



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

# COMUNE DI BENNA

---

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n° 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni  
Delibera di approvazione della G.R. n° 20-2494 in data 03.04.2006

---

# VARIANTE STRUTTURALE 1 AL PRG VIGENTE

---

## PROGETTO DEFINITIVO

Stesura Gennaio 2017 - Cartografia aggiornata al 31.12.2014

---

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

**1P**

---

Arch. GIULIO CARTA  
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Dott. MASSIMO BIASETTI  
Aspetti idro-geologici

---

DELIBERA APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 1 IN DATA 30.03.2017

---

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

---

<b>1.PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>2.IL CONTESTO TERRITORIALE.....</b>	<b>3</b>
<b>3. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE..</b>	<b>6</b>
<b>4. SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE .....</b>	<b>7</b>
<b>4.1 SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE .....</b>	<b>8</b>
<b>4.2. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO .....</b>	<b>9</b>
<b>5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE A LIVELLO SOVRALocale .....</b>	<b>10</b>
<b>6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE A LIVELLO LOCALE.....</b>	<b>11</b>
<b>7. INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI INTERESSATI DALLA VARIANTE SU PLANIMETRIA GENERALE DEL PRG VIGENTE.....</b>	<b>12</b>
<b>8. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE VARIANTI.....</b>	<b>15</b>
<b>9. REITERAZIONE DI VINCOLI SCADUTI PER SPAZI PUBBLICI.....</b>	<b>60</b>
<b>10. ESTRATTI NORMATIVI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI GIA' DEFINITE .....</b>	<b>61</b>
<b>IN SEDE DI PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE .....</b>	<b>61</b>
<b>11. ESTRATTI NORMATIVI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI INSERITE .....</b>	<b>64</b>
<b>A SEGUITO DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI ESPRESSI DAGLI ENTI COMPETENTI .....</b>	<b>64</b>
<b>SULLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E RELATIVA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.....</b>	<b>64</b>
<b>11. 1. ESTRATTI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI INSERITE .....</b>	<b>67</b>
<b>A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE .....</b>	<b>67</b>
<b>11. 2. ESTRATTI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI INSERITE A SEGUITO DEI PARERI PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO .....</b>	<b>68</b>
<b>12. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE O COMUNQUE LEGATE A USI PUBBLICI NELL'AMBITO DELLE QUALI SONO EVENTUALMENTE ATTIVABILI GLI INTERVENTI INDICATI NELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELL'ALLEGATO 4 .....</b>	<b>70</b>
<b>13. ASPETTI DIMENSIONALI .....</b>	<b>71</b>
<b>14. VERIFICA DEGLI STANDARD – PRG VIGENTE.....</b>	<b>72</b>
<b>15. VERIFICA DEGLI STANDARD – VARIANTE.....</b>	<b>73</b>
<b>16. COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA .....</b>	<b>74</b>
<b>ALLEGATO 1 – COMUNICAZIONE CORDAR .....</b>	<b>76</b>
<b>ALLEGATO 2 – TABELLE AREE B4 E SCHEDE COMPARTI C1 .....</b>	<b>77</b>

## **1.PREMESSA**

Il Comune di Benna è dotato di un PRG vigente oggetto di una 1^ Variante sostanziale approvata dalla Regione con D.G.R. n° 64-44448 in data 03.04.1995 e di una Revisione Generale approvata dalla Regione con D.G.R. n° 20-2494 in data 03.04.2006. Il piano è stato oggetto di n° 8 Varianti Parziali (di cui 3 successive alla Revisione Generale).

E' emersa ora l'esigenza di predisporre una Variante Strutturale (n° 1) di seguito illustrata; l'Amministrazione Comunale intende infatti procedere ad una serie di aggiornamenti cartografici e normativi connessi a esigenze di tipo pubblico ed a segnalazioni pervenute nella fase di pubblicazione delle due ultime Varianti Parziali e a seguito dell'avviso pubblico per la presentazione di osservazioni e proposte. Viene inoltre predisposta un nuovo elaborato relativo alla "Perimetrazione del Centro Abitato" ai sensi dell'art. 12 comma 2 numero 5bis) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. ed un fascicolo denominato "**RIR - Documento rischio incidenti rilevanti**".

## **2.IL CONTESTO TERRITORIALE**

Il territorio comunale di Benna ha una superficie territoriale di 9,43 kmq (con un'altitudine di 277 m s.l.m.) e si estende nella bassa pianura biellese, interessando tre principali livelli di superfici pianeggianti, oltre alle relative scarpate di raccordo:

- la fascia più orientale è data da una porzione dell'altopiano della Baraggia (con altitudine di poco inferiore a 300 m), lembo di un'antica pianura che è rimasto isolato a causa dei mutamenti di corso del torrente Cervo. La Baraggia, che sovrasta nettamente le altre piane, non ha mai avuto sviluppo agricolo a causa delle difficoltà di irrigazione; essa è occupata da boschi e da brughiere, senza presenza di alcun edificio.
- il settore centrale del comune è caratterizzato dalla presenza un'ampia e regolare piana (con altitudine attorno a 250 m), delimitata da due terrazzi alluvionali e percorsa dal modesto rio Ottina.
- la fascia occidentale (compresa tra il concentrico comunale e la strada Trossi) è data anch'essa da una superficie pianeggiante regolare, di origine alluvionale, posta ad una quota di poco inferiore a quella dell'altopiano della Baraggia.

Il centro urbano è tradizionalmente diviso nelle frazioni di Cimavilla (a Nord) e Fondovilla (a Sud), a separarle è il corso del rio Roggiona, che taglia il centro abitato da Ovest ad Est. Gli insediamenti di espansione del nucleo urbano e l'edificato sparso si attestano lungo la viabilità principale e secondaria di collegamento con i comuni limitrofi (Candelo a nord, Verrone a Ovest, Massazza ad Sud); l'area della riserva Naturale della Baraggia comprende e delimita il territorio del Comune verso Est

Come per molti altri centri abitati del Biellese lo sviluppo dell'edificato del Comune di Benna avviene lungo una direttrice di collegamento, orientata nord-sud, che ne costituisce il principale asse di attraversamento, e lungo assi trasversali che se ne dipartono.

I collegamenti avvenivano secondo direttrici che collegavano la pianura con le diverse valli e che si disponevano lungo i rilievi collinari. Le abitazioni si sviluppavano ai bordi di questi percorsi, privilegiando sempre l'esposizione solare. Per motivi di economia rurale, l'esposizione della casa restava uno degli elementi fondamentali da rispettare, al fine di poter avere il massimo soleggiamento e calore per i locali abitativi e per permettere l'immagazzinamento ed essiccamento delle granaglie, che avveniva lungo loggiati e balconi diffusi sul fronte posto a sud.

Per garantire sia accesso dalla via sia esposizione corretta, si svilupparono corti allungate, che vedevano l'accostamento in successione di diverse unità abitative. Questo tratto è caratteristico del territorio e ne determina la conformazione urbanistica: vie ortogonali e sviluppo di corti allungate a larghezza fissa, su cui si affacciano le abitazioni. All'esterno del nucleo di antica formazione le logiche insediative sono differenti e caratterizzate dalla tipologia di sviluppo che si è diffusa a partire dagli anni '60; edifici isolati, forma indipendente dal contesto, materiali di provenienza disomogenea, posizionamento al centro del lotto di edificazione.

## **IL CONTESTO SOCIO ECONOMICO**

L'esame della realtà socio-economica di Benna, prende in considerazione alcuni indicatori ed elementi fondamentali che vengono individuati nel territorio, nella popolazione, nella struttura produttiva e nel sistema infrastrutturale e dei servizi, i quali nel complesso forniscono il quadro relativo al grado di attività ed al livello della qualità della vita.

## POPOLAZIONE

Il Comune di Benna ha avuto nell'ultimo decennio una situazione demografica variabile, la popolazione residente a dicembre 2014 si è attestata sui 1.170 abitanti. La tabella che segue riassume l'andamento demografico degli ultimi dieci anni.

<b>anno</b>	<b>abitanti</b>	<b>famiglie</b>	<b>ab/famiglia</b>	<b>(C)</b>
<b>2001</b> - 1159	.....	484	.....	2,40
<b>2004</b> - 1168	.....	497	.....	
<b>2005</b> - 1130	.....	492	.....	
<b>2006</b> - 1123	.....	490	.....	
<b>2007</b> - 1134	.....	496	.....	
<b>2008</b> - 1188	.....	513	.....	
<b>2009</b> - 1171	.....	506	.....	
<b>2010</b> - 1183	.....	507	.....	
<b>2011</b> - 1187	.....	509	.....	
<b>2012</b> - 1181	.....	509	.....	
<b>2013</b> - 1157	.....	497	.....	
<b>2014</b> - 1170	.....	499	.....	2,34

Fonte comunale (C) - Fonte ISTAT (I)

Si evidenzia quindi un andamento negativo dal 2004 al 2006 cui si contrappone dal 2007 al 2012 un'inversione di tendenza che ha riportato il 2012 su valori nettamente superiori al 2001; a fronte di una flessione nel 2013 si è invece registrato un recupero nel 2014, raggiungendo nuovamente un valore sia superiore al 2001 sia nettamente superiore al 2006 (valore più basso), rispetto al quale l'aumento supera il 4%.

Andamento simile quello dei nuclei familiari che si attestano nel 2014 su quota 499, valore ancora nettamente superiore sia a quello del 2001 (incremento di oltre il 3%) che a quello del 2006 (incremento di circa il 2%). I dati indicano inoltre un rapporto componenti per nucleo sempre più basso, che si attesta su 2,3 componenti/famiglia.

La composizione della popolazione evidenzia una prevalenza delle femmine ed una contenuta tendenza all'invecchiamento (indice 178% < al valore medio provinciale di 210%). Questi risultati sono frutto del saldo variabile (spesso positivo) tra emigrati ed immigrati, a fronte di un saldo demografico sempre negativo.

	<b>Maschi - 558 49%</b>		<b>Femmine - 576 51%</b>		<b>(dati 2008)</b>
	<b>nati</b>	<b>morti</b>	<b>immigrati</b>	<b>emigrati</b>	<b>saldo</b>
<b>2001</b>	9	11	40	18	+ 20
<b>2004</b>	6	10	55	70	- 19
<b>2005</b>	3	10	45	76	- 38
<b>2006</b>	14	4	40	58	- 8
<b>2007</b>	7	9	48	35	+ 11
<b>2008</b>	10	15	102	43	+ 54
<b>2009</b>	16	18	45	60	- 17
<b>2010</b>	8	11	51	36	+ 12
<b>2011</b>	8	14	46	33	+ 13
<b>2012</b>	6	9	51	54	- 6
<b>2013</b>	7	14	46	63	- 34
<b>2014</b>	5	13	50	71	+ 13

## LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

La struttura produttiva del Comune di Benna ha visto, con riferimento al decennio 2001-2013 (sulla base dei dati ISTAT 2001 e di quelli comunali 2010 della C.C.I.A. e U.I.B. letti secondo un'evidente correlazione), una sostanziale tenuta nel settore artigianale, una diminuzione in quello industriale e commerciale, un incremento per le attività terziarie di servizio e per quelle pubbliche ed amministrative.

## Dati comunali unità locali

### Imprese

2001 - 101 (artigiane 43)

2013 - 128 (artigiane 36)

### Addetti

612 (I)

Le aree produttive di maggiori dimensioni sono consolidate nella loro localizzazione nella zona Sud lungo la viabilità comunale e provinciale, le altre attività di tipo artigianale sono localizzate a nord verso Candelo anche in presenza di insediamenti residenziali.

La quota preponderante degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio e degli esercizi pubblici è localizzata nell'ambito dell'area urbana centrale e lungo la via Umberto. Negli ultimi anni si è ulteriormente rafforzata l'attrazione che esercita la città di Biella dal punto di vista dell'offerta legata al commercio al dettaglio, sia alimentare sia misto ed extralimentare. Le destinazioni di tipo direzionale risultano limitate agli uffici privati, presenti nell'ambito dell'area urbana centrale.

Nessun insediamento nel comparto ricettivo (escluso un nuovo B&B); probabilmente in conseguenza dell'incremento delle strutture avutosi, nello stesso periodo, nella Città di Biella e nell'immediato Circondario, raggiungibili con tempi di percorrenza ridotti.

## IL SISTEMA INSEDIATIVO

Gli insediamenti residenziali di origine storica sono localizzati presso l'area urbana centrale, mentre gli interventi edificatori più recenti sono concentrati nell'area urbana di contorno al nucleo centrale e lungo la viabilità di collegamento con Candelo e Verrone.

Dall'esame dei dati (Istat 2001) inerenti la consistenza del patrimonio edilizio esistente, emerge come il decennio 91-2001 abbia visto un incremento di circa il 10% dei vani occupati ed un decremento superiore al 40% per quelli non occupati, con un aumento delle abitazioni pari a circa il 6%; dai dati del censimento 2011 emerge un ulteriore aumento di circa il 5%.

### **Abitazioni e Stanze occupate    Abitazioni e Stanze non occupate**

1991 -	451	1.439 *	50	152	
2001 -	477	1.576 *	24	82	(I)
2011 -	499				

\* stanze abitabili censimento (escluse cucine, servizi e locali accessori quali ripostigli e simili)

rapporto stanze/abitazioni pari a 3,30 rispetto a 3,19 del 1991

rapporto stanze/abitante pari a 1,34 rispetto a 1,29 del 1991

### **3. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE**

Sulla base della normativa vigente si è proceduto alla "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS" e gli enti competenti in materia ambientale si sono pronunciati per la non assoggettabilità alle procedure di VAS come risulta dal contributo dell'Organo Tecnico Provinciale (a condizione che vengano accolte le indicazioni contenute in detti contributi).

Sulle base dei contributi pervenuti dagli enti competenti in materia ambientale e del parere regionale e provinciale sono state introdotte le seguenti modifiche e/o integrazioni al progetto della proposta tecnica del progetto preliminare.

#### Aspetti formali (elaborati e cartografia)

- E' stata predisposta la "Scheda quantitativa dei dati urbani".
- La tavola della perimetrazione del centro abitato (P.c.a.) è stata rivista sulle base delle osservazioni formulate.

#### Contenuti urbanistici

- L'area di nuova edificazione n° 4 (n° 9 su elaborato 4P.1) è stata mantenuta ma si è proceduto a un suo significativo ridimensionamento finalizzato a contenere lo sfrangimento verso l'area agricola e aumentare la distanza dal Rio presente ad ovest.
- La problematica della reiterazione dei vincoli è stata verificata (vedi paragrafo 9 della presente Relazione) e coinvolge solo aspetti marginali
- La fascia di rispetto cimiteriale è stata aggiornata alle norme di legge, portandola a 200 m; è stata inoltre adeguato anche il relativo articolo delle NTA.
- E' stata predisposta una verifica di compatibilità con il PPR.
- I contenuti del Progetto Preliminare non presentano incompatibilità con i criteri commerciali di cui alla DCR 191-43016 del 20.11.2012.

#### Contributo dell'Organo Tecnico regionale di VAS coordinato e predisposto dal Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate.

Sono stati introdotte tutta una serie di prescrizioni normative finalizzate a contenere l'impatto ambientale degli interventi in relazione a:

- risparmio idrico e riutilizzo delle acque meteoriche;
- indicazioni inerenti la raccolta differenziata dei rifiuti;
- prescrizioni per evitare l'interferenza con il reticolo irriguo del "Consorzio Baraggia";
- apposite indicazioni per quanto concerne le aree incluse nel SIC "Baraggia di Candelo", nel SIR "Baraggia di Benna e Massazza" e nel Galassino "Baraggia di Candelo e dintorni".

Ulteriori prescrizioni normative inerenti gli aspetti legati alla tutela dell'assetto morfologico e ambientale del territorio, sono state inserite nell'articolato dei singoli azzonamenti e di un apposito allegato (4) alle NTA valido per più azzonamenti; è stata inoltre acquisita la valutazione del Gestore del Servizio idrico per quanto concerne le aree di nuova edificazione introdotte (allegata in calce alla presente relazione).

#### Parere della Direzione Opere Pubbliche e Difesa del Suolo

Per gli aspetti geologici e idrologici si rimanda alla Relazione redatta dal dott. Biasetti; le integrazioni normative vengono pertanto recepite nella NTA.

#### Provincia, ARPA e Asl.

I pareri e/o contributi di detti Enti sono stati analizzati e le indicazioni in esse contenute sono state ricomprese nelle integrazioni e modifiche sopra richiamate.

#### **4. SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE**

OSSERVAZIONE Protocollo 3616 del 18.07.2015 – Tedoldi Carla, Caterina e Crestani Giovanni  
Viene richiesto lo stralcio dell'area SP (parcheggio) prevista dal PRG vigente in contiguità con l'area di completamento residenziale (lotto 12), considerato che detto vincolo è ormai imposto da oltre un quinquennio.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Si procede alla parziale riduzione della previsione con accorpamento, della porzione stralciata, all'area di completamento residenziale e individuazione del lotto di intervento comprensivo dell'area SP; l'intervento, assoggettato a intervento edilizio diretto convenzionato, dovrà quindi comprenderne la realizzazione.



**Estratto elaborato 4P1 della Proposta Tecnica**



**Modifica introdotta nel progetto preliminare**

OSSERVAZIONE Protocollo 3638 del 20.07.2015 - Benato Roberto

Viene richiesta l'estensione dell'edificabilità prevista per il lotto 23 sul mappale posto a sud dello stesso o, in alternativa, la traslazione della stessa edificabilità.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione viene respinta in quanto sia l'estensione che la traslazione comporterebbero un maggior sfrangiamento della previsione verso l'area agricola, in contrasto quindi con i pareri e i contributi pervenuti da parte degli Enti interessati.



**Estratto elaborato 4P1 della Proposta Tecnica**

### **4.1 SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE**

Si rimanda all'apposito elaborato denominato "Ctr".



## **4.2. INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI PARERI PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

Sulle base dei pareri regionale e provinciale sono state introdotte le seguenti modifiche e/o integrazioni, recepite nel progetto definitivo.

### Aspetti formali (elaborati e cartografia)

- E' stata corretta la "Scheda quantitativa dei dati urbani".
- La tavola della perimetrazione del centro abitato (P.c.a.) è stata integrata con la scala dell'elaborato (1:5.000).
- Nell'elaborato 4P1 viene delimitato l'addensamento commerciale A1.
- L'articolo 1 della N.T.A. viene integrato con i riferimenti alle Delibere di approvazione del Regolamento Edilizio.
- L'indice delle N.T.A. viene corretto.
- La legenda dell'elaborato 3P.2 viene corretta.

