



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI MASSAZZA

VARIANTE PARZIALE 9 AL PRGC VIGENTE

Legge Regionale n° 56/77 e ss. mm. ed ii. – art. 17 comma 7

FASCICOLO TECNICO ILLUSTRATIVO

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C. n° in data

ù
DOTT. ARCH. GIULIO CARTA
Urbanista incaricato

Il Sindaco

Il Responsabile del servizio tecnico

FEBBRAIO 2017

Il Segretario

PREMESSA

Il Comune di Massazza è dotato di un PRG vigente (D.G.R. 102-34285 del 29.12.1989) oggetto di una 1^ Variante approvata dalla Regione con D.G.R. n° 20-26888 in data 22.03.1999 e di una 2^ Variante approvata dalla Regione con D.G.R. n° 8-1277 in data 13.11.2000.

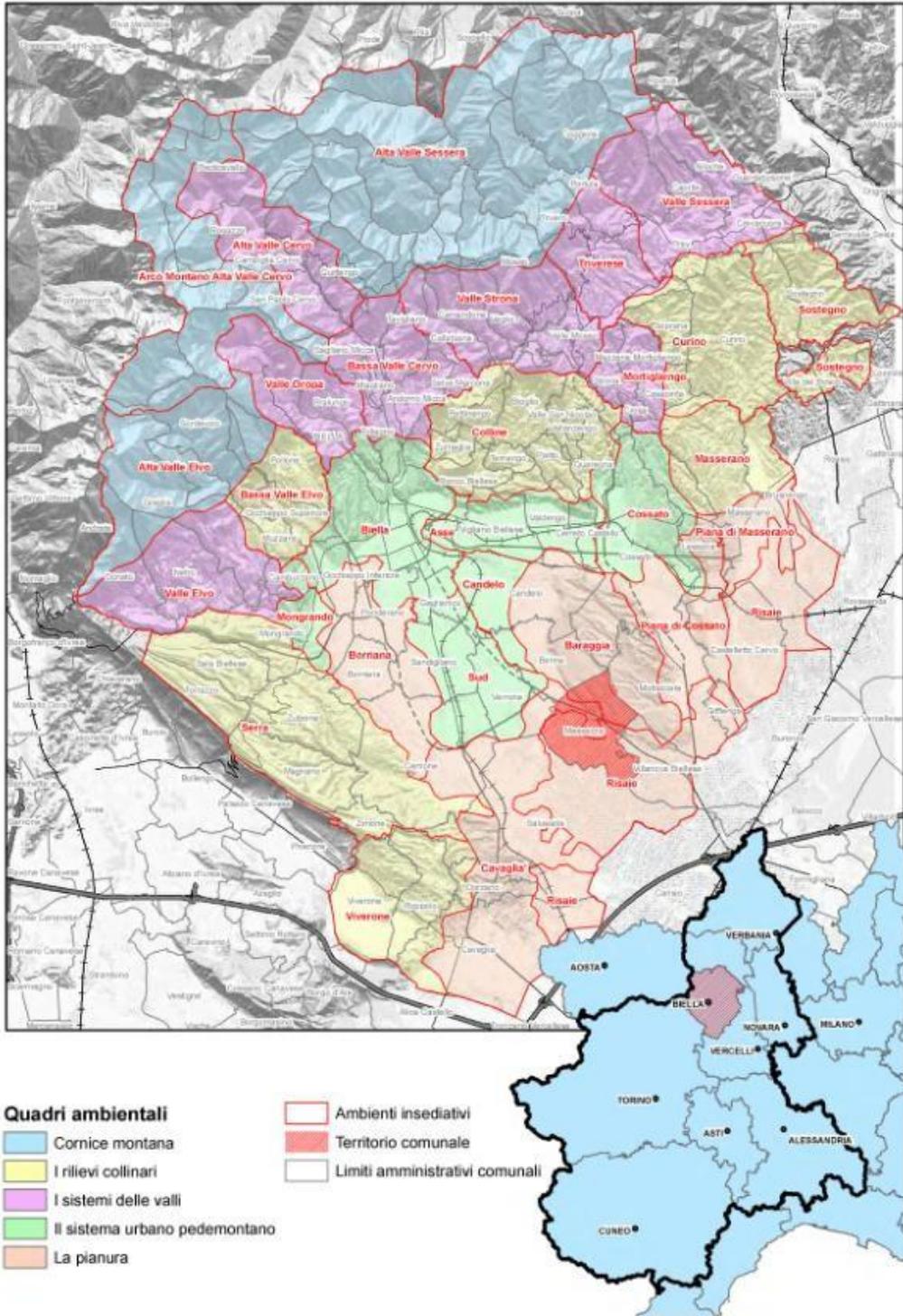
E' emersa ora l'esigenza di predisporre un'ulteriore Variante Parziale (n° 9) di seguito illustrata; l'Amministrazione Comunale intende infatti procedere alla modifica delle modalità di intervento su un comparto di espansione residenziale, di proprietà comunale, inserito nel proprio Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Ai fini della procedura "VAS", considerata la tipologia della Variante, si è utilizzato il "j.1 Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione in maniera contestuale", ai sensi della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56". **Gli enti competenti in materia ambientale si sono pronunciati per la non assoggettabilità alle procedure di VAS come risulta dal contributo dell'Organo Tecnico (a condizione che vengano accolte le indicazioni contenute in detti contributi).**

INTEGRAZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

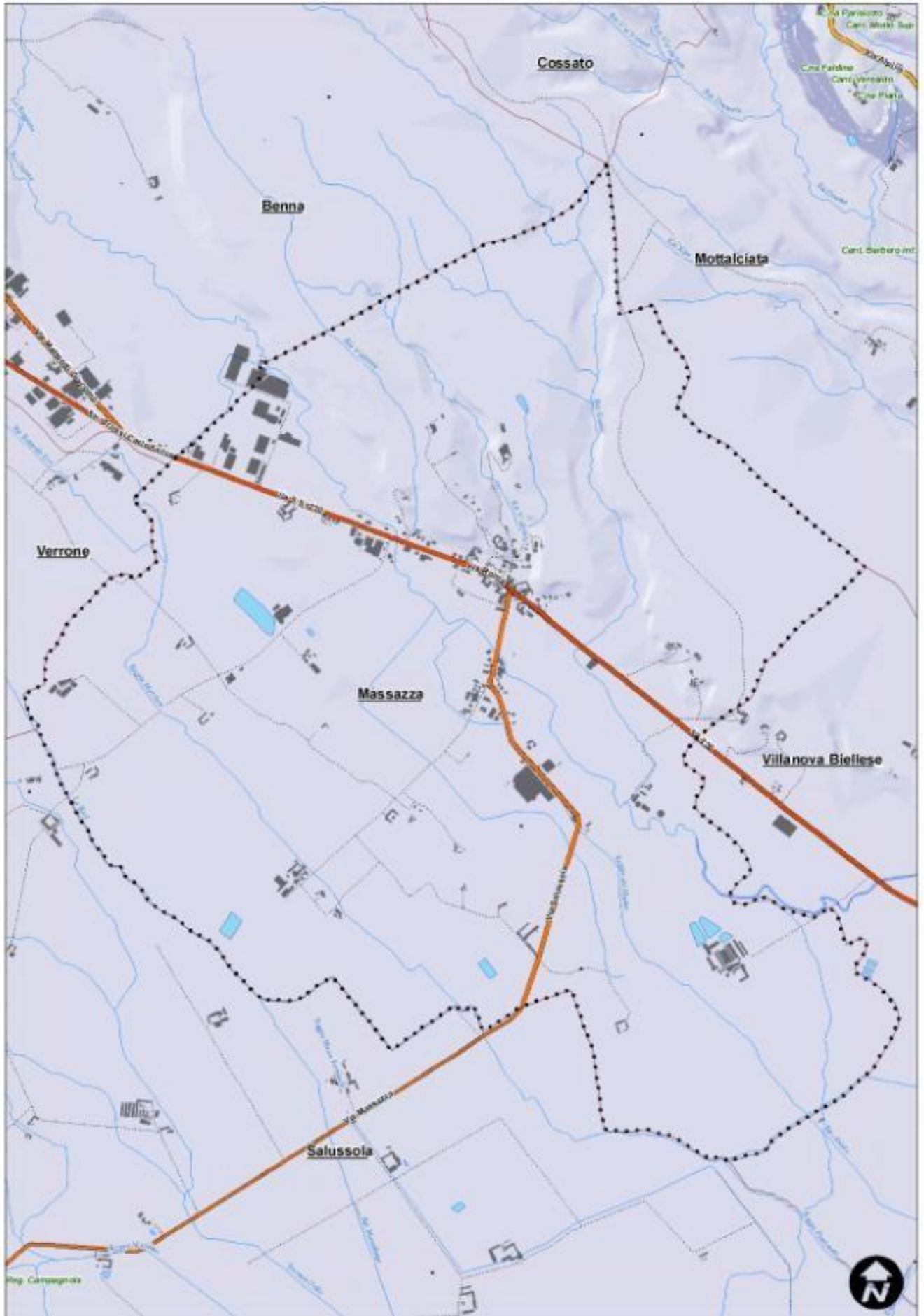
A seguito dei contributi di ARPA (inerente il recupero delle acque meteoriche) vengono introdotte, direttamente sugli elaborati grafici (in analogia a quanto già previsto dal PRG vigente), alcune prescrizioni normative per l'area oggetto di Variante.

