

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI GAGLIANICO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

IV VARIANTE PARZIALE

Art. 17 comma 5° L.R. n°56/77 ss.mm.ii.

PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

A

DATA

14.03.2017

SCALA

** * * *

TITOLO DELL'ELABORATO:

RELAZIONI ED ESTRATTI CARTOGRAFICI

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n° _____ DEL _____

Il Segretario Comunale

IL SINDACO

Il Responsabile del Servizio

Timbro e firma

Timbro e firma

Timbro e firma

Dott. Ing. Giorgio Della Barile Studio Tecnico

Via Mazzini n°2 13818 Tollegno (Biella) - telefono e fax 015 421242 335 6814543

Email segreteria@dellabarile.com

Il Comune di Gaglianico si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Candelo e Ponderano, approvato con D.G.R. n°69-9527 del 14/10/1991; a seguito dello scioglimento del consorzio intercomunale che aveva predisposto il progetto di tale P.R.G.I., avvenuto con deliberazione consortile n°72 del 18/12/1991, mediante delibera C.C. n°24 del 11/06/1993 sono stati identificati gli elaborati del P.R.G.I. di pertinenza del territorio comunale di Gaglianico; tale Piano Intercomunale è stato sottoposto ad una prima variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 8-27753 del 12.7.1999 ed a una seconda variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 16-1952 del 29.04.2011.

La presente variante riguarda un'area posta lungo la via XX settembre, che lo Strumento Urbanistico Generale vigente riconosce quale Area Edificata, come normata all'art. 53 delle vigenti N.T.A.. Su tale area, estesa per circa 3.100 m², insiste un fabbricato residenziale unifamiliare composto da piano seminterrato e un piano rialzato, di circa 800m³ compresi gli accessori, realizzato a cavallo tra gli anni sessanta e settanta del secolo scorso. Per tale area la proprietà ha avanzato istanza al fine di poter effettuare un intervento complesso di demolizione e successiva ricostruzione dei volumi esistenti (sostituzione edilizia), finalizzato all'ottenimento di una pluralità di unità abitative, richiedendo un incremento volumetrico oltre le possibilità indicate dalle norme di zona. Essendo disponibili i volumi derivanti da differente proposta di stralcio di superfici riconosciute dal citato S.U.G. quali aree per edificazione in completamento, per una estensione di circa 1600 m² con indice fondiario pari a 0,8 m³/m², l'Amministrazione Comunale, ritiene di destinare al comparto, quale volumetria aggiuntiva, metà della volumetria disponibile per un valore di circa 640 m³, ritenendo che tale volumetria aggiuntiva, portando ad un teorico indice di utilizzazione fondiaria comunque al di sotto di 0,5 m³/m², minore del più basso indicato dalle norme di piano per le edificazioni in completamento.

Per questi motivi, con la presente variante, l'Amm.ne Comunale propone:

- L'inserimento quale punto c. del comma 8° "*disposizioni particolari*" dell'art. 53 delle vigenti N.T.A. del seguente disposto: ***"Per l'area posta lungo la via XX settembre, indicate nelle cartografie di Piano con il numero "1" in deroga ai parametri di zona, viene concesso, nell'ambito degli interventi ammessi, un incremento volumetrico, rispetto ai volumi esistenti, pari a 640m³, ottenibile attraverso permesso di costruire convenzionato, che preveda l'individuazione dei parcheggi marginali connaturati con gli incrementi volumetrici assentiti o la riformulazione, ove ritenuto necessario, degli accessi pedonali e carrabili, presenti lungo la via XX settembre. Per la medesima area 1, viene prescritto il mantenimento di quanta più superficie permeabile possibile, prevedendo, inoltre, sistemi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi."***

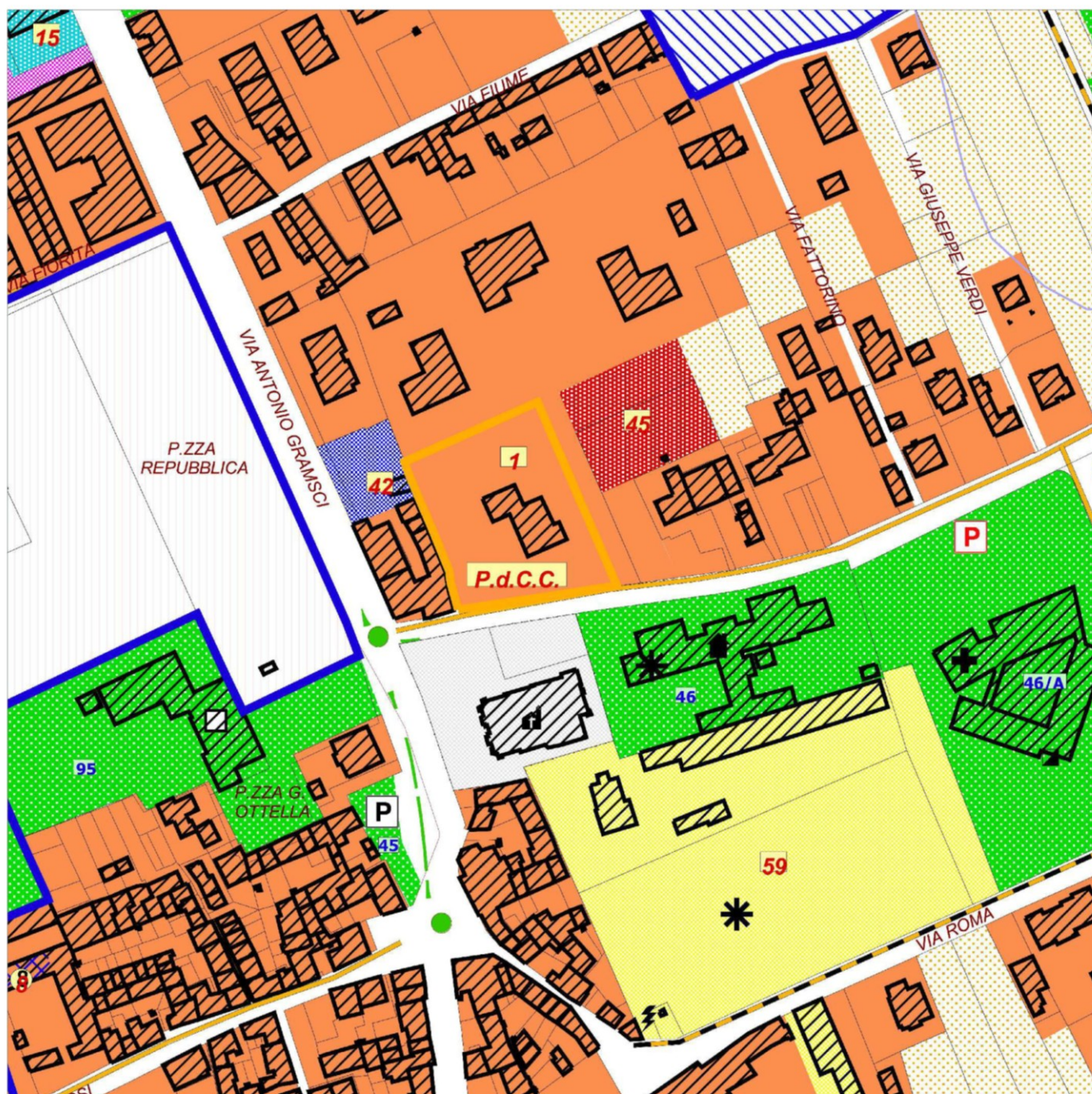
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale Comunale** di cui all'art. 17 comma 5° della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle modificazioni introdotte a quest'ultima dalla L.R. n°13 del 25/3/13 secondo le relative disposizioni contenute nel citato articolo.



ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. VIGENTE in scala 1:2.000

CON INDICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VARIANTE





ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. in scala 1:2.000

A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA

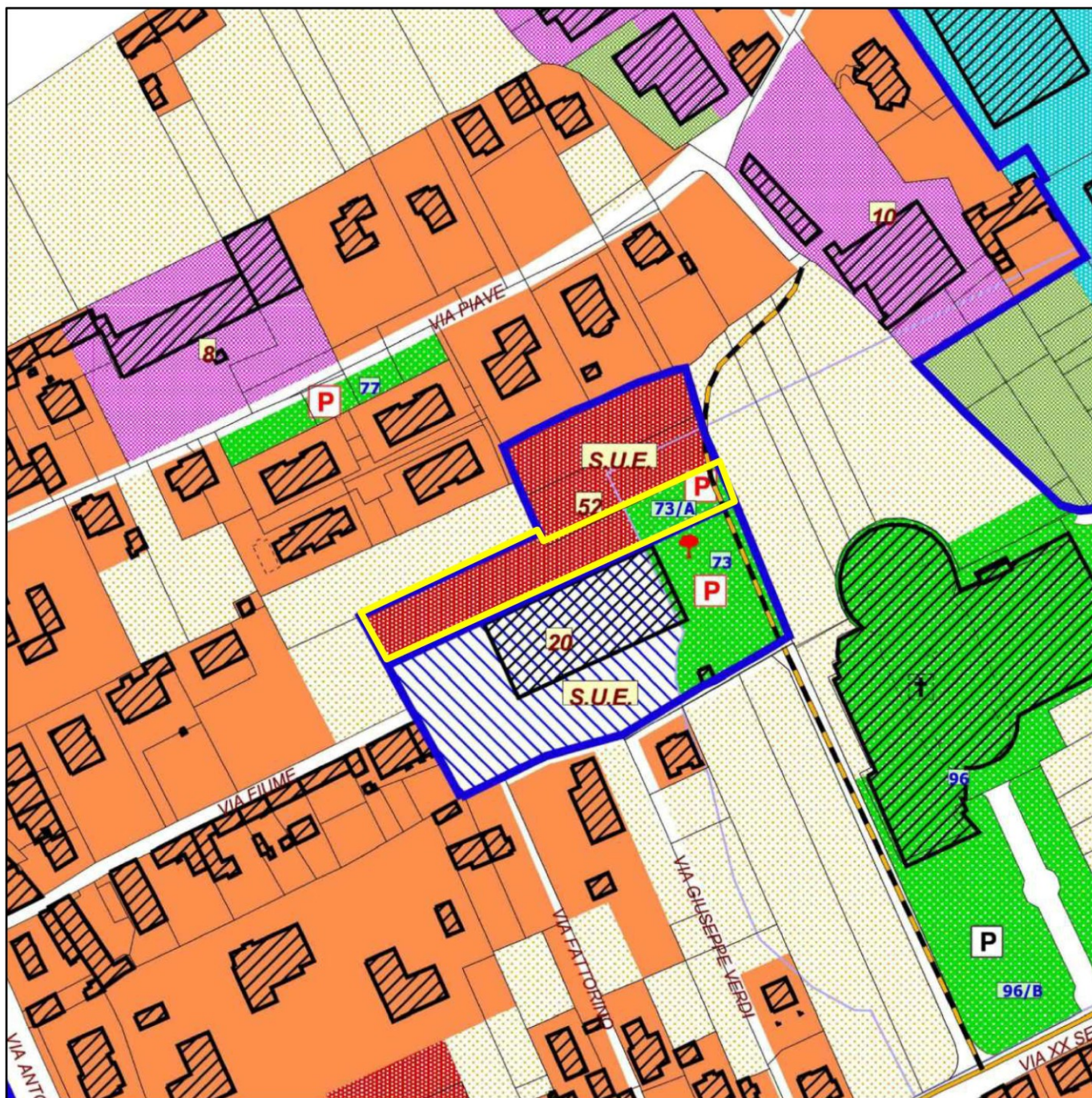
Il Comune di Gaglianico si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Candelo e Ponderano, approvato con D.G.R. n°69-9527 del 14/10/1991; a seguito dello scioglimento del consorzio intercomunale che aveva predisposto il progetto di tale P.R.G.I., avvenuto con deliberazione consortile n°72 del 18/12/1991, mediante delibera C.C. n°24 del 11/06/1993 sono stati identificati gli elaborati del P.R.G.I. di pertinenza del territorio comunale di Gaglianico; tale Piano Intercomunale è stato sottoposto ad una prima variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 8-27753 del 12.7.1999 ed a una seconda variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 16-1952 del 29.04.2011.

La presente variante riguarda il comparto per edificazione in completamento indicato nelle cartografie di Piano con il numero 52, che lo Strumento Urbanistico Generale vigente, sottopone ad attuazione attraverso la preventiva formazione di Strumento Urbanistico esecutivo, posto tra la via Fiume e la via Piave. Per la porzione più a sud di tale comparto, la proprietà ha manifestato all'Amministrazione Comunale, di non essere più interessata a partecipare all'attuazione del comparto, rivolgendo contestuale istanza di stralcio di tali previsioni. L'Amministrazione Comunale, vista la geometria delle aree oggetto di istanza, in relazione alle dimensioni del comparto intero, ritiene che lo stralcio proposto non comprometta le caratteristiche e l'attuabilità della porzione residua. Differentemente, per la parte riconosciuta, in modo prescrittivo, quale uso pubblico, con specifica destinazione a parcheggio, interessata anche dalla previsione di pista ciclabile, anche in relazione alla contenuta estensione delle aree e la presenza dei vincoli derivanti dalla prossimità del sito cimiteriale comunale, si ritiene di mantenere la continuità con le previsioni contigue rappresentate dall'area indicata nelle cartografie di Piano con il numero 73.

Per questi motivi, con la presente variante, l'Amm.ne Comunale propone:

- La modificazione del perimetro del comparto per edificazione in completamento, sottoposto ad attuazione attraverso la preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, indicato nelle cartografie di Piano con il numero 52, secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante;
- La contestuale modificazione da "Aree di Completamento " (B2), come normate all'art. 54 delle vigenti N.T.A., sino ad "Aree Libere Interstiziali" (C2) come normate all'art. 58 delle citate N.T.A., secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante.

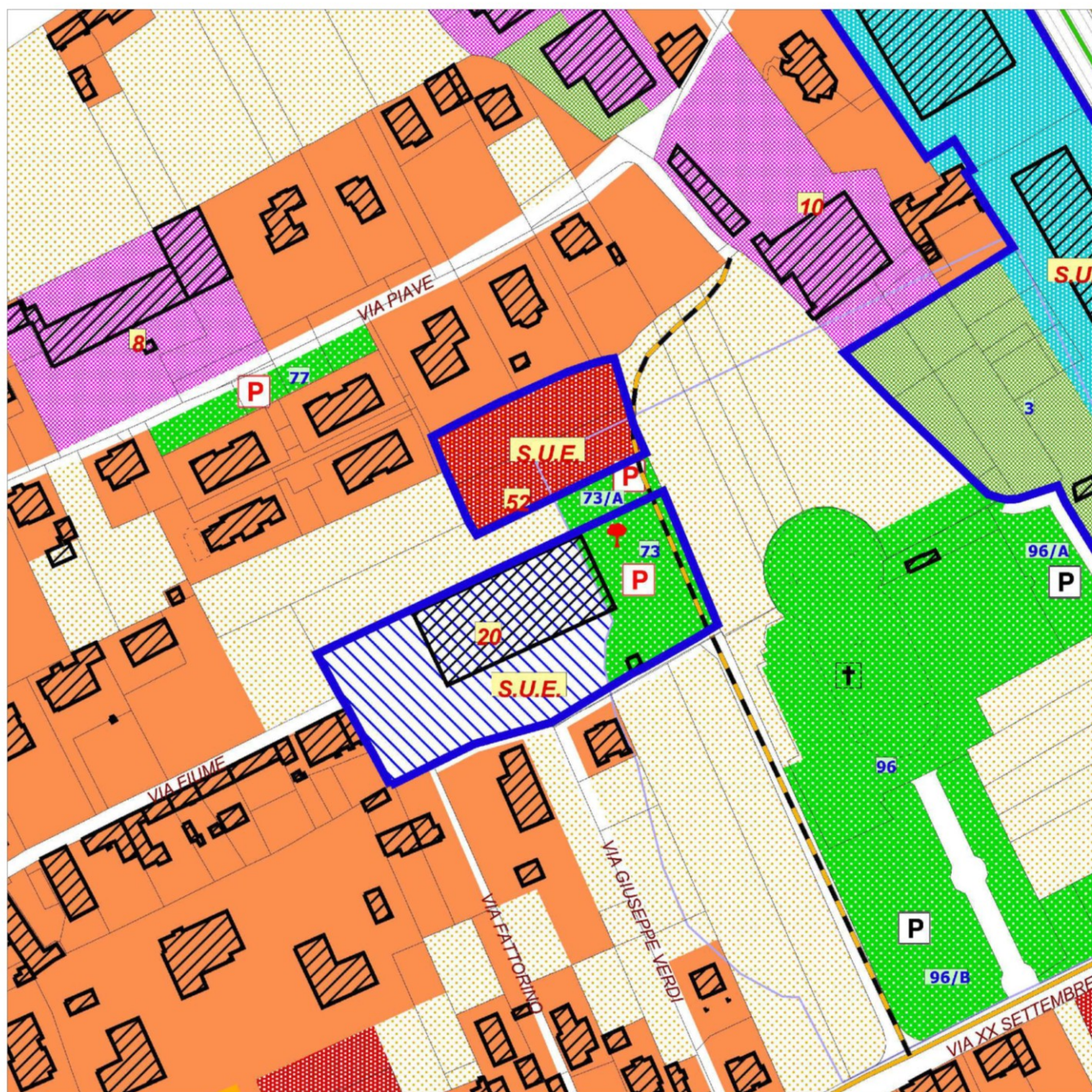
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale Comunale** di cui all'**art. 17 comma 5°** della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle modificazioni introdotte a quest'ultima dalla L.R. n°13 del 25/3/13 secondo le relative disposizioni contenute nel citato articolo.



ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. VIGENTE in scala 1:2.000

CON INDICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VARIANTE





ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. in scala 1:2.000

A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA

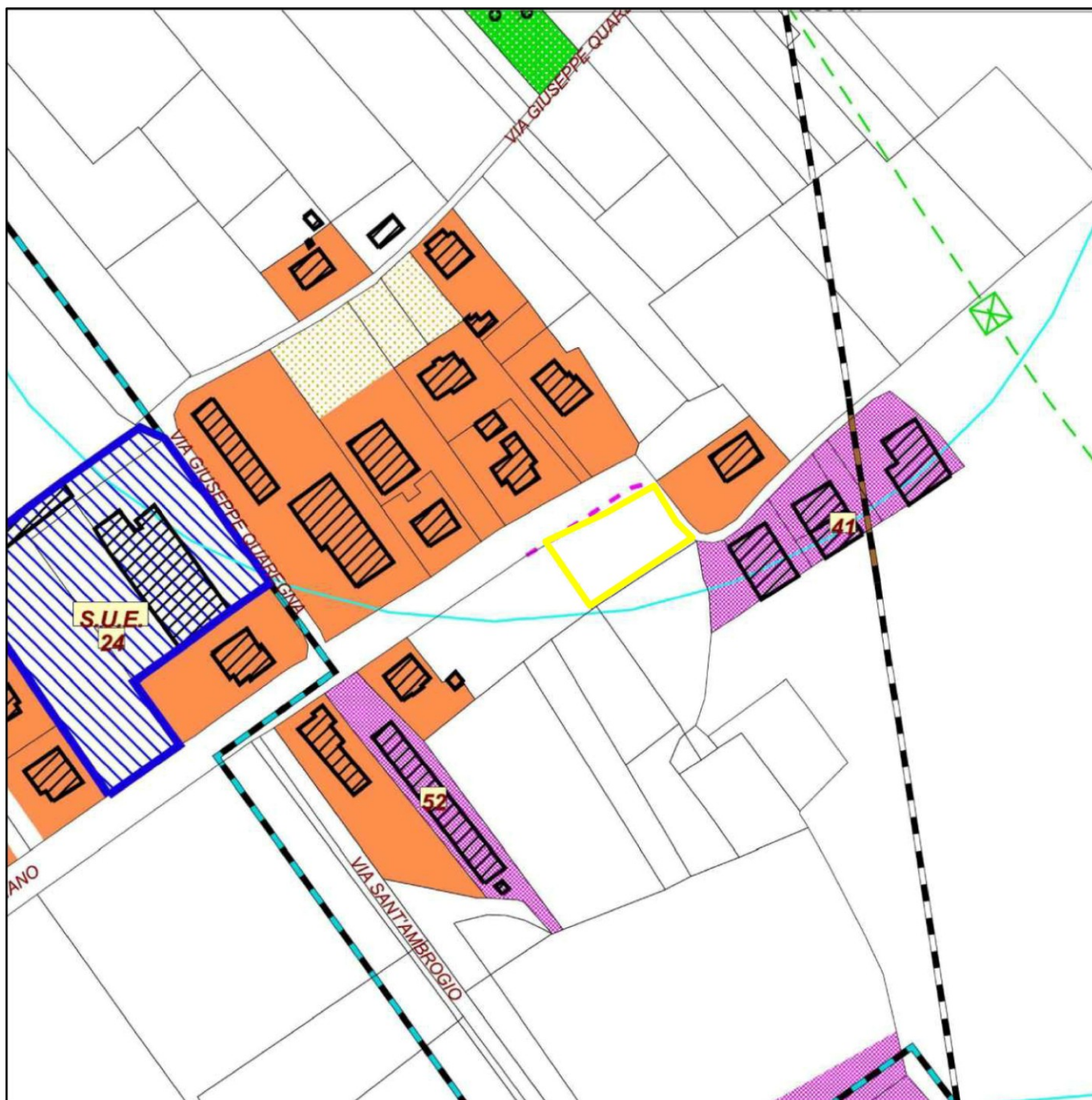
Il Comune di Gaglianico si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Candelo e Ponderano, approvato con D.G.R. n°69-9527 del 14/10/1991; a seguito dello scioglimento del consorzio intercomunale che aveva predisposto il progetto di tale P.R.G.I., avvenuto con deliberazione consortile n°72 del 18/12/1991, mediante delibera C.C. n°24 del 11/06/1993 sono stati identificati gli elaborati del P.R.G.I. di pertinenza del territorio comunale di Gaglianico; tale Piano Intercomunale è stato sottoposto ad una prima variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 8-27753 del 12.7.1999 ed a una seconda variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 16-1952 del 29.04.2011.

La presente variante riguarda una piccola area, delimitata a nord e ad est rispettivamente dalla via Galliano e dalla via Campile, ai confini con il Comune di Candelo, che lo Strumento Urbanistico Generale vigente, riconosce quale area agricola. Di fatto tale superficie, estesa per circa 950m², è tenuta a giardino quale pertinenza dell'edificio residenziale adiacente della medesima proprietà, pur essendo già parte del territorio comunale di Candelo. Rispetto alla situazione riportata dalle cartografie di Piano, la citata viabilità pubblica, risulta ampliata ed interessante parte delle aree in esame. L'area in esame risulta ricompresa, anche se in posizione marginale, nelle "ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI IDRICHE" come normate all'art. 37 delle vigenti N.T.A., determinate dai pozzi per uso idropotabile presenti a monte della via Giuseppe Quaregna. Per tali captazioni è in fase di rideterminazione le fasce di rispetto, secondo criteri legati alle caratteristiche dei pozzi, che presumibilmente porteranno ad individuare ambiti maggiormente contenuti, nella parte a valle, rispetto alle fasce geometriche di raggio pari a 200m, attualmente riportate dalle cartografie di Piano. Per tali superfici agricole, la proprietà ha avanzato istanza al fine di poter attuare una edificazione residenziale in completamento. Considerato che lungo le viabilità esistenti, sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria, che l'ambito risulta sostanzialmente contiguo con aree urbane residenziali ed artigianali, che parte delle superfici sono state occupate dall'ampliamento della viabilità pubblica citata, l'Amministrazione Comunale, potendo disporre di una contenuta volumetria derivante da stralcio di aree per edificazione in completamento, ritiene di provvedere in merito accogliendo l'istanza avanzata dalla proprietà.

Per questi motivi, con la presente variante, l'Amm.ne Comunale propone:

- La modificazione "Aree Agricole - Sottozona E2" come normate all'art. 71 delle vigenti N.T.A., sino ad "Aree di Completamento " (B2), come normate all'art. 54 delle citate N.T.A., definendo una superficie fondiaria pari a 800m², secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante;
- La contestuale modificazione delle indicazioni grafiche della "nuova viabilità in progetto", in aderenza all'effettivo stato dei luoghi, secondo quanto riportato negli elaborati grafici di variante;
- L'inserimento della grafia "ambiti da sottoporre a permesso di costruire convenzionato" secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante;
- L'inserimento, al fondo dell'art. 54 delle N.T.A., quale comma 9, del seguente disposto:
"Disposizioni particolari per l'area n. 52: Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il numero 52, posta al confine nord est del territorio comunale, a valle delle via Galliano e Campile, sottoposta ad attuazione diretta convenzionata, tale convenzione dovrà prevedere il frazionamento e cessione gratuita, della porzione attualmente già occupata dalla citata viabilità pubblica; risultando tale ambito interno all'area di salvaguardia di pozzo per usi idropotabili, si ritiene indispensabile che gli interventi ammessi, siano realizzati in modo tale da garantire la tutela della risorsa idropotabile. Dovranno essere, a tal fine, rispettate tutte le disposizioni previste nel Regolamento della Regione Piemonte 15/R; in particolare si prescrive la necessità di utilizzare sistemi a doppio tubo coassiale, per la collettare le acque reflue alla pubblica fognatura, escludendo qualsiasi altro tipo di smaltimento dei reflui domestici. Si prescrive un corretto uso delle acque meteoriche, prevedendone la raccolta ed il riutilizzo. "

Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale Comunale** di cui all'**art. 17 comma 5°** della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle modificazioni introdotte a quest'ultima dalla L.R. n°13 del 25/3/13 secondo le relative disposizioni contenute nel citato articolo.



ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. VIGENTE in scala 1:2.000

CON INDICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VARIANTE





ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. in scala 1:2.000

A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA

Il Comune di Gaglianico si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Candelo e Ponderano, approvato con D.G.R. n°69-9527 del 14/10/1991; a seguito dello scioglimento del consorzio intercomunale che aveva predisposto il progetto di tale P.R.G.I., avvenuto con deliberazione consortile n°72 del 18/12/1991, mediante delibera C.C. n°24 del 11/06/1993 sono stati identificati gli elaborati del P.R.G.I. di pertinenza del territorio comunale di Gaglianico; tale Piano Intercomunale è stato sottoposto ad una prima variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 8-27753 del 12.7.1999 ed a una seconda variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 16-1952 del 29.04.2011.

La presente variante riguarda un comparto che lo strumento urbanistico riconosce quale Aree per nuovi insediamenti produttivi (D2), di cui all'art. 60 delle vigenti N.T.A., sottoponendolo ad attuazione attraverso la preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo, posto tra la via Cairoli e la via per Candelo. Tale comparto, suddiviso in due parti dalla previsione di nuova viabilità in progetto, ha trovato una significativa attuazione per la parte posta a sud di tale nuova previsione viabilistica (lotti fondiari individuati con il numero 56 sulle cartografie di Piano), e solamente in piccola parte per i lotti fondiari posti a nord (identificati con il numero 57). A seguito dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, in occasione della riformulazione di carattere generale dello strumento urbanistico vigente, sono state trasposte, con finalità prescrittiva, le aree a servizi formulate con tale strumento esecutivo, parte delle quali hanno trovato attuazione, in relazione alle superfici produttive effettivamente realizzate. Le proprietà delle superfici territoriali ricomprese nel comparto, in relazione alle difficoltà di completamento delle previsioni di piano esecutivo, hanno richiesto una parziale riformulazione delle previsioni di piano, proponendo di fatto una modificazione delle modalità attuative, sino al raggiungimento della possibilità di attuare direttamente, mediante permessi di costruire convenzionati, le potenzialità residue delle due parti descritte. Valutato che gli impegni assunti con il piano esecutivo, relativo ad un primo lotto funzionale, sono stati assolti, attraverso la realizzazione delle aree a parcheggio con accesso dalla via per Candelo e comprendendo le reali difficoltà di completamento esposte dalla proprietà, unitamente al fatto che le aree a servizi sono state trasposte nello strumento urbanistico generale vigente, con particolare riguardo per il completamento della nuova viabilità centrale al comparto di collegamento con la via Cairoli, l'Amministrazione ritiene di provvedere in merito accogliendo parzialmente le istanze avanzate.