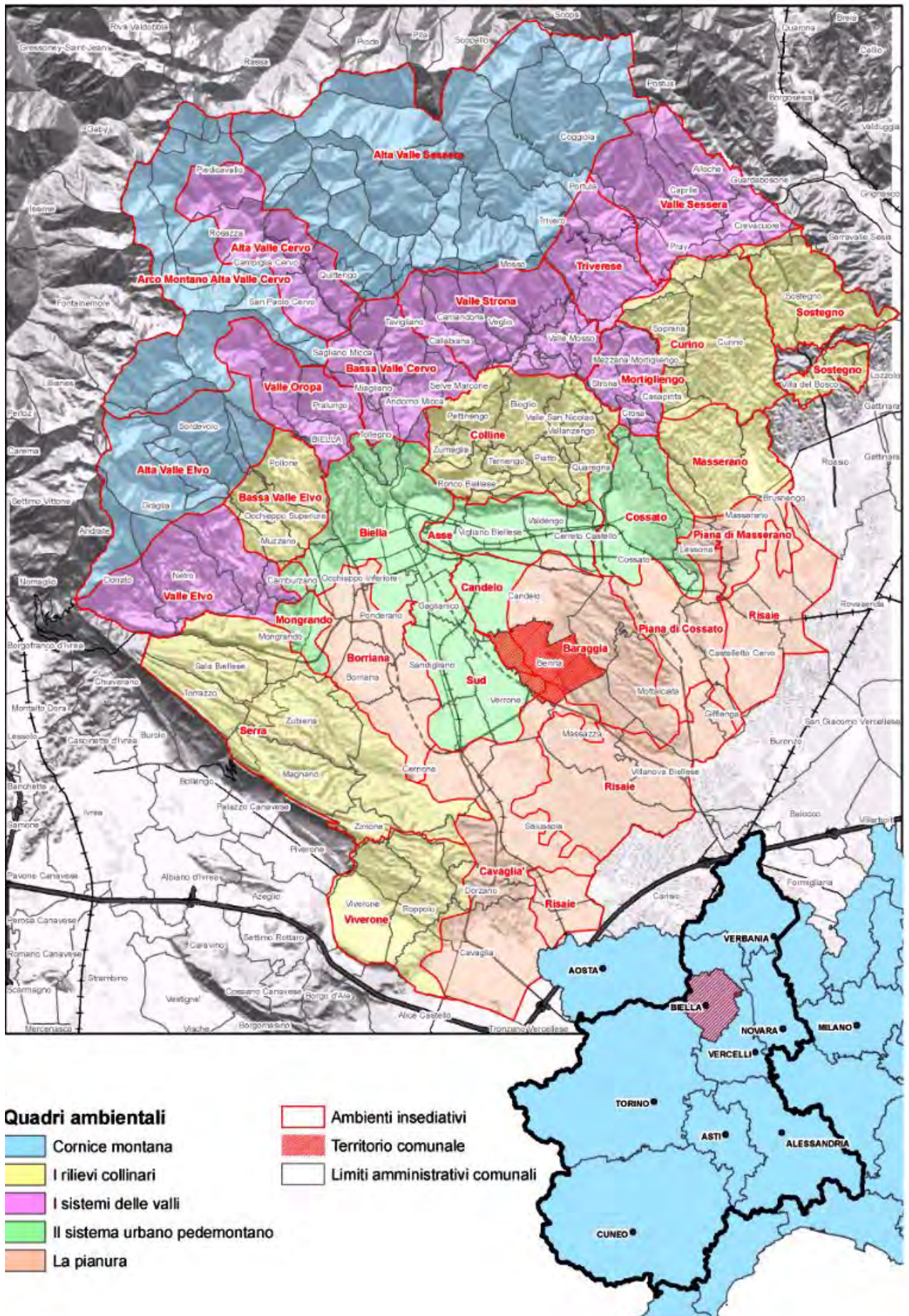
### Precisazioni e approfondimenti

- **COMMERCIO** – Si conferma che contenuti del Progetto Definitivo (di cui alla presa d'atto del Settore Commercio prot. N. 15947/DB1607 del 07.11.2012) non presentano incompatibilità con i criteri commerciali di cui alla DCR 191-43016 del 20.11.2012.
- **RIR** - Vengono recepite le osservazioni del Settore Emissioni e Rischi Ambientali della Regione Piemonte, adeguando di conseguenza l'elaborato e la normativa (previo confronto avvenuto con il referente per detto settore: ing. Zulli).
- **REITERAZIONE DEI VINCOLI** - viene richiamata in normativa la necessità di predisporre la necessaria copertura finanziaria attraverso apposito capitolo di bilancio.
- **PARERE DELLA DIREZIONE OPERE PUBBLICHE E DIFESA DEL SUOLO** - Per gli aspetti geologici e idrologici si rimanda alla Relazione redatta dal dott. Biasetti; le integrazioni normative vengono pertanto recepite nella NTA (art. 38 e 39).
- **P.P.R.** – Il capitolo 16 della presente relazione (16. COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA) attesta che la Variante non contiene elementi e/o previsioni in contrasto con quanto previsto dagli articoli in salvaguardia del PPR nella versione attualmente vigente.
- **PROVINCIA** - Per gli aspetti legati alla vulnerabilità della falda si rimanda alla Relazione redatta dal dott. Biasetti, le cui integrazioni normative vengono pertanto recepite nelle N.T.A. (art.38).

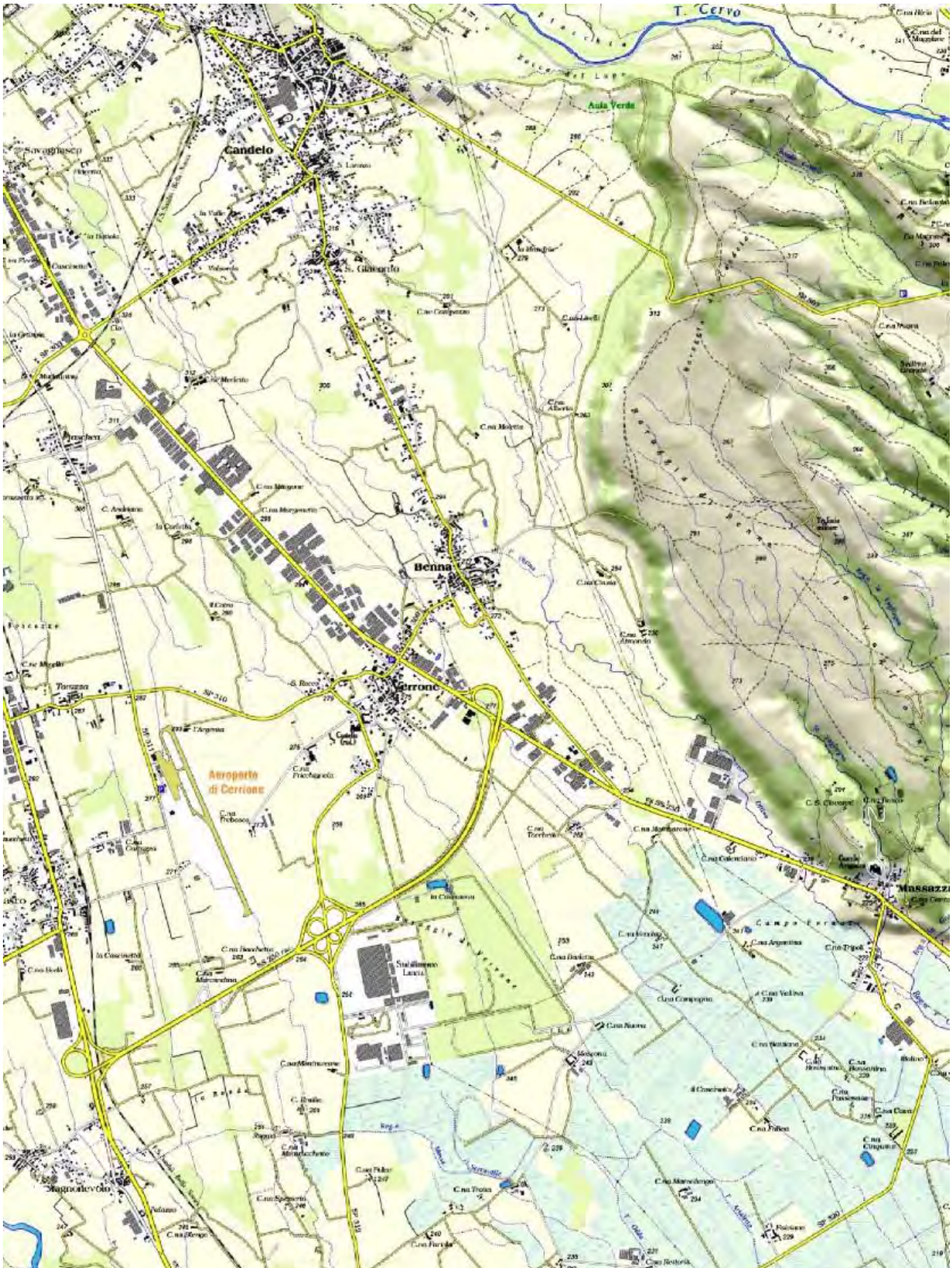
### Fascia di rispetto Pozzo Comunale

A seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere prescritte nella Determinazione 311 in data 18.06.2013 del Settore Ambiente della Regione Piemonte, viene stralciata la fascia di rispetto temporanea; assume così piena vigenza la ridefinizione della fascia già inserita nelle tavole di Piano.

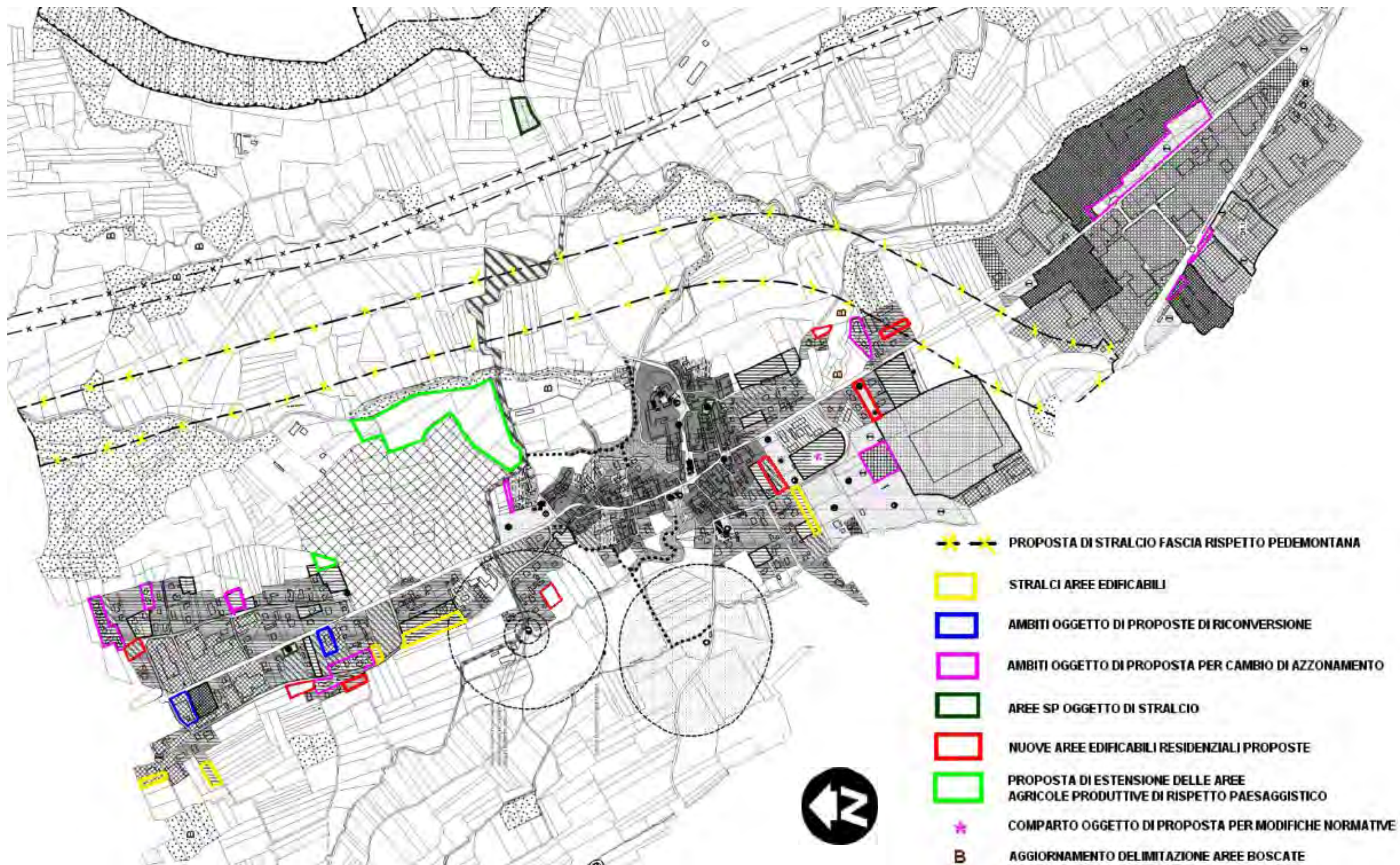
## 5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE A LIVELLO SOVRALocale



## 6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE A LIVELLO LOCALE



## 7. INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI INTERESSATI DALLA VARIANTE SU PLANIMETRIA GENERALE DEL PRG VIGENTE






## LEGENDA PRG VIGENTE

### LEGENDA

#### USI DEL SUOLO

##### USI PUBBLICI







-  VIABILITÀ ESISTENTE
-  VIABILITÀ IN PROGETTO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO
-  PERCORSI CICLO PEDONALI DI USO PUBBLICO
-  ELETTRODOTTI
-  AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO
- \* AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA
  -  SCUOLE MATERNE
  -  SCUOLE ELEMENTARI
  -  CHIESE ED ATTREZZATURE RELIGIOSE
  -  ATTREZZATURE SANITARIE
  -  CENTRI SOCIALI E CULTURALI
  -  UFFICI PUBBLICI AMMINISTRATIVI E SERVIZI PUBBLICI
  -  GIARDINI PUBBLICI E PARCHI GIOCO
  -  ATTREZZATURE SPORTIVE
  -  PARCHEGGI PUBBLICI
  -  \* AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E/O TERZIARI :  
IMPIANTI URBANI
  -  CIMITERI
  -  IMPIANTI DI DEFURAZIONE DI PROPRIETÀ ED A SERVIZIO DI SINGOLE AZIENDE INDUSTRIALI ESISTENTI
  -  PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUEDOTTO
  -  ZONE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI URBANI

#### AZZONAMENTO DEL TERRITORIO URBANO







##### ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

-  NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE ( A1 ) ( VEDI CARTOGRAFIA SPECIFICA ELAB. 5P )
-  AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO ( B1 )
-  AREE RESIDENZIALI SATURE ( B2 )
-  AREE EDIFICATE CONSOLIDATE ( B3 )
-  AREE DI COMPLETAMENTO ( B4 )
-  AREE DI ESPANSIONE ( C1 )
-  NUMERO DI RIFERIMENTO TABELLA DATI DIMENSIONALI
-  COMPARTO DI INTERVENTO
-  COMPARTO MINIMO D' ATTUAZIONE








## ZONE A SPECIFICA DESTINAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

	AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO ( D1 )	
	AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ( D2 )	] DELIMITAZIONE AMBITO TERRITORIALE
	AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI ( D3 )	
	AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO ( D4 )	
	AREE PER IMPIANTI RICREATIVI DI INTERESSE GENERALE ( D5 )	
	AREE FUNZIONALI MISTE ( D6 )	
		□ COMPARTO MINIMO D'ATTUAZIONE


## AZZONAMENTO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE ( E1 )
	AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI RISPETTO PAESAGGISTICO ( E2 )
	AREE AGRICOLE MARGINALI ( E3 )
	AREE AGRICOLE BOSCADE ( E4 )
	RISERVA NATURALE DELLA BARAGGIA
	DELIMITAZIONE AMBITO GRAVATO DA SERVITU' MILITARE

## AREE ED IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA

	RESTAURO RIGOROSO ( RC.1 )
	RISANAMENTO CONSERVATIVO ( RC.2 )
	RIPRISTINO TIPOLOGICO I CUI PRINCIPI DEVONO GUIDARE ANCHE INTERVENTI DI CATEGORIA SUPERIORE SE AMMESSI
	BENE VINCOLATO AI SENSI DEL D.P.R. 22 10.99 T. U. BENI VINCOLATI
	BENE CULTURALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 15° COMMA ART. 49 L.R. 56/77
	AREE PRIVATE DI PREGIO NATURALISTICO ( H )
	AREE INTERESSATE DA INTERVENTI DI RIASETTO IDROGEOLOGICO

## AREE PER LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

	LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI L2
---	-------------------------------

## 8. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE VARIANTI

### Perimetrazione del centro abitato

Predisposizione di un nuovo elaborato (P.c.a.) relativo alla "Perimetrazione del Centro Abitato" ai sensi dell'art. 12 comma 2 numero 5bis) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.

### RIR

Predisposizione di un nuovo elaborato (RIR - Documento rischio incidenti rilevanti) e individuazione delle aree interessate sulla cartografia di PRG.