Testo della prescrizione: "Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi e dovrà essere contenuta quanto più possibile l'impermeabilizzazione delle aree pertinenziali; Dovrà inoltre essere previsto l'allacciamento alla fognatura pubblica anche nel caso la distanza da essa sia superiore a m 100."

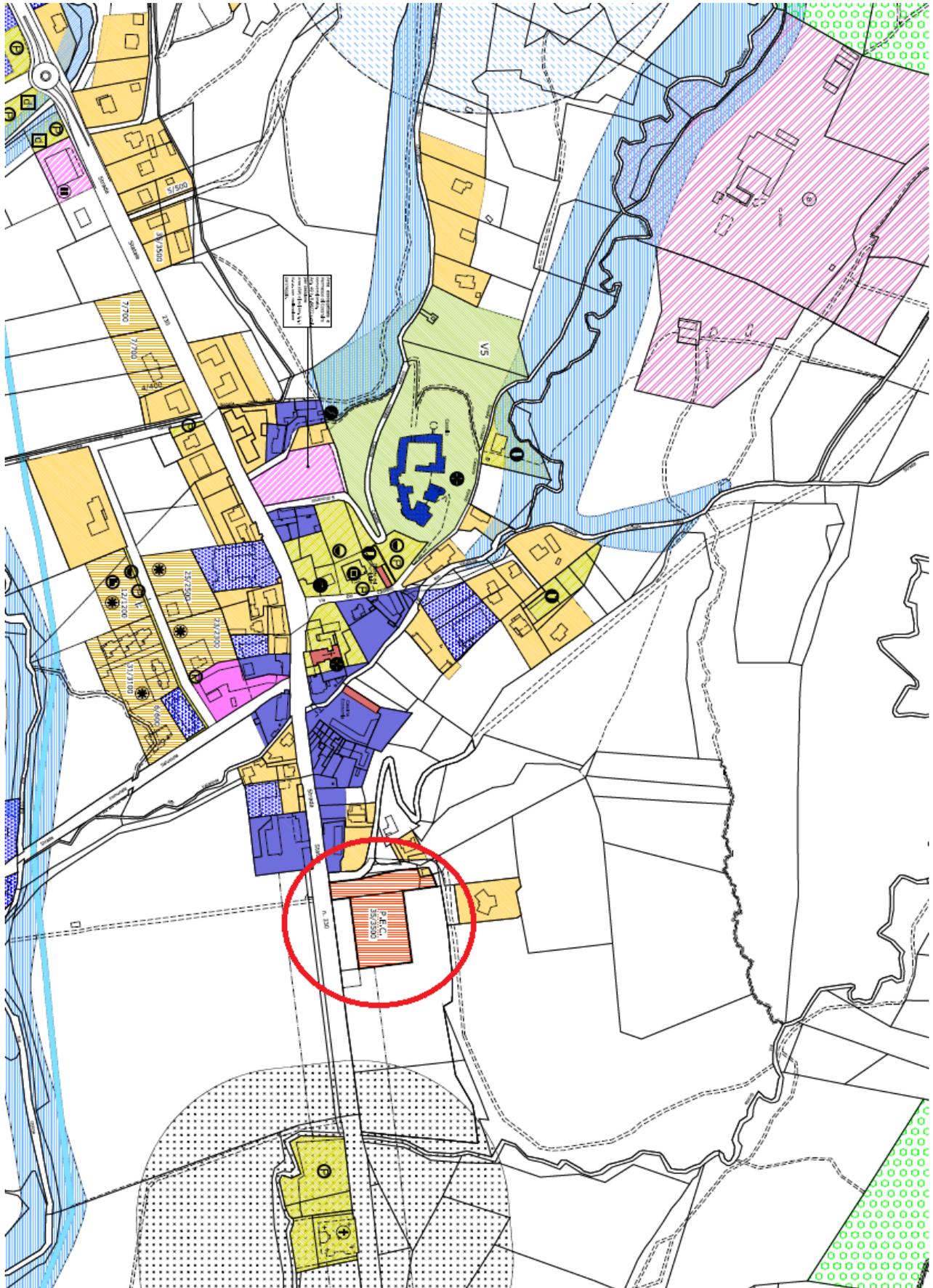
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INQUADRAMENTO DEL TERRITORIALE COMUNALE NEL CONTESTO CIRCOSTANTE