Per questi motivi, con la presente variante, l'Amm.ne Comunale propone:

- La modificazione del comparto per nuovi insediamenti produttivi (D2), di cui all'art. 60 delle vigenti N.T.A., individuato sulle cartografie di Piano con i numeri 56 e 57, sottoposto ad attuazione attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo, ammettendone, per le potenzialità residue, una attuazione diretta convenzionata, secondo i comparti indicati negli elaborati grafici di variante;
- L'inserimento quale punto f del comma 6° dell'art. 60 delle vigenti N.T.A. del seguente disposto: ***"Per i comparti posti tra le vie Cairoli e per Candelo, individuati sulle cartografie di Piano con i numeri 56 e 57, le convenzioni prescritte per il completamento dei lotti fondiari individuati, dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita di aree a standard proporzionate agli interventi oggetto di istanza di Permesso di Costruire, da individuare all'interno delle previsioni prescrittive individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, dimostrando inoltre le modalità di adeguato accesso veicolare ai singoli lotti fondiari."***

Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale Comunale** di cui all'**art. 17 comma 5°** della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle modificazioni introdotte a quest'ultima dalla L.R. n°13 del 25/3/13 secondo le relative disposizioni contenute nel citato articolo.



ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. VIGENTE in scala 1:2.000

CON INDICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VARIANTE





ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. in scala 1:2.000

A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA

Il Comune di Gaglianico si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Candelo e Ponderano, approvato con D.G.R. n°69-9527 del 14/10/1991; a seguito dello scioglimento del consorzio intercomunale che aveva predisposto il progetto di tale P.R.G.I., avvenuto con deliberazione consortile n°72 del 18/12/1991, mediante delibera C.C. n°24 del 11/06/1993 sono stati identificati gli elaborati del P.R.G.I. di pertinenza del territorio comunale di Gaglianico; tale Piano Intercomunale è stato sottoposto ad una prima variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 8-27753 del 12.7.1999 ed a una seconda variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 16-1952 del 29.04.2011.

La presente variante riguarda un edificio ricompreso all'interno del nucleo minore di valore storico documentale (A2), con affacci sulla via Giuseppe Galliano. Per tale edificio lo strumento urbanistico generale vigente prevede interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA) come normata all'art. 12 delle vigenti N.T.A.. Tale edificio, probabilmente realizzato intorno agli anni sessanta, a seguito di demolizione di parte della cortina adiacente di antica formazione, presenta i caratteri tipici di un piccolo salone artigianale, del tutto estraneo, per tipologia, materiali ed aspetti compositivi, al nucleo minore di appartenenza. A tali considerazioni è da aggiungere la presenza di un manto di copertura realizzato in lastre di cemento amianto.

La proprietà ha esternato la volontà di procedere alla bonifica di tale situazione, attraverso la rimozione e sostituzione totale di tale manto di copertura contenente amianto. Viste le caratteristiche di carattere generale del manufatto in esame, unitamente ad una orditura di copertura dimensionata per i carichi permanenti determinati dai pesi propri delle sole lastre in fibrocemento, la proprietà ha avanzato istanza al fine di ottenere la possibilità di sostituire l'attuale manto di copertura con lastre in lamiera grecata di colore rosso scuro, simile alle coperture in coppi e tegole curve, prevalenti nel Nucleo di riferimento, in deroga ai disposti di zona ed a quanto indicato all'art. 8 delle citate N.T.A.. Valutate le effettive condizioni di fatto dell'edificio in esame, ritenendo prioritaria la bonifica del sito dai materiali contenenti asbesto, unitamente all'assenza di elementi riconducibili ad aspetti di valore storico o documentale, l'Amministrazione ritiene di accogliere l'istanza avanzata.

Per questi motivi, con la presente variante, l'Amm.ne Comunale propone:

- Per l'edificio indicato nelle cartografie di variante, appartenente al nucleo minore di Savagnasco, la modificazione del tipo di intervento dall'attuale Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA), come normata all'art. 12 delle vigenti N.T.A., sino ad un tipo di intervento particolare schedato singolarmente con la scheda SC_08;
- L'inserimento al fondo dell'art. 52, della allegata schedatura particolare SC_12;

Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale Comunale** di cui all'**art. 17 comma 5°** della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle modificazioni introdotte a quest'ultima dalla L.R. n°13 del 25/3/13 secondo le relative disposizioni contenute nel citato articolo.

**NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 12**



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'edificio indicato in cartografia con il numero 8, in deroga alle norme di zona e di carattere generale, in relazione alle specifiche caratteristiche, congiuntamente alla bonifica dei materiali formanti il manto di copertura in lastre di fibrocemento contenenti amianto, viene ammessa la sostituzione con lamiera grecata di colore rosso scuro, prossimo alle coperture in coppi o tegole curve caratterizzanti il nucleo minore di riferimento.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.



ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. VIGENTE in scala 1:2.000

CON INDICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VARIANTE





ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. in scala 1:1.000

A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA

Il Comune di Gaglianico si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Candelo e Ponderano, approvato con D.G.R. n°69-9527 del 14/10/1991; a seguito dello scioglimento del consorzio intercomunale che aveva predisposto il progetto di tale P.R.G.I., avvenuto con deliberazione consortile n°72 del 18/12/1991, mediante delibera C.C. n°24 del 11/06/1993 sono stati identificati gli elaborati del P.R.G.I. di pertinenza del territorio comunale di Gaglianico; tale Piano Intercomunale è stato sottoposto ad una prima variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 8-27753 del 12.7.1999 ed a una seconda variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 16-1952 del 29.04.2011.

La presente variante riguarda, in relazione a differenti quesiti posti agli Uffici Comunali, la possibilità di ritenere esplicitamente assimilabili alle destinazioni ammesse per gli ambiti "INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO (D3)" di cui all'art. 62 delle vigenti N.T.A. ed "AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D4)" di cui al seguente articolo 63 delle stesse N.T.A. , le attività che prevedono lo svolgimento di differenti attività, genericamente denominate "palestre". Le vigenti norme di attuazione citate, risultano del tutto identiche per quanto attiene alle destinazioni prevalenti ed ammesse definite per gli ambiti in questione. Tra le destinazioni ammesse sono citate: *" le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); le residenze esistenti, le attività produttive che siano attinenti e/o funzionali all'attività terziaria, in misura non superiore al 30% della superficie totale della prevalente attività terziaria in atto, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard urbanistici;"*. Quindi, oltre alle attività commerciali proprie di queste zonizzazioni, sono esplicitamente citati attività artigianali, di servizio diretto all'utenza, sino alle attività produttive attinenti o funzionali all'attività terziaria in atto, con il criterio, per queste ultime, della non prevalenza rispetto alla superficie totale assentita o assentibile, molto differenti ed articolate, di cui si elencano alcune possibilità), volte al "servizio diretto all'utenza".

Valutato che le attività che vengono svolte normalmente nelle palestre (fitness, sollevamento pesi, ginnastica nelle forme più differenti, arti marziali, danza, yoga, ecc.) siano assimilabili a dei servizi diretti all'utenza, come alle attività svolte dagli esercizi pubblici o di somministrazione, esplicitamente ammessi dalla norma, l'Amministrazione Comunale, valutando tali attività, assimilabili a quelle già esplicitamente previste dalle norme di zona indicate, ritiene di provvedere in merito esplicitando in tal senso la norma.

Per questi motivi, con la presente variante, l'Amm.ne Comunale propone:

- L'inserimento agli articoli 62 e 63 delle N.T.A. vigenti, ai punti 2. " Destinazioni d'uso", lettera b. "destinazioni ammesse", dopo le parole "...le attività artigianali" della seguente elocuzione " **e terziarie**", e tra le parole ".. (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai,.." ed " ...ecc.)" l'elocuzione "**palestre e luoghi per l'attività fisica,**".

Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale Comunale** di cui all'**art. 17 comma 5°** della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle modificazioni introdotte a quest'ultima dalla L.R. n°13 del 25/3/13 secondo le relative disposizioni contenute nel citato articolo.

1. Definizione: Parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.
2. Destinazioni d'uso:
 - a. destinazione prevalente: Commerciale
 - b. destinazioni ammesse:
 - le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.);
 - le residenze esistenti, le attività produttive che siano attinenti e/o funzionali all'attività terziaria, in misura non superiore al 30% della superficie totale della prevalente attività terziaria in atto, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard urbanistici;
 - c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.
3. Tipi di intervento ammessi:
 - manutenzione ordinaria (MO)
 - manutenzione straordinaria (MS)
 - risanamento conservativo (RC2)
 - ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
 - ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
 - ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
 - ampliamento (A)
 - sopraelevazione (S)
 - demolizione (D)
 - sostituzione edilizia (SE)
 - mutamento di destinazione d'uso (MD)
 - nuova costruzione (NC)
 - nuova costruzione accessoria (Nca)
4. Parametri:
 - Rapporto di copertura (Rc) massimo 66% della Sf calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici
 - Altezza della costruzione (H) massima 12,00 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
 - Distanza della costruzione dal confine (Dc) minimo 6,00 m
 - È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti
 - Distanza tra le costruzioni (D) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00
5. Modalità di intervento:
 - Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato
 - Strumento urbanistico esecutivo
6. Disposizioni particolari:
 - a. Standard urbanistici: per gli aspetti quantitativi si rimanda all'art. 49 sub C) e D) e per le modalità di reperimento alle "Disposizioni particolari" di cui al medesimo articolo.
 - b. L'abitazione del custode o del gestore non può superare i 150,00 m² di superficie utile lorda (Sul) , per ogni unità locale di almeno m² 400,00 di superficie lorda utile destinata alle attività terziarie.
 - c. La nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza annessa potrà avvenire nel rispetto delle condizioni, parametri e limiti dimensionali di franchigia, stabiliti al precedente art. 16.
 - d. Per l'area commerciale ubicata in Via Cavour all'incrocio per Sandigliano e contraddistinta in cartografia di piano con la sigla "B", è ammessa unicamente la realizzazione di parcheggi di superficie, recinzioni, sottoservizi tecnici e depositi di materiali o merci a cielo libero.
7. Caratterizzazione:

Con riferimento agli addensamenti e localizzazioni individuate cartograficamente, si fa rimando alle tabelle riportate nei Criteri di Programmazione commerciale approvati , circa le compatibilità delle tipologie distributive e relative superfici di vendita

Nell'ambito degli interventi ricompresi all'interno degli addensamenti commerciali extra-urbani arteriali A.5 sottoposti ad attuazione attraverso preventiva formazione di S.U.E. o P.d.C.C. , per interventi che modifichino in valore assoluto i parametri H ed Sc, tale convenzionamento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di tutte le opere di adeguamento delle infrastrutture viarie indicate, come le modalità di realizzazione ed asservimento delle aree a parcheggio in assolvimento degli standards urbanistici di legge. Con riferimento alle tavole di Piano gli interventi ammessi dovranno prevedere obbligatoriamente la riformulazione degli accessi lungo la via Cavour secondo quanto indicato dalle cartografie di Piano.