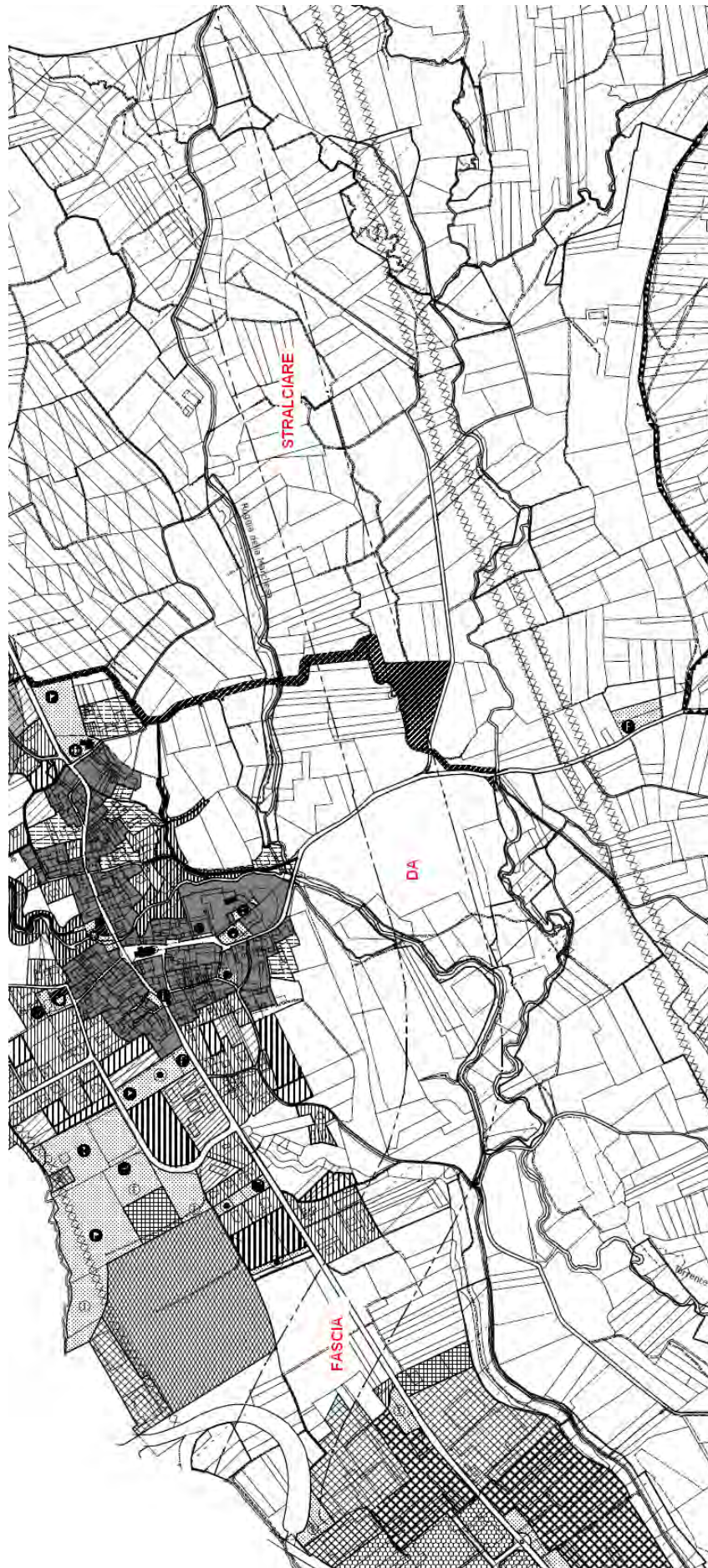
Delimitazione dell'area di attenzione nell'ambito del territorio di Benna sull'elaborato 3P.1

### S1 – Stralcio fascia rispetto inedificabile della Pedemontana

Considerato:

- che il vincolo istituito dal Comune di Benna con la Revisione del PRG approvata nel 2006 persiste da oltre 5 anni e che tale problematica è stata sollevata da un privato;
- che il tracciato cartografato non corrisponde comunque all'ultima versione ipotizzata;
- che il Comune di Benna ha rinunciato a stralciare detta previsione con la Variante Parziale n° 8;
- che il Comune di Benna ha successivamente riproposto la questione ai vari Enti interessati (Ministero dei Trasporti, Anas, Regione, Provincia) senza ricevere precise indicazioni;
- che, in ogni caso, l'approvazione del Progetto Preliminare della Pedemontana costituirebbe automatica Variante al PRG vigente;

si propone lo stralcio della fascia di rispetto individuata sulla cartografia del PRG vigente, come evidenziato nello stralcio cartografico seguente.





### **S2 - Stralcio area produttiva – Via del Romanino (traversa della via Nazario Sauro)**

Si propone lo stralcio del lotto libero compreso nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi che si confermano, della superficie di m<sup>2</sup> 1.326 e della capacità edificatoria pari a m<sup>2</sup> 875 di Superficie coperta. Per l'area in oggetto viene quindi proposto il riassetto in area agricola produttiva.

### **S3 - Stralcio area di completamento - Via del Romanino (traversa della via Nazario Sauro)**

Si propone lo stralcio dell'area di completamento residenziale n° 26 della superficie di m<sup>2</sup> 1.500 e della capacità edificatoria pari a m<sup>3</sup> 750. Per l'area in oggetto viene quindi proposto il riassetto in area agricola produttiva.

### **S4 - Stralcio area di completamento - Via Piombeis (traversa della via Nazario Sauro)**

Si propone lo stralcio dell'area di completamento residenziale n° 9 della superficie di m<sup>2</sup> 874 e della capacità edificatoria pari a m<sup>3</sup> 524. Per l'area in oggetto viene quindi proposto il riassetto in area agricola marginale.

### **S5 - Stralcio area di completamento - Via Garibaldi**

Si propone lo stralcio dell'area di completamento residenziale n° 24 della superficie di m<sup>2</sup> 2.041 e della capacità edificatoria pari a m<sup>3</sup> 600. Per l'area in oggetto viene quindi proposto il riassetto in area agricola marginale.

### **S6 - Stralcio area di completamento - Via Piombeis**

Si propone lo stralcio del comparto edificabile n° 13/a (aree di espansione C1) della superficie di m<sup>2</sup> 4.860 e della capacità edificatoria pari a m<sup>3</sup> 1.944. Per l'area in oggetto viene quindi proposto il riassetto in area agricola produttiva E1.

### **R1 - Riconversione insediamento produttivo esistente – Via Nazario Sauro**

Considerato che l'insediamento in oggetto (m<sup>2</sup> 3.500 ca.) risulta sottoutilizzato viene proposto il cambio di assetto da "Impianti produttivi che si confermano D1" a "Aree funzionali miste D6"; a seguito della modifica risulterebbero ammissibili anche destinazioni di tipo terziario compatibili con il contesto.

### **B3.1 - Riconversione fabbricato produttivo esistente – Via Nazario Sauro**

Considerato che il fabbricato in oggetto (m<sup>2</sup> 330 ca. su un'area di circa m<sup>2</sup> 2.000) è sottoutilizzato, ne viene proposto il cambio di assetto da "Impianti produttivi che si confermano D1" a "Aree edificate consolidate B3"; a seguito della modifica risulterebbe ammissibile sia la destinazione residenziale che quelle di tipo terziario. La variazione viene considerato compatibile con il contesto circostante, ormai prevalentemente residenziale.

### **"Aree di completamento B4" n° 3 (via Fontana Fredda) n° 5 (via Giovanni XXIII) n° 8 (Via Piombeis) n° 25 (via Sant'Antonino) e di "Espansione C1" n° 1 (via Fontana Fredda)**

Per gli ambiti in oggetto, ormai completati e abitati (parte del lotto 5 rimane in B4), viene proposto il riassetto in "Aree edificate consolidate B3 di recente impianto", cartografando anche le aree SP interne ai lotti (m<sup>2</sup> 860) e limitandone le possibilità di incremento volumetrico.

### **"Ambito edificato di vecchio impianto B1" – Via San Giovanni**

Per l'ambito in oggetto viene proposta una minima estensione verso nord, accorpando parte della contigua "Area agricola" per una superficie di circa m<sup>2</sup> 800 e riassetto in area agricola marginale tutta l'altra porzione.

### **"Area per insediamenti terziari D3" - Via Garibaldi**

Per l'ambito in oggetto (m<sup>2</sup> 6.000 ca.), considerata la posizione contigua all'insediamento Mosca (commerciale all'ingrosso D4) e la normativa commerciale che non permette l'insediamento di medie strutture, viene proposto l'accorpamento con l'area D4.

### **Ambiti a destinazione produttiva (D1 e D2) - Strada Provinciale Biella- Vercelli**

Per gli ambiti in oggetto viene aggiornata l'indicazione delle aree SP a loro servizio, sia sulla base dello stato di fatto sia sulla base della rotonda in progetto (già prevista dal PRG vigente).

### **“Aree per impianti produttivi D2” - Ambito territoriale Via Matteotti lato est**

A seguito di un primo nuovo insediamento, viene modificata la previsione cartografica inerente la dotazione di aree SP a servizio dell'ambito stesso, mantenendo comunque la loro funzionalità in rapporto alle previsioni viabilistiche di cui al PRGC vigente.

### **“Aree per servizi pubblici”**

Previa verifica dello stato di fatto delle aree SP e dei programmi dell'Amministrazione, si propone, considerato il tempo intercorso dall'imposizione del vincolo (oltre 8 anni) lo stralcio totale o parziale delle seguenti aree.

#### **Stralci totali:**

**SP1 - Via Nazario Sauro:** Area a parcheggio pubblico della superficie pari a m<sup>2</sup> 840 riazzonata in area agricola marginale.

**SP2 - Via Gramsci:** Area a parcheggio pubblico della superficie pari a m<sup>2</sup> 620 riazzonata in area libera nell'ambito del Nucleo Urbano di Antica Formazione.

**SP3 - Strada vicinale della Costa:** Area a servizio del Parco Baraggia della superficie pari a m<sup>2</sup> 3.540 riazzonata in area agricola (l'area non era conteggiata negli standard).

#### **Stralcio parziale:**

**SP4 - Via Matteotti:** Area mista a verde e parcheggio della superficie pari a m<sup>2</sup> 2470 riazzonata in area edificabile (vedi Area di completamento 6, n° 24 in cartografia proposta) con mantenimento del parcheggio fronte strada (m<sup>2</sup> 370).

### **E2 - “Aree agricole produttive di rispetto paesaggistico”**

Per il del territorio agricolo, posto ad est della via Nazario Sauro in direzione Candelo (classificato di rispetto paesaggistico dal PRG vigente, quale ultimo scorcio visivo libero verso l'altipiano della Baraggia) viene proposta l'estensione verso sud est e per una piccola porzione verso ovest. Verrebbe così completata e rafforzata la scelta del PRGC vigente, confermando il divieto per edificazioni o manufatti di qualsiasi tipologia. L'incremento di superficie è di m<sup>2</sup> 43.000 circa.

### **Comparto di nuova edificazione n° 21 soggetto a PEC - via Garibaldi**

Si propone, considerato la variazione di destinazione dell'area per insediamenti terziari di via Garibaldi, di incrementare l'indice di edificabilità e l'altezza massima per il comparto in oggetto, riducendone la capacità edificatoria residenziale (- 800 m<sup>3</sup>) ed aumentando quella residua a destinazione terziaria.

#### **SCHEDA COMPARTO 21 VIGENTE**

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
21	9356	0,8	7484,8	10,50	Potenziale L1
			Max residenziale mc 6.800		
<b>TIPOLOGIA</b> - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina					
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>					
Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)					
La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. Per quanto concerne l'impatto ambientale vedi titolo IV del Regolamento Edilizio.					

#### **SCHEDA COMPARTO 21 COME DA PROPOSTA**

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
21	9356	0,9	8420,00	13,50	Potenziale L1
			Max residenziale mc 6.000		
<b>TIPOLOGIA</b> - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina					
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>					
Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)					
La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. Per quanto concerne l'impatto ambientale vedi titolo IV del Regolamento Edilizio.					

### **“Aree Boscate” – Minimi interventi di aggiornamento cartografico**

Si propone una serie di aggiornamenti dello stato di fatto delle aree boscate (contraddistinti dalla sigla **B** sull'elaborato 3P.1 del PRG vigente con individuati gli ambiti oggetto di variante).

### **Nuove aree edificabili a destinazione residenziale**

#### **Area 1 (n° 1 sulla cartografia proposta) - Via del Volpone**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 1.690 circa (attualmente azzonata in area agricola marginale), interclusa tra aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è immediatamente contigua su tre lati alla dominante costruita (ai sensi del PTCP vigente). Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe II, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

#### **Area 2 (n° 6 sulla cartografia proposta) - Via Piombeis**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area a prato della superficie di m<sup>2</sup> 1.960 circa (attualmente azzonata in area agricola), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è immediatamente contigua su due lati alla dominante costruita (ai sensi del PTCP vigente). Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe II, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

#### **Area 3 (n° 8 sulla cartografia proposta) - Via Piombeis**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 1.000 circa (attualmente azzonata in area edificata consolidata), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell'ambito del contesto a dominante costruita. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe II, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

#### **Area 4 (n° 9 sulla cartografia proposta) - Via Oberdan**

Viene proposto (previo ridimensionamento dell'estensione e dello sfrangiamento verso l'area agricola ed il contiguo Rio) un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area a prato della superficie di m<sup>2</sup> 1.950 circa (attualmente azzonata in area agricola), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è immediatamente contigua su due lati alla dominante costruita (ai sensi del PTCP vigente). L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di accesso dalla via Oberdan nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico nell'ambito del lotto. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe II, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

#### **Area 5 (n° 23 sulla cartografia proposta) - Via Campiono**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 950 circa (attualmente azzonata in area agricola), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è immediatamente contigua su due lati alla dominante costruita (ai sensi del PTCP vigente). Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe II, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

### **Area 6 (n° 24 sulla cartografia proposta) - Via Matteotti**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 2.100 circa (attualmente azzonata in aree SP), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell'ambito del contesto a dominante costruita. L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione del parcheggio su strada. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe I, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

### **Area 7 (nuova n° 25 sulla cartografia proposta) - Via Matteotti**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 1.430 circa (attualmente azzonata in area edificata consolidata), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell'ambito del contesto a dominante costruita. Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente in Classe I, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

### **Area 8 (nuova n° 26 sulla cartografia proposta) – Via Principi Ferrero Fieschi**

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale su un'area incolta della superficie di m<sup>2</sup> 2.600 circa (attualmente azzonata in area agricola marginale), contigua ad aree edificate residenziali dotate di OO.UU. (è fattibile, l'allacciamento sia alla fognatura sia all'acquedotto, per quanto concerne le acque meteoriche verrà prescritta la loro raccolta ed il riutilizzo a fini irrigui, nonché il contenimento delle superfici impermeabili). L'area è compresa, ai sensi del PTCP vigente, nell'ambito del contesto a dominante costruita. L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione del parcheggio (m<sup>2</sup> 300 ca.) su strada. Il lotto in oggetto è classificato dal PRG vigente in Classe I, pertanto si rimanda alla Indagine Geologica redatta dal dott. Biasetti.

#### **Dati quantitativi delle nuove aree edificabili proposte**

<b>Numero di riferimento</b>	<b>Numerazione sulla cartografia della proposta tecnica</b>	<b>Superficie</b>	<b>Indice</b>	<b>Volumetria</b>
1	Lotto 1	1.690	0,5	845
2	Lotto 6	1.960	0,5	980
3	Lotto 8	1.000	0,5	500
4	Lotto 9	1.950	0,5	975
5	Lotto 23	960	0,5	480
6	Lotto 24	2.100	0,5	1.050
7	Lotto 25	1.430	0,5	715
8	Lotto 26	2.300	0,6	1.280
<b>TOTALI</b>		<b>13.390</b>		<b>6.825</b>

**SEGUONO:**

- **STRALCI CARTOGRAFICI CON RAFFRONTO TRA PRG VIGENTE E VARIANTI PROPOSTE;**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

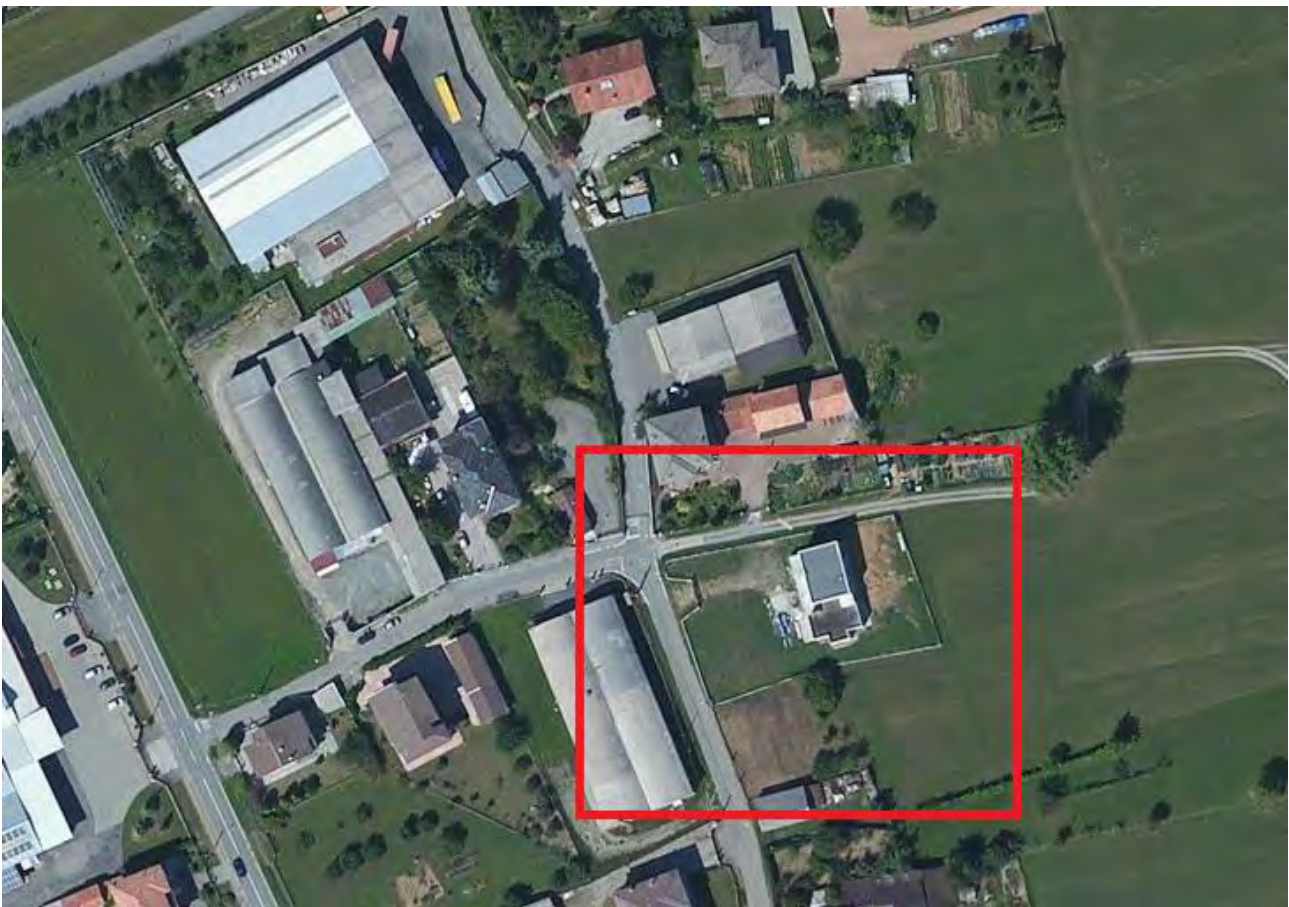
**“Ambito Espansione C1” n° 1 (via Fontana Fredda)**  
**“Area di completamento B4” n° 3 (via Fontana Fredda) e n° 5 (via Giovanni XXIII)**  
**Area di completamento 1 (n° 1 in cartografia proposta) - Via del Volpone**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