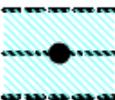
**INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE SU
CARTOGRAFIA DEL PRG VIGENTE (estratto da Elab. PR.B1 – fascia nord)**



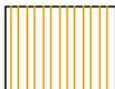
LEGENDA PER ESTRATTI DALLA CARTOGRAFIA DI PIANO REGOLATORE

LEGENDA

USI PUBBLICI

 Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico			
aree per l'istruzione	aree per attrezzature di interesse comune	aree per spazi pubblici	
 scuola d'infanzia  scuola primaria	 chiesa ed attrezzature religiose  uffici pubblici amministrativi e servizi pubblici  Caserma Arma dei Carabinieri	 attrezzature sportive  giardino pubblico e parco giochi  parcheggio pubblico  destinazione specifica da definirsi	
 cimiteri	 pozzi e sorgenti	 impianto di depurazione	 sottostazioni di trasformazione Enel e centrali Telecom
IMPIANTI URBANI			
 tracciati elettrodotti 220 KW linee "Biella est-Turbigo n. 287 e Biella est-Rondissone n. 288" D.P.M. 23/4/1992 (fascia di rispetto mt 18 dal cavo)		 tracciato C.O.R.D.A.R. (fascia di rispetto mt. 2,50 per lato dal condotto)	
AREE PER LA VIABILITA'			
	 esistente	 in progetto	

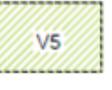
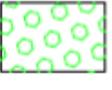
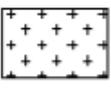
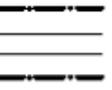
USI RESIDENZIALI

 nuclei di antica formazione	
 aree edificate	
 aree di completamento	 1/2 n. indicativo stanze / volume massimo ammesso
 aree di espansione	
TIPI DI INTERVENTI PRESCRITTI	
 restauro rigoroso (RC1)	 restauro conservativo (RC2)

AREE PER USI PRODUTTIVI E TERZARI

	aree con impianti produttivi che si confermano		depuratore al servizio dell'impianto produttivo esistente		aree per nuovi impianti produttivi
	attrezzature direzionali e commerciali esistenti		aree per insediamenti commerciali e direzionali		impianti privati per il tempo libero
	territorio ad uso agricolo (per la classificazione delle aree vedi elaborato PR2) Per l'uso delle aree interstiziali entro il territorio urbano vedi art. 3.5.8 delle N.T.A.				centro ippico Cascina Ronco
	permesso di costruire convenzionato per cessione gratuita e realizzazione aree a parcheggio e marciapiedi (art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)				
	aree assoggettate a permesso di costruire convenzionato (V° comma art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.)				
	permesso di costruire convenzionato per cessione aree pubblica utilità e servizi pubblici				

VINCOLI E PRESCRIZIONI

	V1 edificabilità nulla		V4 aree private di valore amb.		V5 parchi privati di valore amb.		area addestramento forze armate
	area di rispetto cimiteriale		zone di rispetto degli ambiti urbani		della viabilità		
	obbligo di strumento urbanistico esecutivo P.E.C. = Piano Esecutivo Convenzionato art.43 L.R. 56/77 e s.m.i. (*) tipo di S.U.E.						

