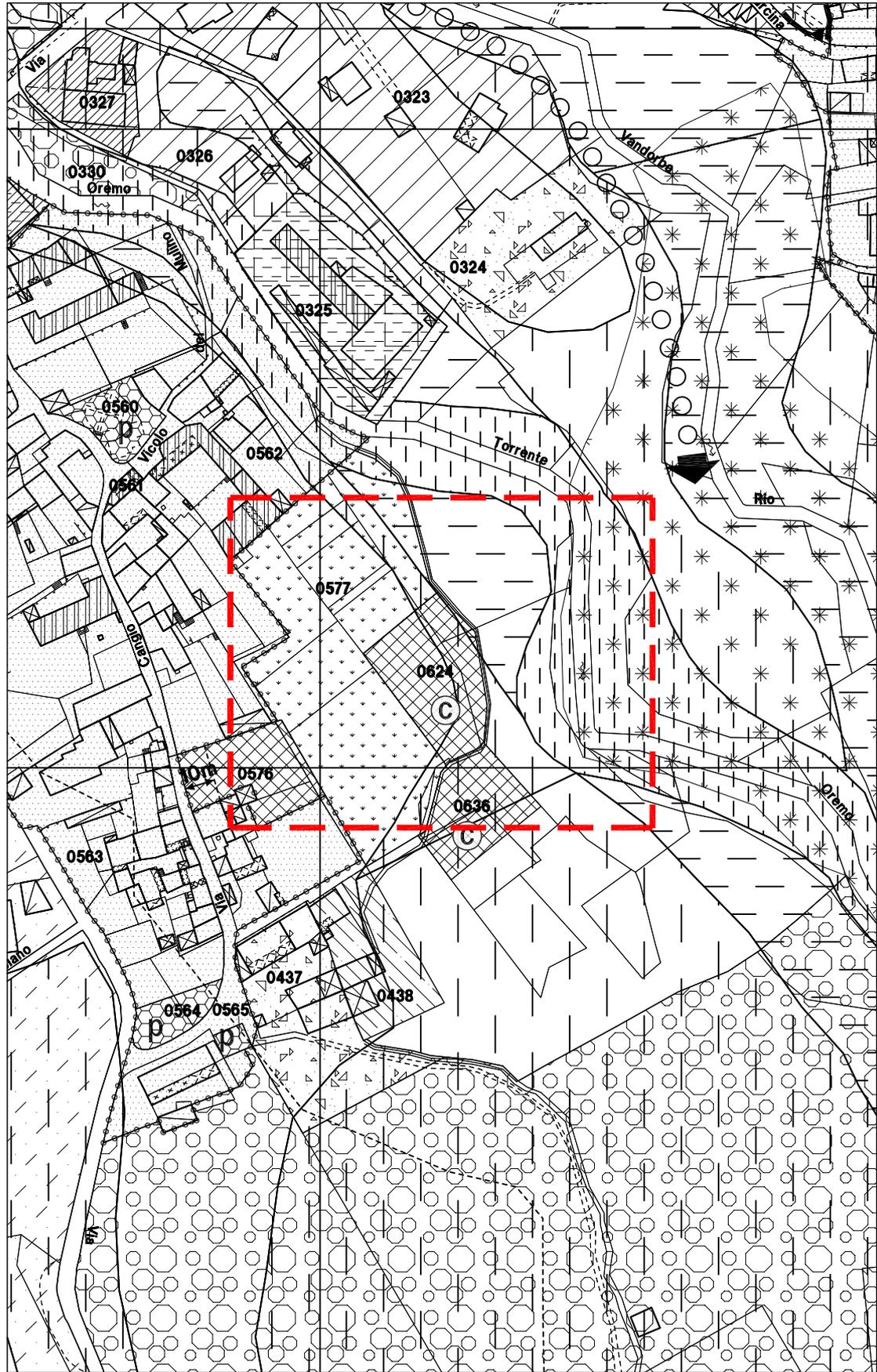
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Moncalvo - area VP - aree VP e EE

4.2.1



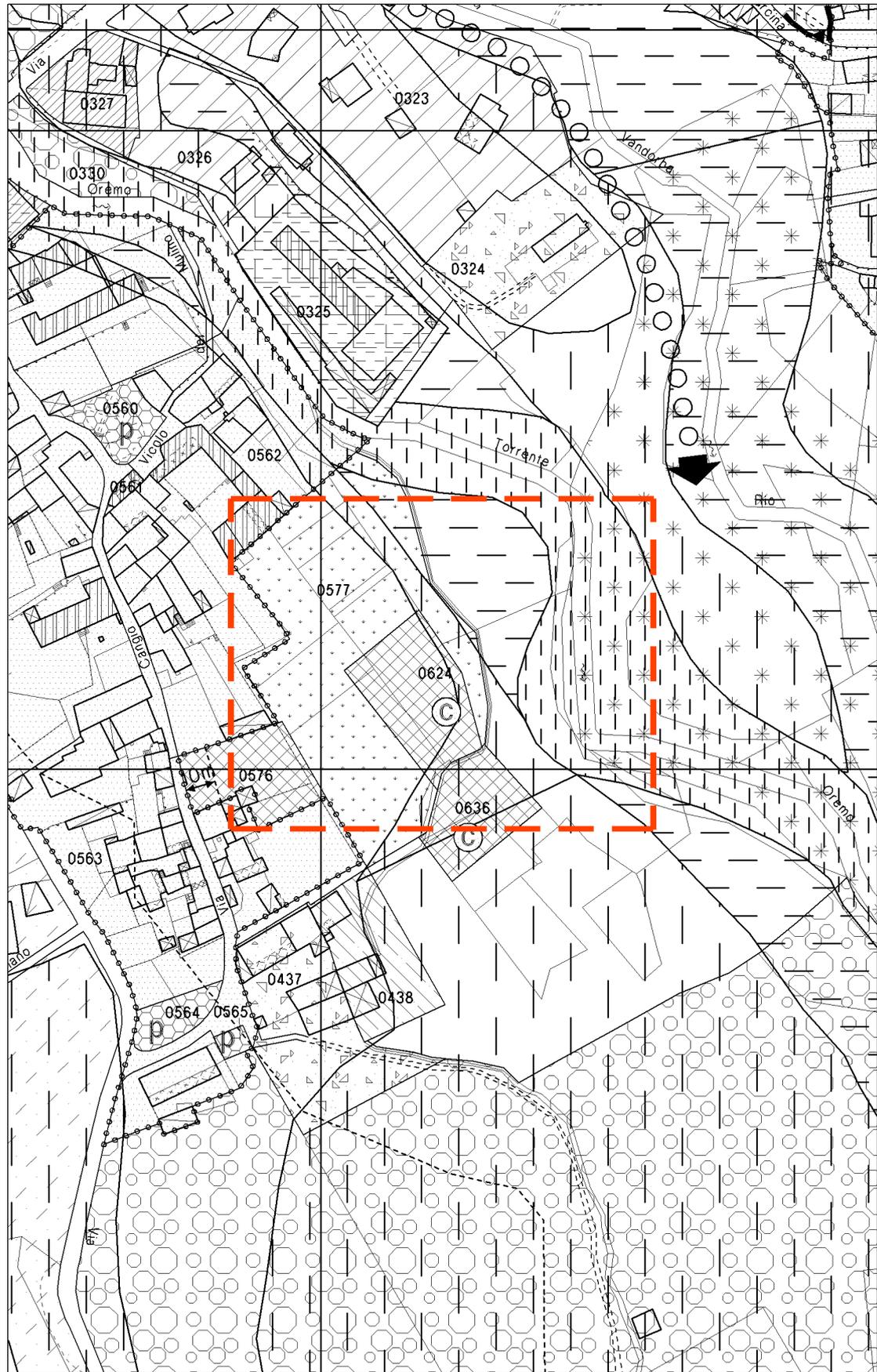
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Cangiò - aree VP e CR.II/c

4.2.2



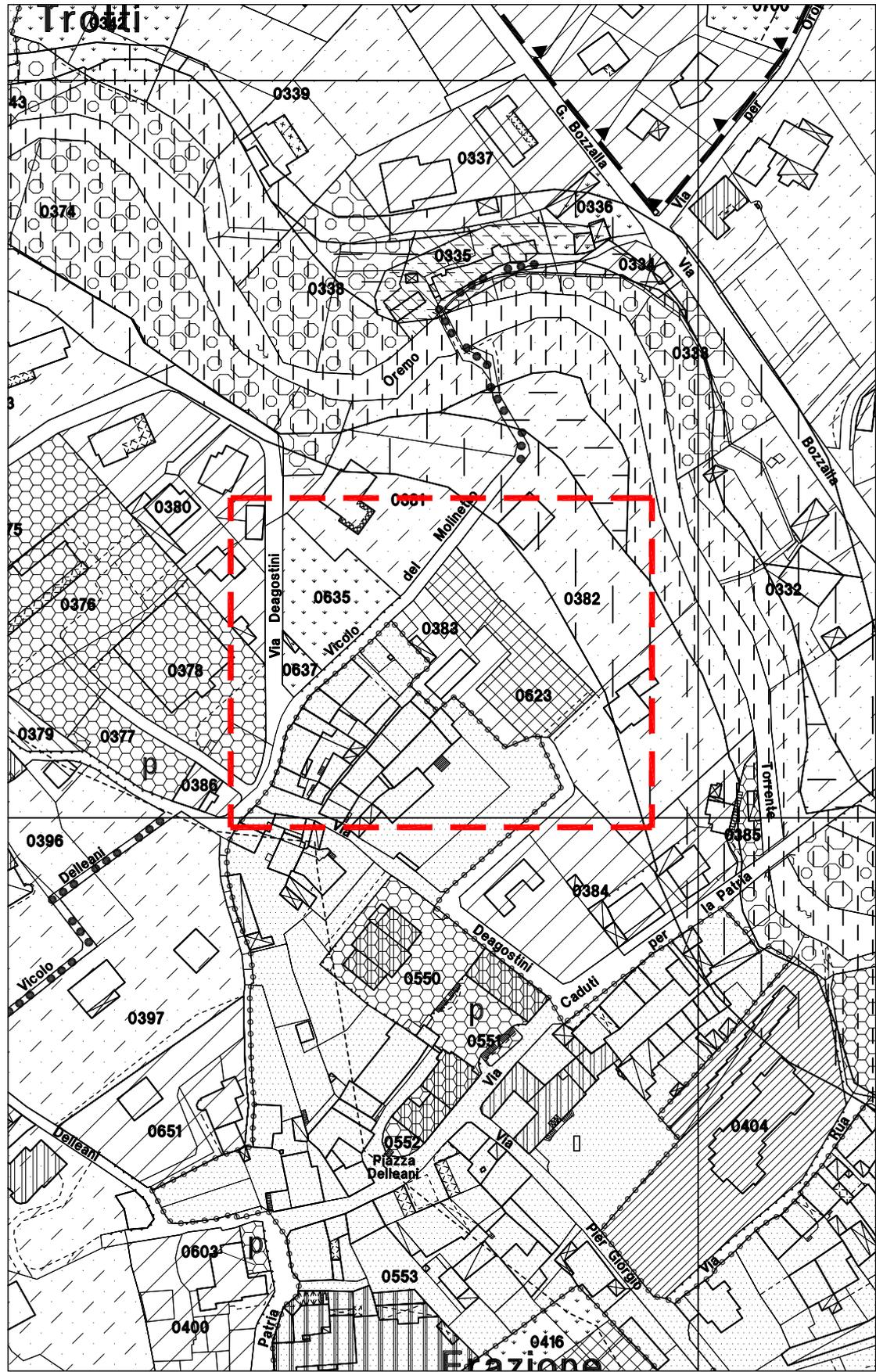
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Cangio - aree VP e CR.II/c

4.2.2



Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Concentrico - aree BR.III e CR.II

4.2.3



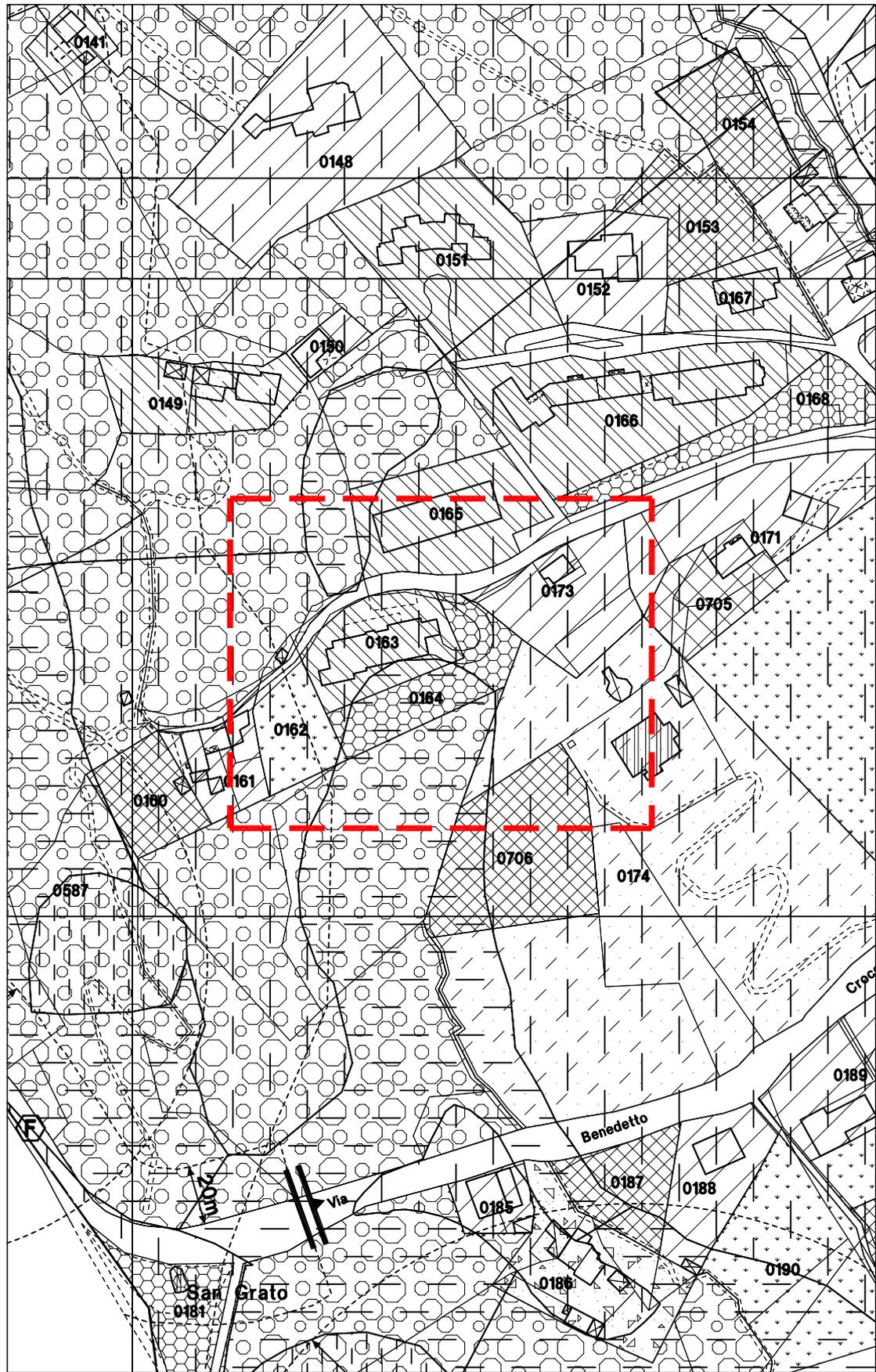
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Concentrico - aree BR.III e CR.II