# VARIANTE PROPOSTA





**Viste aeree**

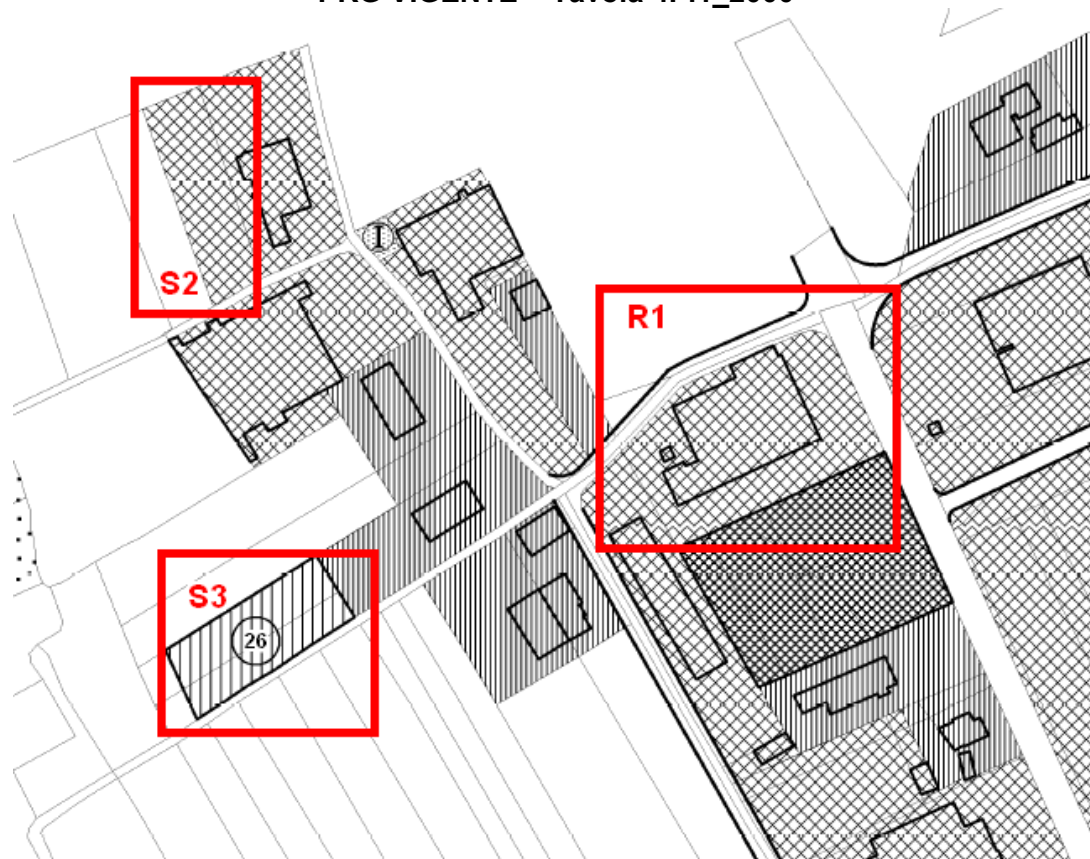




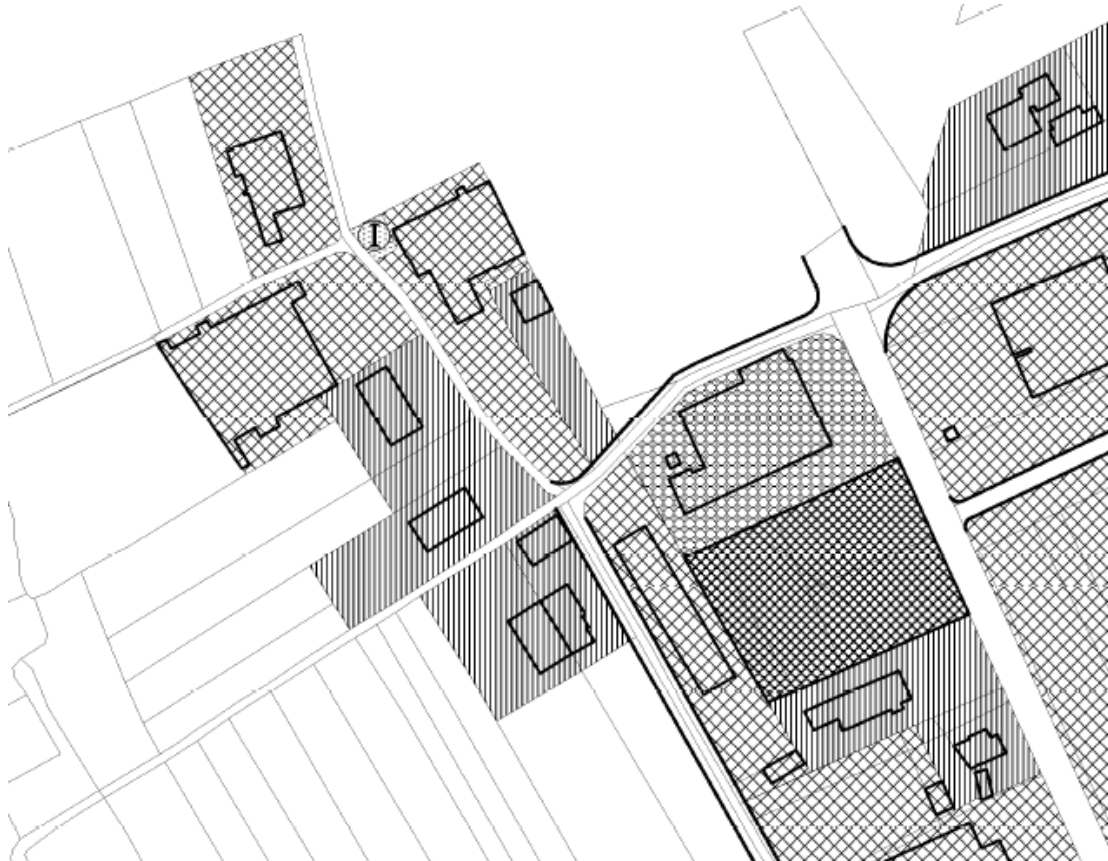
**Lotto n° 1 - Vista sud dalla strada**

- R1 - Riconversione insediamento produttivo esistente – Via Nazario Sauro**
- S2 - Stralcio fascia area produttiva – Via del Romanino (traversa della via Nazario Sauro)**
- S3 - Stralcio area di completamento - Via del Romanino (traversa della via Nazario Sauro)**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**



**Ambito R1 – vista est dalla strada**

**SP1 - Via Nazario Sauro**

**B3.1 - Riconversione fabbricato produttivo esistente – Via Nazario Sauro**

**“Area di completamento B4” n° 8 (Via Piombeis)**

**S4 - Stralcio area di completamento n° 9 - Via Piombeis**

**Area di completamento 2 (n° 6 in cartografia proposta) - Via Piombeis**

**Area di completamento 3 (n° 8 in cartografia proposta) – Via Piombeis**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**



**Lotto n° 6 - Vista est dalla strada**



**Area B3.1 - Vista est dalla strada**



**Lotto n° 8 - Vista da est**

**E2 - "Aree agricole produttive di rispetto paesaggistico"**  
**S6 - Stralcio comparto edificabile C1 n° 13/a - Via Piombeis**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Viste aeree**





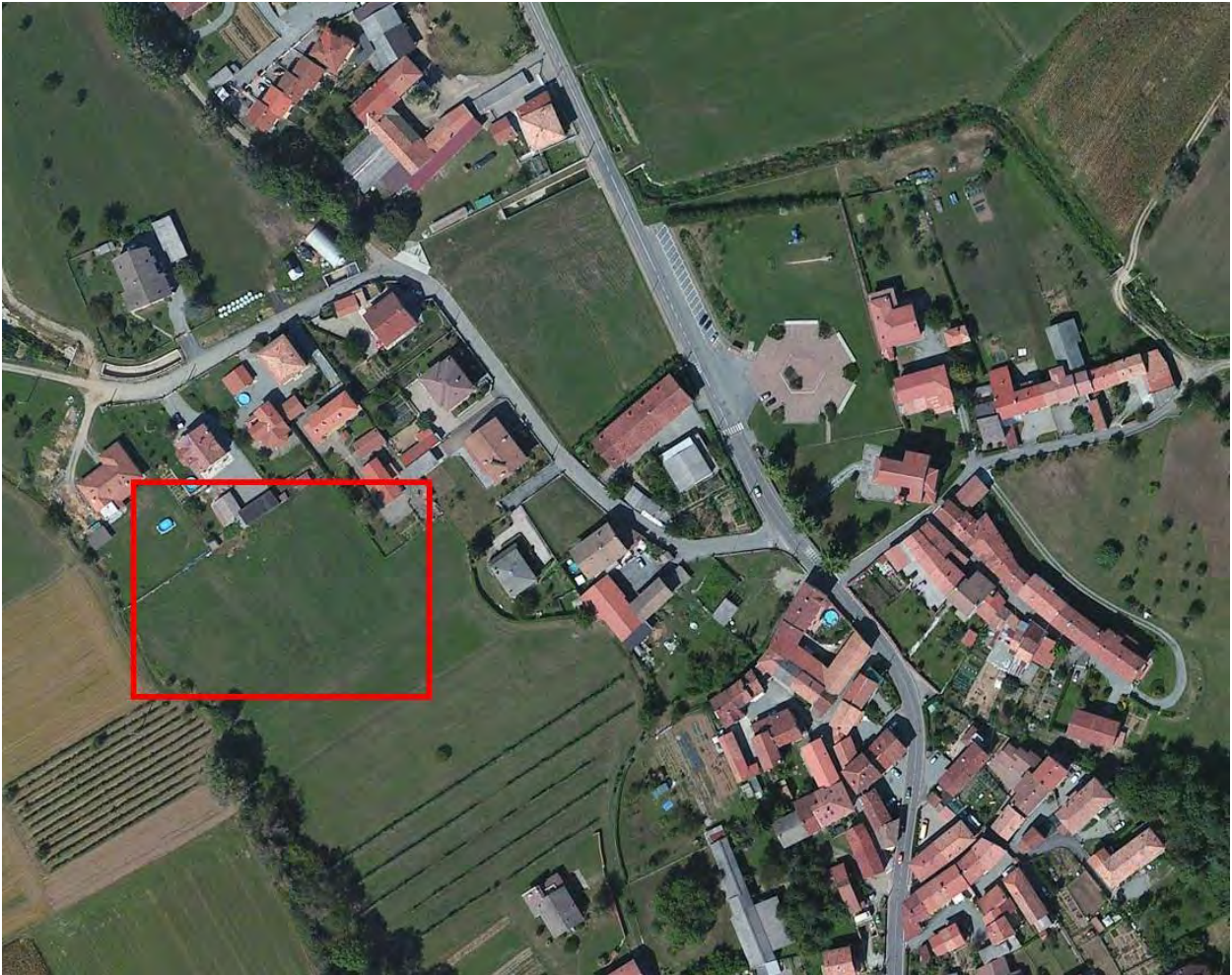
**Area di completamento 4 (nuova n° 9) - Via Oberdan**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**



**Vista panoramica da sud est**

**X1 - “Ambito edificato di vecchio impianto B1” ed “Area agricola marginale” Via San Giovanni**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**

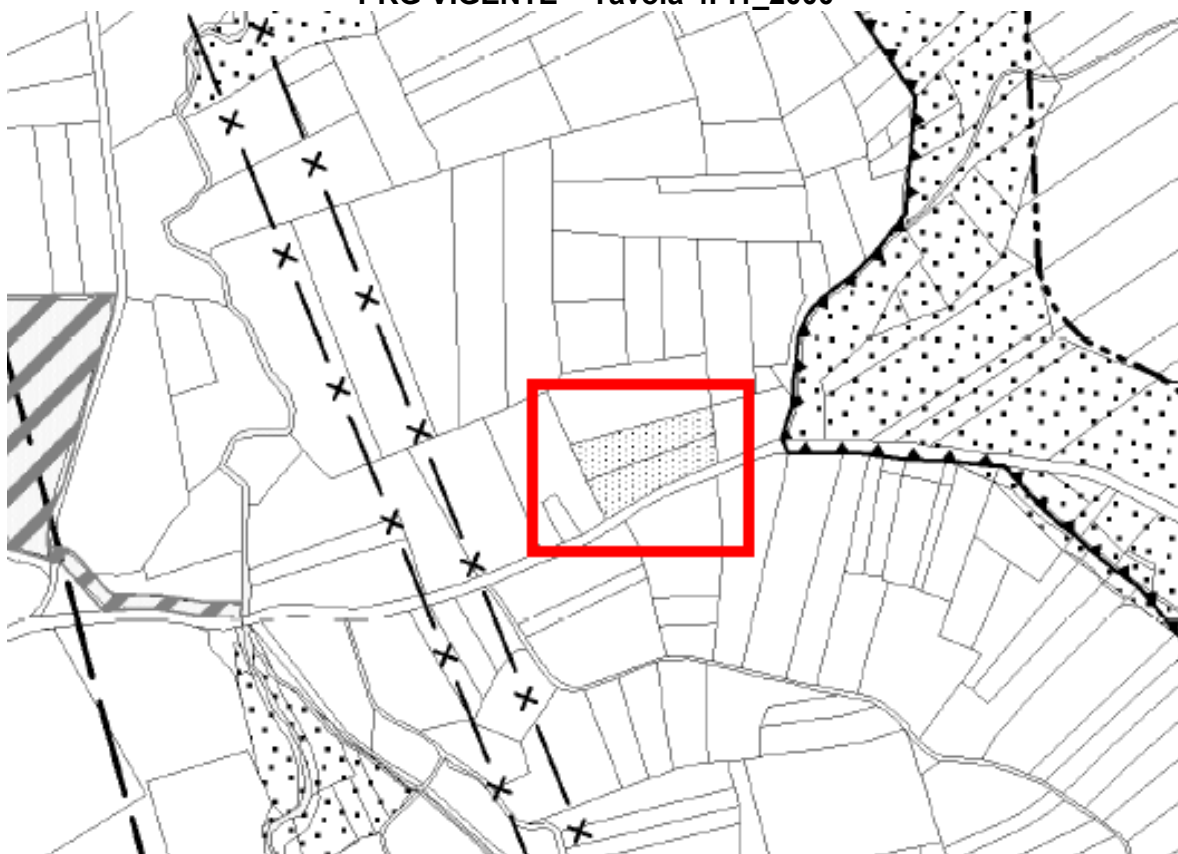




**Vista aerea**

**SP3 - Strada vicinale della Costa**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



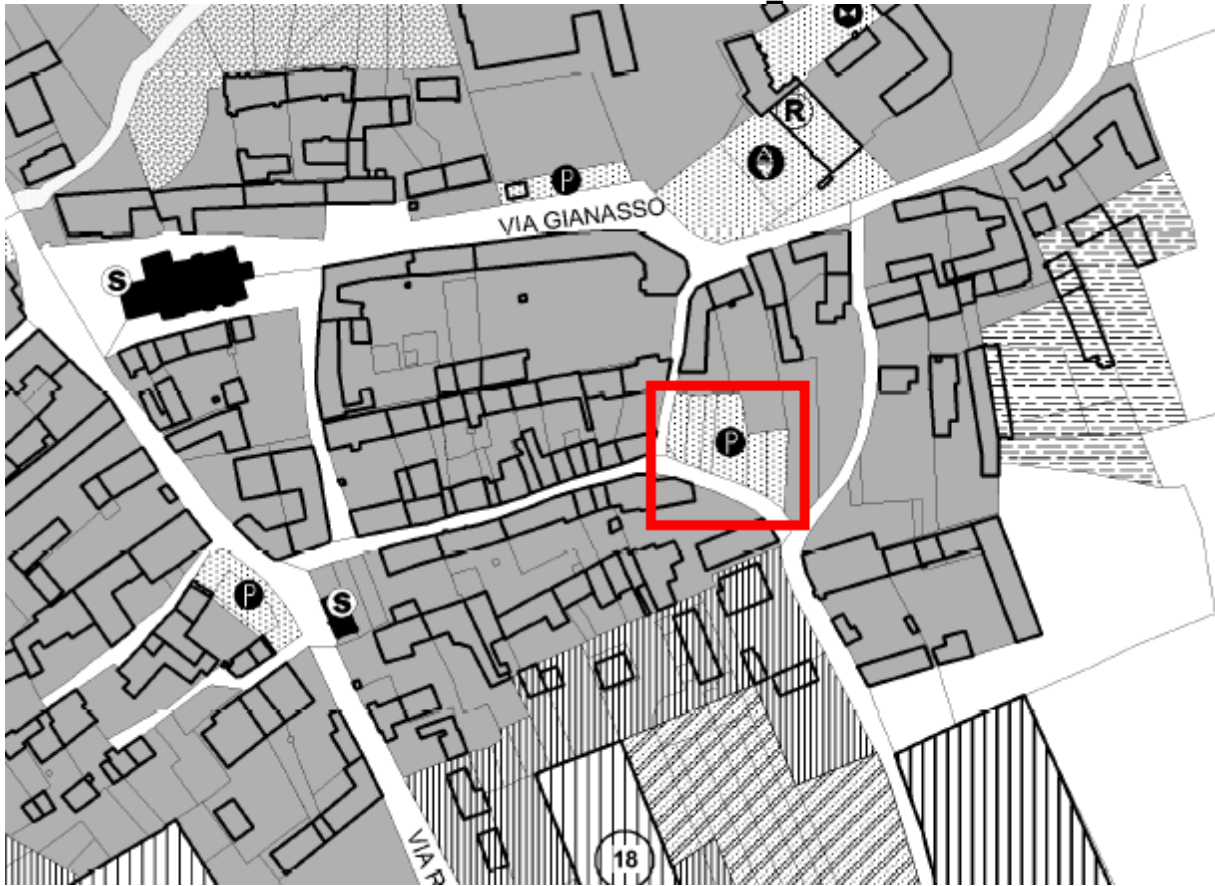
**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1 2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**

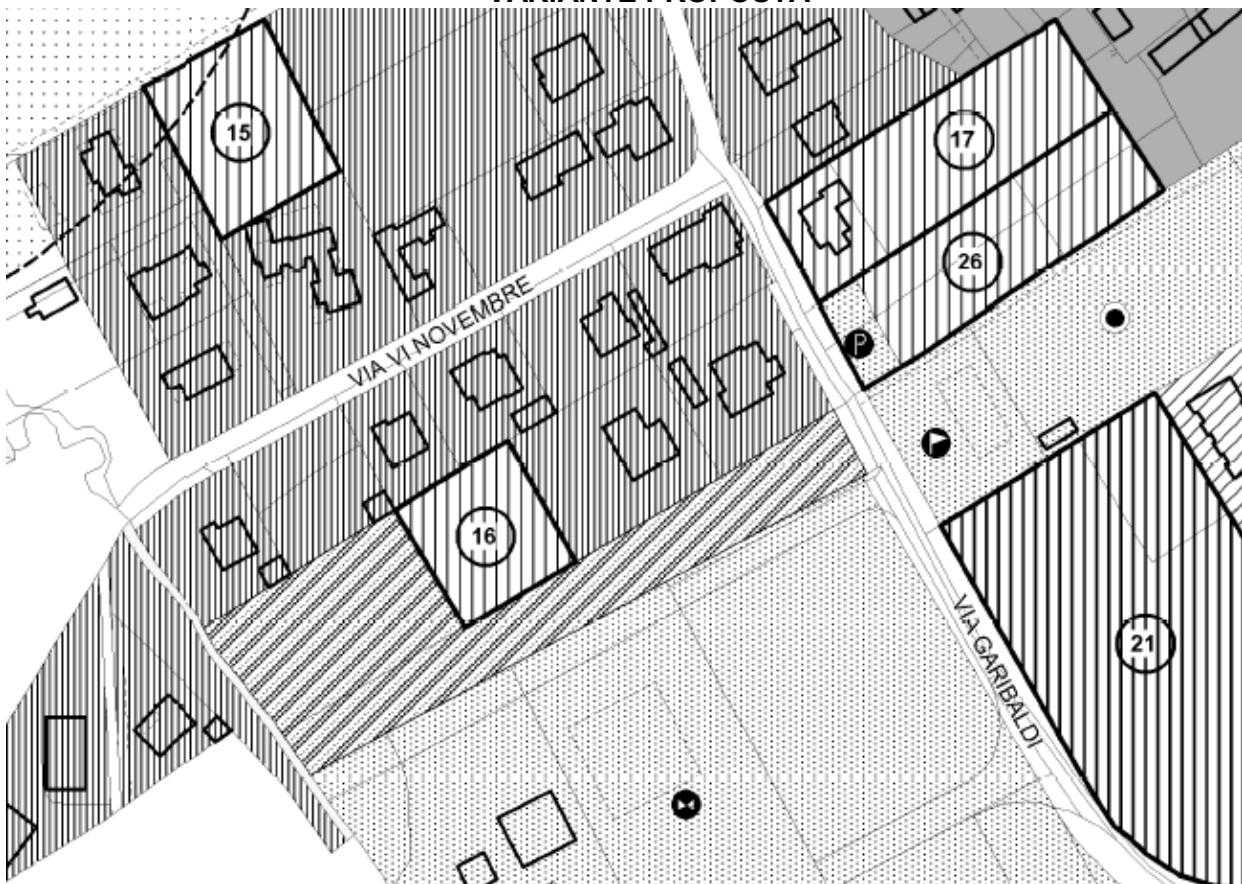


**S5 - Stralcio area di completamento - Via Garibaldi  
Area 8 (nuova n° 26) - Via Principi Ferrero Fieschi**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1 2000**