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE PROPOSTA

La presente Variante procede allo stralcio dell'assoggettamento a S.U.E. del comparto di proprietà comunale (superficie pari a m² 5.230) azionato come area di espansione residenziale, ubicato lungo la S.P. 230 Biella-Vercelli.

L'Amministrazione ritiene tale scelta giustificata dallo stato di fatto del contesto che risulta completamente urbanizzato (la viabilità di accesso al comparto è già provvista di rete fognaria e rete idrica), pertanto saranno necessari i soli allacciamenti e non la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione. Per quanto riguarda le aree standard, le stesse vengono individuate nella porzione di comparto adiacente alla viabilità comunale (per una superficie complessiva pari a m² 1.690 comprensiva del raccordo con la strada comunale) e potranno essere realizzate con i proventi dei contributi dovuti in caso di intervento diretto, sia complessivo sia per lotti.

FOTO AEREA DEL CONTESTO INTERESSATO

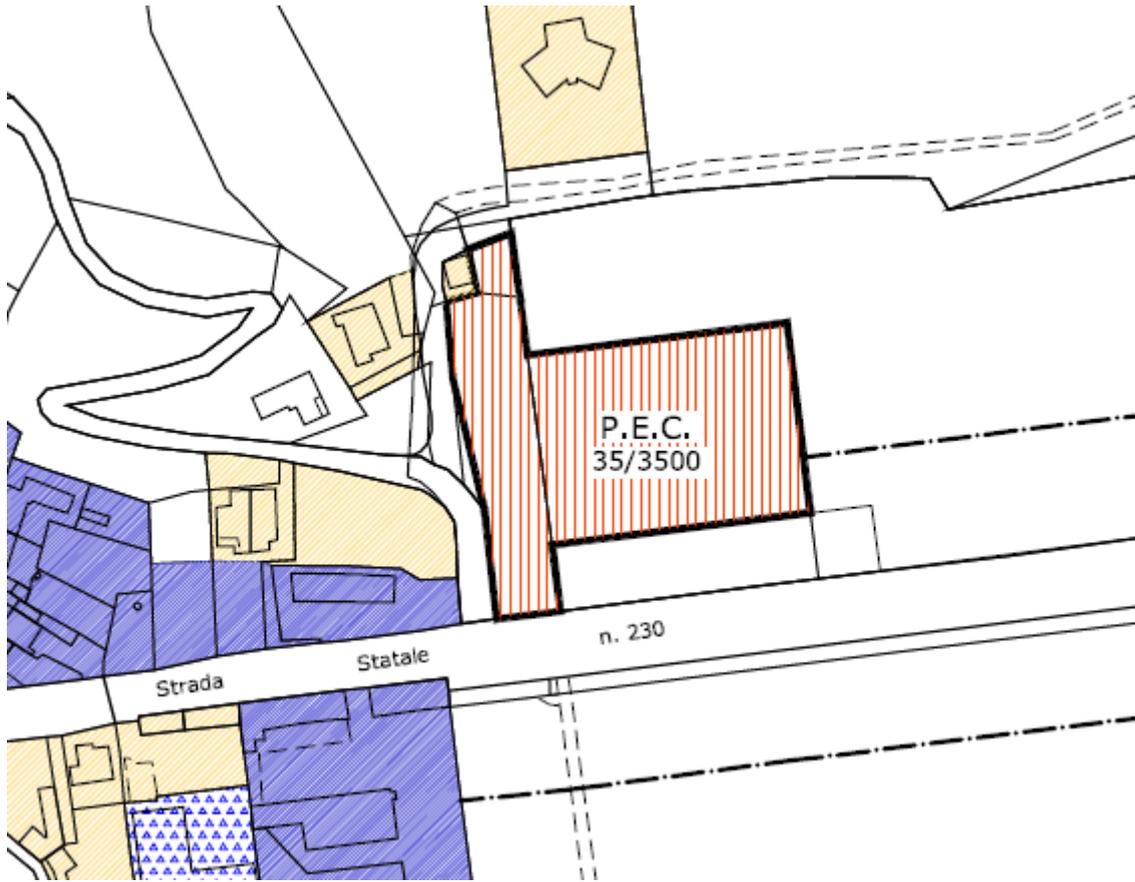


Estratto dalla relazione della Variante Parziale n° 7 che aveva recepito quanto previsto dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