4.2.3



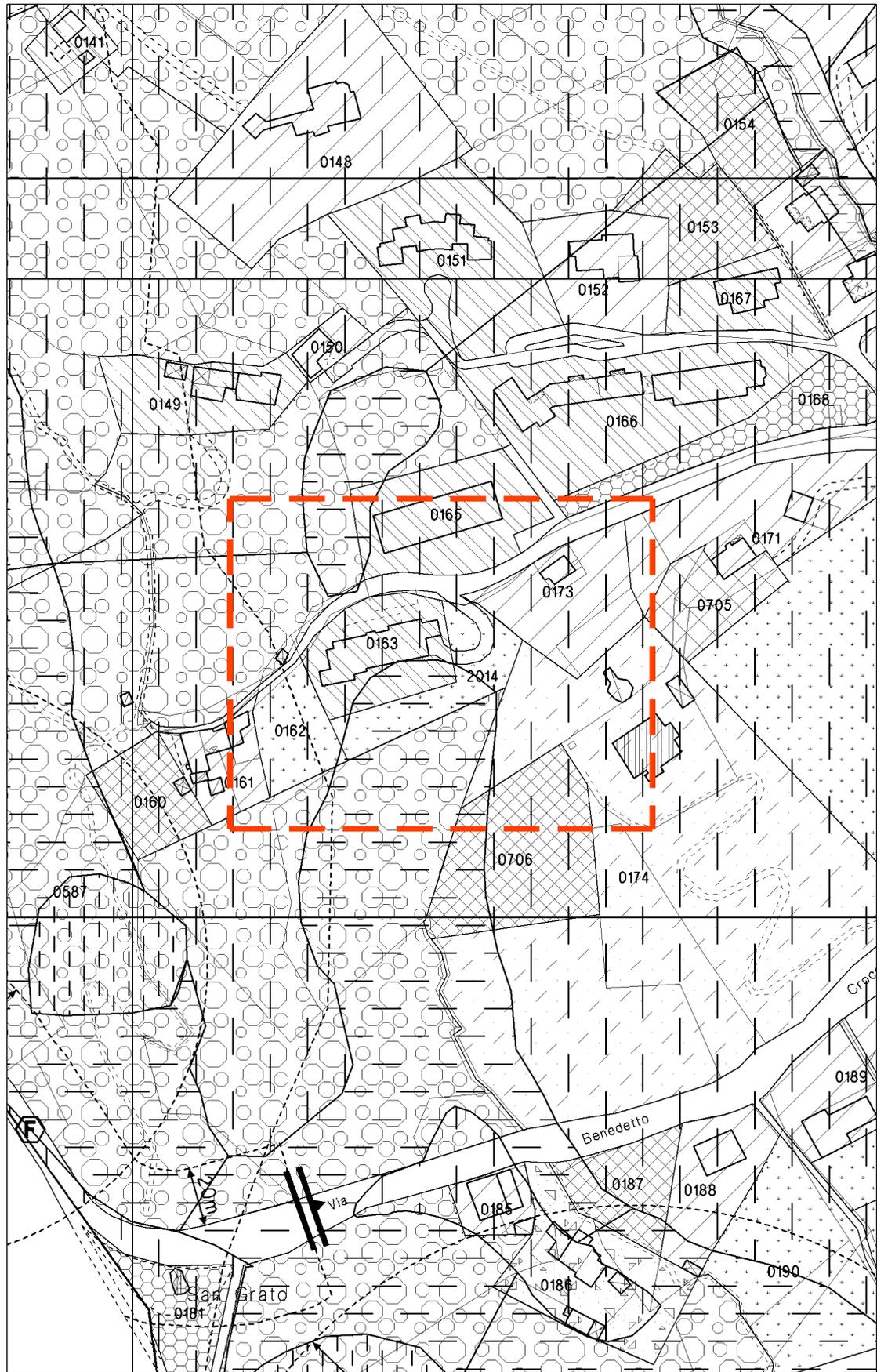
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Maiocco - area SP.I/v - VP e area EE - SP.I/v e SP.I/p

4.2.4



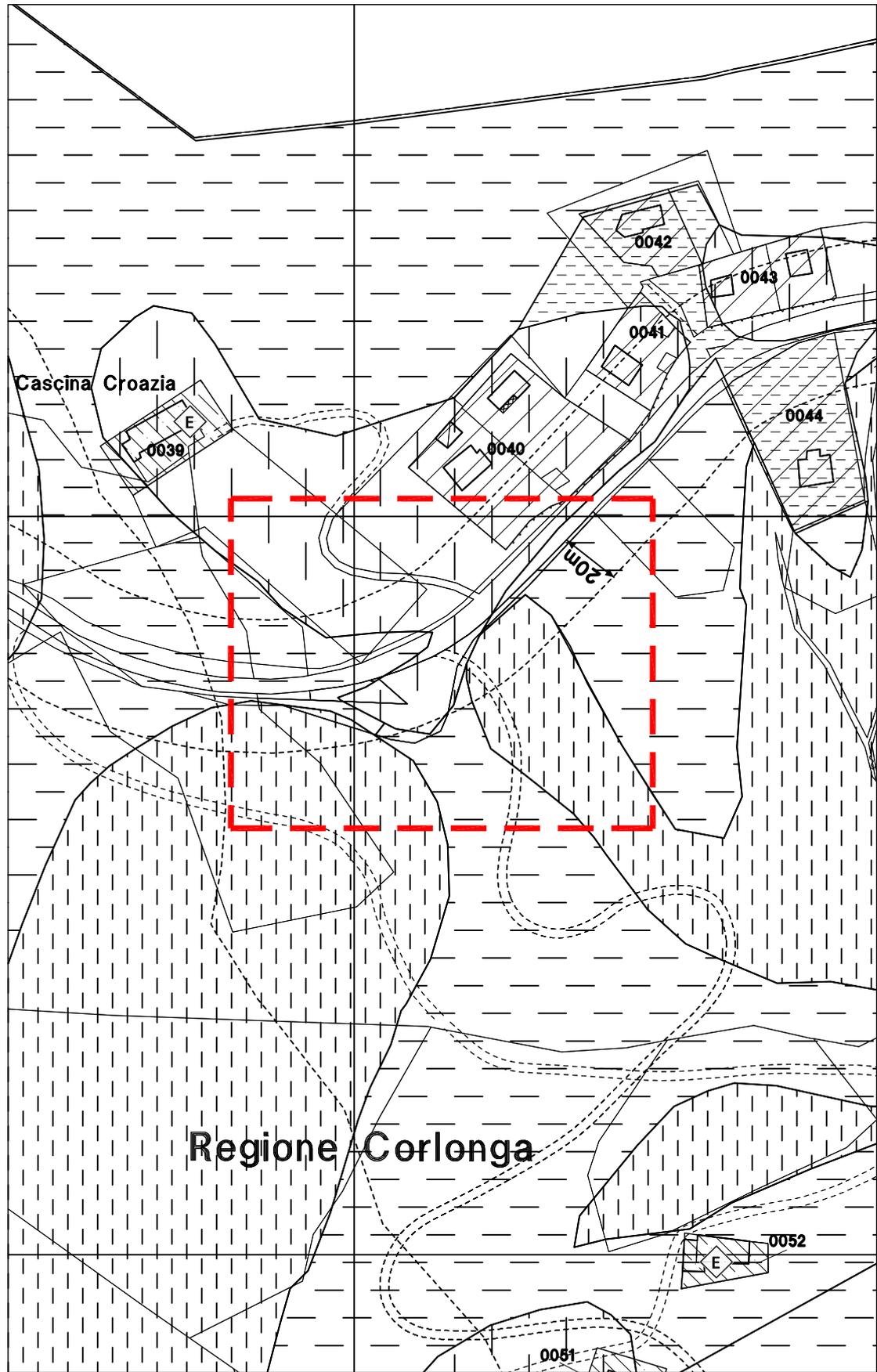
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Maiocco - area SP.I/v - VP e area EE - SP.I/v e SP.I/p

4.2.4



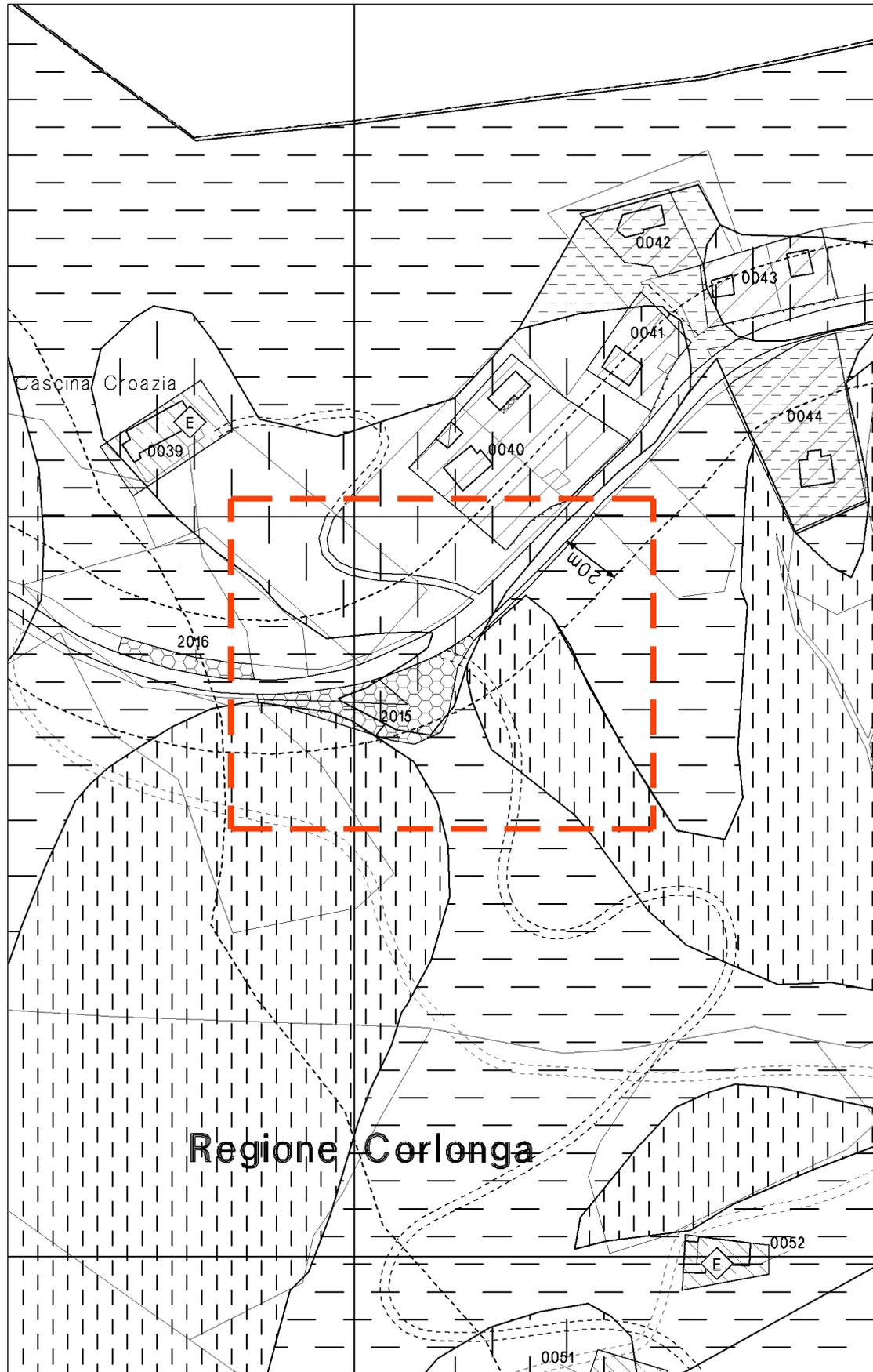
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Maiocco - area SP.I/v - VP e area EE - SP.I/v e SP.I/p

4.2.4



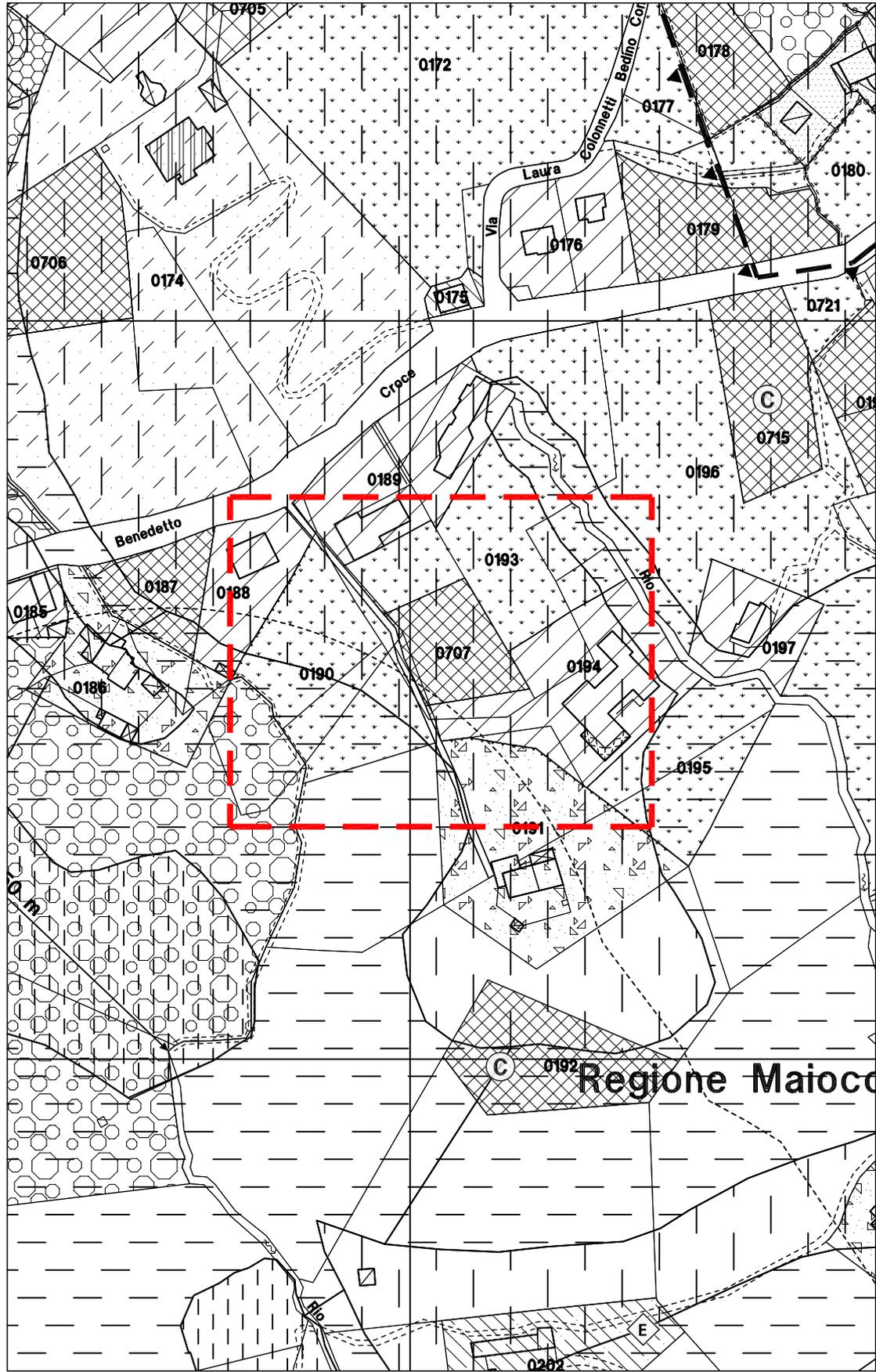
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Maiocco - area SP.I/v - VP e area EE - SP.I/v e SP.I/p

4.2.4



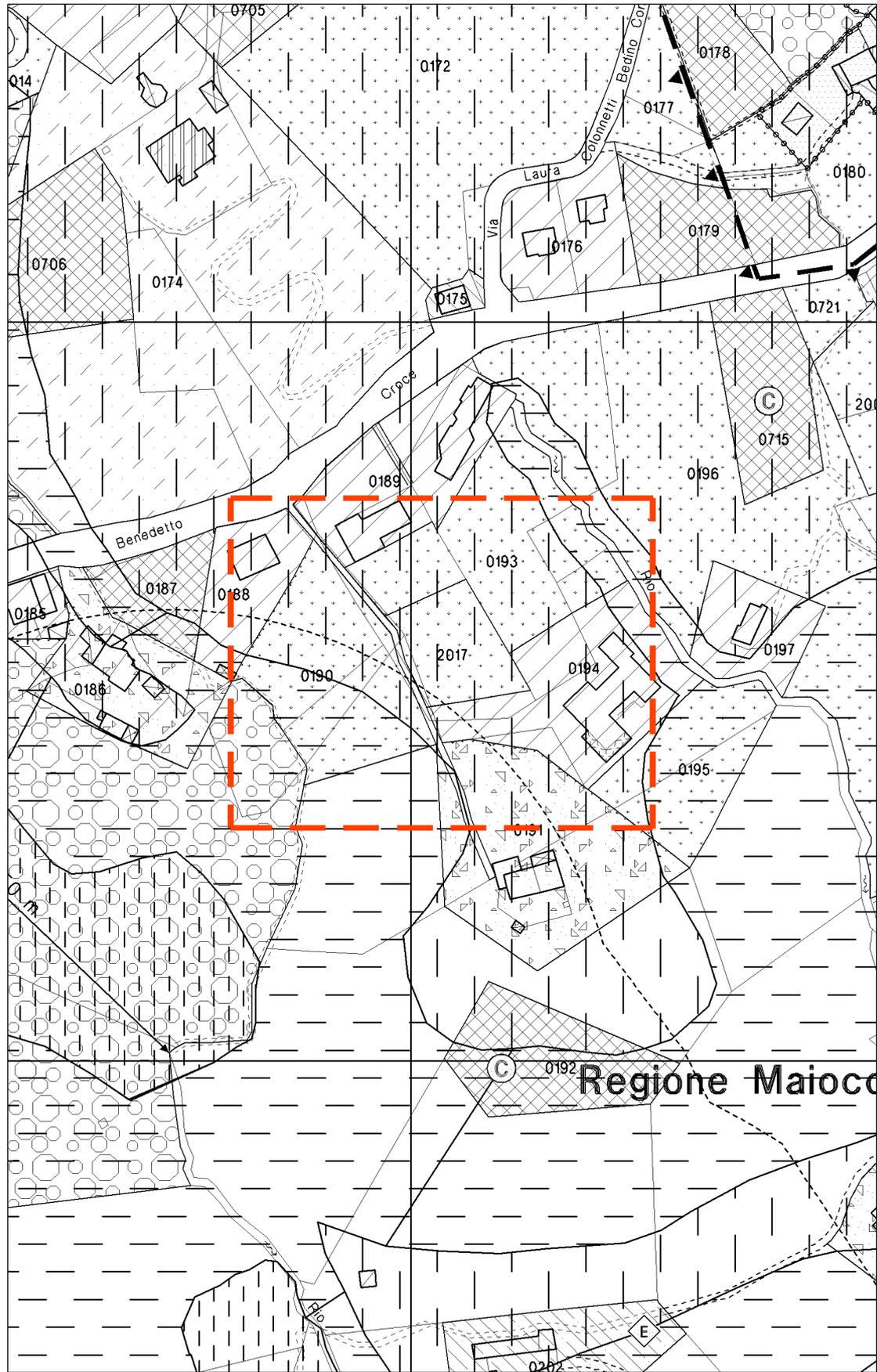
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Maiocco - area SP.I/v