Conseguentemente alle valutazioni effettuate in sede di P.U.C. relativamente alle necessità di mitigare gli effetti inquinanti del nuovo traffico indotto con riguardo agli aspetti acustici ed atmosferici, la realizzazione di interventi che modifichino in valore assoluto i parametri H ed Sc, dovrà prevedere una adeguata piantumazione delle aree a parcheggio ottenendo un rapporto di copertura della proiezione delle chiome degli esemplari a raggiungimento dello sviluppo vegetativo non inferiore al 25% della superficie destinata a parcheggio; per gli stessi motivi viene prescritto che gli impianti tecnologici di trattamento dell'aria, posizionino, per quanto possibile, gli apparati di aspirazione in atmosfera alla maggior distanza possibile dalla viabilità della via Cavour e dalle aree a parcheggio.

Per gli ampliamenti ammessi dalle norme di zona, dovrà preferibilmente essere scelto il fronte opposto a quello stradale, o in alternativa se non possibile, ricercando il massimo scostamento planimetrico dei nuovi volumi dalla via Cavour.

Art. 63 AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D4)

1. Definizione: parti del territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, ecc.).

2. Destinazioni d'uso: Commerciale

a. destinazione prevalente: Commerciale

b. destinazioni ammesse:

- le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.);

- le residenze, le attività produttive che siano attinenti e/o funzionali all'attività terziaria, in misura non superiore al 30% della superficie totale della prevalente attività terziaria in progetto, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard urbanistici;

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.

3. Tipi di intervento:

- nuova costruzione (NC)

- nuova costruzione accessoria (Nca)

4. Parametri:

a. In regime di intervento edilizio diretto:

Rapporto di copertura (Rc) massimo 50% della superficie fondiaria (Sf) calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici

Altezza della costruzione (H) massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Distanza della costruzione dal confine (Dc) minimo 6,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

b. In regime di intervento edilizio sottoposto a S.U.E.:

Rapporto di copertura (Rc) massimo 50% della superficie territoriale (St)

Altezza della costruzione (H) massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Distanza della costruzione dal confine (Dc) minimo 6,00 m

È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti

Distanza tra le costruzioni (D) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo
- 6. Disposizioni particolari:
 - a. Standard urbanistici: per gli aspetti quantitativi si rimanda all'art. 49 sub C) e D) e per le modalità di reperimento alle "Disposizioni particolari" di cui al medesimo articolo;
 - b. L'abitazione del custode o del gestore non può superare i 150,00 m² di superficie utile lorda (Sul) per ogni unità locale di almeno m² 400,00 di superficie utile lorda destinata alle attività terziarie.
 - c. Per l'area commerciale e direzionale assoggettata a S.U.E. ubicata a nord-est di Via Gramsci e confinante con il territorio comunale di Biella, vista la particolarità della stessa, si ammette il reperimento delle aree per gli standard urbanistici necessari anche nel limitrofo territorio di Biella, a condizione che la pertinenzialità degli standard venga rispettata attraverso la contiguità delle aree ed a seguito di sottoscrizione di adeguato atto pubblico con il comune di Biella. Per tale area, in deroga alle norme di zona, vengono esplicitamente ammesse tra le destinazioni d'uso ricreative, anche gli ambienti espositivi, museali e simili.

Visto il valore storico documentale del prospetto dell'edificio produttivo esistente lungo la Via Gramsci, con la sola esclusione del tratto interessato dalla realizzazione delle infrastrutture viarie indicate dallo S.U.G., per tale prospetto sono unicamente ammessi interventi sino al Risanamento Conservativo (RC2) di cui all'art. 11 delle presenti norme.

- d. Relativamente all'area indicata nella cartografia di piano con la sigla 37, viene esplicitamente ammessa tra le destinazioni proprie quella per usi produttivi di cui al precedente Capo V, a condizione che non risulti nociva o molesta nei confronti dei comparti adiacenti, con particolare riguardo alle disposizioni di compatibilità acustica contenute nella classificazione del territorio comunale effettuata da ARPA Piemonte.
- e. Relativamente ai SUE 35 e 47, gli ambiti posti all'interno delle fasce dei corsi d'acqua dovranno essere mantenuti liberi da alcuna struttura senza modifiche dello stato dei luoghi."

d.

7. Caratterizzazione:

Con riferimento agli addensamenti e localizzazioni individuate cartograficamente, si fa rimando alle tabelle riportate nei Criteri di Programmazione commerciale approvati, circa le compatibilità delle tipologie distributive e relative superfici di vendita

Nell'ambito degli interventi ricompresi all'interno degli addensamenti commerciali extra-urbani arteriali A.5 sottoposti ad attuazione attraverso preventiva formazione di S.U.E. o P.d.C.C., tale convenzionamento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di tutte le opere di adeguamento delle infrastrutture viarie indicate, come le modalità di realizzazione ed asservimento delle aree a parcheggio in assolvimento degli standards urbanistici di legge. Con riferimento alle tavole di Piano gli interventi ammessi dovranno prevedere obbligatoriamente la riformulazione degli accessi lungo la via Cavour secondo quanto indicato dalle cartografie di Piano.

Al fine di minimizzare l'interazione acustica tra i nuovi edifici terziari in progetto ed in traffico veicolare della via Cavour, nella composizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo o del Permesso di Costruire Convenzionato, i nuovi volumi in progetto dovranno occupare posizioni il più possibile discoste dalla viabilità, infrapponendo tra queste le aree a servizi destinate a parcheggio che dovranno prevedere obbligatoriamente una adeguata piantumazione di essenze atte a valere anche quale schermatura acustica oltre che da filtro per le emissioni del traffico veicolare, ottenendo un rapporto di copertura della proiezione delle chiome degli esemplari a raggiungimento dello sviluppo vegetativo non inferiore al 25% della superficie destinata a parcheggio. Ove possibile sono da evitare locali interrati che possano interferire con la falda superficiale presente; in ogni caso, lo S.U.E. come il convenzionamento previsto negli ulteriori casi di attuazione diretta, dovrà contenere specifica relazione idrogeologica che esamini e valuti le possibili interazioni tra i manufatti in progetto e la falda. Adeguate valutazioni e conseguente dimensionamento dovranno essere indirizzate al sistema di raccolta, trattamento e scarico delle acque meteoriche, da sottoporre preventivamente al parere del competente Settore provinciale. Le indicazioni cartografiche relative agli accessi veicolari indicate dalle tavole di Piano. sono da intendersi prescrittive. Particolare attenzione dovrà essere posta nella valutazione dell'inserimento dei nuovi volumi terziari, predisponendo, compatibilmente con le esigenze di visibilità delle attività collegate, una mitigazione della percezione di tali nuovi manufatti attraverso l'uso di opportuni materiali e cromatismi oltre alla piantumazione di essenze sempreverdi.

Per l'area indicata nella cartografia di piano con il n°35, al fine di eliminare le criticità acustiche con l'adiacente impianto produttivo esistente, su tali aree potranno essere unicamente individuate aree pertinenti agli edifici in progetto, aree a standard o viabilità interna.

ESTRATTO ARTICOLI 62 E 63 DELLE N.T.A. A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA

1. Definizione: Parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.
2. Destinazioni d'uso:
 - a. destinazione prevalente: Commerciale
 - b. destinazioni ammesse:
 - le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali e terziarie di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, palestre e luoghi per l'attività fisica, ecc.);
 - le residenze esistenti, le attività produttive che siano attinenti e/o funzionali all'attività terziaria, in misura non superiore al 30% della superficie totale della prevalente attività terziaria in atto, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard urbanistici;
 - c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.
3. Tipi di intervento ammessi:
 - manutenzione ordinaria (MO)
 - manutenzione straordinaria (MS)
 - risanamento conservativo (RC2)
 - ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
 - ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
 - ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
 - ampliamento (A)
 - sopraelevazione (S)
 - demolizione (D)
 - sostituzione edilizia (SE)
 - mutamento di destinazione d'uso (MD)
 - nuova costruzione (NC)
 - nuova costruzione accessoria (Nca)
4. Parametri:
 - Rapporto di copertura (Rc) massimo 66% della Sf calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici
 - Altezza della costruzione (H) massima 12,00 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
 - Distanza della costruzione dal confine (Dc) minimo 6,00 m
 - È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti
 - Distanza tra le costruzioni (D) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00
5. Modalità di intervento:
 - Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato
 - Strumento urbanistico esecutivo
6. Disposizioni particolari:
 - a. Standard urbanistici: per gli aspetti quantitativi si rimanda all'art. 49 sub C) e D) e per le modalità di reperimento alle "Disposizioni particolari" di cui al medesimo articolo.
 - b. L'abitazione del custode o del gestore non può superare i 150,00 m² di superficie utile lorda (Sul) , per ogni unità locale di almeno m² 400,00 di superficie lorda utile destinata alle attività terziarie.
 - c. La nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza annessa potrà avvenire nel rispetto delle condizioni, parametri e limiti dimensionali di franchigia, stabiliti al precedente art. 16.
 - d. Per l'area commerciale ubicata in Via Cavour all'incrocio per Sandigliano e contraddistinta in cartografia di piano con la sigla "B", è ammessa unicamente la realizzazione di parcheggi di superficie, recinzioni, sottoservizi tecnici e depositi di materiali o merci a cielo libero.
7. Caratterizzazione:

Con riferimento agli addensamenti e localizzazioni individuate cartograficamente, si fa rimando alle tabelle riportate nei Criteri di Programmazione commerciale approvati , circa le compatibilità delle tipologie distributive e relative superfici di vendita

Nell'ambito degli interventi ricompresi all'interno degli addensamenti commerciali extra-urbani arteriali A.5 sottoposti ad attuazione attraverso preventiva formazione di S.U.E. o P.d.C.C. , per interventi che modifichino in valore assoluto i parametri H ed Sc, tale convenzionamento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di tutte le opere di adeguamento delle infrastrutture viarie indicate, come le modalità di realizzazione ed asservimento delle aree a parcheggio in assolvimento degli standards urbanistici di legge. Con riferimento alle tavole di Piano gli interventi ammessi dovranno prevedere obbligatoriamente la riformulazione degli accessi lungo la via Cavour secondo quanto indicato dalle cartografie di Piano.

Conseguentemente alle valutazioni effettuate in sede di P.U.C. relativamente alle necessità di mitigare gli effetti inquinanti del nuovo traffico indotto con riguardo agli aspetti acustici ed atmosferici, la realizzazione di interventi che modifichino in valore assoluto i parametri H ed Sc, dovrà prevedere una adeguata piantumazione delle aree a parcheggio ottenendo un rapporto di copertura della proiezione delle chiome degli esemplari a raggiungimento dello sviluppo vegetativo non inferiore al 25% della superficie destinata a parcheggio; per gli stessi motivi viene prescritto che gli impianti tecnologici di trattamento dell'aria, posizionino, per quanto possibile, gli apparati di aspirazione in atmosfera alla maggior distanza possibile dalla viabilità della via Cavour e dalle aree a parcheggio.

Per gli ampliamenti ammessi dalle norma di zona, dovrà preferibilmente essere scelto il fronte opposto a quello stradale, o in alternativa se non possibile, ricercando il massimo scostamento planimetrico dei nuovi volumi dalla via Cavour.

Art. 63 AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D4)

1. Definizione: parti del territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, ecc.).

2. Destinazioni d'uso: Commerciale

a. destinazione prevalente: Commerciale

b. destinazioni ammesse:

- le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali e terziarie di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, palestre e luoghi per l'attività fisica, ecc.);

- le residenze, le attività produttive che siano attinenti e/o funzionali all'attività terziaria, in misura non superiore al 30% della superficie totale della prevalente attività terziaria in progetto, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard urbanistici;

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.

3. Tipi di intervento:

- nuova costruzione (NC)

- nuova costruzione accessoria (Nca)

4. Parametri:

a. In regime di intervento edilizio diretto:

Rapporto di copertura (Rc) massimo 50% della superficie fondiaria (Sf) calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici

Altezza della costruzione (H) massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Distanza della costruzione dal confine (Dc) minimo 6,00 m

Distanza tra le costruzioni (D) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

b. In regime di intervento edilizio sottoposto a S.U.E.:

Rapporto di copertura (Rc) massimo 50% della superficie territoriale (St)

Altezza della costruzione (H) massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Distanza della costruzione dal confine (Dc) minimo 6,00 m

È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti

Distanza tra le costruzioni (D) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo
- 6. Disposizioni particolari:
 - a. Standard urbanistici: per gli aspetti quantitativi si rimanda all'art. 49 sub C) e D) e per le modalità di reperimento alle "Disposizioni particolari" di cui al medesimo articolo;
 - b. L'abitazione del custode o del gestore non può superare i 150,00 m² di superficie utile lorda (Sul) per ogni unità locale di almeno m² 400,00 di superficie utile lorda destinata alle attività terziarie.
 - c. Per l'area commerciale e direzionale assoggettata a S.U.E. ubicata a nord-est di Via Gramsci e confinante con il territorio comunale di Biella, vista la particolarità della stessa, si ammette il reperimento delle aree per gli standard urbanistici necessari anche nel limitrofo territorio di Biella, a condizione che la pertinenzialità degli standard venga rispettata attraverso la contiguità delle aree ed a seguito di sottoscrizione di adeguato atto pubblico con il comune di Biella. Per tale area, in deroga alle norme di zona, vengono esplicitamente ammesse tra le destinazioni d'uso ricreative, anche gli ambienti espositivi, museali e simili.

Visto il valore storico documentale del prospetto dell'edificio produttivo esistente lungo la Via Gramsci, con la sola esclusione del tratto interessato dalla realizzazione delle infrastrutture viarie indicate dallo S.U.G., per tale prospetto sono unicamente ammessi interventi sino al Risanamento Conservativo (RC2) di cui all'art. 11 delle presenti norme.

- d. Relativamente all'area indicata nella cartografia di piano con la sigla 37, viene esplicitamente ammessa tra le destinazioni proprie quella per usi produttivi di cui al precedente Capo V, a condizione che non risulti nociva o molesta nei confronti dei comparti adiacenti, con particolare riguardo alle disposizioni di compatibilità acustica contenute nella classificazione del territorio comunale effettuata da ARPA Piemonte.
- e. Relativamente ai SUE 35 e 47, gli ambiti posti all'interno delle fasce dei corsi d'acqua dovranno essere mantenuti liberi da alcuna struttura senza modifiche dello stato dei luoghi."

d.

7. Caratterizzazione:

Con riferimento agli addensamenti e localizzazioni individuate cartograficamente, si fa rimando alle tabelle riportate nei Criteri di Programmazione commerciale approvati, circa le compatibilità delle tipologie distributive e relative superfici di vendita

Nell'ambito degli interventi ricompresi all'interno degli addensamenti commerciali extra-urbani arteriali A.5 sottoposti ad attuazione attraverso preventiva formazione di S.U.E. o P.d.C.C., tale convenzionamento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di tutte le opere di adeguamento delle infrastrutture viarie indicate, come le modalità di realizzazione ed asservimento delle aree a parcheggio in assolvimento degli standards urbanistici di legge. Con riferimento alle tavole di Piano gli interventi ammessi dovranno prevedere obbligatoriamente la riformulazione degli accessi lungo la via Cavour secondo quanto indicato dalle cartografie di Piano.

Al fine di minimizzare l'interazione acustica tra i nuovi edifici terziari in progetto ed in traffico veicolare della via Cavour, nella composizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo o del Permesso di Costruire Convenzionato, i nuovi volumi in progetto dovranno occupare posizioni il più possibile discoste dalla viabilità, infrapponendo tra queste le aree a servizi destinate a parcheggio che dovranno prevedere obbligatoriamente una adeguata piantumazione di essenze atte a valere anche quale schermatura acustica oltre che da filtro per le emissioni del traffico veicolare, ottenendo un rapporto di copertura della proiezione delle chiome degli esemplari a raggiungimento dello sviluppo vegetativo non inferiore al 25% della superficie destinata a parcheggio. Ove possibile sono da evitare locali interrati che possano interferire con la falda superficiale presente; in ogni caso, lo S.U.E. come il convenzionamento previsto negli ulteriori casi di attuazione diretta, dovrà contenere specifica relazione idrogeologica che esamini e valuti le possibili interazioni tra i manufatti in progetto e la falda. Adeguate valutazioni e conseguente dimensionamento dovranno essere indirizzate al sistema di raccolta, trattamento e scarico delle acque meteoriche, da sottoporre preventivamente al parere del competente Settore provinciale. Le indicazioni cartografiche relative agli accessi veicolari indicate dalle tavole di Piano. sono da intendersi prescrittive. Particolare attenzione dovrà essere posta nella valutazione dell'inserimento dei nuovi volumi terziari, predisponendo, compatibilmente con le esigenze di visibilità delle attività collegate, una mitigazione della percezione di tali nuovi manufatti attraverso l'uso di opportuni materiali e cromatismi oltre alla piantumazione di essenze sempreverdi.

Per l'area indicata nella cartografia di piano con il n°35, al fine di eliminare le criticità acustiche con l'adiacente impianto produttivo esistente, su tali aree potranno essere unicamente individuate aree pertinenti agli edifici in progetto, aree a standard o viabilità interna.

Il Comune di Gaglianico si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Candelo e Ponderano, approvato con D.G.R. n°69-9527 del 14/10/1991; a seguito dello scioglimento del consorzio intercomunale che aveva predisposto il progetto di tale P.R.G.I., avvenuto con deliberazione consortile n°72 del 18/12/1991, mediante delibera C.C. n°24 del 11/06/1993 sono stati identificati gli elaborati del P.R.G.I. di pertinenza del territorio comunale di Gaglianico; tale Piano Intercomunale è stato sottoposto ad una prima variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 8-27753 del 12.7.1999 ed a una seconda variante riguardante il solo territorio comunale di Gaglianico, approvata con delibera della G.R. n° 16-1952 del 29.04.2011.