**VARIANTE PROPOSTA**

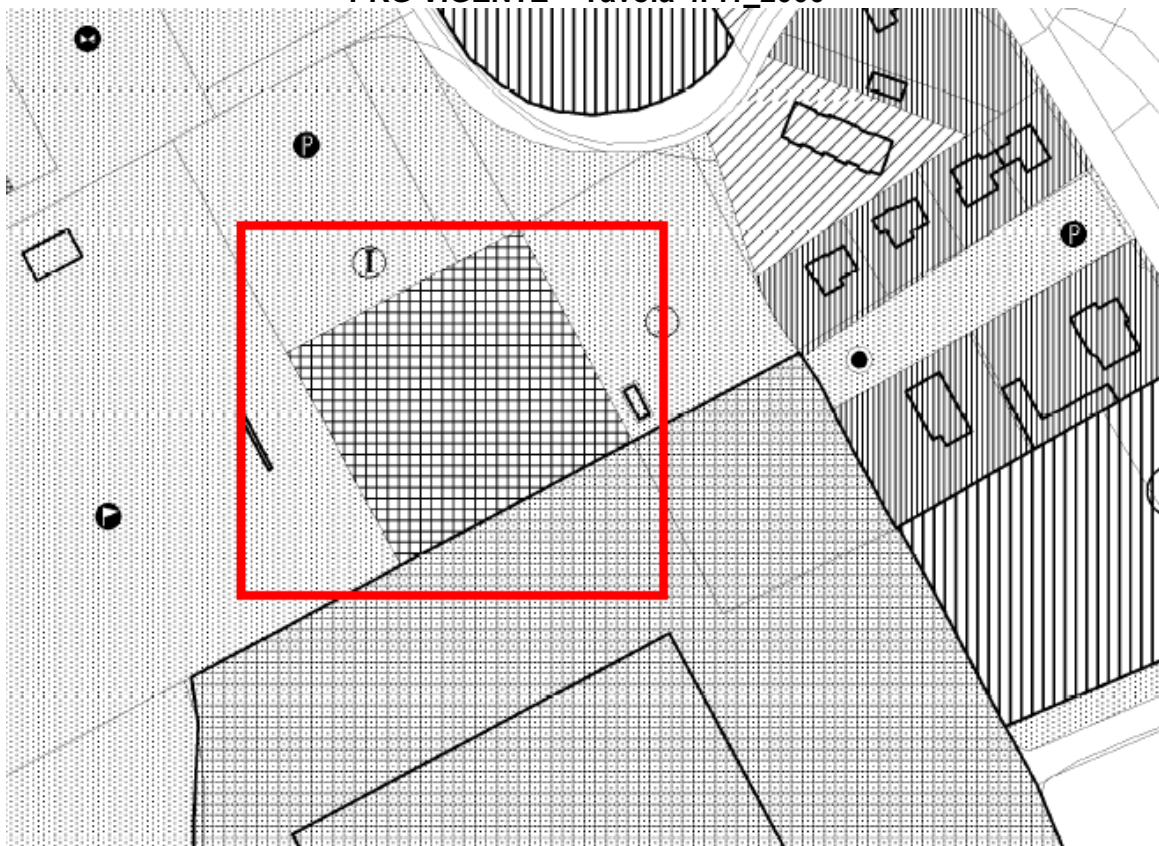




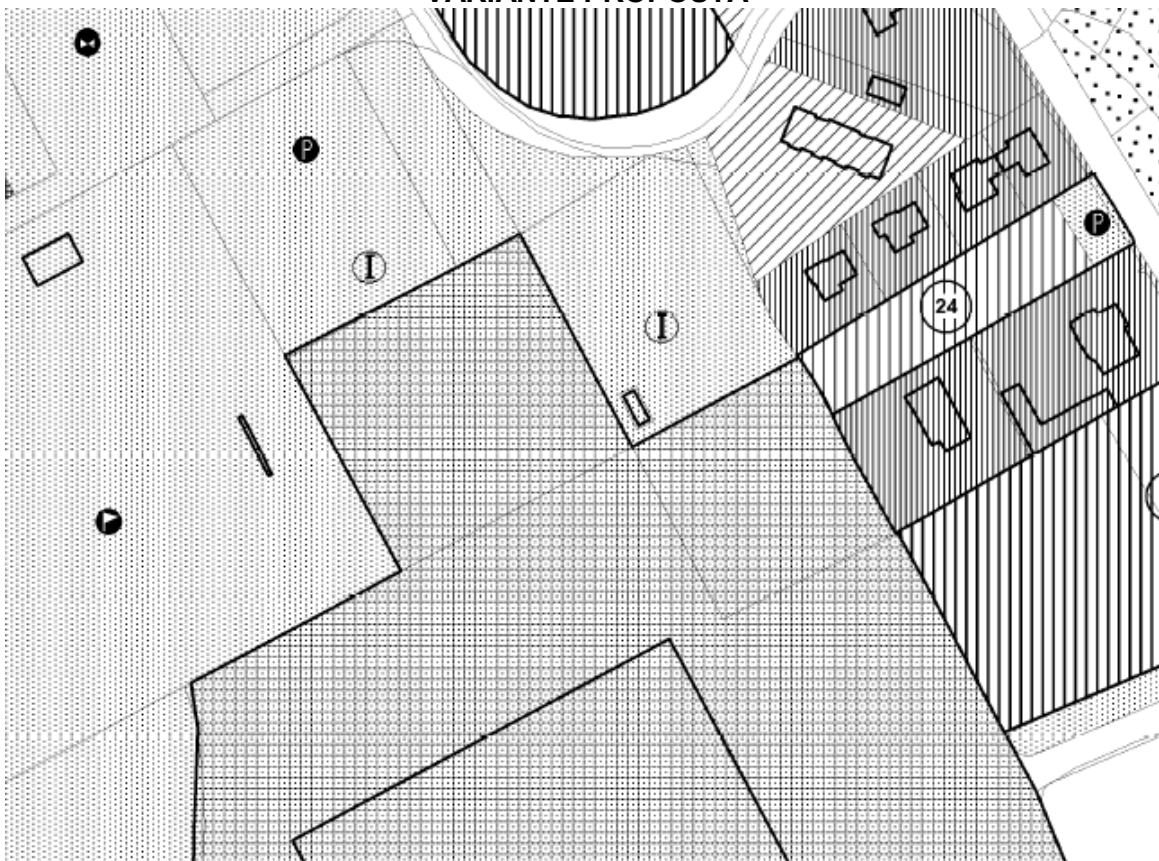
**Vista aerea**

**“Area per insediamenti terziari D3” - Via Garibaldi**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**

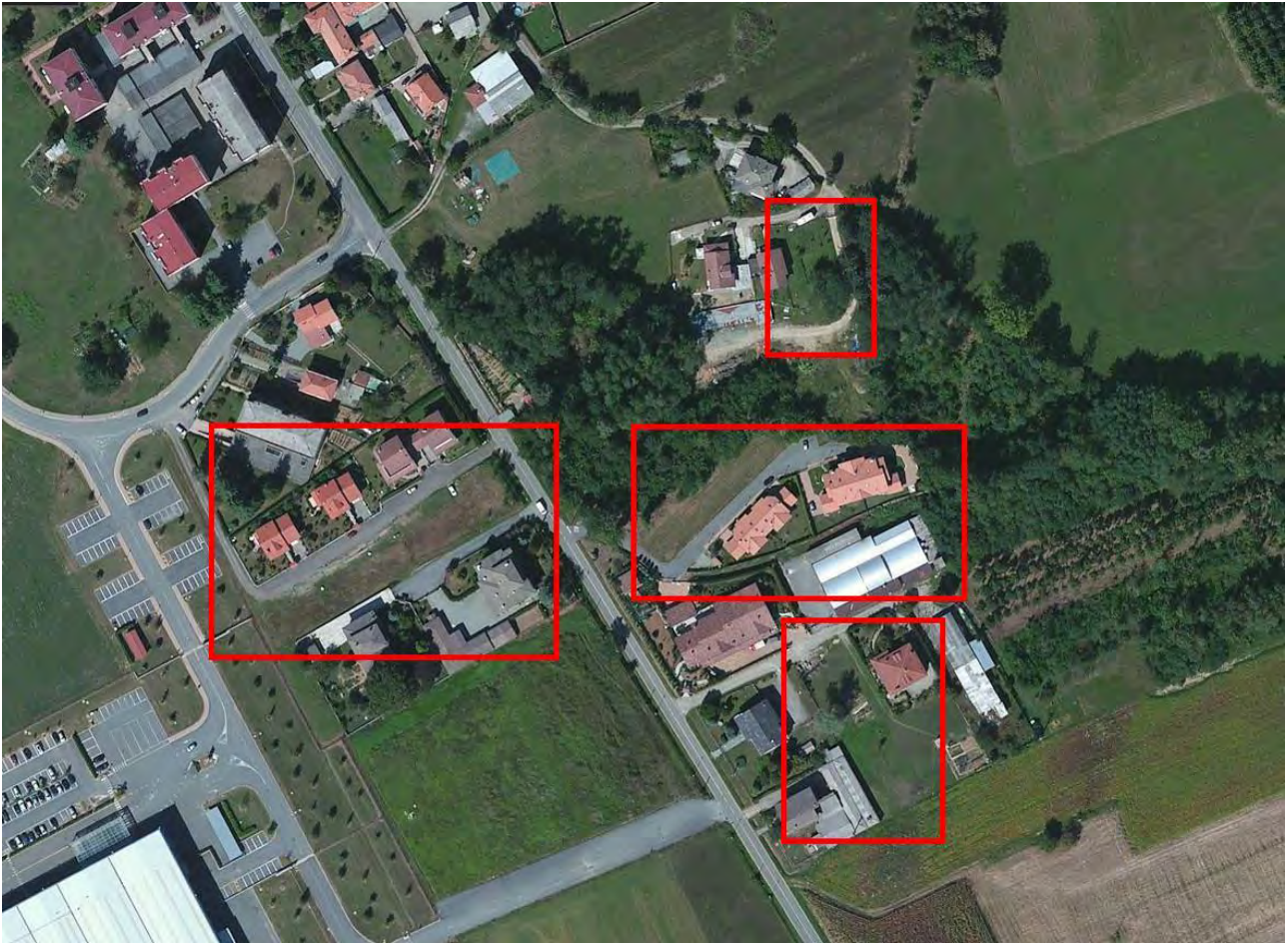
**“Area di completamento B4” n° 25 (via Sant’Antonino)**  
**Area di completamento 5 (n° 23 in cartografia proposta) - Via Campobono**  
**Area di completamento 6 (n° 24 in cartografia proposta) - Via Matteotti**  
**Area di completamento 7 (n° 25 in cartografia proposta) - Via Matteotti**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.1\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**



**Lotto n° 23 - Vista da est**



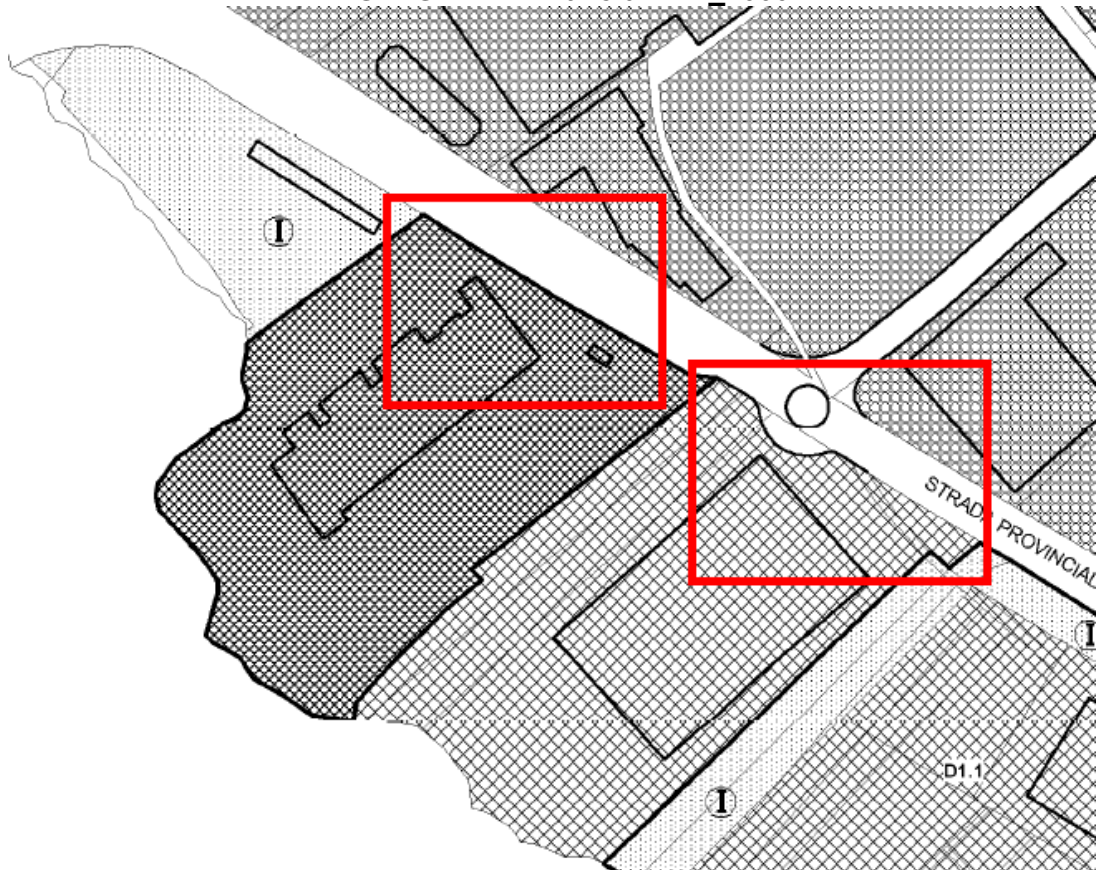
**Lotto 24 – Vista da est**



**Lotto 25– Vista da nord**

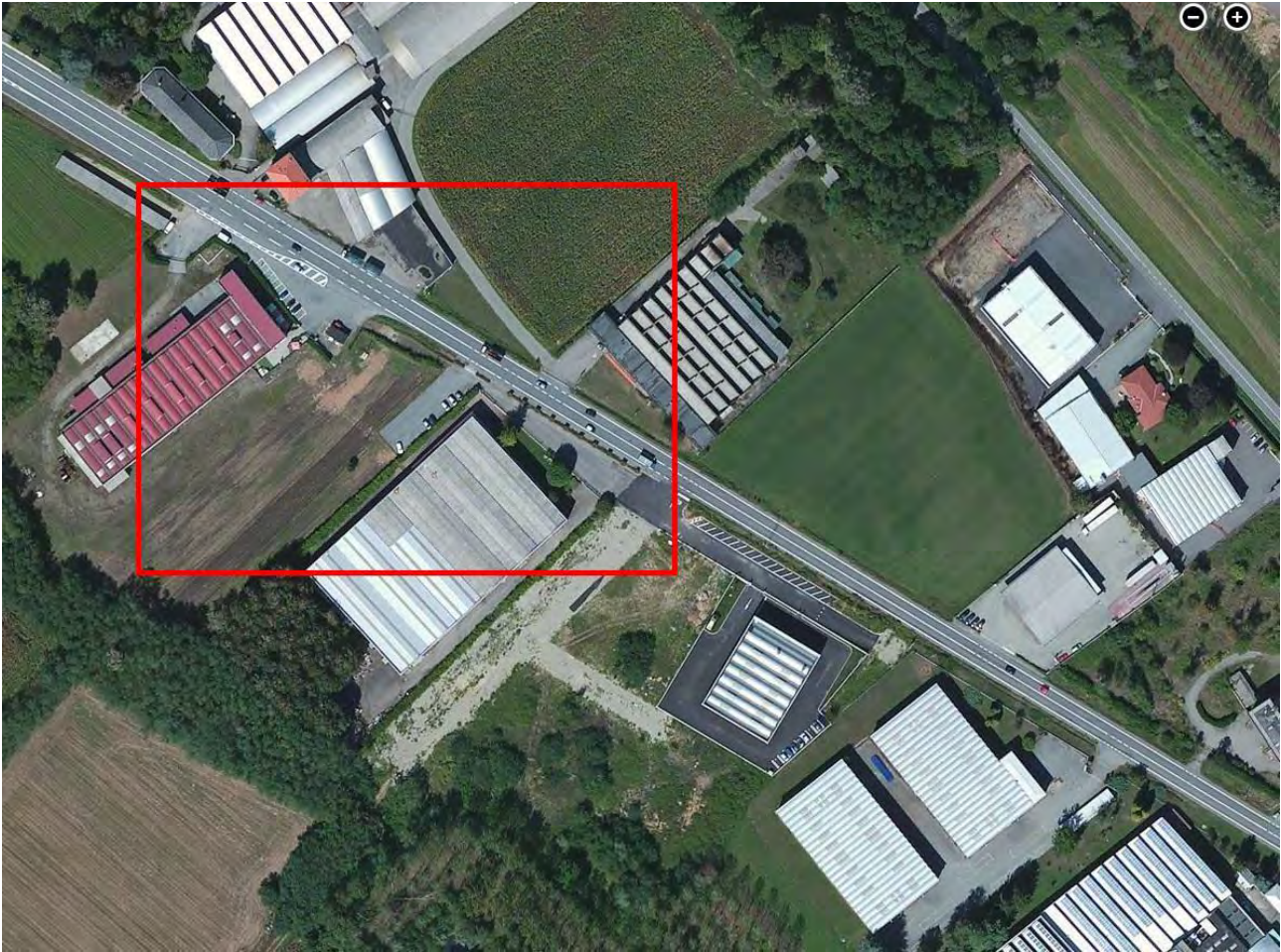
**Ambiti a destinazione produttiva (D1 e D2) - Strada Provinciale Biella- Vercelli**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.2\_2000**