4.2.5



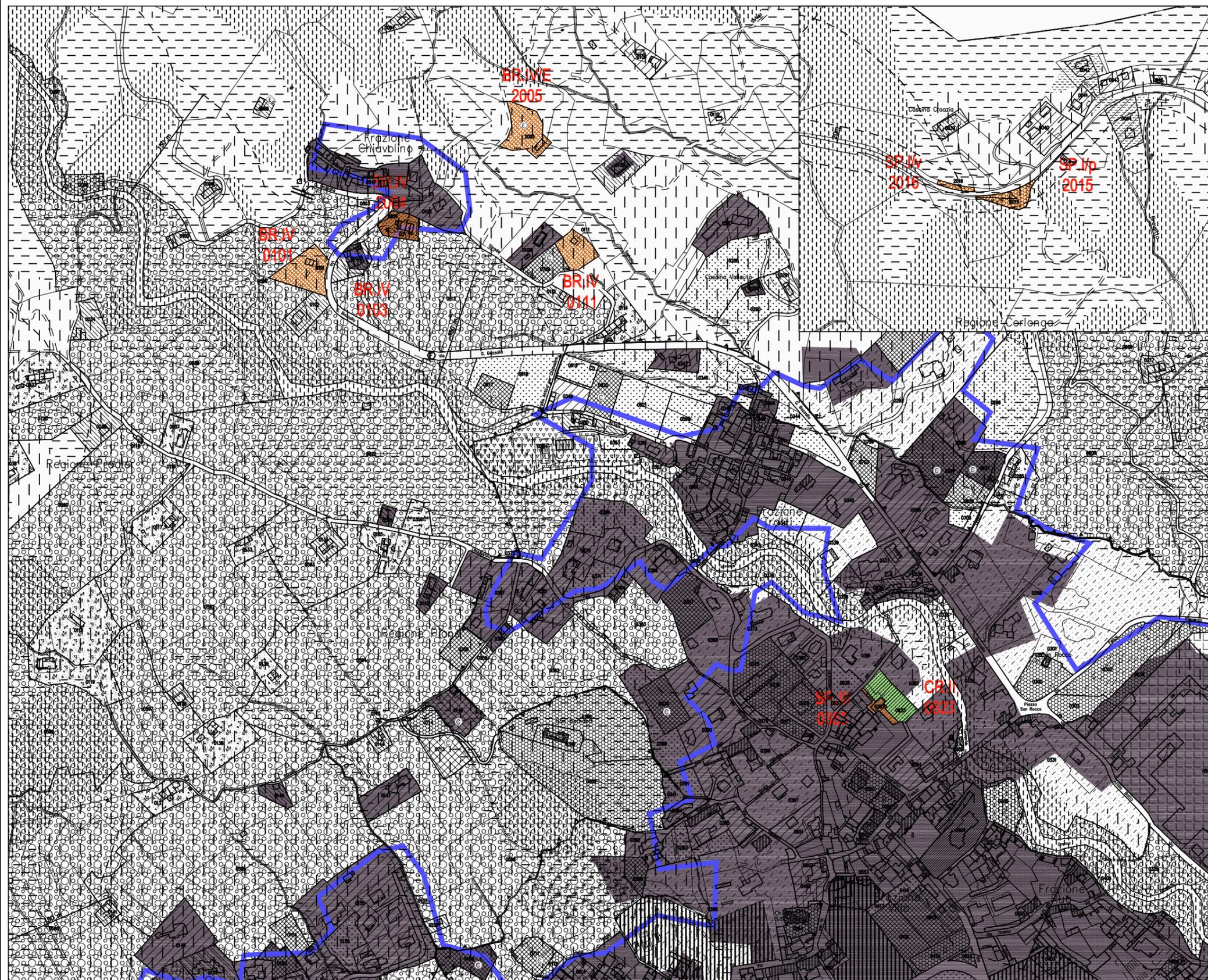
Estratto da Tavola P2.2/4 - scala 1:2.000  
Regione Maiocco - area SP.I/v

4.2.5



## **ALLEGATO B – SOVRAPPOSIZIONE DELLA “DOMINANTE COSTRUITA” ALLE AREE OGGETTO DI VARIANTE 7**

Collocazione territoriale delle aree segnalate dalla Provincia di Biella come esterne alla 'dominante costruita' - scala 1:12.000



LEGENDA

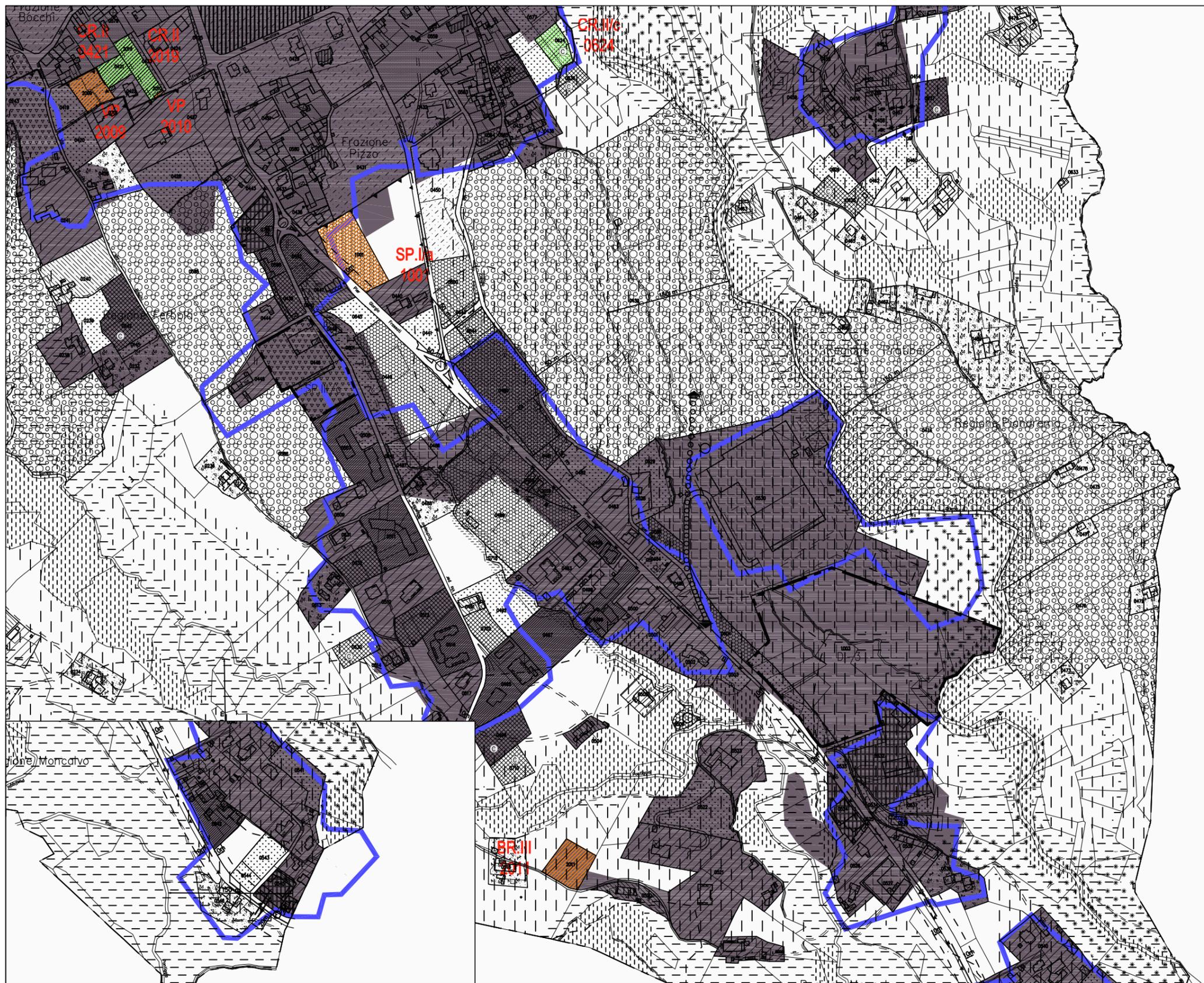
- Aree classificate come 'dominante costruita' (Tav. IGT-U PTC Biella)\*
- Aree con dinamiche territoriali di urbanizzazione/artificializzazione e/o di persistenza urbana (Tav. MA6 PTC Biella)\*

Aree di Variante

- Numero di area
- Aree che costituiscono nuovi insediamenti
- Aree che non costituiscono nuovi insediamenti

NOTE:  
\*I perimetri riportati sono da ritenersi indicativi in quanto restituzione da elaborati in formato .djv.  
Tali informazioni infatti non risultano disponibili in formato .dwg o in formato .shp

Collocazione territoriale delle aree segnalate dalla Provincia di Biella come esterne alla 'dominante costruita' - scala 1:10.000



LEGENDA

- Aree classificate come 'dominante costruita' (Tav. IGT-U PTC Biella)\*
- Aree con dinamiche territoriali di urbanizzazione/artificializzazione e/o di persistenza urbana (Tav. MA6 PTC Biella)\*

Aree di Variante

- Numero di area
- Aree che costituiscono nuovi insediamenti
- Aree che non costituiscono nuovi insediamenti

NOTE:  
\*I perimetri riportati sono da ritenersi indicativi in quanto restituzione da elaborati in formato .djv.  
Tali informazioni infatti non risultano disponibili in formato .dwg o in formato .shp

## **ALLEGATO C – STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE DALLA VARIANTE 7**

# INDICE

## TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1	Obiettivi e criteri informativi del Piano	1
Art. 2	Utilizzazione e valore delle norme	2
Art. 3	Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale	5
Art. 4	Definizioni	7
Art. 5	Parametri quantitativi di trasformazione	12
Art. 6	Attuazione del Piano Regolatore Generale	13
Art. 6 bis	Struttura distributiva di commercio al dettaglio Adeguamento alla L.R. 28/99	17

## TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7	Classi delle attività e degli usi del suolo	20
Art. 8	Classe r: usi residenziali	21
Art. 9	Classe p.: attività per la produzione di beni o servizi	22
Art. 10	Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere	23
Art. 11	Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati	24
Art. 12	Classe e: attività agricole forestali ed estrattive	26

## TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13	Riferimenti legislativi	27
Art. 14	Manutenzione ordinaria (MO)	29
Art. 15	Manutenzione straordinaria (MS)	30
Art. 16	Restauro e risanamento conservativo (RT, RC)	32
Art. 17	Ristrutturazione edilizia (RE)	35
Art. 18	Ampliamento edilizio (AE)	36
Art. 19	Sostituzione edilizia (SE)	37
Art. 20	Ristrutturazione urbanistica (RU)	38
Art. 21	Completamento (CO)	39
Art. 22	Nuovo impianto (NI)	40

## TITOLO IV – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI

Art. 23	Suddivisione in zone e in aree urbanistiche	41
Art. 24	Classificazione delle zone urbanistiche	42
Art. 25	Classificazione delle aree urbanistiche	43
Art. 26	Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Chiavolino, Trotti, Villa, Rua, Bricco, Chiesa, Bocchi, Cangio, Burcina, Pizzo) - IUA	44
Art. 27	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate con capacità edificatoria esaurita - BR.I	54
Art. 28	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto unitario - BR.II	55
Art. 29	Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - BR.III	56
Art. 30	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale - BR.IV e BRIV/E	58
Art. 31	Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di pregio ambientale – BRV	61
Art. 32	Prescrizioni per la zona destinate ad attività economiche in ambito urbano consolidato – BC	62
Art. 33	Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali e commerciali esistenti – BM	63
Art. 34	Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive esistenti – BI	65
Art. 35	Prescrizioni per le zone residenziali di completamento edilizio - CR.I	67
Art. 36	Prescrizioni per le zone residenziali di completamento urbanistico - CR.II	69
Art. 37	Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto. - CR.III	71
Art. 38	Prescrizioni per le zone destinate ad attività produttive di nuovo impianto – DI	74
Art. 38 bis	Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburante – IC	77
Art. 39	Prescrizioni per le zone agricole – EE e EE/re	78
Art. 40	Prescrizioni relative alle zone per aziende agricole esistenti – EE/ep	82
Art. 41	Prescrizioni per le zone destinate a verde privato – VP	84
Art. 42	Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 l.u.r. 56/77) - SP.I	85
Art. 43	Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 l.u.r. 56/77) - SP.II	88
Art. 44	Prescrizioni per le zone destinate ad attività private di interesse collettivo - SP.III	89

## **TITOLO V – NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**

Art. 45	Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private ed edifici accessori	90
Art. 46	Prescrizioni per la realizzazione e l'uso dei sottotetti.	93
Art. 47	Prescrizioni per la realizzazione e l'uso degli spazi interrati.	94
Art. 48	Prescrizioni per la realizzazione delle recinzioni e dei muri controterra	95

## **TITOLO VI – RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

Art. 49	Individuazione, classificazione e tutela	96
Art. 50	Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario	98
Art. 51	Aree di interesse paesistico-ambientale	100

## **TITOLO VII – TUTELA AMBIENTALE – TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI**

Art. 52	La viabilità	102
Art. 53	Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche	104
Art. 54	Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali - confrontanza	107
Art. 55	Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali	109
Art. 56	Fasce di rispetto di torrenti e canali	110
Art. 57	Aree di inedificabilità assoluta e vincolo idrogeologico	111

## **TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 58	Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del PRG	113
Art. 59	Deroghe	114

## **ALLEGATO: PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE**

Stralcio della relazione Geologica AT4.7/1, capitoli da 6.2 a 6.2.5	115
---	-----

Chiavi di lettura:

Con carattere Times New Roman verde si evidenziano le modifiche apportate dal Progetto Preliminare della Variante Parziale 7; con carattere Times New Roman azzurro le modifiche apportate con il Progetto Preliminare Modificato della Variante Parziale 7; con carattere Times New Roman rosso le modifiche apportate con il Progetto Definitivo della Variante Parziale 7.

## **Art. 30 Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale - BR.IV e BR.IV/E**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV e BR.IV/E riguardano parti del territorio in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità degli elementi edilizi, degli spazi privati ad essi asserviti e dell'ambiente naturale circostante. Il P.R.G. intende conservare e tutelare tali caratteri incentivando tuttavia il recupero degli edifici per funzioni essenzialmente residenziali.

Per le zone BR.IV valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto un indice di utilizzazione fondiario non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti la cui valutazione viene effettuata in deroga al disposto della lettera a) punto 10, art. 4 delle N.T.A., facendo rientrare nel computo delle Sul anche quelle superfici chiuse con murature perimetrali estese non meno di  $\frac{1}{2}$  del loro perimetro.

Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della Sul esistente, dell'intero edificio o aggregato di edifici, prescrivendo il mantenimento delle preesistenti distanze dalle strade e il mantenimento dell'allineamento dei fronti verso spazi pubblici, e spazi privati assoggettati a servitù (aie, cortili comuni).

In casi di edifici la cui Sul esistente e documentata al momento dell'adozione del Progetto Preliminare risulti inferiore ai 100 mq Sul e in alternativa al precedente incremento del 20%, si consente un ampliamento fino ad un massimo di 100 mq Sul.

- b) oltre all'ampliamento, nei limiti sopra definiti, sono di norma possibili interventi di:
- ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - manutenzione;

Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona dell'intervento e quindi facendo riferimento, in sede di progettazione, alle prescrizioni di cui al punto 9 art.26 delle presenti Norme.

- c) qualora gli interventi ammessi ai precedenti punti a) e b) portino alla costituzione di un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quelle originariamente presenti, è fatto obbligo per ogni unità immobiliare aggiunta di reperire:
- almeno 1 posto auto (ai sensi della L. 122/89);
  - la monetizzazione di una quota di aree per servizi di 7,5 mq/ab, rappresentanti la quota di standards urbanistici attribuiti ai servizi di interesse comune ed al parcheggio pubblico (art. 21 l.u.r. 56/77);
- d) in aggiunta all'incremento di Sul "una tantum" di cui alle precedenti lettere a), è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici in

applicazione della L.R. 21/98. Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito

- un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) o del colmo di copertura di 50 cm, purchè ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°; In questo caso non deve costituire una nuova e autonoma unità immobiliare, ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata funzionalmente;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- f) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.), la localizzazione delle attività t3.2, t6.2, e3, è subordinata alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti.

Per tutte le aree urbanistiche comprese in BR.IV valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative.

Le aree BR.IV contrassegnate dalla lettera “/E” identificano insediamenti sparsi che tradizionalmente caratterizzano le aree montane e pedemontane del Comune di Pollone; ad esse il Piano riconosce un valore paesistico-ambientale e attribuisce particolari norme di salvaguardia.