La presente variante riguarda un comparto che lo strumento urbanistico generale vigente, riconosce quale ambito agricolo, posto al confine sue ovest del comune in località Pralino, all'incrocio tra le vie Pralino e Giacomo Matteotti (S.S. 143). Tale ambito, in capo ad azienda agricola che svolge prevalentemente attività florovivaistiche, è stato oggetto di recente intervento, volto alla realizzazione di serre fisse con funzione di produzione, esposizione e vendita di prodotti aziendali, alle quali è seguita la sistemazione delle aree esterne, ricomprese tra i nuovi manufatti e le viabilità pubbliche citate, mediante ampia pavimentazione da adibire a parcheggio. In direzione della via Pralino, è in fase di completamento una zona di coltivazione ed esposizione, caratterizzata da ampia struttura ombreggiante aperta. Per tale struttura, la proprietà ha rivolto istanza al fine di poter estendere le vendite oltre che ai prodotti florovivaistici aziendali, anche prodotti collaterali per la cura e manutenzione di orti e giardini, oltre che alimentari di produzione aziendale o da selezione tra i prodotti del territorio, che in sostanza verrebbero a configurare una vera e propria attività commerciale.

Valutata la possibilità di riconoscimento del comparto quale possibile sede di una localizzazione urbana non addensata (L.1), secondo i parametri della normativa regionale e dei criteri commerciali comunali approvati, considerata la presenza di tutte le reti primarie di servizio (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, telecomunicazioni) e relativi allacci, la contiguità edificate residenziali ed ambiti produttivi, ancorché ubicati nel confinante territorio del Comune di Sandigliano, ritenendo le nuove attività commerciali prospettate, quali una particolarità ed un sostegno alle attività di vendita dei prodotti florovivaistici aziendali già in atto, l'Amministrazione ritiene di accogliere l'istanza presentata dalla proprietà.

Per questi motivi, con la presente variante, l'Amm.ne Comunale propone:

- L'aggiornamento cartografico del comparto, attraverso l'inserimento della sagoma dell'edificio esistente secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante;
- La modificazione dalle attuali AREE AGRICOLE - SOTTOZONA (E2), come normate all'art. 71 delle vigenti N.T.A. sino ad aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (D4) come normate all'art. 63 delle citate N.T.A., secondo quanto indicati negli elaborati grafici di variante;
- L'inserimento al fondo del 7° comma dell'art. 63 delle vigenti N.T.A. del seguente disposto: ***" Per l'ambito indicato in cartografia di Piano con il numero 50, la densità fondiaria ed il rapporto di copertura massimi assentibili, sono pari all'esistente, incrementabile del 10%. È consentito il mantenimento, in parte o in toto, delle attuali attività agricole florovivaistiche, a condizione che non risultino né nocive né moleste rispetto ai nuovi usi commerciali, assentibili a seguito del riconoscimento della localizzazione urbana non addensata. Le superfici di vendita assentibili, in relazione ai contenuti della tabella 4 di cui alla normativa di riferimento regionale "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lvo 31.03.1998, n°114", allegato A alla D.C.R. 563-13414/1999, come in ultimo modificato dalla D.C.R. 191-43016/2012, ed ai criteri di programmazione a livello comunale, dovranno obbligatoriamente essere individuati all'interno delle superfici coperte e dei volumi presenti, per i quali, oltre ai limiti indicati del 10% rispetto al rapporto di copertura attuale, viene***

esclusa qualsiasi possibilità di ulteriore ampliamento o sopraelevazione. Nel caso in cui, risultasse necessario effettuare, sui volumi esistenti o assentibili, un intervento di sostituzione edilizia o di demolizione con ricostruzione, viene fatto obbligo riproporre, per i nuovi manufatti, tipologie e materiali riconducibili a quelli in essere. Tali ricostruzioni, dovranno essere esclusivamente contenute all'interno delle sagome plani volumetriche oggetto di demolizione, con esclusione degli incrementi ammessi, qualora non ancora realizzati. In sede di riconoscimento della localizzazione commerciale urbana non addensata, il numero di posti auto, in assolvimento degli standard definiti dalla normativa di riferimento regionale e comunale, non potrà trovare individuazione al di fuori dell'attuale area a parcheggio. L'attuazione del comparto commerciale è subordinata alla contestuale sottoscrizione di atto convenzionale, con l'Amministrazione Comunale, nel quale vengano definiti i necessari asservimenti ad uso pubblico delle aree a parcheggio, come la definizione di dettaglio delle modalità di assolvimento delle ulteriori disposizioni particolari, contenute, per il comparto, dal presente articolato normativo. Si prescrive il mantenimento delle aree permeabili e naturali presenti."

Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale Comunale** di cui all'**art. 17 comma 5°** della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii. con particolare riguardo alle modificazioni introdotte a quest'ultima dalla L.R. n°13 del 25/3/13 secondo le relative disposizioni contenute nel citato articolo.



ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. VIGENTE in scala 1:2.000

CON INDICAZIONE DELLE AREE SOTTOPOSTE A VARIANTE





ESTRATTO DELLE TAVOLE DELLO S.U.G. in scala 1:2.000

A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA

IV Variante parziale art. 17 comma 5° L.R. 56/77 e ss.mm.ii. anno 2016

Riepilogo

		B2		D2		D3-D4		UP	
		m ³ STRALCIATI	m ³ INSERITI	m ² STRALCIATI	m ² INSERITI	m ² STRALCIATI	m ² INSERITI	m ² STRALCIATI	m ² INSERITI
variante art.17 comma 5° 2015	VAR_01	****	640	****	****	****	****	****	****
	VAR_02	-1280	****	****	*****	*****	****	****	****
	VAR_03	****	640	****	****	****	****	****	****
	VAR_04	****	*****	****	****	****	****	****	****
	VAR_05	****	****	****	****	****	****	****	****
	VAR_06	****	****	****	****	****	****	****	****
	VAR_07	****	****	****	****	****	16 280	****	****
		0				16 280		0	

Note:

Relativamente alle zone D1, D2, D3 e D4 le varianti precedentemente approvate, unitamente alla III variante propongono stralci e nuovi inserimenti la cui somma algebrica evidenzia il valore di -17.952m² < del 6% della superficie totale per Impianti Produttivi D1 e D2 e aree commerciali D3 e D4 che come riportato nella scheda quantitativa dati urbani allegata all'ultimo progetto di Variante Strutturale evidenzia i valori di 587.269m² + 334.537m² = 921.806 m² ÷ 921.806m²*6%= 55.308,36m²

SINTESI

	B2		D1+D2		D3+D4		D6		UP	
	m²STRALCIATI	m³INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI
I° Variante	****	****	****	534	-3182	*****	****	****	****	****
II° Variante	****	****	****	2 798	-2 798	*****	*****	****	****	****
III° Variante	- 468	****	-31584	****	*****	*****	-221	****	-403	****
IV° Variante	****	****	****	****	*****	16 280	****	****	****	****
	- 468		-28 252		10 300		-221		-403	
			-17 952							

Relativamente alle zone D1, D2, D3 e D4 le varianti precedentemente approvate, unitamente alla III variante propongono stralci e nuovi inserimenti la cui somma algebrica evidenzia il valore di -17.952m²< del 6% della superficie totale per Impianti Produttivi D1 e D2 e aree commerciali D3 e D4 che come riportato nella scheda quantitativa dati urbani allegata all'ultimo progetto di Variante Strutturale evidenzia i valori di 587.269m²-334.537m² = 921.806 m² ⇒ 921.806m²*6%= 55.308,36m²

Dalla somma algebrica dei valori su esposti, relativamente agli "Usi Pubblici", l'Amm.ne Comunale ha disposto lo stralcio di m² 403, valore compreso all'interno di ± 0,5 m²/ab come indicato all'art.17 comma 5° delle L.R. 56/77 e ss.mm.ii.; essendo gli abitanti teorici di Gaglianico n°7.556 (CIRT ultima Variante di Carattere Generale approvata) si ottiene (7.556*0,5)= 3.778 m² > m² 403

Sintesi Verifiche dimensionali

La variante è da ritenersi parziale ai sensi dell'art.17 comma 5 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. in quanto le riformulazioni introdotte;

- 1) Non modificano l'impianto strutturale dello S.U.G. vigente;
- 2) Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non generano statuizioni normative o tecniche di rilevanza sovracomunale;
- 3) Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per più di 0,5 m²/abit., nel rispetto dei minimi fissati dalla citata legge urbanistica regionale;
- 4) Non incrementano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per più di 0,5 m²/abit.;
- 5) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente;
- 6) Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura maggiore del 6%;

La riformulazione proposta rispetta i parametri di cui all'art. 17 comma 5°, lettere c), d), e), ed f) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate.

Dott. Ing. Giorgio Della Barile

Verifiche relative alle aree a servizi; art.17 comma 5° lettere c) e d) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

- a) La dotazione complessiva delle aree a servizi dello S.U.G. alla data di approvazione è pari a 424.224 m²;
- b) Essendo indicato in 7.556, il numero degli abitanti contenuto nella Scheda Quantitativa dei dati Urbani, utilizzato per la verifica delle aree a standard, la quota ammissibile quale variazione delle superfici a servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.U. regionale resta fissato in $(0,5 \text{ m}^2/\text{abit.} \times 7.556 \text{ abit}) = \pm 3.778,0 \text{ m}^2$; le tabelle riepilogative indicano in -403 m² la somma algebrica della globalità delle riformulazioni effettuate, per queste superfici;

Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale teorica; art.17 comma 5° lettere e) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

La capacità insediativa residenziale teorica alla data di approvazione dello S.U.G. vigente è determinata in 7.556 abitanti. La variante non incrementa la capacità insediativa teorica, proponendo, per gli ambiti residenziali, unicamente degli stralci;

Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive; art.17 comma 5° lettere f) della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

- a) Le superfici territoriali di attività produttive (587.269 m²), direzionali, commerciali, turistico-ricettive (334.537 m²), previste dallo S.U.G. vigente risultano pari a 921.806 m²;
- b) L'incremento massimo ammissibile per tali aree risulta fissato, per gli usi commerciali e Direzionali, nel 6% di 921.806 m², risultando pari a circa 55.308,36 m²;
- c) Dalle tabelle riportate, la somma algebrica delle aree per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, previste dallo S.U.G. oggetto di precedenti varianti risulta pari a -17.952 m² che risulta minore del 6% del totale delle aree D1+D2+D3+D4 di Piano.