**VARIANTE PROPOSTA**





**Vista aerea**

**X4 - "Aree per impianti produttivi D2" - Ambito territoriale Via Matteotti lato est**

**PRG VIGENTE – Tavola 4P.2\_2000**



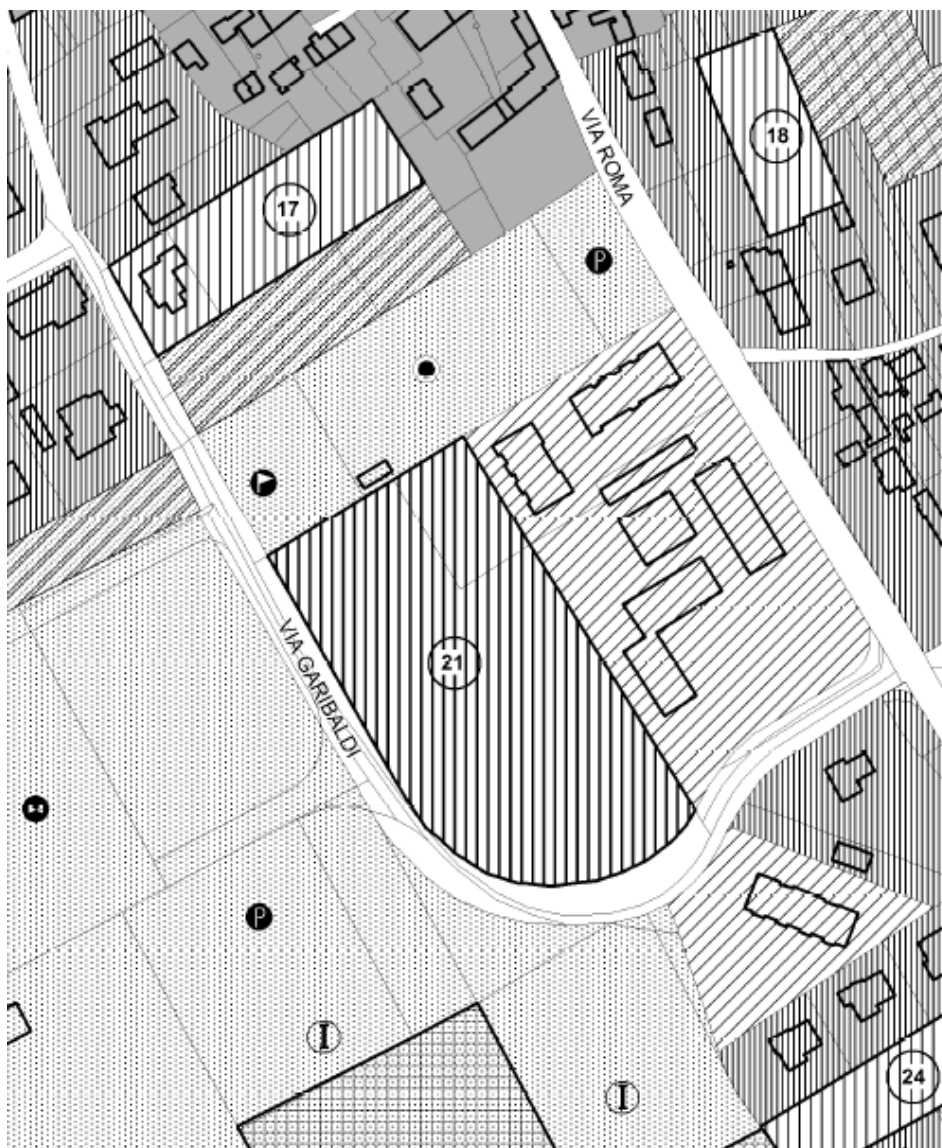
## VARIANTE PROPOSTA





**Vista aerea**

**Comparto di nuova edificazione n° 21 soggetto a PEC - via Garibaldi**



**PRG Vigente**



**Vista aerea**

**STRALCI DALLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte CORDAR)**  
**Nuove aree edificabili proposte**

<b>LEGENDA</b>	
<b>Tubi</b>	
	Fognatura
	Sfioratore
	Privata
	Fognatura in progetto
	Acque bianche
	Collettore CORDAR
<b>Scolmatore</b>	
	Scarico
	Sfioratore
	Punto di scarico
	Pozzetto
	Pozzetto CORDAR
	Pozzetto in progetto
	Pozzetto acque bianche
	Stazione di sollevamento
	Griglie
	Depuratore
	Cambio sezione

<b>LEGENDA</b>	
<b>TUBI</b>	
	ACCIAIO MN
	CEMENTO - AMIANTO
	GHISA
	PEAD
	PIOMBO
	PVC
	CLS
	ANTINCENDIO
	VERIFICARE
	ALLACCI
	SORGENTE
	OPERE DI PRESA
	POZZO
	POTABILIZZATORE
	VASCA
	SOLLEVAMENTO
	POZZETTO
	POZZETTO DI RACCOLTA
	SARACINESCHE
	SCARICO
	RIDUTTORE
	SFIATO
	CONTATORE
	FONTANE
	DIELETTRICO
	CAMBIO SEZIONE
<b>IDRANTE</b>	
	SOPRASUOLO
	SOTTOSUOLO

## Lotto 1



Lotti 6 e 8





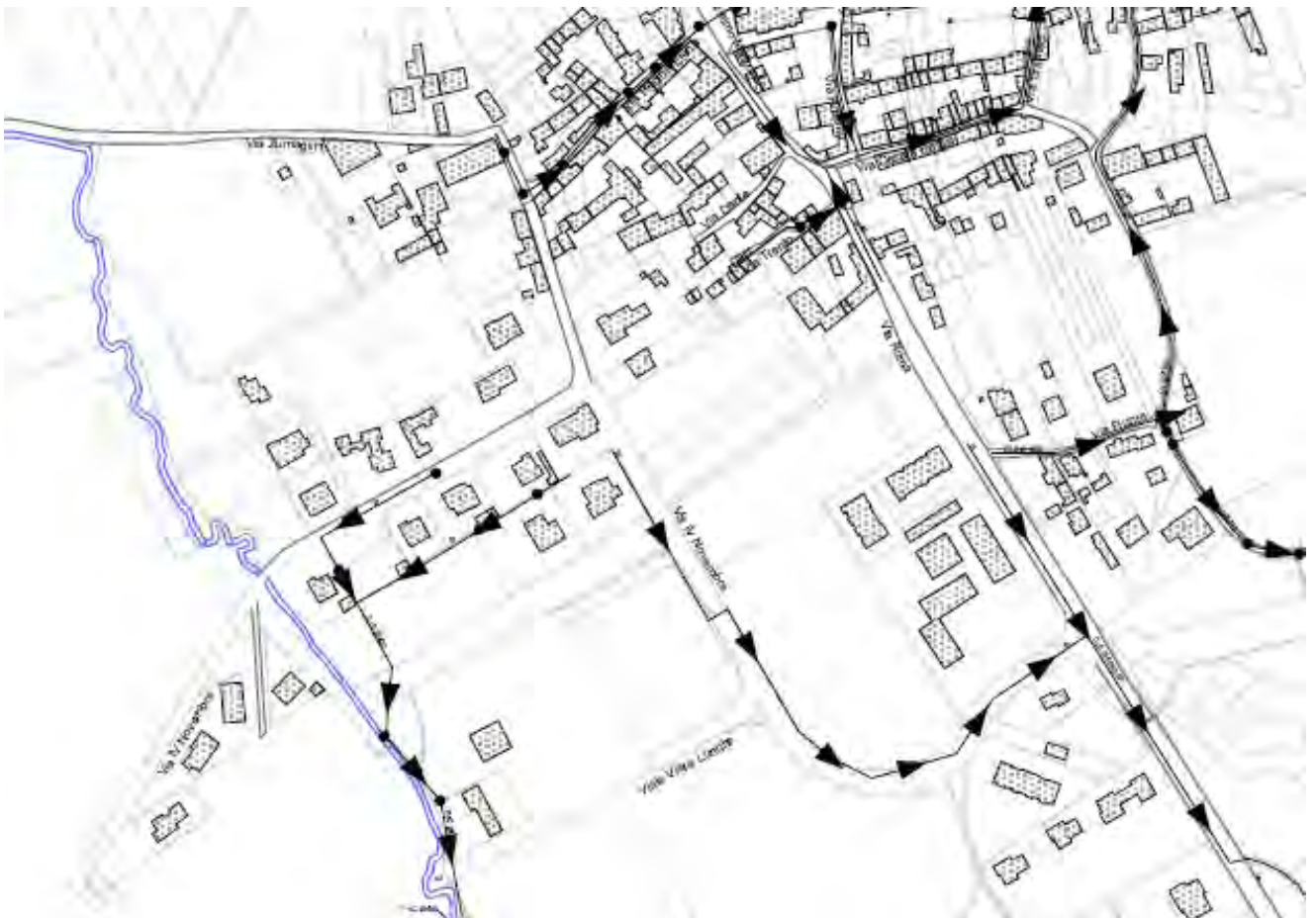
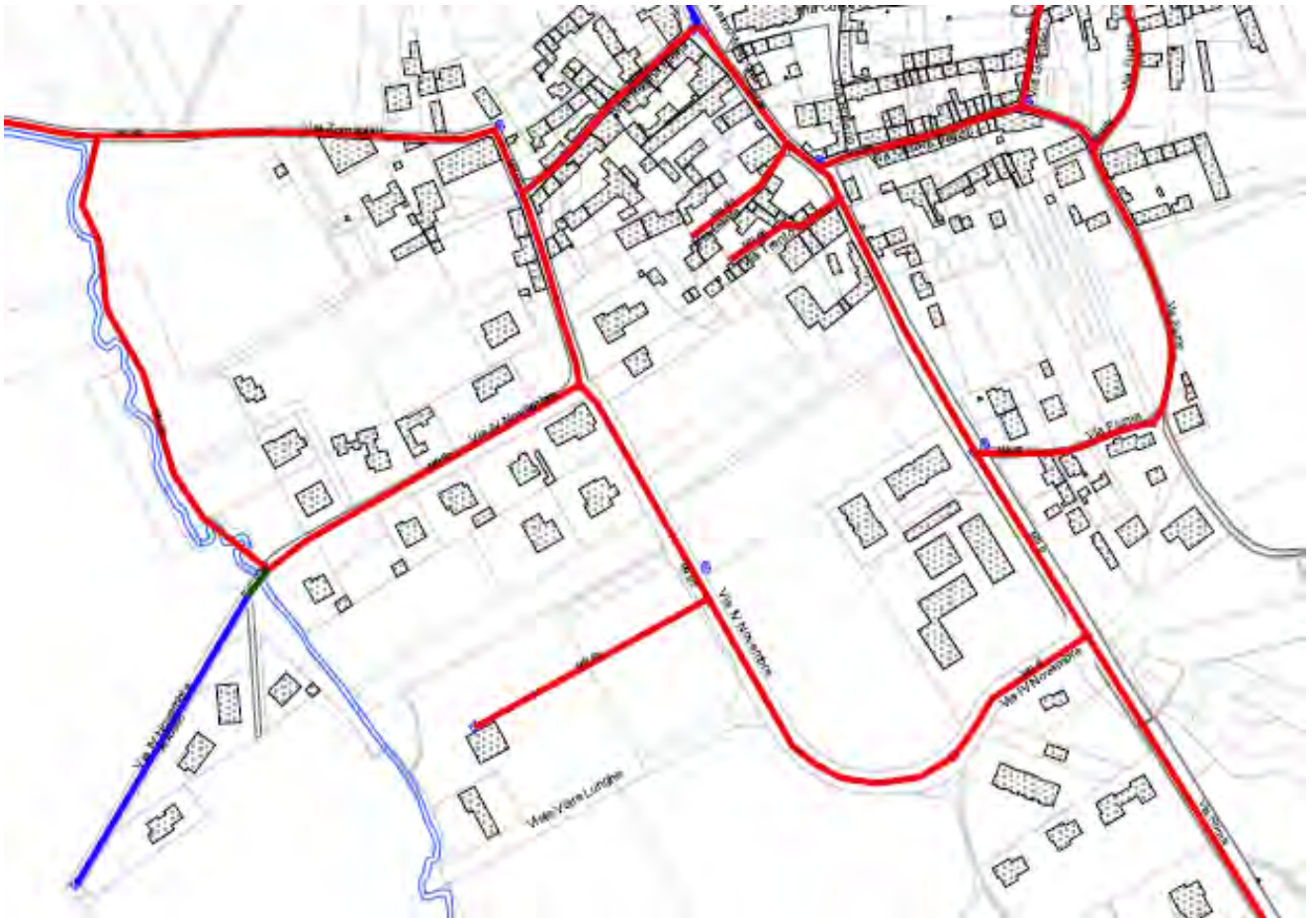
Lotto 9



Lotti 23, 24 ,25



Lotto 26



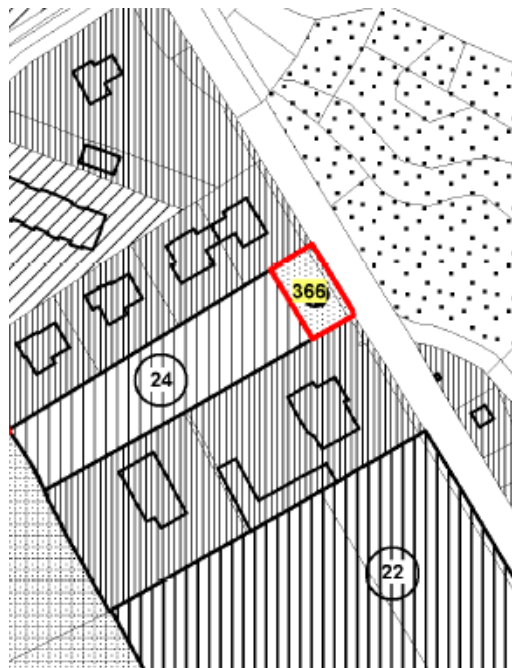
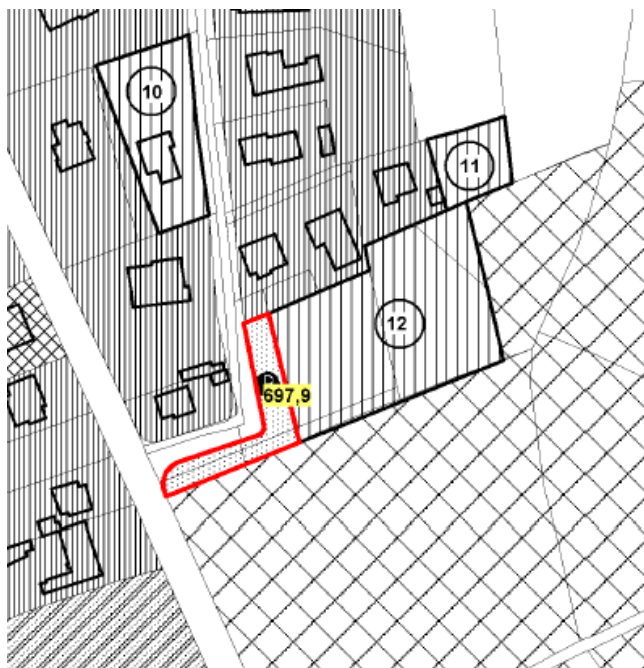
## 9. REITERAZIONE DI VINCOLI SCADUTI PER SPAZI PUBBLICI

Le aree per l'istruzione non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto già di proprietà comunale

Le aree per attrezzature di interesse comune non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto già di proprietà comunale.

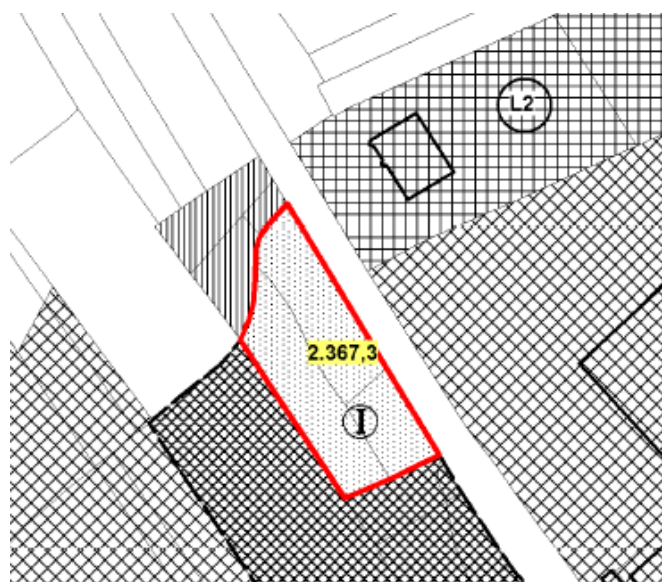
Le aree per il verde e lo sport non sono interessate dalla reiterazione dei vincoli in quanto parte già di proprietà comunale e parte oggetto di specifica convenzione per l'uso pubblico delle stesse.

Per quanto riguarda i parcheggi tutti gli ambiti individuati sono esistenti o previsti; sono interessate da parziale reiterazione esclusivamente due aree e precisamente:



In entrambi i casi le aree parcheggio sono ora incluse nella delimitazione del comparto edificabile e quindi connesse alla realizzazione degli interventi edificatori.

Nell'ambito delle aree per servizi pubblici a servizio di attività economiche sono riconfermate, razionalizzate e riorganizzate quelle direttamente connesse ai relativi insediamenti; viene reiterata un'area che già il PRG vigente destinava a tale funzione e che, al momento viene ritenuta utile al disegno complessivo dell'organizzazione infrastrutturale degli insediamenti per attività economiche.



## 10. ESTRATTI NORMATIVI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI GIA' DEFINITE IN SEDE DI PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

**Nuovo articolo 37 Bis delle Norme di Attuazione (aggiornato con le modifiche introdotte a seguito del recepimento delle osservazioni alla proposta tecnica del progetto definitivo)**

### **ART. 37 bis - AREE RIR (Rischio incidenti Rilevanti)**

Si tratta di aree a destinazione agricola in prossimità degli stabilimento Ilario Ormezzano – SAI S.p.a. di Gaglianico, classificato tra gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi della vigente Normativa. Tali aree risultano prive di insediamenti ed esterne **alle zone di impatto sicuro o zone di danno**, ma incluse all'interno della zona di osservazione.