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti ai fini abitativi con le modalità seguenti:

- a.1) se il manufatto ancora presenta struttura muraria ben conservata che testimonia il volume della costruzione preesistente, o se si presentano documenti comprovanti lo stato originario dell'edificio, esso potrà essere ricostruito con volumetria, materiali, e tipologia conformi al modello originario. In ogni caso i criteri costruttivi da adottare nel ripristino dei fabbricati sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del punto 9) art. 26 delle presenti norme.
- b.1) è riconosciuto un indice fondiario di superficie non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti, purchè ciò non aumenti il numero delle unità abitative . Tale valutazione viene effettuata in deroga al disposto della lettera a) punto 10, art. 4 delle N.T.A. dove rientrano nel computo delle Sul anche quelle superfici chiuse con murature perimetrali estese a non meno di 1/2 del loro perimetro.
- c.1) Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri del contesto ambientale in cui si opera;
- d.1) è possibile l'utilizzo del sottotetto ai fini residenziali purchè risulti applicabile quanto previsto dalla LR 21/98, e ciò non costituisca la realizzazione di nuove ed autonome unità abitative;

- e.1) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.) si deve prevedere una verifica di compatibilità geologica e ambientale al fine di garantire l'adeguamento delle infrastrutture salvaguardando nel contempo la sicurezza dei siti e il paesaggio naturale. E' fatto quindi divieto di modificare l'andamento del terreno, di realizzare strade asfaltate, recinzioni, muri di contenimento, edifici accessori anche in sottosuolo ad eccezione delle tettoie totalmente aperte. E' fatto obbligo di condurre gli allacciamenti alle reti tecnologiche esclusivamente in interrato e di provvedere, al termine dell'intervento, alla risistemazione del suolo allo stato originario;
- f.1) le destinazioni d'uso consentite per le aree BR.IV/E sono limitate alle classi r, t3.2, t6.2, e1, e2; l'inserimento delle attività t3.2 e t6.2 sono subordinate alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni del precedente punto e.1).
- h.1) Ai fini della realizzazione delle autorimesse e degli edifici accessori non sono applicabili i disposti di cui all'art. 45, 3° comma, punto 3 delle NTA.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

<h1>BR.IV</h1> <p>BR.IV/E</p> <p>ART: 30      NTA</p>	
---	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>  <b>TITOLO II      NTA</b>	<table border="1"> <tr> <td>r</td><td>p1</td><td>p2</td><td>p3</td><td>fm1</td><td>tm2</td><td>t1.1</td><td>t1.2</td><td>t2.1</td><td>t2.2</td><td>t3.1</td><td>t3.1.1</td><td>t3.2</td><td>t4</td><td>t5</td><td>t6.1</td><td>t6.2</td><td>t7</td><td>t8</td><td>e1</td><td>e2</td><td>e3</td><td>e4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">●</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">●</td><td></td><td style="text-align: center;">●</td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">●</td><td></td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">●</td><td></td><td></td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td><td style="text-align: center;">●</td> </tr> </table>	r	p1	p2	p3	fm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	●							●		●			●				●			●	●	●	●
r	p1	p2	p3	fm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4																									
●							●		●			●				●			●	●	●	●																									

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO      TITOLO III      NTA																			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI												
				UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione																	
		Con cambio	SUE																				
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività concessione			1	1																
		Con cambio	SUE																				
			inizio attività concessione			1	1																
			SUE																				

**Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica**

<b>PRESCRIZIONI</b>	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum"
<b>Tipologia edilizia:</b>	esistente
<b>Altezza massima delle fronti:</b>	esistente o quella consentita alla lettera d) art.30 delle NTA
<b>Indice di utilizzazione fondiario:</b>	esistente, con gli incrementi ammessi dall'art 30 delle NTA
1)	Nelle aree BR IV per ogni unità immobiliare aggiunta viene richiesto il reperimento di almeno un posto auto e la monetizzazione di una quota di servizi pari a 7,5 mq/ab.
2)	Destinazione d'uso ammessa esclusivamente per i soggetti di cui all'art. 2135 del Codice civile, singoli o associati, e da loro famigliari di cui all'art. 230 bis del Codice civile. L'attività agrituristica deve essere svolta all'interno dei fabbricati rurali ubicati nel fondo dell'imprenditore agricolo nel rispetto delle disposizioni contenute nella LR n. 38 del 23 marzo 1995
3)	<p>Scarico dei reflui:</p> <p>L'area BR.IV n.0111, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere una valutazione puntuale delle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo per dimensionare correttamente l'impianto di drenaggio</p> <p>L'area BR.IV n.2004, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante <i>fitodepurazione</i>.</p> <p>L'area BR.IV/E n.2005, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante <i>fitodepurazione</i>.</p>
4)	<p>Interventi di mitigazione:</p> <p>Le superfici pertinenziali esterne alle aree oggetto di Variante Parziale 7 dovranno essere realizzate con materiali permeabili o semipermeabili.</p>

## **Art. 36 Prescrizioni per le zone residenziali di completamento urbanistico - CR.II**

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi, non ancora edificati di più ampi ambiti consolidati.

Per tale zona il P.R.G. intende consentire il completamento urbanistico dell'ambito urbano in cui tali aree sono inserite mediante interventi di nuova edificazione, anche al fine di agevolare il potenziamento delle urbanizzazioni primarie e/o il reperimento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.

Per le zone CR.II si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella normativa per la zona o per l'area urbanistica;
- b) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 45 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative;
- b) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 40% della superficie fondiaria libera, a meno di diverse prescrizioni cartografiche relative alle parti di lotto;
- c) nelle aree urbanistiche CR.II/c individuate in cartografia con l'apposito simbolo "C", dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinata alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 5° comma, Art. 49, l.u.r. 56/77. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto. In alcuni casi le aree per servizi pubblici o per la viabilità sono tuttavia già individuate in cartografia. Esse sono da ritenersi prescrittive a meno di precisa e motivata documentazione accettata da parte del Comune;
- d) Come prescritto dall'art. 32 del Regolamento Edilizio per gli interventi di nuova costruzione il progetto deve comprendere un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne preliminarmente il corretto inserimento nel contesto.
- f) in assenza degli interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto a) sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi; manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti; interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole e/o orticole.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA. Corrispondenti alla documentazione geologica, parte

integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.



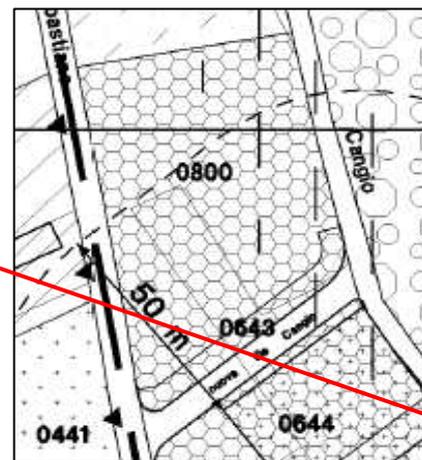
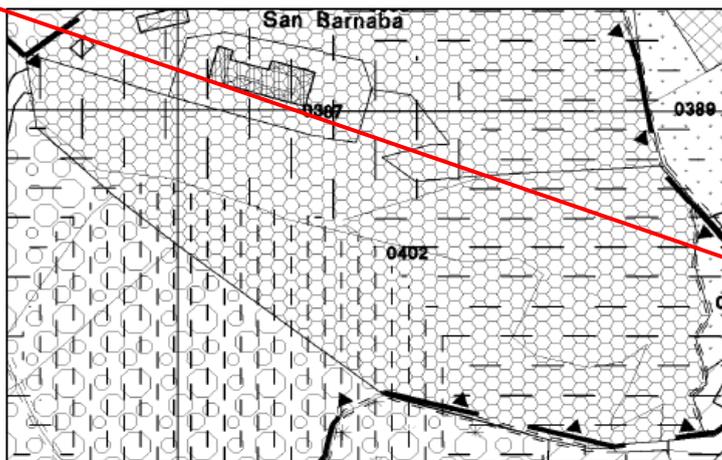
3) Viene richiesta la dismissione degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art. 21 della l.u.r. 56/77.

4) **Interventi di compensazione:-**

~~Le aree CR.II/c n.2003 e 2007 dovranno prevedere un intervento di miglioramento del bosco esistente sull'area urbanistica SP.I 0402, in località San Barnaba, ognuna per una superficie complessiva corrispondente alla propria superficie fondiaria. In particolare dovranno prevedere il diradamento in funzione selvicolturale e di riequilibrio ecosistemico, comprendente tutte le opere di decespugliamento ed il taglio delle piante morte, malate o malvenienti, successiva raccolta ed accatastamento dei materiali di risulta, sramatura, cernita ed allontanamento dei materiali non utilizzabili e loro trasporto ad impianto di trattamento autorizzato e trasporto del legname utile al piazzale di carico.~~

~~Qualora le condizioni dell'area di intervento non permettano l'applicazione delle modalità sopraindicate, la superficie verrà ripermetrata al fine di ottenere un intervento di pari valore utilizzando il prezzario della Regione Piemonte vigente alla data del rilascio del Permesso di Costruire.~~

~~L'area CR.II n.2012 dovrà prevedere un intervento sull'area SP.I 0800, collocata nei pressi del Cimitero comunale, di sistemazione della sponda lungo strada Comunale via Cangiò con eradicazione delle piante infestanti e sostituzione con nuove piante autoctone lungo la strada.~~



5) 4) **Prescrizioni specifiche:**

~~Il progetto di attuazione dell'area CR.II n.2003 dovrà porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento.~~

~~Il progetto di attuazione dell'area CR.II n.2012 dovrà porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento.~~

~~Il progetto di attuazione dell'area CR.II n.0623 dovrà porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento.~~

6) **Scarico dei reflui:**

~~L'area CR.II/c n.2003 dovrà prevedere l'allaccio alla fognatura esistente.~~

~~L'area CR.II/c n.2007, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante fitodepurazione.~~

~~L'area CR.II n.2012 dovrà prevedere l'allaccio alla fognatura esistente.~~

7) 5) **Interventi di mitigazione:**

~~Le superfici pertinenziali esterne alle aree oggetto di Variante Parziale 7 dovranno essere realizzate con materiali permeabili o semipermeabili.~~

## **Art. 37 Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto. - CR.III**

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G. aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 42 delle N.T.A.) ed a nuove sedi viarie. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettarne sia la localizzazione che la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area indicata in cartografia risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'area.

Per l'attuazione del Piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area urbanistica effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa per almeno i 3/5 della capacità edificatoria totale dell'area. Tale progetto guida deve essere assunto dalla pubblica Amministrazione con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.III sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della l.u.r. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della l.u.r. 56/77 e successive modificazioni. All'interno delle zone CR.III potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli Art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura che sarà definita dal Comune nell'ambito della stesura della convenzione. Per le aree urbanistiche di tipo CR.III il P.R.G. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti.

Le "Schede di Area" definiscono, per ogni area urbanistica gli aspetti seguenti:

- l'indice territoriale di superficie da applicare all'intera parte dell'area o alle unità minime d'intervento;

- le percentuali di destinazioni d'uso previste per il terziario, il commercio e la residenza;
- la capacità insediativa prevista, calcolata dividendo il volume edificabile residenziale per 135 mc/ab o la Sul per 45 mq/ab;
- la superficie a standard da dismettere calcolata analiticamente per ogni destinazione d'uso prevista;
- la superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione territoriale di superficie;
- la nuova viabilità pubblica;
- gli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento;
- le aree fondiarie su cui è possibile concentrare l'edificazione;
- gli spazi vincolati a verde privato.

Tali Schede, comprese nelle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo nei limiti precisati al precedente Art. 2, 2° comma, lettera d).

Per le zone CR.III valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) in presenza di S.U.E.:
  - 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area";
  - 2) Le prescrizioni contenute nella Scheda d'Area potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
  - 3) al fine del computo degli standards urbanistici è possibile l'assoggettamento ad uso pubblico di parte del territorio, fino ad un massimo di 7 mq/ab, così come previsto dall'Art. 21, 1° comma, punto 1, l.u.r. 56/77;
  - 4) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 45;
  - 5) le convenzioni dello S.U.E. devono prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, allacciamenti elettrici, gas, telefono, luce elettrica). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione.
  - 6) In applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 32 del Regolamento Edilizio, i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.
- b) in assenza di S.U.E.:

- 1) possono essere realizzate recinzioni mediante opere a giorno;
- 2) è possibile intervenire sugli eventuali manufatti eventualmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, come definite al Titolo II delle presenti Norme e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria) di cui al Titolo III delle presenti Norme;
- 3) è consentito intervenire sulle aree non edificate senza che ciò comporti cambio fra le attività e gli usi, come definiti al Titolo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'Art. 39, per le quali è consentito il cambiamento all'interno degli usi previsti per la zona EE.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona CR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa; ~~e a maggior specificazione per l'area n° 1001 si fa riferimento alla rispettiva Scheda d'Area allegata alle pagine successive.~~

# CR.III

ART: 37 NTA

DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•							•		•			•	•	•	•		•					

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA										
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
				UNITA' IMMOBILIARI							Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77			
Senza cambio		inizio attività concessione												
		SUE												
Con cambio		inizio attività concessione												
		SUE												
Senza cambio		inizio attività concessione				1								
		SUE					3	3	4	2				
Con cambio		inizio attività concessione				1								
		SUE					3	3	4	2				



## Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

### PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 40%

**Tipologia edilizia:** secondo quanto previsto dalla scheda d'area o in alternativa dallo SUE approvato

**Altezza massima delle fronti:** secondo quanto previsto dalla scheda d'area o in alternativa dallo SUE approvato

**Indice di utilizzazione fondiario:** ---

**Indice di utilizzazione territoriale:** secondo quanto previsto dalla scheda d'area o in alternativa dallo SUE approvato

- 1) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- 3) L'intervento è consentito al termine di validità dello SUE.
- 4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno più lotti.

# GRH-1

Art. 37 NTA

Area Urbanistica n. 1001

## DESTINAZIONE D'USO

-Residenza	minimo	80%
-Terziario		20%
-Commercio		0%

## DATI DIMENSIONALI

		(in superficie)
-Superficie territoriale	mq	10.860
-Indice territoriale	mq/mq	0,07
-S.L.P. totale	mq	760
-di cui:		
-residenziale	mq	608
-terziario	mq	152
-commercio	mq	0
-Superficie fondiaria	mq	4.690
-Indice fondiario massimo	mq/mq	
-Superficie complessiva a servizi	mq	6.190
-di cui:		
- fabbisogno interno	mq	490
-per		
-residenza	mq	338
-terziario	mq	152
-commercio	mq	0
- fabbisogno esterno	mq	5.690
-Strade	mq	0

## CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

-Densità abitativa	mq/ab	45
-Abitanti insediabili	n°	14

## MODALITA' DI INTERVENTO

-Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE)

## TIPO DI INTERVENTO

-Nuovo Impianto - NI, art. 22 NTA

## PRESCRIZIONI

- Tipologia edilizia: a schiera o isolata uni-bifamiliare
- Altezza massima delle fronti: 2 piani fuori terra (8.50 m)
- Si prescrive di concentrare le aree a servizi in un unico lotto direttamente connesso con la viabilità pubblica. Ciò al fine di dotare l'Amministrazione di un'area ben localizzata, disponibile all'inserimento di nuove attrezzature per la comunità locale.
- Per non interferire con la viabilità di collegamento intercomunale (Via Pier Giorgio Frassati), l'accesso carrabile ai lotti fondiari è da predisporre lungo Via S. Sebastiano.