Dott. Ing. Giorgio Della Barile

ESTRATTO SCHEDA QUANTITATIVA DATI URBANI



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI GAGLIANICO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE

L.R. n° 56/77 ss.mm.ii.

ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO

Aggiornamento cartografico, maggio 2008

ELABORATO

A_S1

DATA
19-06-2008

SCALA

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n° 27 DEL 24-06-2008

Il Segretario Comunale
(Dott. Nicolò Licata)

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Enrico Gilone)

Il Sindaco
(Arch. Paolo Maggia)

Il Progettista
Dott. Ing. Giorgio Della Barile - Studio Tecnico
via Mazzini 2 - 13818 Tollegno - Biella
tel. e fax 015.421242 - 3356814543
email: giorgiodellabarile@tin.it

Scheda quantitativa dei dati urbani

(art.1, 1° comma, lettera 2, c della legge regionale n.56 del 05.12.1977)

COMUNE DI

GAGLIANICO

Localizzazione amministrativa

Provincia di **BIELLA**

Comprensorio di

Unità locali dei servizi **n° 12**

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine

60

b. numero geografico

96

c. altitudine: capoluogo

330

max- min

335 - 305

I. SINTESI SOCIO- ECONOMICA al 31.12.2005

1. Popolazione residente al 31.12.2005

3.871

2. Dinamica demografica

popolazione residente complessiva....

di cui : a) nel capoluogo

b) nelle altre località abitate

c) sparsa

popolazione turistica (media annua)...

1951	1971	2005	Variaz. Assolute 1951-2005	Variaz.percent. 1951 - 2005 (1951 = 100)
1.959	3.749	3.871	+ 1.912	197%
1.850	3.429	.....	.....	.....
.....
109	320	.....	.....	.....
.....

3. Situazione occupazionale

a) domanda globale di posti di lavoro = popolazione economicamente attiva = DL = **2.420**

b) offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = **2.510** di cui nel secondario **1330**

c) Saldo domanda offerta potenziale di posti di lavoro = DL -OL = **-90**

d) Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe)

in uscita (Lpu); saldo pendolari = Lpe - Lpu =

e) saldo domanda offerta effettiva di posti di lavoro =DL + (Lpe-Lpu) - OL =

4. Situazione edilizia

a. Patrimonio edilizio esistente

1) alloggi esistenti in complesso

2) Vani esistenti in complesso

b. indice di affollamento medio:

iam = $\frac{\text{abitanti in complesso}}{\text{vani in complesso}}$ =

c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1)

1) abitanti in situazioni di sovraffollamento

2) vani affollati

d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

1951	1971	2005	Variaz.percent. 1951 -2005 (1951 = 100)
651	1.371	2.460	377%
2.001	4.633	9.715	485%
0,98	0,81	0,40	40%
.....
.....
.....

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data 31.12.2005)

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 452

2. Territorio agricolo

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate).....	= ha	220,88 51	=	99	%
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	= ha.....		=		%
c. boschi esistenti	= ha	3,18 00	=	1	%
d. incolti produttivi	= ha.....		=		%
Tot. ha		224,06 51	=	100	%

3. Territori urbanizzati (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo.....	= ha	1,50 26	=	13	%	=	3,89	mq x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano	= ha	1,75 05	=	15	%	=	4,52	mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, paschi, giochi e sport.....	= ha	6,02 59	=	51	%	=	15,56	mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici.....	= ha	2,13 32	=	21	%	=	6,23	mq x ab.
tot.	= ha	11,41 22		100		=	30,20	mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art.21.2) = ha 5,12 08 = 10 % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art.21.3)..... = ha 2,09 16 = 67 % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo	= ha.....		=		%	=		mq x ab
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:								
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha.....		=		%	=		mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha.....		=		%	=		mq x ab
c) aree per parchi e comprensoriali:								
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha.....		=		%	=		mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha.....		=		%	=		mq x ab
d) aree per impianti o attrezzature sociali:								
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	2,79 25	=	67	%	=	7,22	mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	1,35 54	=	33	%	=	3,50	mq x ab
tot.	= ha	4,14 79	=	100		=	10,22	mq x ab.

5°) Totali

1) totale di 1°.....	= ha	11,69 22	=	51	%	=	30,20	mq x ab
2) totale di 4°.....	= ha	4,14 79	=	18	%	=	10,22	mq x ab
3) totale di 1°+4°.....	= ha	15,84 01	=	69	%	=	40,42	mq x ab
4) totale di A (1°+ 2°+ 3°+4°)	= ha	23,05 25	=	100		=	59,55	mq x ab

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate

1) residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse).....	= ha	135,38 00	=	66	%	=	349,73	mq x ab
2) giardini e parchi privati	= ha.....		=		%	=		mq x ab
3) impianti produttivi: superficie complessiva	= ha	49,11 77	=	24	%	=	126,89	mq x ab
4) attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private	= ha	20,38 47	=	10	%	=	52,66	mq x ab
5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4)	= ha	204,88 24	=	100		=	529,28	mq x ab

C. TOTALE COMPLESSIVO (A + B) ha 227,93 49 588,83 mq. x ab.

III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO E URBANIZZANDO secondo le previsioni di P.R.G.

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 452,00 00

2. Territorio agricolo

e. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate).....	= ha	150,78 48	=	98	%
f. pascoli e prati - pascoli permanenti	= ha		=		%
g. boschi esistenti	= ha	3,18 00	=	2	%
h. incolti produttivi	= ha		=		%
Tot. ha		153,96 48	=	100	%

3. Territori urbanizzati (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo.....	= ha	1,50 26	=	8	%	=	1,95	mq x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere urbano	= ha	2,64 73	=	14	%	=	3,43	mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, paschi, giochi e sport.....	= ha	10,67 06	=	55	%	=	13,84	mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici.....	= ha	4,36 63	=	23	%	=	6,17	mq x ab.
tot.	= ha	19,18 68	=	100	%	=	25,39	mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art.21.2) = ha 12,25 91 = 19 % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art.21.3)..... = ha 6,60 10 = 68 % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo	= ha		=		%	=		mq x ab
b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:								
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha		=		%	=		mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha		=		%	=		mq x ab
c) aree per parchi e comprensoriali:								
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha		=		%	=		mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha		=		%	=		mq x ab
d) aree per impianti o attrezzature sociali:								
1) interne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	2,91 52	=	68	%	=	3,78	mq x ab
2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato	= ha	1,35 54	=	32	%	=	1,76	mq x ab
tot.	= ha	4,27 06	=	100	%	=	5,54	mq x ab.

5°) Totali

1) totale di 1°	= ha	19,29 17	=	45	%	=	25,02	mq x ab
2) totale di 4°	= ha	4,27 06	=	10	%	=	5,54	mq x ab
3) totale di 1°+4°	= ha	23,56 23	=	55	%	=	30,56	mq x ab
4) totale di A (1°+2°+3°+4°)	= ha	42,42 24	=	100	%	=	55,03	mq x ab

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate

1) residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse).....	= ha	23,17 02	=	20	%	=	30,66	mq x ab
2) giardini e parchi privati	= ha		=		%	=		mq x ab
3) impianti produttivi: superficie complessiva	= ha	58,72 69	=	51	%	=	77,72	mq x ab
4) attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private	= ha	33,45 37	=	29	%	=	44,27	mq x ab
5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4)	= ha	115,35 08	=	100	%	=	152,65	mq x ab

C. TOTALE COMPLESSIVO (A + B) ha 134,53 76 178,05 mq. x ab.

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

- a) posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario n. 30
b) totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n. 1330 + 30
c) aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziali in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20)

a. immobili consolidati allo stato di fatto			} = P 5.759	
b. immobili soggetti a restauro conservativo	ha	1, 23 26		
c. aree di completamento	ha	11, 28 12		= P 1.128
d. aree di ristrutturazione	ha	.....		= P 8+ 45
a. aree di espansione	ha	<u>5, 62 51</u>	= P 516	
tot.	ha	18, 06 23	= P 7.556	

II Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.3)

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	ha	.....	= P.....
b. aree per attrezzature turistiche previste	ha	.....	= P.....
c. aree destinate a residenza stagionale esistenti confermate	ha	.....	= P.....
d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive	ha	.....	= P.....
a. aree attrezzate a parcheggi	ha	.....	= P.....
tot.	ha	.....	= P.....

III Capacità insediativa in zone agricole = P.....

IV Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P 7.556

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per servizi sociali esistenti	ha	11, 41 22	=	15,17	mq. x ab
b) aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi	ha	.....	=	.....	mq. x ab
c) aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti	ha	7, 77 46	=	8,22	mq. x ab
d) area per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c =.....	ha	19,1868	=	25,39	mq. x ab

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

- a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi
- completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu..... ha
 - dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu..... ha
- b. per esigenze future ha

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

- a. aree soggette a piani per edilizia economica e popolare (art. 4) ha.....
- già formati e vigenti, da realizzare ha.....
 - da formare su aree individuate dal PRG..... ha.....
 - da formare su aree da individuare ha.....
- b. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42) ha.....