Le cartografie di Piano indicano le aree comprese all'interno della zona di osservazione (indicata dal Piano di Emergenza Esterno redatto ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 334/99) all'interno della quale è prescritto che gli interventi ammessi dalle norme di zona, eccedenti la manutenzione straordinaria, dovranno essere verificati tenendo conto dei contenuti dell'Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)" allegato allo S.U.G.

Il Comune di Benna dovrà provvedere all'aggiornamento del PRGC solo nel caso di modifiche significative alle aree di pianificazione connesse all'Ilario Ormezzano, tali da interessare il territorio comunale di Benna, richiedendo al Comune di Gaglianico, sul cui territorio ricade lo stabilimento ILARIO Ormezzano, di darne tempestivamente comunicazione.

## Articolo 54 con integrazioni in rosso

### ART. 54 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3

**Destinazione prevalente:** RESIDENZIALE

#### Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri, compresi i servizi-auto (1) su parere A.S.L.
- b.4 (2) magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
**(2) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto
- d) USI PRODUTTIVI
- attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili.
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

#### Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca - RU

**Modalità :** Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

#### Parametri

E' ammesso:

- per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% (fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano f.t.) della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia;

nel rispetto dei seguenti parametri:

- If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita
- Rc max = 60%
- H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
- Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine  
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
- VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

Standard urbanistici

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è ammessa la monetizzazione).  
Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

### **Are e di recente impianto**

Per le aree di recente impianto individuate sulla cartografica di Piano, la densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammissibili:

- chiusura di spazi aperti compresi nella sagoma del fabbricato e pertinenziali alle singole unità immobiliari;
- incrementi volumetrici nella misura massima del 20% del volume esistente e vani e volumi tecnici se necessari;
- il recupero del sottotetto per usi residenziali purché collegato all'unità immobiliare sottostante (sopraelevazione massima di m 1,00), l'aumento della Sul, in questo caso, è sempre ammesso; nel rispetto degli altri parametri di cui al presente articolo.

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da If a VI) e senza il limite massimo di 360 mc; tali interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto residenziale, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio. Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità dell'intervento edilizio diretto se riferiti a singole unità edilizie, negli altri casi è prescritto l'intervento edilizio diretto convenzionato se non si configurano come interventi di RU, sempre soggetta alla predisposizione di uno S.U.E.

### **Area B3.1**

E' ammesso nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo relativamente a usi, interventi, modalità, parametri (da Rc a standard urbanistici) e delle prescrizioni particolari di cui all'art. 55, il recupero della superficie del fabbricato esistente (come Sul).

## 11. ESTRATTI NORMATIVI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI INSERITE A SEGUITO DEI PARERI E DEI CONTRIBUTI ESPRESSI DAGLI ENTI COMPETENTI SULLA PROPOSTA TECNICA DI PROGETTO PRELIMINARE E RELATIVA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

### ART. 4 – DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO

Vengono aggiunte alcune prescrizioni generali per quanto concerne le modalità di realizzazione dei parcheggi, in relazione al contenimento dell'impatto ambientale.

#### **Parcheggi - prescrizioni generali**

Relativamente a tutte le aree destinate a parcheggio, per mitigarne l'impatto ambientale e garantire la permeabilità dei suoli, è necessario incrementare la permeabilità delle aree interessate mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti che permettano un elevato grado di inerbimento parziale; è inoltre necessario prevedere soluzioni progettuali attente alla qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'integrazione con essenze arboree e/o arbustive.

### ART. 27 – TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI

#### **ART. 36 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004**

Vengono integrati con i completi riferimenti a tutti i vincoli ambientali presenti sul territorio comunale.

#### **ART. 27 - TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI**

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva.

##### **1) Sito di Interesse Comunitario " Baraggia di Candelo"**

Per quanto concerne il SIC IT1130003 "Baraggia di Candelo" confinante con il territorio comunale di Benna, i progetti degli interventi e le attività suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati, sono da sottoporre a procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 43 della L.R. 19/09 (fatti salvi i casi di esclusione stabiliti dalle Misure di conservazione per la tutela dei Siti della Rete Natura 2000 del Piemonte, approvate con D.G.R. n. 54-7409 del 07.04.2014).

##### **2) Sito di Interesse Regionale "Baraggia di Benna e Massazza"**

Nell'ambito di queste aree si applicano i disposti di cui alla L.R. 3 Aprile 1995, n° 47, secondo le limitazioni e gli indirizzi previsti dal Piano Territoriale Provinciale. Si richiama inoltre, per la parte di competenza del territorio comunale, la scheda di riferimento descrittiva del BIOTOPO (scheda codice IT1130006).

##### **3) Riserva Naturale della Baraggia**

L'ambito Baraggivo individuato in cartografia, di cui alla Legge Regionale 14 Gennaio 1992 n° 3 e ss. mm. ed ii. istitutiva della Riserva naturale orientata delle Baraggie, viene sottoposto alle prescrizioni del relativo Piano naturalistico che prevalgono nei confronti di eventuali diverse disposizioni contenute nel presente strumento urbanistico; parte dell'ambito territoriale è inoltre gravato da servitù militare.

##### **4) Tutela del verde e delle alberature**

La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. Nel progetto devono essere indicati: l'esatta localizzazione, il numero, la qualità, la dimensione e le caratteristiche delle alberature esistenti e di progetto.

##### **5) Viabilità minore**

Il P.R.G. individua, nell'ambito dei diversi azzonamenti, la viabilità minore con caratteristiche di valore ambientale, documentario, soggetta pertanto a salvaguardia e tutela.

#### **ART. 36 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004**

Le fasce, per una profondità di m 150,00 dalle sponde di torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 (come revisionati dal P.P.R.) e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 come previsto dall'art. 142 di detto Decreto. Parte del territorio comunale Baraggivo, incluso nel perimetro del "Territorio della Baraggia di Candelo e dintorni", è area vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 in quanto soggetta ai DD.MM. 01.08.85 – Galassini.

Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato, quando previsto, alle autorizzazioni previste dalle procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, anche a livello di normativa regionale. L'unico corso d'acqua, iscritto negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775, è il rio Ottina, che scorre nella piana più depressa ad Est del concentrico, in zona agricola.



## **ART. 32 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Viene completamente riscritto in coerenza con le vigenti disposizioni legislative.

### **ART. 32 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Il P.R.G. individua cartograficamente, ai sensi dell'art. 27 commi dal 5 al 6 quinquies della L.R.56/77 così come modificata dalle leggi regionale 3/2013 e 17/2013, il perimetro degli impianti cimiteriali esistenti ed in progetto con la relativa zona di rispetto, costituita da una fascia inedificabile di 200 m dal perimetro di detti impianti cimiteriali.

Non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo MO - MS - REA - REB - A - S con un incremento massimo del 10%, oltretutto la realizzazione di aree parcheggio, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali. Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.

## **ART. 55 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4**

## **ART. 56 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE C1**

Vengono integrate le prescrizioni particolari in relazione al contenimento dell'impatto ambientale.

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

I progetti dovranno affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture pre-esistenti ed alla morfologia del terreno, per ulteriori prescrizioni si rimanda all'ALLEGATO 2 alle presenti norme. Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. L'amministrazione potrà prescrivere, in rapporto allo stato di fatto del sistema di raccolta differenziata, l'individuazione di aree di conferimento soggette ad uso pubblico.

### **Prescrizioni particolari**

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Tipologie ammesse: edificio pluripiano - palazzine, case a schiera, casa abbinata, casa singola, secondo quanto previsto dalle schede normative.

Gli S.U.E. dovranno affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture pre-esistenti ed alla morfologia del terreno, nel rispetto delle indicazioni contenute nell' ALLEGATO 3 e 4 alle presenti norme, con la possibilità di proporre anche limitate variazioni alle altezze e tipologie previste dal citato allegato. Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. L'amministrazione potrà prescrivere, in rapporto allo stato di fatto del sistema di raccolta differenziata, l'individuazione di aree di conferimento soggette ad uso pubblico.

### **Integrazioni inserite nell'allegato 2 e 3 alla NTA**

- a) Tenere in debita considerazione, all'atto della progettazione, la definizione e l'orientamento degli ambienti, nonché eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geo-biologiche, ecc.).
- b) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, alla schermatura rispetto all'inquinamento acustico.
- c) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali, soprattutto in quelli interrati e seminterrati.
- d) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo.
- e) Nella progettazione degli impianti idrici si preveda:
  - l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;
  - l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.
- f) Garantire l'accessibilità al piano terra, dentro e fuori l'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

In riferimento alle prescrizioni inerenti il corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale, si rimanda all'allegato 4 e al titolo IV del Regolamento Edilizio, nonché agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia. Buone pratiche per la pianificazione Locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010

Nell'art. 56 viene inoltre inserito un richiamo, per quanto pertinente, al nuovo allegato 4 alle NTA (vedi punto seguente).

**ART. 57) - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO - D1**

**ART. 58) - AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI -D2**

**ART. 59) - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI - D3**

**ART. 62) - AREE FUNZIONALI MISTE - D6**

Viene inserito apposito rimando, nelle prescrizioni particolari, al nuovo allegato 4 finalizzato al contenimento dell'impatto ambientale degli interventi ammessi.

#### **ALLEGATO 4**

##### **AZZONAMENTI D1- D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - COMPARTI SOGGETTI A S.U.E. COMPRESI NELL'AZZONAMENTO AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE C1, PER QUANTO PERTINENTE**

##### **Prescrizioni ambientali per la mitigazione degli impatti derivanti da nuovi interventi e/o interventi di riconversione e/o demolizione con ricostruzione**

- 1)** A seguito dell'inserimento di nuove superfici per parcheggi e viabilità interna, si rende necessario recapitare le acque bianche in corsi d'acqua superficiali, previo trattamento delle acque di piazzali e parcheggi in conformità al DPGR 20/02/2006 n. 1/R, ovvero vasche di prima pioggia, vasche di accumulo, sistemi di trattamento, ecc. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dovranno essere riutilizzate a fini irrigui delle aree verdi.
- 2)** Eventuali interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con il Consorzio di Bonifica della Baraggia biellese e vercellese.
- 3)** La progettazione di aree a parcheggio a raso deve prevedere una idonea dotazione arborea e arbustiva.
- 4)** Prevedere, in fase di progettazione, corridoi verdi con alberi e arbusti nelle fasce di rispetto del sistema viabilistico e/o nell'ambito del contesto agricolo produttivo e/o nell'ambito di eventuali aree pubbliche o di uso pubblico individuate dall'Amministrazione.
- 5)** Le dotazioni arboree e/o arbustive di cui ai precedenti punti 3 e 4 dovranno fare ricorso esclusivamente a specie autoctone e compatibili con il contesto interessato; previa specifica analisi agronomica che individui specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui saranno inserite.
- 6)** Utilizzare malte, pavimentazioni, pitture, intonaci e rivestimenti contenenti sostanze fotocatalitiche degli ossidi di azoto e altri inquinanti atmosferici (D.M. 1/4/2004 "Linee guida per l'utilizzo dei sistemi innovativi nelle valutazioni di impatto ambientale").
- 7)** Prevedere il lavaggio costante sulle aree di maggior transito e sosta dei veicoli, con conferimento delle acque di risulta in idonei sistemi di trattamento al fine di preservare i corpi idrici ricettori.
- 8)** Individuare modalità che garantiscano, nell'ambito dei comparti, agevoli operazioni di deposito, di raccolta e di controllo delle procedure inerenti le categorie dei rifiuti prodotti (l'obiettivo della raccolta differenziata è quello di gestire la produzione dei rifiuti mediante il riutilizzo, il riciclaggio e il recupero di materia prima, con modalità di recupero e smaltimento che non producano pericolo per la salute dell'uomo, danni ai vari sistemi sensibili dell'ambiente, inquinamento acustico e cattivi odori).
- 9)** Dovranno essere previste misure di mitigazione per la riduzione del potenziale impatto causato sull'avifauna a seguito della realizzazione di edifici con facciate a vetrate trasparenti (vedi pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" – Stazione ornitologica svizzera Sempach 2008) quali ad esempio: marcature delle vetrate, uso di superfici inclinate e bombate e/o di superfici traslucide.

## 11. 1. ESTRATTI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI INSERITE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE

### ART. 52 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1

### ART. 54 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE – B3

Per entrambi viene integrato il punto parametri a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 4 al Progetto Preliminare.

### ART. 52

#### Parametri

E' ammesso:

- per gli interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc per ogni unità immobiliare;  
nel rispetto dei seguenti parametri:

If max	=	3,00 mc/mq per gli interventi di ampliamento (esclusi i casi particolari indicati) 25 mq di Sul sono consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita
H max	=	ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
Dc min	=	ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto* fra le parti confinanti <b>*sola registrazione in caso di assenso per fabbricati già esistenti</b> preesistente per interventi contenuti nei limiti della REB
D min	=	minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 6,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
VI min	=	ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

### ART. 54

#### Parametri

E' ammesso:

- per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% (fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano f.t.) della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia;

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max	=	2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita
Rc max	=	60%
H max	=	ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
Dc min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto* fra le parti confinanti <b>*sola registrazione in caso di assenso per fabbricati già esistenti</b>
D min	=	ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
VI min	=	ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

## **11. 2. ESTRATTI CON EVIDENZIATE LE INTEGRAZIONI INSERITE A SEGUITO DEI PARERI PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO**

### **ART. 1 – NORME DI ATTUAZIONE**

Vengono inseriti i richiesti riferimenti all'approvazione del Regolamento edilizio.

### **ART. 38 - NATURA DEI VINCOLI**

Vengono aggiornati i riferimenti alle normative vigenti e viene inserito apposito comma sulla vulnerabilità della falda.

### **ART. 39 - CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA**

Vengono aggiornati i riferimenti alle normative vigenti.

### **ART. 47 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)**

Vengono inserite le richieste specifiche inerenti la reiterazione dei vincoli.

### **ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE**

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme nonché degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle norme stesse. Il presente articolato normativo, che integra, precisa e specifica le previsioni contenute nelle tavole grafiche, costituisce parte integrante del P.R.G. del Comune di Benna.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Il Comune di Benna è dotato di un Regolamento Edilizio approvato con DCC n°26 del 27.06.2003 (BUR 36 del 04.09.2003), modificato con le seguenti delibere: DCC n°25 del 20.12.2005 (BUR 04 del 26.01.2006), DCC n°9 del 21.02.2007 (BUR 11 del 15.03.2007), DCC n°25 del 25.09.2009 (BUR 42 del 22.10.2009).

### **ART. 38 - NATURA DEI VINCOLI**

Si ricorda che per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa **vigente**. Attualmente sono in vigore le **NTC 2008 – Norme tecniche per le costruzioni - D.M. 14 Gennaio 2008**.

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 comprende l'altopiano della Baraggia. Nelle aree soggette a tale vincolo ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n.45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e dalle relative norme applicative (Deliberazione Giunta Regionale del 3.10.1989 sulla documentazione; Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31.1.1990).

Per gli interventi previsti in prossimità di acque demaniali dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.7.1904 n. 523), in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua.

Relativamente alle problematiche inerenti la vulnerabilità idrogeologica evidenziata nel P.T.C.P., per le nuove edificazioni, al fine di tutelare la qualità delle acque sotterranee, deve obbligatoriamente essere previsto l'allaccio alla rete fognaria; sono da escludere la dispersione dei reflui negli strati superficiali del terreno (sub-irrigazione) o la realizzazione di pozzi perdenti. In alternativa potranno essere adottate soluzioni che garantiscano un'adeguata depurazione dei reflui, quali la fitodepurazione.

Sulla base delle indagini geologiche e degli studi idraulici, è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e della NOTA TECNICA ESPLICATIVA del dicembre 1999.

Il territorio comunale di Benna è stato suddiviso in quattro raggruppamenti (facenti capo a tre classi di utilizzazione), caratterizzati da differenti condizioni geomorfologiche ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

### **ART. 39 - CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA**

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto della normativa vigente (NTC 2008), in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

### **ART. 47 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)**

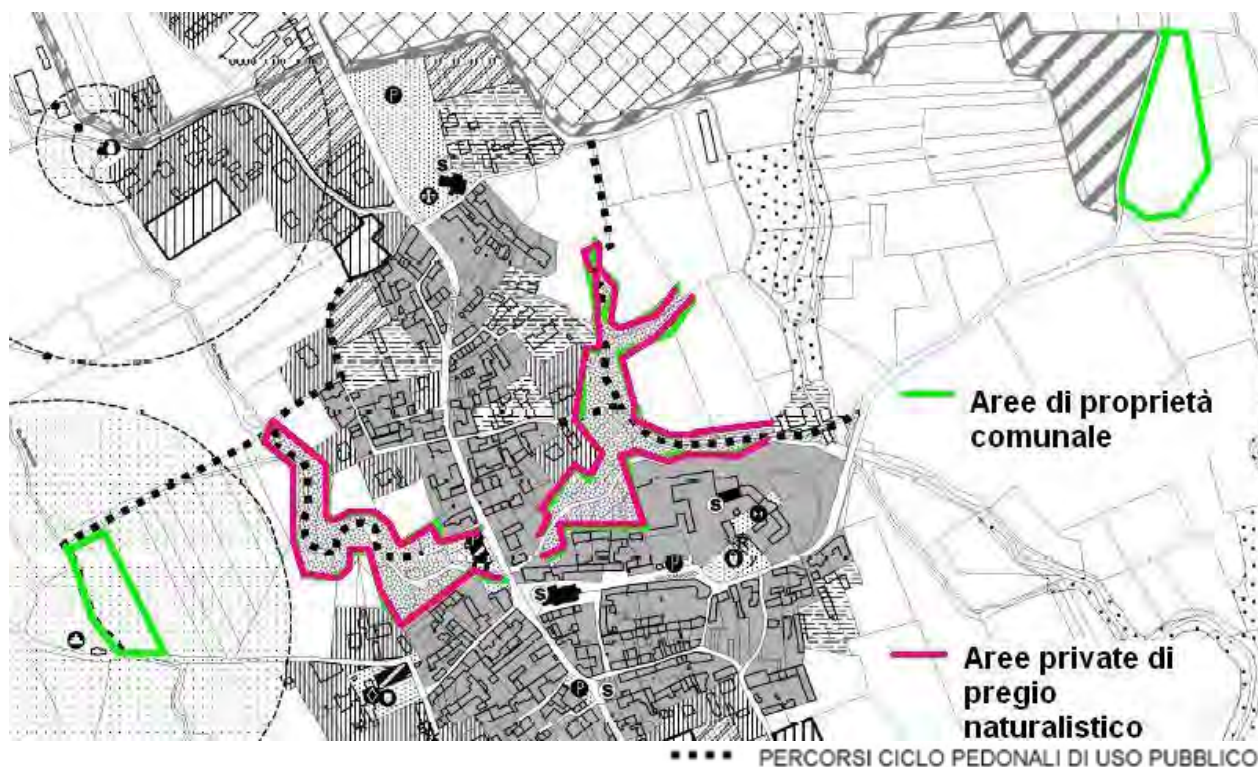
Omissis.....