## **ALLEGATO D – STRALCIO DEI QUADRI SINOTTICI MODIFICATI DALLA VARIANTE 7**

Chiave di lettura:



Aree urbanistiche create con la Variante Parziale 7



Aree urbanistiche modificate con la Variante Parziale 7



Aree urbanistiche eliminate con la Variante Parziale 7

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. insed.	
										mq	mq	mq	mq	Res	Tar-Comm	Prog	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UNO	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

BR.II

-	0163	Ostolino	P2.2/6	P-11	0,00	0,000	0,00		CE		1.434	1.434	0	0	100%	0%	0%	1.434	0	0	0	0
---	------	----------	--------	------	------	-------	------	--	----	--	-------	-------	---	---	------	----	----	-------	---	---	---	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. insed.	
										mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UNO	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

BR.II

-	0163	Ostolino	P2.2/6	P-11	0,00	0,000	0,00		CE		1.557	1.557	0	0	100%	0%	0%	1.557	0	0	0	0
---	------	----------	--------	------	------	-------	------	--	----	--	-------	-------	---	---	------	----	----	-------	---	---	---	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	Res	Tar+Comm	Prod	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

BR.III

-	0383	Villa,Rua	P2.2/4	N-14	0,00	0,500	0,40		CE	948	948	0	0	100%	0%	0%	948	474	379	0	0
---	------	-----------	--------	------	------	-------	------	--	----	-----	-----	---	---	------	----	----	-----	-----	-----	---	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

BR.III

-	0383	Villa,Rua	P2.2/4	N-14	0,00	0,500	0,40		CE	490	490	0	0	100%	0%	0%	490	245	196	0	0
---	------	-----------	--------	------	------	-------	------	--	----	-----	-----	---	---	------	----	----	-----	-----	-----	---	---

	2011	Moncalvo	P2.2/7	T-17	0,00	0,500	0,40		CE	2.225	2.225	0	0	100%	0%	0%	2.225	1.113	890	0	7
--	------	----------	--------	------	------	-------	------	--	----	-------	-------	---	---	------	----	----	-------	-------	-----	---	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	URTE	URFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## BR.IV

-	0101	Chiavolino	P2.2/4	L-11	0,00	0,000	0,00		CE	953	953	0	0	100%	0%	0%	953	0	0	0	0
-	0103	Chiavolino	P2.2/4	L-12	0,00	0,000	0,00		CE	686	686	0	0	100%	0%	0%	686	0	0	0	0
-	0111	Ciampi	P2.2/4	L-13	0,00	0,000	0,00		CE	1.417	1.417	0	0	100%	0%	0%	1.417	0	0	0	0

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	URTE	URFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## BR.IV

-	0101	Chiavolino	P2.2/4	L-11	0,00	0,000	0,00		CE	2.404	2.404	0	0	100%	0%	0%	2.404	0	0	0	0
-	0103	Chiavolino	P2.2/4	L-12	0,00	0,000	0,00		CE	1.522	1.522	0	0	100%	0%	0%	1.522	0	0	0	0
-	0111	Ciampi	P2.2/4	L-13	0,00	0,000	0,00		CE	1.538	1.538	0	0	100%	0%	0%	1.538	0	0	0	0
-	2004	Chiavolino	P2.2/4	L-12	0,00	0,000	0,00		CE	1.345	1.345	0	0	100%	0%	0%	1.345	0	0	0	0

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar-Comm	Prod						
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

BR.IV/E

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar-Comm	Prod						
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

BR.IV/E

-	2005	Ciampi	P2.2/4	L-12	0,00	0,000	0,00		CE	2.355	2.355	0	0	100%	0%	0%	2.355	0	0	0	0
---	------	--------	--------	------	------	-------	------	--	----	-------	-------	---	---	------	----	----	-------	---	---	---	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	Res	Tar+Comm	Prod	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## CR.II

-	0190	Migliario	P2.2/6	Q-12	0,00	0,100	0,40		CE	1.737	1.737	0	0	100%	0%	0%	1.737	174	605	0	5
-	0421	Bocchi	P2.2/6	P-14	0,00	0,100	0,40		CE	2.649	2.649	0	0	100%	0%	0%	2.649	265	1.060	0	8
-	0616	Bocchi	P2.2/6	Q-14	0,00	0,100	0,40		CE	1.643	1.643	0	0	100%	0%	0%	1.643	164	657	0	5
-	0623	Villa,Rua	P2.2/4	N-14	0,00	0,110	0,40		CE	1.335	1.335	0	0	100%	0%	0%	1.335	147	534	0	4
-	0707	Maiocco	P2.2/6	Q-16	0,00	0,150	0,40		CE	1.214	1.214	0	0	100%	0%	0%	1.214	182	460	0	5

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	Res	Tar+Comm	Prod	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## CR.II

-	0421	Bocchi	P2.2/6	P-14	0,00	0,100	0,40		CE	974	974	0	0	100%	0%	0%	974	97	389	0	3
-	0623	Villa,Rua	P2.2/4	N-14	0,00	0,110	0,40		CE	1.794	1.794	0	0	100%	0%	0%	1.794	197	718	0	4
-	2019	Bocchi	P2.2/6	P-14	0,00	0,100	0,40		CE	1.636	1.636	0	0	100%	0%	0%	1.636	164	654	0	5

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoll BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFOD	URCO	UVIN	UMOD	USTE	USFD	USSD	USVD	URES	UTER	UND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## CR.II/c

-	0519	Monalcalvo	P2.2/7	T-17	0,00	0,100	0,40		CE/CC	2.225	2.225	0	0	100%	0%	0%	2.225	225	690	0	7
-	0624	Cangio,Pizzo	P2.2/7	P-17	0,00	0,120	0,40		CE/CC	1.397	1.397	0	0	100%	0%	0%	1.397	168	559	0	5
-	0620	Chiazolino	P2.2/4	L-13	0,00	0,100	0,40		CE/CC	1.445	1.445	0	0	100%	0%	0%	1.445	145	570	0	4

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoll BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFOD	URCO	UVIN	UMOD	USTE	USFD	USSD	USVD	URES	UTER	UND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## CR.II/c

-	0624	Cangio,Pizzo	P2.2/7	P-17	0,00	0,120	0,40		CE/CC	1.397	1.397	0	0	100%	0%	0%	1.397	168	559	0	5
---	------	--------------	--------	------	------	-------	------	--	-------	-------	-------	---	---	------	----	----	-------	-----	-----	---	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar-Comm	Prod						
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UNIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UNO	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## CR.III

701	1001	Spazio/Plazza	P.2.2/6	Q-16	0,07	0,100	0,40			SUE	10.000	4.000	6.100	0	00%	20%	0%	4.000	700	1.072	6.100	10
-----	------	---------------	---------	------	------	-------	------	--	--	-----	--------	-------	-------	---	-----	-----	----	-------	-----	-------	-------	----

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar-Comm	Prod						
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UNIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UNO	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## EE/re

-	0099	Chiavolino	P2.2/4	L-11	0,00	0,000	0,00		CE	43.537	43.537	0	0	0%	0%	0%	43.537	0	0	0	0
-	0113	Chiavolino	P2.2/4	L-12	0,00	0,000	0,00		CE	32.199	32.199	0	0	0%	0%	0%	32.199	0	0	0	0

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

## EE/re

-	0099	Chiavolino	P2.2/4	L-11	0,00	0,000	0,00		CE	42.085	42.085	0	0	0%	0%	0%	42.085	0	0	0	0
-	0113	Chiavolino	P2.2/4	L-12	0,00	0,000	0,00		CE	31.363	31.363	0	0	0%	0%	0%	31.363	0	0	0	0

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar+Comm	Prod						
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR
--	--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab

SP./a

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar+Comm	Prod						
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR
--	--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab

SP./a

-	1001	Cangio,Pizzo	P2.2/6	Q-16	0,00	0,000	0,00		---		4.180	0	4.180	0	0%	0%	0%	0	0	0	4.180	0
---	------	--------------	--------	------	------	-------	------	--	-----	--	-------	---	-------	---	----	----	----	---	---	---	-------	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar+Comm	Prod						
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR
--	--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab

SP.l/p

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
														Res	Tar+Comm	Prod						
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR
--	--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab

SP.l/p

-	2015	Corlonga	P2.2/1	E-7	0,00	0,000	0,50		---		1.047	0	1.047	0	0%	0%	0%	0	0	524	1.047	0
-	2018	Moncalvo	P2.2/7	S-17	0,00	0,000	0,66		---		867	0	867	0	0%	0%	0%	0	0	572	867	0

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
										mq	mq	mq	mq	Res	Tar-Comm	Prod	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UVIN	UMOD	URTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UNO	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

SP.I/v

-	0164	Ortolino	P2.2/0	P-11	0,00	0,000	0,10		---	1.302	0	1.302	0	0%	0%	0%	0	0	130	1.302	0
---	------	----------	--------	------	------	-------	------	--	-----	-------	---	-------	---	----	----	----	---	---	-----	-------	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di Int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. Insed.	
										mq	mq	mq	mq	%	%	%	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOD	UTE	UFO	URCO	UVIN	UMOD	URTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UNO	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

SP.I/v

-	2016	Corlonga	P2.2/1	E-7	0,00	0,000	0,10		---	255	0	255	0	0%	0%	0%	0	0	26	255	0
---	------	----------	--------	-----	------	-------	------	--	-----	-----	---	-----	---	----	----	----	---	---	----	-----	---

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	Res	Tar-Comm	Prog	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

VP

-	0543	Moncalvo	P2.2/7	U-19	0,00	0,100	0,40		CE/CC	2.777	2.777	0	0	100%	0%	0%	2.777	278	1.111	0	8
-	0544	Moncalvo	P2.2/7	U-19	0,00	0,000	0,00		CE	990	990	0	0	0%	0%	0%	990	0	0	0	0
-	0577	Cangio,Pizzo	P2.2/7	P-16	0,00	0,000	0,00		CE	5.588	5.588	0	0	0%	0%	0%	5.588	0	0	0	0

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI					MODALITA' DI INTERVENTO					DATI DIMENSIONALI AREE URBANISTICHE				DATI DIMENSIONALI IPOTESI DI INTERVENTO								
Zona urbanistica	N. area	Località	N. Tav.	Coord.	Indice terr.	Indice fond.	Rapp. copert.	Vincoli BBCCAA	Modalità di int.	Sup. area urb.	Sup. fondiaria dis.	Sup. servizi dis.	Viabilità dis.	MIX FUNZIONALE			Sup. fond.	SLP	Sup. coperta	Sup. servizi	Capac. insed.	
--	--	--	--	--	mq/mq	mq/mq	mq/mq	--	--	mq	mq	mq	mq	Res	Tar-Comm	Prog	mq	mq	mq	mq	ab	
UZON	USUE	UNUM	ULOC	UTAV	UCOO	UTE	UFO	URCO	UWIN	UMOD	USTE	USFO	USSD	USVD	URES	UTER	UIND	USFO	USLP	USCO	USSE	UCIR

VP

-	0543*	Moncalvo	P2.2/7	U-19	0,00	0,000	0,00		CE/CC	1595	1595	0	0	0%	0%	0%	1595	0	0	0	0
-	0544	Moncalvo	P2.2/7	U-19	0,00	0,000	0,00		CE	688	688	0	0	0%	0%	0%	688	0	0	0	0
-	0577	Cangio,Pizzo	P2.2/7	P-16	0,00	0,000	0,00		CE	5.588	5.588	0	0	0%	0%	0%	5.588	0	0	0	0

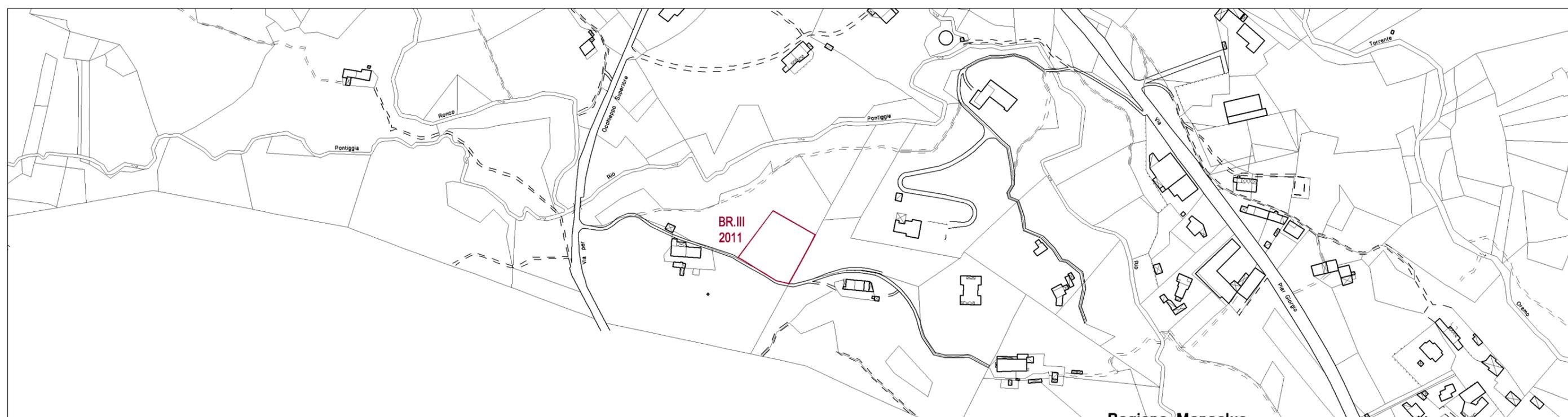
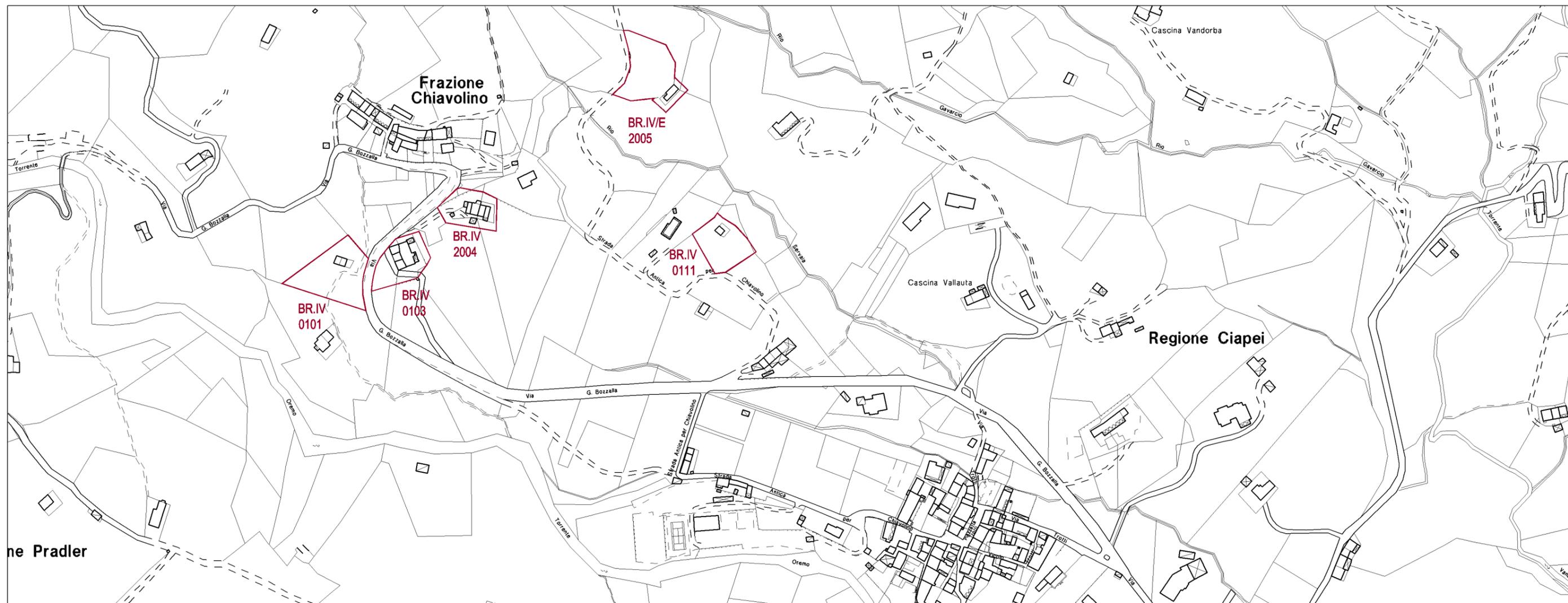
-	2008	Migliario	P2.2/6	Q-12	0,00	0,000	0,00		CE	1.737	1.737	0	0	0%	0%	0%	1.737	0	0	0	0
-	2009	Boochi	P2.2/6	Q-14	0,00	0,000	0,00		---	1.643	1.643	0	0	0%	0%	0%	1.643	0	0	0	0
-	2010	Boochi	P2.2/6	P-14	0,00	0,000	0,00		---	40	40	0	0	0%	0%	0%	40	0	0	0	0
-	2014	Ostolino	P2.2/6	P-11	0,00	0,000	0,00		---	1.126	1.126	0	0	0%	0%	0%	1.126	0	0	0	0
-	2017	Maiocco	P2.2/6	Q-16	0,00	0,000	0,00		---	1.214	1.214	0	0	0%	0%	0%	1.214	0	0	0	0

\* Per l'area urbanistica VP 0543 nel PRG vigente era rimasto erroneamente indicato un indice fondiario, che determinava conseguentemente una capacità insediativa. Con la Variante Parziale n. 7 si è provveduto a correggere tale errore materiale, eliminando tale potenzialità edificatoria.

## **ALLEGATO E – ESTRATTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI LE PREVISIONI INSEDIATIVE PREVISTE DALLA VARIANTE**

Estratto delle opere di urbanizzazione delle previsioni insediative previste dalla Variante - scala 1:2.000

— Rete fognaria esistente  
— fonte: webGIS Comune di Pollone





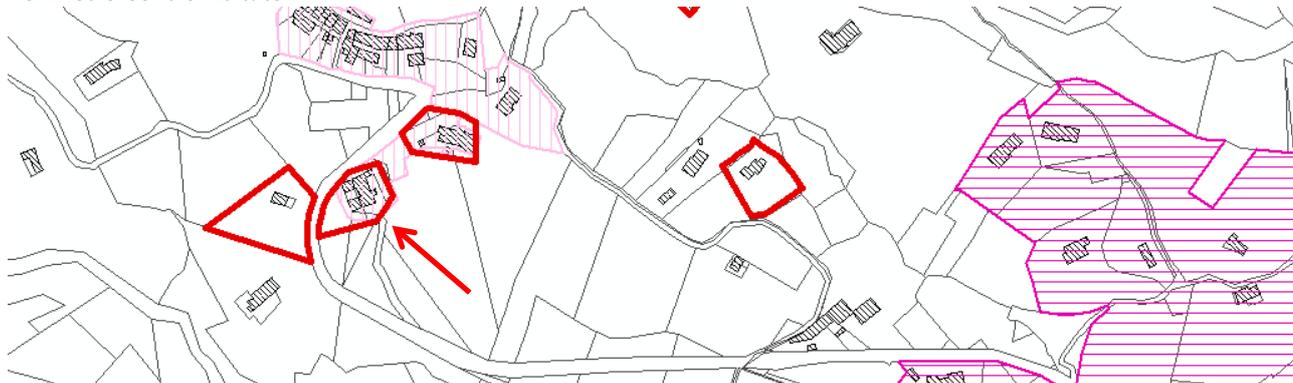
**ALLEGATO F – ANALISI DI APPROFONDIMENTO DEI PUNTI DI VARIANTE AI SENSI  
DELL'ART 17 COMMA 6 DELLA LR 56/77 E S.M.I. E DEL CONFRONTO CON IL  
PTP E IL PTA**

## Elenco aree indagate

4.1.2. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE/RE – BR.IV 0103 (Tarasco Giacomo).....	2
4.1.3. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE/RE – BR.IV 0101 (Rossi Gianluca) .....	4
4.1.4. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA EE – BR.IV 0111 (Cattaneo Edoardo).....	6
4.1.6. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA EE/EP –BR.IV 2004 (Torello Viera Marco) .....	8
4.1.7. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE e BR.III – BR.IV/E 2005 (Graziani Crocifissa) .....	10
4.1.16. FRAZIONE OCCHIEPPO - AREA CR.II/C – BR.III 2011 (Fiorina Marco) .....	12

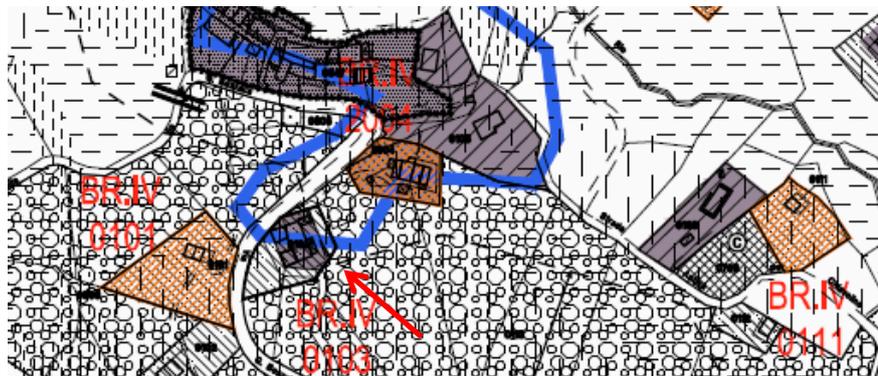
#### 4.1.2. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE/RE – BR.IV 0103 (Tarasco Giacomo)

Perimetro Centro Abitato



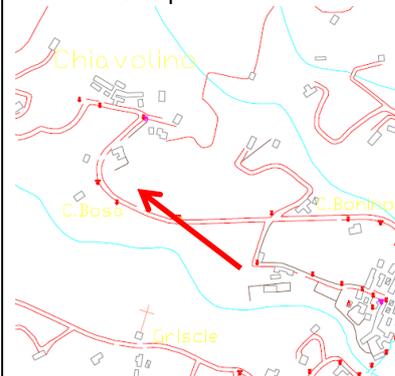
Area occupata da un fabbricato esistente già a destinazione BR.IV nel PRGC vigente, la Variante prevede la modifica dell'area di pertinenza del fabbricato da agricola a BR.IV, in ogni caso l'area risulta essere interna ad nucleo abitato (il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013)

Dominante costruita



Area inserita all'interno della dominante costruita definita dal PTP

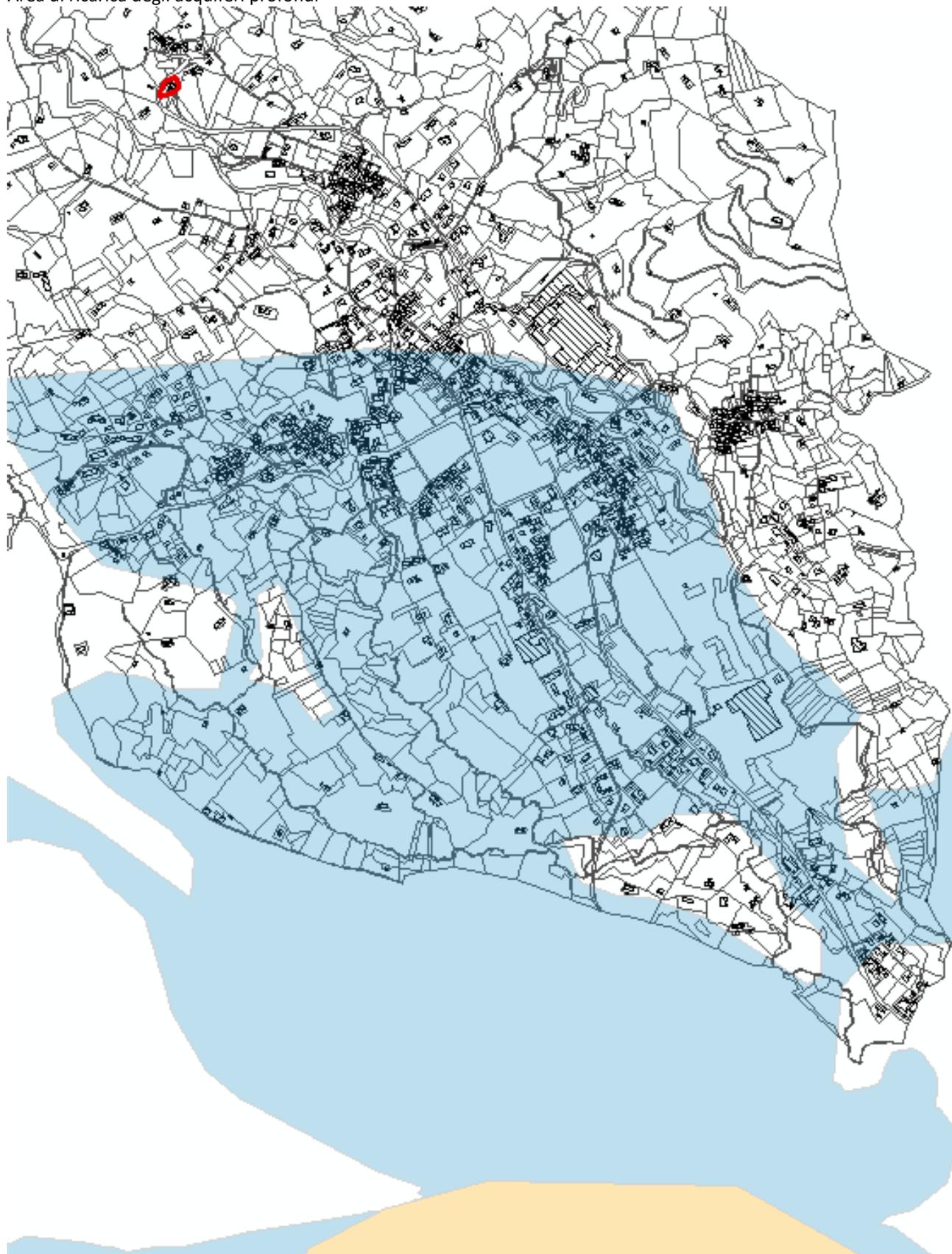
Illuminazione pubblica



Infrastrutture e reti:

Infrastrutture e reti:		Fase	
Strada	Direttamente servita da strada di accesso asfaltata "via Bozzalla"	Google maps	Approfondimento successivo al PP
Illuminazione pubblica	Presenti corpi illuminanti lungo "via Bozzalla"	Carta tecnica comunale	Approfondimento successivo al PP
Rete elettrica	Presente	Rilievo fotografico	Approfondimento successivo al PP
Acquedotto	Presente su via Bozzalla nelle immediate vicinanze	CORDAR s.p.a	Approfondimento successivo al PP
Rete fognaria	Collettore fognario posto a 400 ml di distanza	rete fognaria scaricata dal webGIS comunale	Approfondimento successivo al PP
	Fossa IMHOFF autorizzazione allo scarico in strati superficiali del sottosuolo	Informazione fornita dall'UT	Approfondimento successivo al PP

### Area di ricarica degli acquiferi profondi

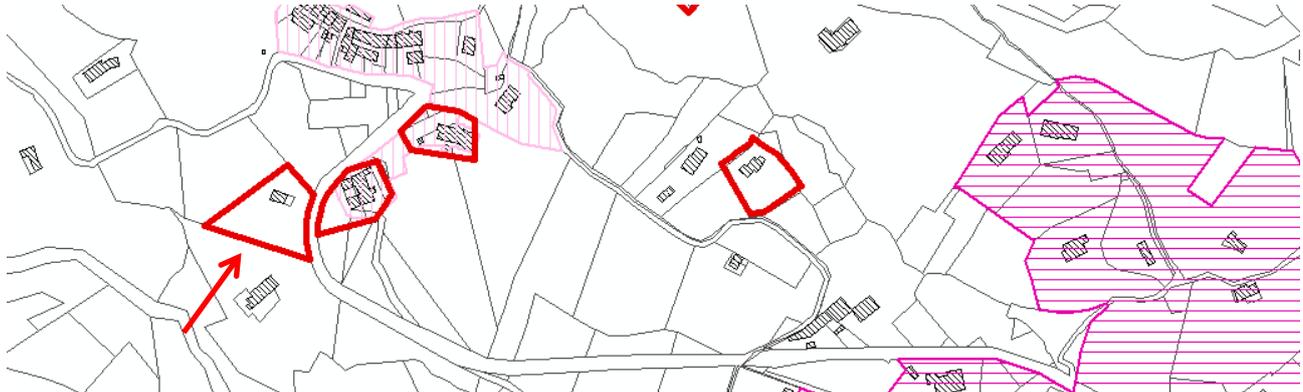


Il Comune di Pollone è parzialmente ricompreso all'interno della delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 268 del 21.07.2016 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi" (pubblicata sul BU41 del 13.10.2016).

In particolare Pollone è interessato dalla "Fascia tampone delle aree di ricarica". Area non ricadente all'interno di tale fascia.

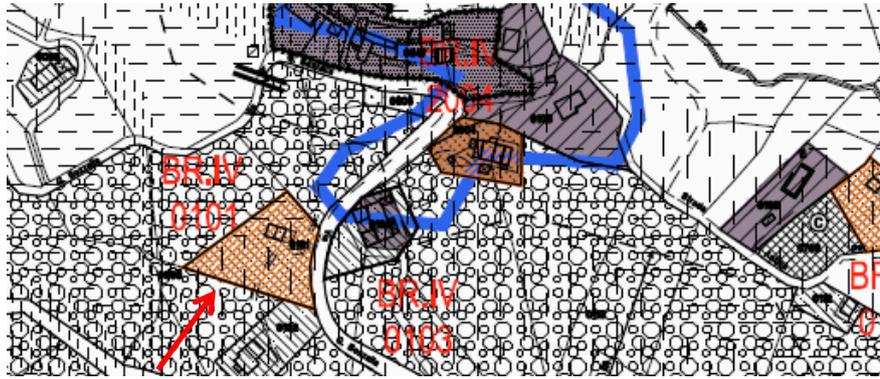
**4.1.3. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE/RE – BR.IV 0101 (Rossi Gianluca)**

Perimetro Centro Abitato



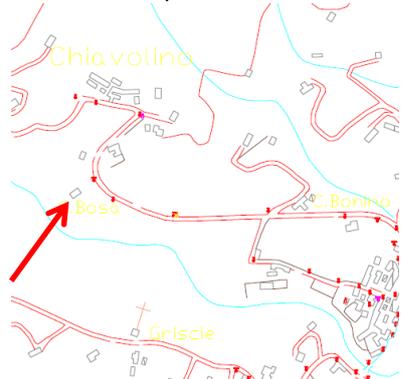
Area agricola già edificata ed abitata che rientra in BR.IV contigua ad nucleo abitato (il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013)

Dominante costruita



Area già edificata fuori dalla dominante costruita ma vicina ad essa

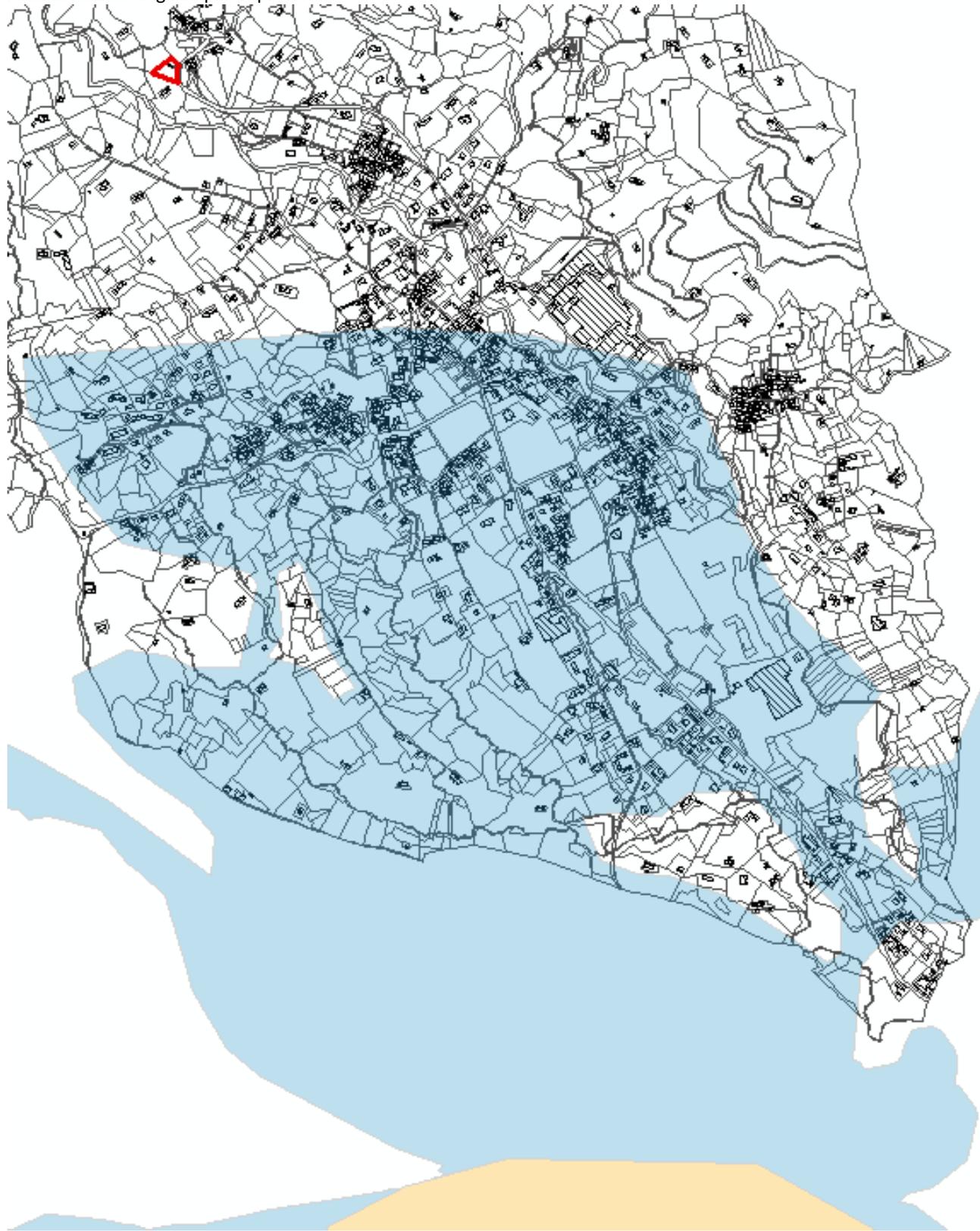
Illuminazione pubblica



Infrastrutture e reti:

Infrastrutture e reti:		Fase	
Strada	Direttamente servita da strada di accesso asfaltata "via Bozzalla"	Google maps	Approfondiment o successivo al PP
Illuminazione pubblica	Presenti corpi illuminanti lungo "via Bozzalla"	Rilievo fotografico e Carta tecnica comunale	Approfondiment o successivo al PP
Rete elettrica	Presente	Rilievo fotografico	Approfondiment o successivo al PP
Acquedotto	Presente su via Bozzalla nelle immediate vicinanze	CORDAR s.p.a	Approfondiment o successivo al PP
Rete fognaria	Collettore fognario posto a 396 ml di distanza	rete fognaria scaricata dal webGIS comunale	Approfondiment o successivo al PP
	Fossa IMHOFF autorizzazione allo scarico in strati superficiali del sottosuolo	Informazione fornita dall'UT	Approfondiment o successivo al PP

### Area di ricarica degli acquiferi profondi

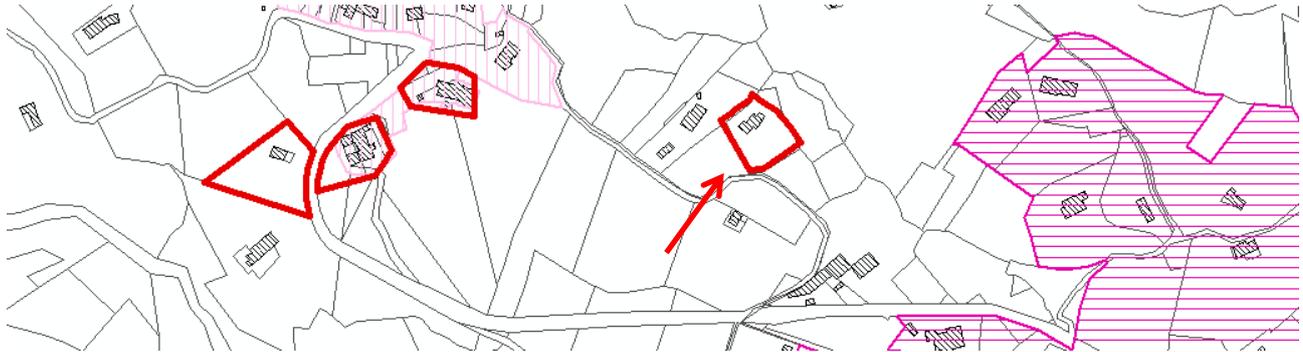


Il Comune di Pollone è parzialmente ricompreso all'interno della delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 268 del 21.07.2016 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi" (pubblicata sul BU41 del 13.10.2016).

In particolare Pollone è interessato dalla "Fascia tampone delle aree di ricarica". Area non ricadente all'interno di tale fascia.