Per quanto concerne la reiterazione dei vincoli, va assicurata la copertura finanziaria per tali acquisizioni, attraverso la previsione di apposito capitolo di bilancio nella programmazione finanziaria del Comune.

## 12. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE O COMUNQUE LEGATE A USI PUBBLICI NELL'AMBITO DELLE QUALI SONO EVENTUALMENTE ATTIVABILI GLI INTERVENTI INDICATI NELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELL'ALLEGATO 4

Per quanto riguarda gli interventi di mitigazione si ritiene che siano proponibili:

- interventi di piantumazione a filare e/o mantenimento del paesaggio agrario nell'ambito di aree agricole di proprietà comunale;
- interventi di valorizzazione delle aree private di pregio naturalistico (già previste dal PRG vigente), che costituiscono un importante elemento nella direzione di un rafforzamento delle reti ecologiche.



**VERIFICA DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA** (Si rimanda all'elaborato di Verifica redatto dal Dott. Roletti).

### 13. ASPETTI DIMENSIONALI

#### STANDARD E CAPACITA' INSEDIATIVA PRG VIGENTE

PRG vigente

Cirt: 2.140 abitanti - Aree S.P. = m<sup>2</sup> 64.374

Situazione aggiornata alla Variante Parziale n° 7: Aree S.P. = m<sup>2</sup> 64.234.

#### SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE PRG VIGENTE

aree artigianali-industriali = m<sup>2</sup> 429.502

aree terziarie = m<sup>2</sup> 189.514

Situazione aggiornata alla Variante Parziale VP8

aree artigianali-industriali = m<sup>2</sup> 417.750

aree terziarie = m<sup>2</sup> 189.514

#### CALCOLO DELLA CIR (PRG VIGENTE)

Azzonamenti:

A1 e B1 = 662 - Con incremento medio del 20%: 794

B2 = 246 - Incremento nullo (aree sature): 246

B3 e sparse = 781 - Con incremento medio del 50% 1.171

---

Sommano 2.211

Stante la tendenza a circa 1,34 (per le aree già edificate) del rapporto vani/abitante, otteniamo un numero di abitanti insediabili pari 1.650.

	abitanti
Esistenti aree edificate (azzonamenti A1-B1-B2-B3-B4)	1.650
Aree di completamento (B4 - mc 22.358/90)	248
Aree di nuova edificazione (C1) - mc 21.768/90	242
<b>CIR TOTALE</b>	<b>abitanti 2.140</b>

#### CALCOLO DELLA CIR (VARIANTE)

Azzonamenti:

A1, B1 e **B3 recenti (84 vani aggiuntivi)** = 746 - Con incremento medio del 20%: 895

B2 = 246 - Incremento nullo (aree sature): 246

B3 e sparse = 781 - Con incremento medio del 50% 1.171

---

Sommano 2.312

Stante la tendenza a circa 1,34 (per le aree già edificate) del rapporto vani/abitante, otteniamo un numero di abitanti insediabili pari 1.725.

	abitanti
Esistenti aree edificate (azzonamenti A1-B1-B2-B3-B4)	1.725
Aree di completamento (B4 e B3.1- mc 19.926/120 (1))	166
Aree di nuova edificazione (C1) - mc 16.368/90	182
<b>CIR TOTALE</b>	<b>abitanti 2.073</b>

**(1) -Valore riverificato nelle aree di completamento riazionate in edificate di recente impianto.**

#### SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE VARIANTE

aree artigianali-industriali = m<sup>2</sup> 410.924

aree terziarie = m<sup>2</sup> 193.014

## 14. VERIFICA DEGLI STANDARD – PRG VIGENTE

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, riferita alla capacità insediativa residenziale di **2.140** come calcolata al capitolo precedente, risulta dalla seguente tabella:

Attrezzature	Standard minimo	Dotazione minima di aree	Dotazione di prevista dal PRGC
Asilo nido Scuola materna Scuola elementare	5,00 mq/ab	mq 10.700	mq 3.809 <b>(1)</b>
Religiose Sociali Culturali Sanitarie Assistenziali Amministrative	5,00 mq/ab	mq 10.700	mq 17.746 <b>(1)</b>
Sportive Giardini Parchi gioco	12,50 mq/ab	mq 26.750	mq 36.324
Parcheggi	2,50 mq/ab	mq 5.350	mq 6.495 <b>(2)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>25,00 mq/ab</b>	<b>mq 53.500</b>	<b>mq 64.374</b>

Il valore ottenuto corrisponde ad uno standard di **30,08 mq/ab**, superiore ai minimi di Legge.

**(1)** La dotazione è al momento rapportata alle strutture esistenti, eventuali ulteriori esigenze possono essere soddisfatte nell'ambito delle aree per attrezzature di interesse comune.

**(2)** La dotazione non comprende il previsto parcheggio a servizio delle aree della Baraggia.



## 15. VERIFICA DEGLI STANDARD – VARIANTE

La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, riferita alla capacità insediativa residenziale di **2.073** come calcolata al capitolo precedente, risulta dalla seguente tabella:

Attrezzature	Standard minimo	Dotazione minima di aree	Dotazione di prevista dal PRGC
Asilo nido Scuola materna Scuola elementare	5,00 mq/ab	mq 10.365	mq 3.809 <b>(1)</b>
Religiose Sociali Culturali Sanitarie Assistenziali Amministrative	5,00 mq/ab	mq 10.365	mq 17.746
Sportive Giardini Parchi gioco	12,50 mq/ab	mq 25.913	mq 34.325
Parcheggi	2,50 mq/ab	mq 5.182	mq 6.095
<b>TOTALE</b>	<b>25,00 mq/ab</b>	<b>mq 51.825</b>	<b>mq 61.975</b>

Il valore ottenuto corrisponde ad uno standard di **29,90 mq/ab**, superiore ai minimi di Legge.

- (1) La dotazione è al momento rapportata alle strutture esistenti, eventuali ulteriori esigenze possono essere soddisfatte nell'ambito delle aree per attrezzature di interesse comune

## 16. COERENZA CON LA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

### P.T.R. - Rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 31

Numero di riferimento nuove aree edificabili	Numerazione sulla cartografia della proposta tecnica	Superficie
1	Lotto 1	1.690
2	Lotto 6	1.960
3	Lotto 8	1.000
4	Lotto 9	1.950
5	Lotto 23	960
6	Lotto 24 (parcheeggio compreso)	2.400
7	Lotto 25	1.430
8	Lotto 26 (parcheeggio compreso)	2.600
<b>TOTALI</b>		<b>13.990</b>

Tabella di confronto (riferita ad un'arco temporale decennale):

Superficie urbanizzata Su ha			Superficie per nuovi insediamenti inseriti con la Variante (non considerando gli stralci di aree edificabili) Su.N ha		Su.N/Su %
Dati monitoraggio Regione Piemonte	ha	80,00	ha	1,40	1,76<6,00

Le aree proposte per nuovi insediamenti risultano inserite in contesti interni o ai limiti di aree antropizzate ove l'uso prevalente del suolo è in maggior parte di tipo residenziale, nonché organicamente collegate al contesto costruito. Delle otto nuove aree edificabili residenziali, cinque interessano aree incolte e/o già appartenenti ad ambiti urbanizzati, mentre tre si configurano come nuove urbanizzazioni su aree agricole produttive; la varianti proposte non riguardano aree di valore o particolarmente vulnerabili (classi geologiche 1 e 2) ma ambiti pianeggianti che ricadono in classe II di capacità di uso del suolo, come quasi tutto il territorio comunale. La variante propone inoltre forme di compensazione ecologica e privilegia il recupero e la riconversione di immobili esistenti. Inoltre, per il territorio agricolo, posto ad est della via Nazario Sauro in direzione Candelo (classificato di rispetto paesaggistico dal PRG vigente - quale ultimo scorcio visivo libero verso l'altipiano della Baraggia - con divieto di edificazioni o manufatti di qualsiasi tipologia) viene proposta l'estensione verso sud est e verso ovest. Tale proposta completa e rafforza la scelta del PRGC vigente, incrementando l'ambito di una superficie pari a m<sup>2</sup> 43.000. Di seguito è evidenziata la situazione complessiva inerente il consumo di territorio, **sia in forma più sintetica:**

#### Cambio di destinazione urbanistica delle seguenti aree libere

- m<sup>2</sup> 4.870 circa di aree agricole produttive;
- m<sup>2</sup> 9.120 circa di aree incolte di cui m<sup>2</sup> 6.320 sono riconducibili ad aree pertinenziali e/o già incluse in azionamenti urbanizzati.

Cui si contrappongono 10.601 m<sup>2</sup> di nuove aree agricole e agricole marginali derivanti da stralci di aree edificabili e 4.380 m<sup>2</sup> derivanti da stralci di aree SP per un totale pari a 14.981 m<sup>2</sup>

#### **sia in forma più dettagliata:**

1. recupero di aree agricole: m<sup>2</sup> 7.686 (ex aree edificabili) + m<sup>2</sup> 3.540 (ex SP3) = m<sup>2</sup> 11.226;
2. recupero di aree agricole marginali: m<sup>2</sup> 2.915 (ex aree edificabili) + m<sup>2</sup> 840 (ex SP1) = m<sup>2</sup> 3.755;
3. occupazione di aree agricole marginali per nuove superfici edificabili residenziali m<sup>2</sup> 4.290;
4. occupazione di aree agricole per nuove superfici edificabili residenziali: m<sup>2</sup> 4.870;
5. aree edificate consolidate ed aree SP trasformate in nuove aree edificabili: m<sup>2</sup> 4.830;
6. saldo tra incrementi e decrementi superficie a destinazione agricola: + m<sup>2</sup> 6.356;
7. saldo tra incrementi e decrementi superficie a destinazione agricola marginale: - m<sup>2</sup> 535.

Non considerando le aree agricole e agricole marginali recuperate dallo stralcio di aree SP, la **nuova superficie insediativa è inferiore di m<sup>2</sup> 1.441 a quella agricola recuperata** (saldo tra le nuove aree edificabili proposte su aree agricole e agricole marginali e le aree che tornano a una destinazione agricola e agricola marginale sulla base di stralci di aree edificabili).

### **P.P.R.**

Dalla data di adozione del PPR fino alla sua approvazione, i comuni sospendono ogni determinazione su istanze o dichiarazioni di trasformazione urbanistica o edilizia che siano in contrasto con le prescrizioni in salvaguardia delle NdA e del Catalogo relative dei beni paesaggistici. Di seguito vengono elencati gli articoli delle NdA del Ppr che riportano le prescrizioni in salvaguardia (operanti dalla data di adozione del Ppr), chiarendo che la salvaguardia si applica esclusivamente alle componenti ricomprese all'interno di un bene paesaggistico, sia esso un'area tutelata per legge o una dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Art. 3. Ruolo del Ppr e rapporti con i piani e i programmi territoriali

Art. 13. Aree di montagna

Art. 14. Sistema idrografico

Art. 15. Laghi e territori contermini

Art. 16. Territori coperti da foreste e da boschi

Art. 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

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

Art. 33. Luoghi ed elementi identitari

Art. 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali

La presente proposta di Variante Strutturale non contiene elementi e/o previsioni in contrasto con i disposti degli articoli sopracitati della versione attualmente vigente del PPR, né produce effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Nella cartografia di Piano sono state ora evidenziate le aree soggette ai seguenti vincoli ambientali:

- Fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Ottina).
- Galassino "Baraggia di Candelo e dintorni".
- SIC "Baraggia di Candelo".
- SIR "Baraggia di Benna e Massazza".

In normativa (art. 27 delle NTA) sono state inserite apposite indicazioni per quanto concerne le aree incluse in tutti i detti ambiti.

### **P.T.C.P.**

Alcune delle nuove aree inserite ricadono all'interno della dominante costruita, mentre altre si pongono in contiguità con essa e parzialmente intercluse tra aree edificate; la nuova area n° 4 (n° 9 su elaborato 4P.1) è stata mantenuta ma si è proceduto a un suo significativo ridimensionamento finalizzato a contenere lo sfrangiamento verso l'area agricola e aumentare la distanza dal Rio presente ad ovest.

## ALLEGATO 1 – COMUNICAZIONE CORDAR

	<b>CORDAR S.p.A. BIELLA SERVIZI</b> Ufficio Tecnico <i>n.verde 800 996014</i>	
pi 01868890021 – c.c.i.a.a. 169505 / 1996 BI – C.S. €1.000.000,00 interam.versato Off. Operativi: P.za Martiri della Libertà, 13 – 13900 Biella Tel. 015 3580011 – Fax 015 3580012 – 015 2527448 email: <a href="mailto:U.Tecnico@cordarbiella.it">U.Tecnico@cordarbiella.it</a> – <a href="http://www.cordarbiella.it">http://www.cordarbiella.it</a>		

Prot. N. 4048 SQ

Biella, 25/11/2015

**Spett.le Comune di Benna**  
**Via Re Umberto I, 1**  
**13871 Benna (BI)**

**Oggetto:** D.lgs 3/4/06 n. 152 DGR 12-8931 del 09/06/08 – LR 56/77 e ss.mm.  
Comune di Benna: Verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante Strutturale n. 1 al PRGC art. 17 comma 4 della LR 56/77 e ss.mm.ii.  
Documentazione adottata con DCC n.7 del 27/04/2015

Vista la relazione di cui all'oggetto condotta dall'Organo Tecnico Provinciale, circa l'ampliamento del S.I.I. alle cinque aree:

Area 1 (n.1)	Via del Volponè
Area 2 (n.6)	Via Piombeis
Area 3 (n.8)	Via Piombeis
Area 4 (n.9)	Via Oberdan
Area 5 (n. 23)	Via campobono
Area 6 (n. 24)	Via Matteotti
Area 7 (nuova n. 25)	Via Matteotti

Si comunica che la previsione delle opere, una volta definite in base alle previsioni di sviluppo edificatorio, verranno proposte all'ATO2 Piemonte per l'inserimento nel Piano degli Interventi

2018-2021. La loro realizzazione seguirà, ovviamente, sia le prescrizioni igienico sanitarie, sia idrogeologiche del caso. Si rammenta che la realizzazione e la gestione delle acque meteoriche non fanno parte del S.I.I..

Si porgono Distinti saluti.

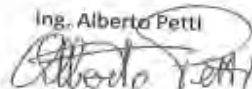
IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Stefano Galli



IL PRESIDENTE

Ing. Alberto Petti



## ALLEGATO 2 – TABELLE AREE B4 E SCHEDE COMPARTI C1

TABELLA AREE DI COMPLETAMENTO - B4					
PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO					
<p>a) Tenere in debita considerazione, all’atto della progettazione, la definizione e l’orientamento degli ambienti, nonché eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.).</p> <p>b) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all’ombreggiamento ed al raffrescamento, alla schermatura rispetto all’inquinamento acustico.</p> <p>c) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d’aria nei locali, soprattutto in quelli interrati e seminterrati.</p> <p>d) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo.</p> <p>e) Nella progettazione degli impianti idrici si preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l’utilizzo di cassette d’acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;</li> <li>• l’utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.</li> </ul> <p>f) Garantire l’accessibilità al piano terra, dentro e fuori l’edificio, mediante l’abbattimento di tutte le barriere architettoniche.</p>					
<p>In riferimento alle prescrizioni inerenti il corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale, si rimanda agli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia. Buone pratiche per la pianificazione Locale” approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.</p>					
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
1	1690	0,5	845	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
2	3150	0,5	1575	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
5	650	0,5	325	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
6	1960	0,5	980	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
7	1852	0,5	926	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
8	1000	0,5	500	7,50	Comparto minimo da cartografia

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
					L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di accesso dalla via Oberdan nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico nell'ambito del lotto.
9	mq 1950	mc/mq 0,5	mc 975	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
10	1410		450	7,50	Volume come da PRG vigente
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
11	560		600	7,50	Volume come da PRG vigente
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
					L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di accesso dalla via Oberdan nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico nell'ambito del lotto.
12	mq 3440	mc/mq 0,5	mc 1720	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
14	1560	0,6	936	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
15	1790	0,6	1074	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
16	1380	0,6	828	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
17	2920	0,6	1752	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
18	1470	0,6	882	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
20	1980	0,6	1188	7,50	Comparto minimo da cartografia

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
23	960	0,5	480	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle aree di uso pubblico previste in cartografia nell'ambito del lotto.
24	2140	0,5	1070	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		Comparto minimo da cartografia
25	1430	0,5	715	7,50	
	mq	mc/mq	mc		L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle aree di uso pubblico previste in cartografia nell'ambito del lotto.
26	2300	0,6	1380	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
27	1440	0,5	720	7,50	Comparto minimo da cartografia

**VOLUMETRIA TOTALE 19.926**

**SCHEDE COMPARTI DI ATTUAZIONE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE - C1**

**PRESCRIZIONI GENERALI**

- a) Tenere in debita considerazione, all'atto della progettazione, la definizione e l'orientamento degli ambienti, nonché eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.).
- b) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, alla schermatura rispetto all'inquinamento acustico.
- c) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali, soprattutto in quelli interrati e seminterrati.
- d) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo.
- e) Nella progettazione degli impianti idrici si preveda:
- l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua;
  - l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso.
- f) Garantire l'accessibilità al piano terra, dentro e fuori l'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.

In riferimento alle prescrizioni inerenti il corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale, si rimanda all'allegato 4 e al titolo IV del Regolamento Edilizio, nonché agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia. Buone pratiche per la pianificazione Locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010

Per quanto non indicato in scheda, relativamente a: usi e interventi ammessi - modalità - parametri e prescrizioni particolari, si rimanda a quanto previsto dall'art. 56

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
13	4635	0,4	1854	7,50	Vedi allegato specifico

**TIPOLOGIA** - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)

La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere la sistemazione completa della viabilità di collegamento con la via Nazario Sauro. Per quanto concerne l'impatto ambientale vedi titolo IV del Regolamento Edilizio.

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
19	5620	0,6	3372	7,50	Esercizi di vicinato

**TIPOLOGIA** - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)

La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere opere di miglioramento sulla viabilità di accesso (via Fiume).

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
21	9380	0,9	8442	13,50	RICONOSCIBILE COME LOCALIZZAZIONE L1
			<b>Max residenziale mc 6.000</b>		

**TIPOLOGIA** - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)

La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche.



NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
<b>22</b>	<b>8570</b>	<b>0,6</b>	<b>5142</b>	<b>7,50</b>	<b>Vedi allegato specifico</b>
<b>TIPOLOGIA</b> - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina					
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>					
Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri). La cessione di aree standard, previa valutazione dell'Amministrazione, dovrà includere le adiacenti aree destinate a viabilità e filtro verde.					
La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere la sistemazione delle aree di cui al punto precedente.					
L'edificazione è condizionata al parere dell'ARPA competente sulla valutazione di clima acustico e della rumorosità in ambiente esterno					

**VOLUMETRIA TOTALE 16.368**