#### 4.1.4. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA EE – BR.IV 0111 (Cattaneo Edoardo)

Perimetro Centro Abitato



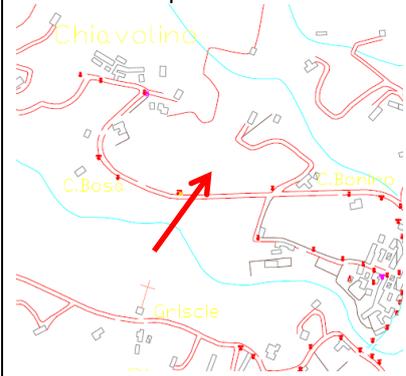
Area agricola già edificata ed abitata che rientra in BR.IV posta a metà strada tra un nucleo abitato (distante 107 m) ed un centro abitato (distante 102 m) (il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013)

Dominante costruita



Area già edificata limitrofa alla dominante costruita

Illuminazione pubblica



Infrastrutture e reti:

Infrastrutture e reti:		Fase	
Strada	Direttamente servita da strada di accesso asfaltata "Strada antica per Chiavolino"	Google maps	Approfondimento successivo al PP
Illuminazione pubblica	Non presente nelle immediate vicinanze, i corpi illuminanti più vicini sono posti lungo "via Bozzalla"	Carta tecnica comunale	Approfondimento successivo al PP
Rete elettrica	Presente	Rilievo fotografico	Approfondimento successivo al PP
Acquedotto	Presente su Strada Antica per Chiavolino nelle imediate vicinanze	CORDAR s.p.a	Approfondimento successivo al PP
Rete fognaria	Collettore fognario posto a 235 ml di distanza	rete fognaria scaricata dal webGIS comunale	Approfondimento successivo al PP
	<u>L'area non presenta particolari controindicazioni alla realizzazione di scarichi fognari nel sottosuolo. L'area non è interessata da falde superficiali, vista la posizione morfologica elevata e la litologia del sottosuolo.</u> La presenza nel sottosuolo di materiale grossolano, caratterizzato da discreta permeabilità, è compatibile con la possibilità di realizzare scarichi mediante sub-irrigazione. In fase di progettazione sarà comunque necessario valutare puntualmente le caratteristiche di permeabilità del sottosuolo per dimensionare correttamente l'impianto di drenaggio.	Relazione geologica – Integrazioni	Approfondimento successivo al PP

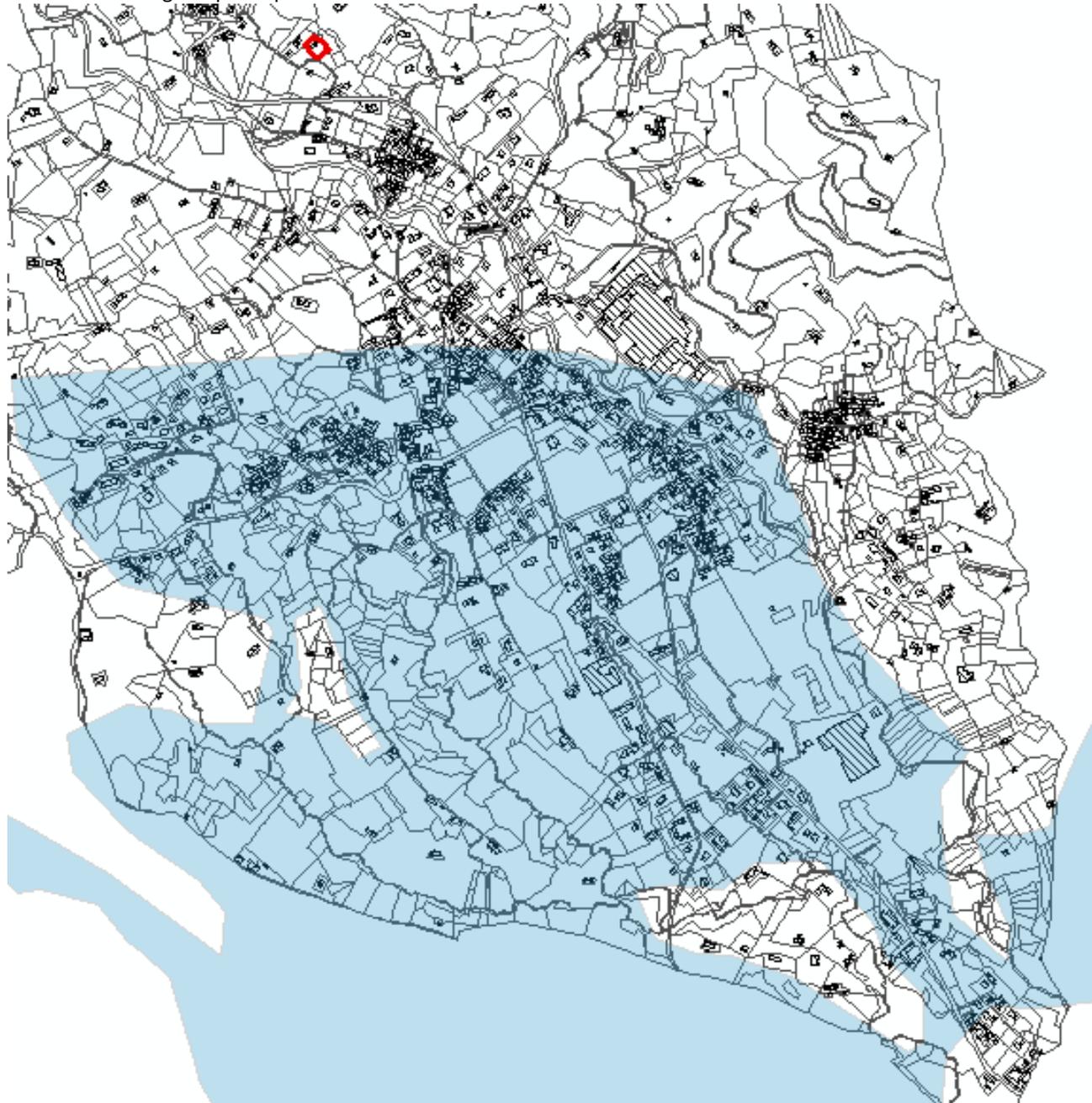
Il dimensionamento dell'apparato drenante per lo smaltimento dei reflui prevede:

- analisi stratigrafica mediante scavo esplorativo
- prova di permeabilità in sito.

Sulla base dei risultati di tali indagini e del numero delle persone servite sarà possibile definire le dimensioni e la tipologia del drenaggio. Tali valutazioni potranno essere definite solo in fase di progettazione.

L'area 4.1.4 ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto di una sorgente idropotabile, definita su base geometrica (raggio di 200 m dalla sorgente). Eventuali scarichi fognari non dovranno rientrare all'interno della fascia di rispetto. Si ritiene che la ridefinizione della zona di rispetto con criteri idrogeologici molto probabilmente escluderebbe l'area in esame.

Area di ricarica degli acquiferi profondi

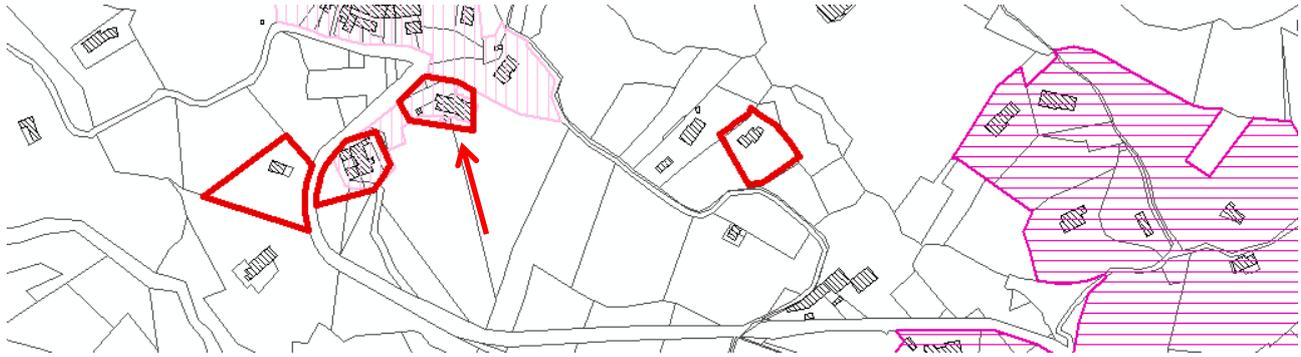


Il Comune di Pollone è parzialmente ricompreso all'interno della delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 268 del 21.07.2016 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi" (pubblicata sul BU41 del 13.10.2016).

In particolare Pollone è interessato dalla "Fascia tampone delle aree di ricarica". Area non ricadente all'interno di tale fascia.

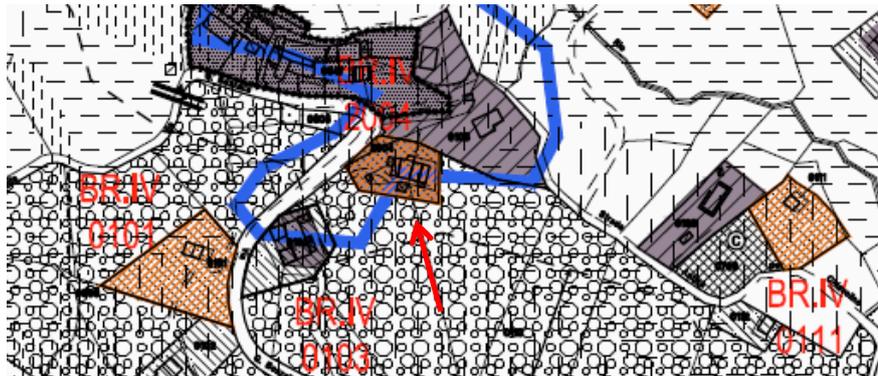
**4.1.6. FRAZIONE CHIAVOLINO - AREA EE/EP –BR.IV 2004 (Torello Viera Marco)**

Perimetro Centro Abitato



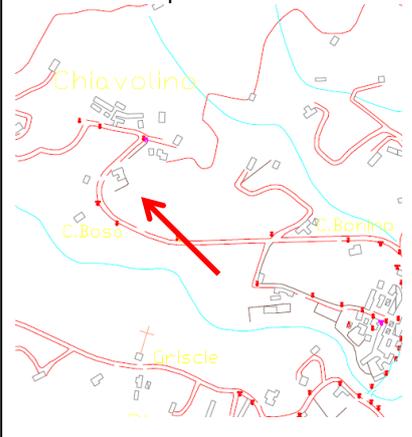
Area a destinazione “zone per aziende agricole esistenti” già edificata ed abitata che la Variante propone di trasformare in BR.IV posta all’interno di un nucleo abitato (il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell’art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013)

Dominante costruita



Area limitrofa alla dominante costruita definita dal PTP occupata da un fabbricato esistente

Illuminazione pubblica



Infrastrutture e reti:

Infrastrutture e reti:		Fase	
Strada	Direttamente servita da strada di accesso asfaltata “via Bozzalla”	Google maps	Approfondimento successivo al PP
Illuminazione pubblica	Presenti corpi illuminanti lungo “via Bozzalla”	Google maps e Carta tecnica comunale	Approfondimento successivo al PP
Rete elettrica	Presente	Rilievo fotografico	Approfondimento successivo al PP
Acquedotto	Presente su via Bozzalla nelle immediate vicinanze	CORDAR s.p.a	Approfondimento successivo al PP
Rete fognaria	Collettore fognario posto a 390 ml di distanza	rete fognaria scaricata dal webGIS comunale	Approfondimento successivo al PP
	Le coltri detritiche superficiali permeabili che ricoprono il basamento roccioso impermeabile hanno uno spessore ridotto ma sufficiente a consentire lo smaltimento dei reflui, <u>previo il corretto dimensionamento dell'apparato drenante che non potendo essere spinto in profondità dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. Si rileva</u>	Relazione geologica – Integrazioni	Approfondimento successivo al PP

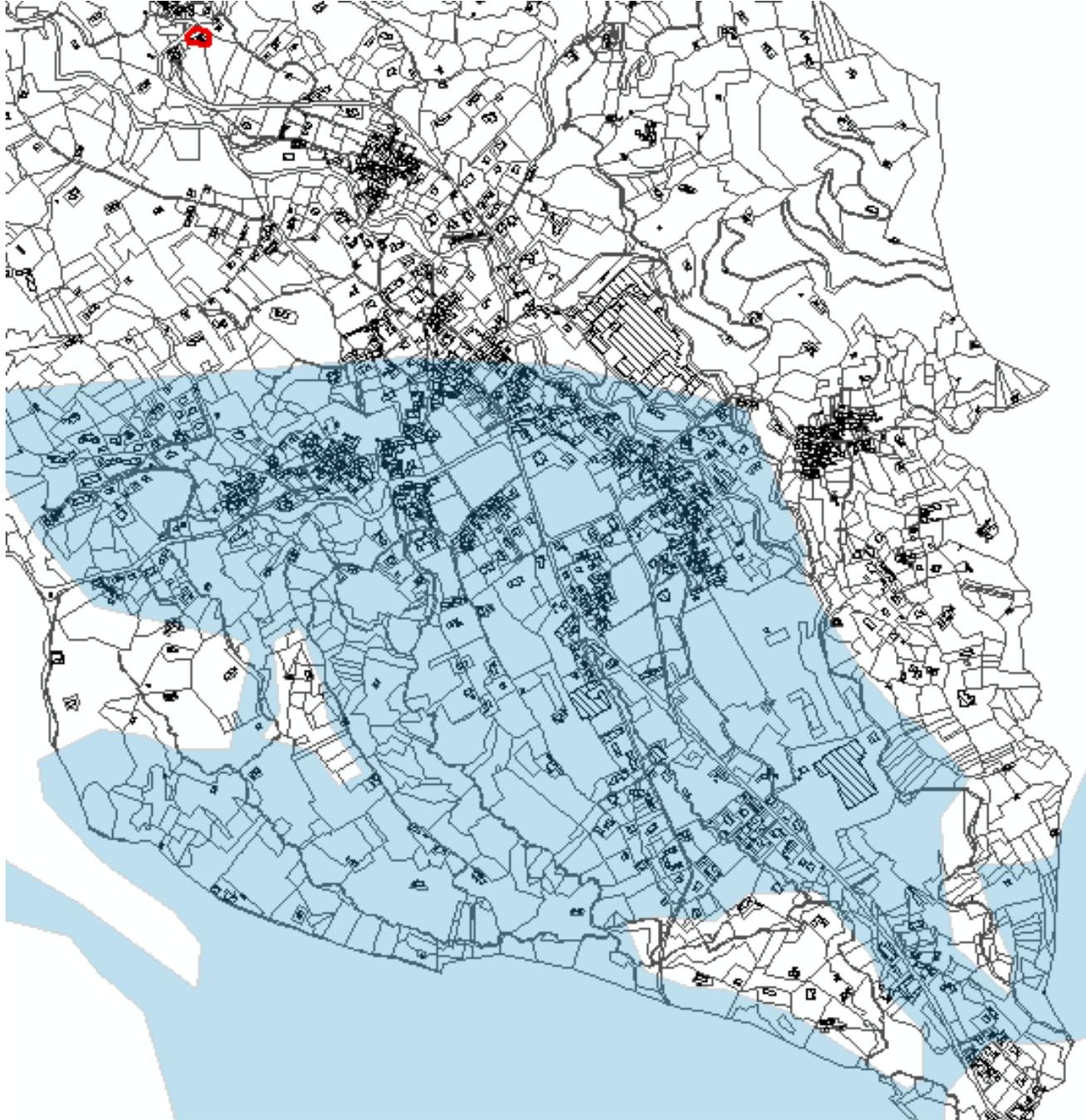
inoltre la possibilità di realizzare la depurazione dei reflui mediante la fitodepurazione.

Il dimensionamento dell'apparato drenante per lo smaltimento dei reflui prevede:

- analisi stratigrafica mediante scavo esplorativo
- prova di permeabilità in sito.

Sulla base dei risultati di tali indagini e del numero delle persone servite sarà possibile definire le dimensioni e la tipologia del drenaggio. Tali valutazioni potranno essere definite solo in fase di progettazione.

Area di ricarica degli acquiferi profondi

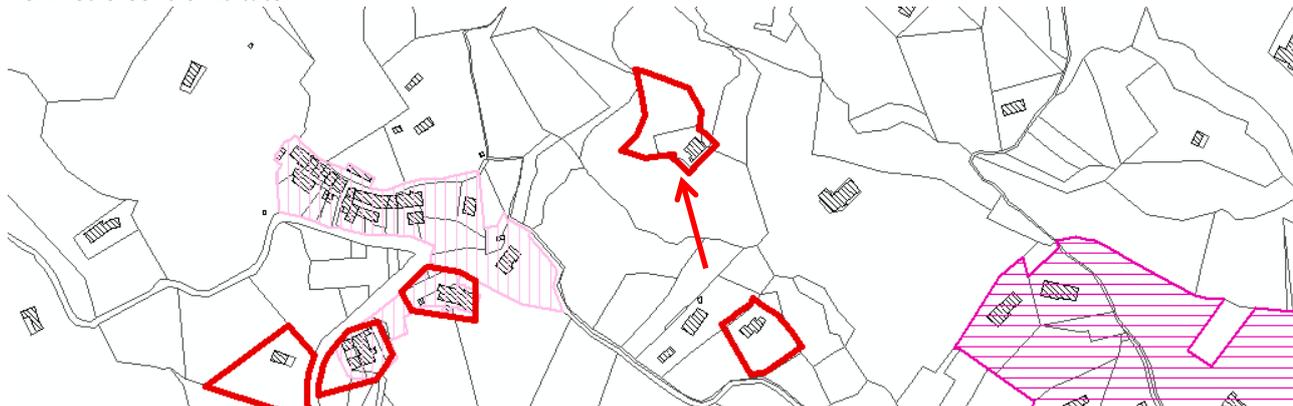


Il Comune di Pollone è parzialmente ricompreso all'interno della delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 268 del 21.07.2016 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi" (pubblicata sul BU41 del 13.10.2016).

In particolare Pollone è interessato dalla "Fascia tampone delle aree di ricarica". Area non ricadente all'interno di tale fascia.

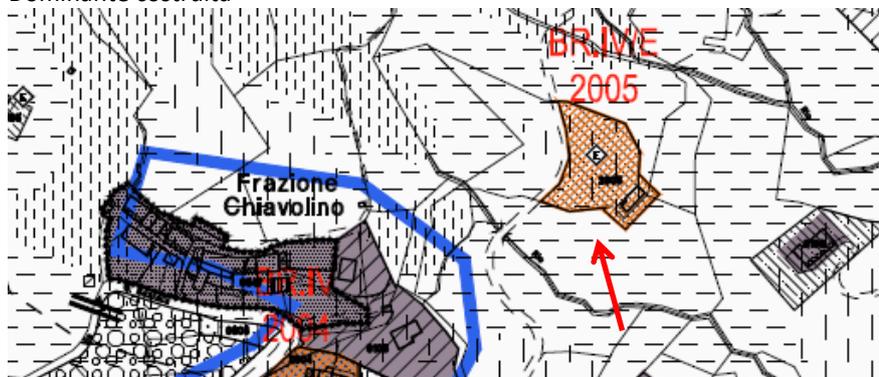
**4.1.7. FRAZIONE CHIAVOLINO – AREA EE e BR.III – BR.IV/E 2005 (Graziani Crocifissa)**

Perimetro Centro Abitato



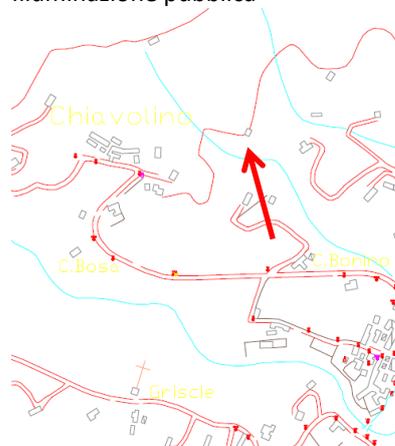
Area in parte già residenziale (il fabbricato esistente è in BR.III) ed in parte in agricola (pertinenza del fabbricato), l'immobile è già abitato e la Variante prevede la trasformazione in BR.IV posta nei pressi di un nucleo abitato (distante 80 m) ma si sottolinea che non è un nuovo insediamento ne tantomeno un'area degradata o dismessa (il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013)

Dominante costruita

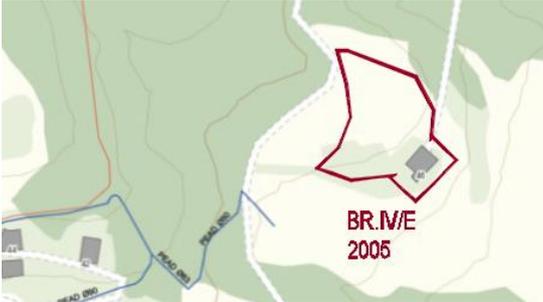


Area esterna alla dominante costruita rappresentata dal PTP ma l'immobile risulta inserito in area BR.III già nel PRGC vigente.

Illuminazione pubblica



Infrastrutture e reti:

Infrastrutture e reti:		Fase	
Strada	Direttamente servita da strada di accesso sterrata "Strada antica per Chiavolino"	Google maps	Approfondimento successivo al PP
Illuminazione pubblica	Non presente nelle immediate vicinanze, i pali illuminanti più vicini si trovano lungo "via Bozzalla"	-	Approfondimento successivo al PP
Rete elettrica	Presente	Rilievo fotografico	Approfondimento successivo al PP
Acquedotto	posto a 32 ml su via Bozzalla: 	CORDAR s.p.a	Approfondimento successivo al PP
Rete fognaria	Collettore fognario posto a 377 ml di distanza	rete fognaria scaricata dal webGIS comunale	Approfondimento successivo al PP
	Le coltri detritiche superficiali permeabili che ricoprono il basamento roccioso impermeabile hanno uno spessore ridotto ma <u>sufficiente a consentire lo smaltimento dei reflui, previo il corretto dimensionamento dell'apparato drenante che non potendo essere spinto in profondità dovrà avere un'adeguata</u>	Relazione geologica – Integrazioni	Approfondimento successivo al PP

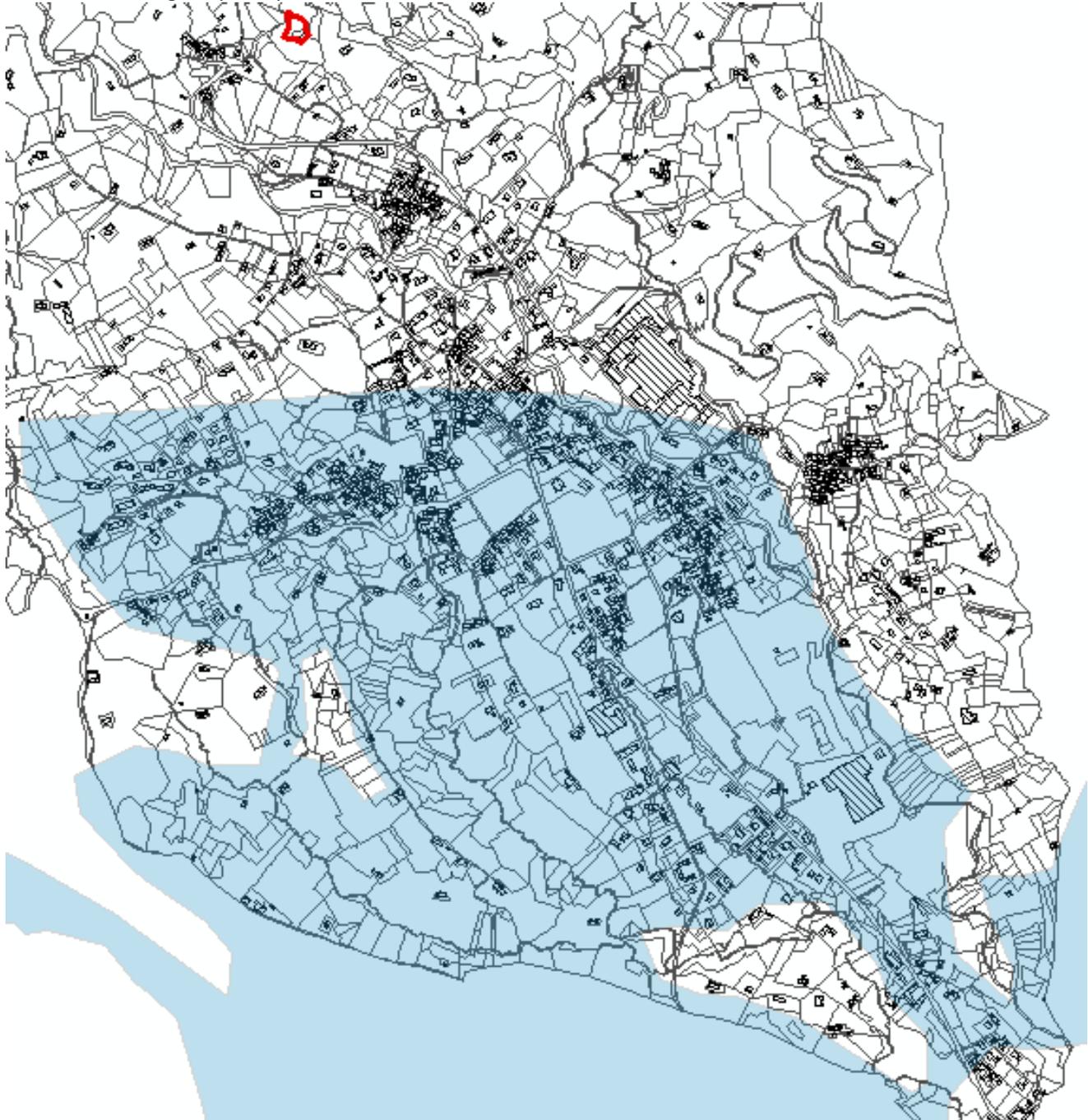
lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. Si rileva inoltre la possibilità di realizzare la depurazione dei reflui mediante la fitodepurazione.

Il dimensionamento dell'apparato drenante per lo smaltimento dei reflui prevede:

- analisi stratigrafica mediante scavo esplorativo
- prova di permeabilità in sito.

Sulla base dei risultati di tali indagini e del numero delle persone servite sarà possibile definire le dimensioni e la tipologia del drenaggio. Tali valutazioni potranno essere definite solo in fase di progettazione.

Area di ricarica degli acquiferi profondi

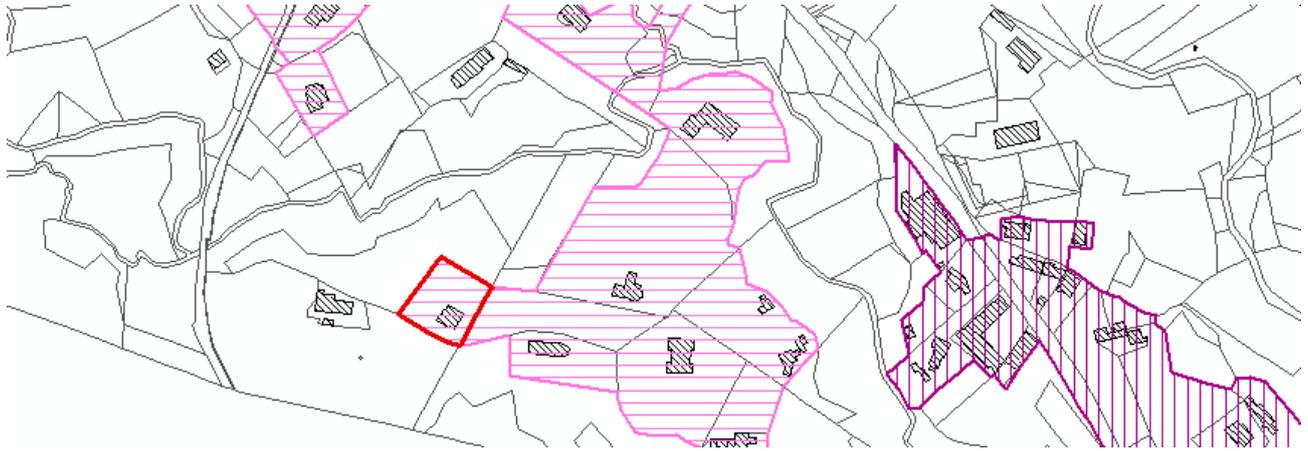


Il Comune di Pollone è parzialmente ricompreso all'interno della delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 268 del 21.07.2016 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi" (pubblicata sul BU41 del 13.10.2016).

In particolare Pollone è interessato dalla "Fascia tampone delle aree di ricarica". Area non ricadente all'interno di tale fascia.

**4.1.16. FRAZIONE OCCHIEPPO - AREA CR.II/C – BR.III 2011 (Fiorina Marco)**

Perimetro Centro Abitato



Area prevista come completamento residenziale dal PRGC vigente, costruita, che la Variante intende inserire tra le aree BR.III interna al un centro abitato (il Comune di Pollone non ha ancora approvato il perimetro del centro/nucleo abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis, pertanto questa è una simulazione dello stesso ai sensi del Comunicato Regionale pubblicato sul BUR 44 del 2013)

Dominante costruita



Area già costruita limitrofa alla dominante costruita

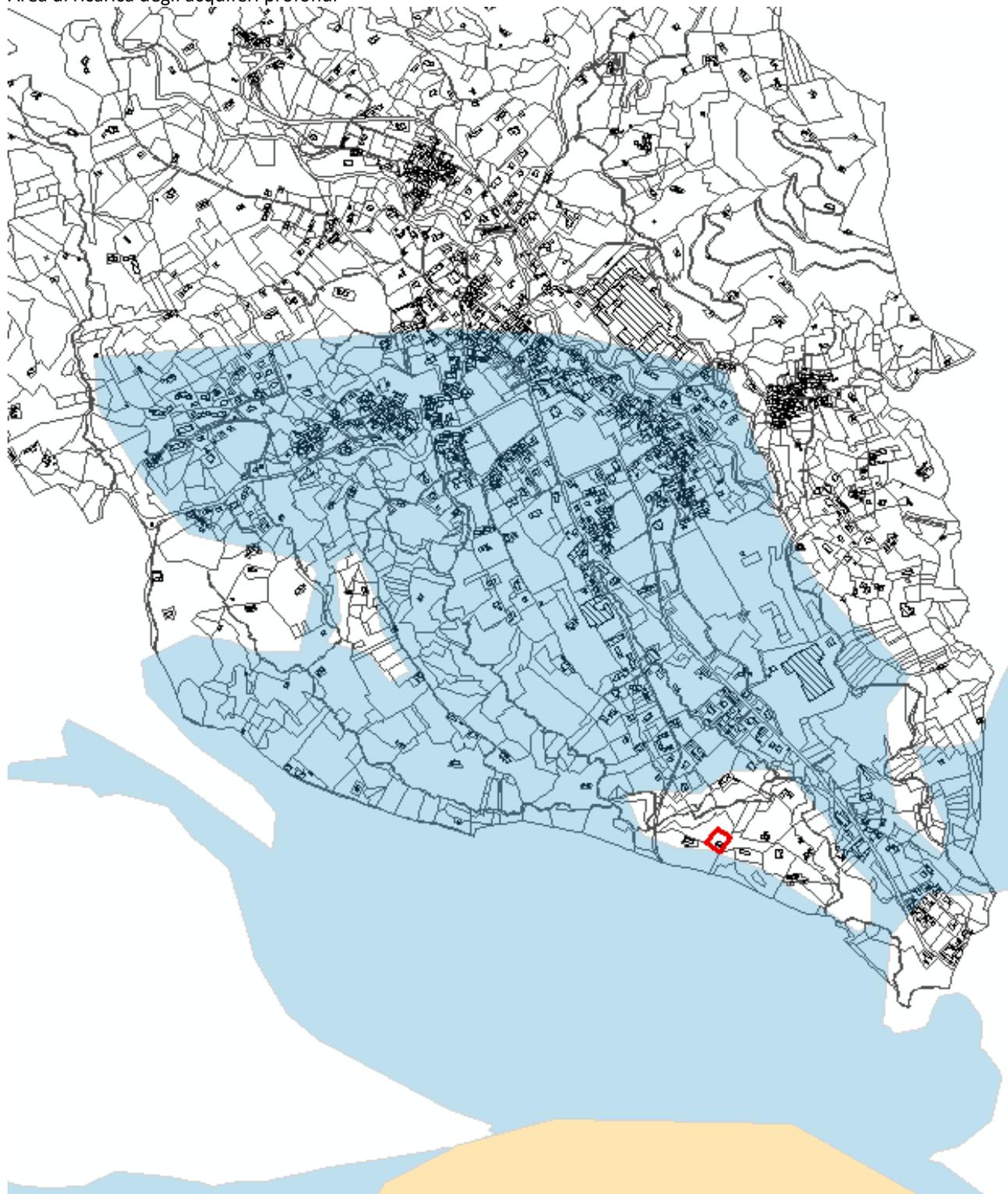
Illuminazione pubblica



Infrastrutture e reti:

Infrastrutture e reti:		Fase	
Strada	Direttamente servita da strada di accesso asfaltata "via per Occhieppo Superiore "	Google maps	Approfondimento successivo al PP
Illuminazione pubblica	Non presenti nelle immediate vicinanze, i pali illuminanti più vicini sono lungo via Pier Giorgio Frassati	Carta tecnica comunale	Approfondimento successivo al PP
Rete elettrica	Presente	Rilievo fotografico	Approfondimento successivo al PP
Acquedotto	Presente nelle immediate vicinanze su via per Occhieppo Superiore	CORDAR s.p.a	Approfondimento successivo al PP
Rete fognaria	Collettore fognario posto a 220 ml di distanza	rete fognaria scaricata dal webGIS comunale	Approfondimento successivo al PP
	C'è una concessione edilizia rilasciata.		

### Area di ricarica degli acquiferi profondi



Il Comune di Pollone è parzialmente ricompreso all'interno della delimitazione delle aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte n. 268 del 21.07.2016 "Aree di ricarica degli acquiferi profondi" (pubblicata sul BU41 del 13.10.2016).

In particolare Pollone è interessato dalla "Fascia tampone delle aree di ricarica". Area non ricadente all'interno di tale fascia.

I punti non presenti in elenco non necessitano di analisi relative alle infrastrutture in quanto:

- 4.1.8 e 4.1.17 vengono ricondotte ad EE

- 4.1.13 e 4.1.14 e 4.1.15 e 4.2.5 diventano VP

-4.2.1 diventa VP e EE

- 4.2.2 e 4.2.3 sono ampliamenti di CR. Il già previsti dl Piano

- 4.2.4 diventa SP