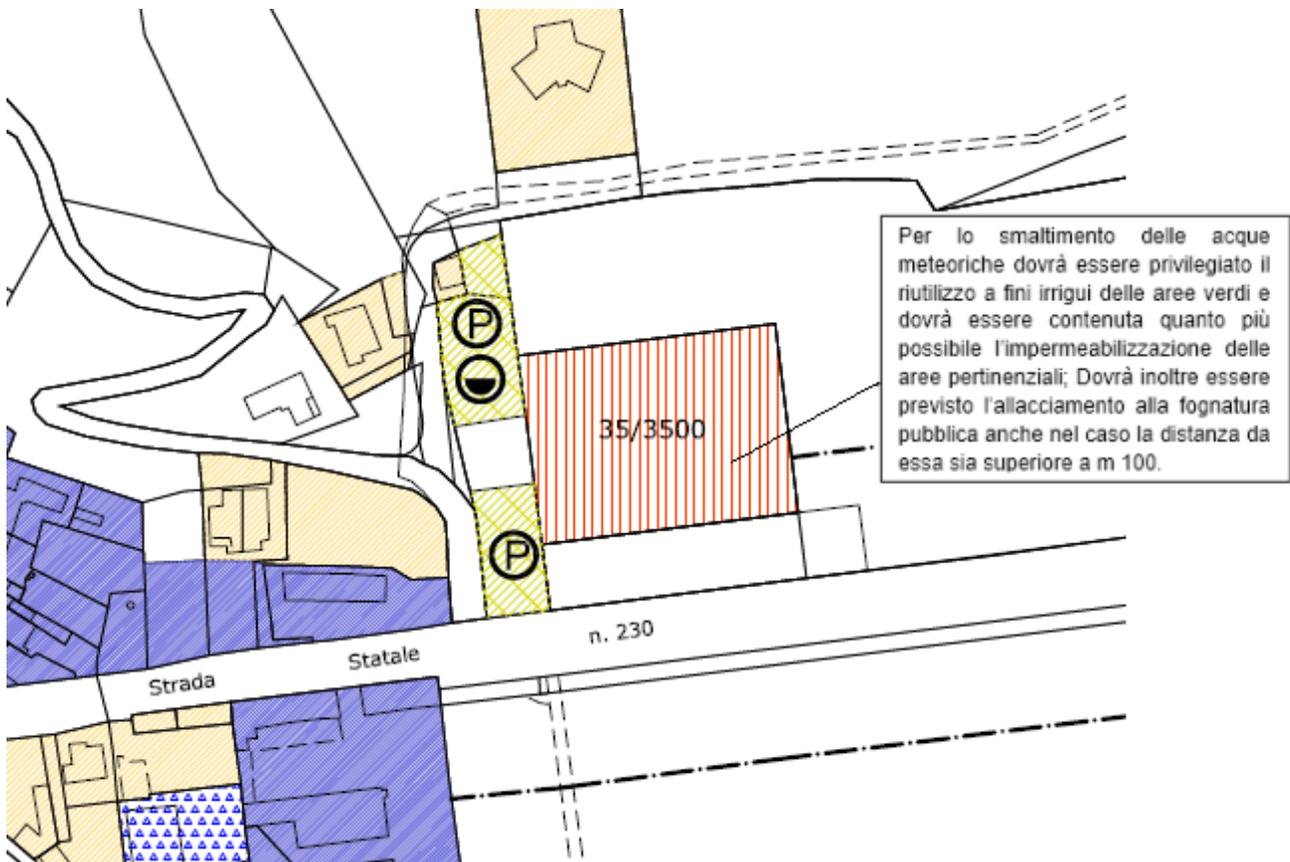
Si procede altresì alla individuazione cartografica (per aggiornamento della cartografia), con il simbolo (***) di un' area di proprietà comunale che è stata oggetto di "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" ai sensi dell' Art. 58 del D.L. 25/06/2008 n° 112 e convertito con modificazioni dalla legge 06/08/2008 n° 133, piano approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 in data 02/02/2009, sul quale la Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica – Politiche Territoriali ed Edilizia, con lettera in data 12/10/2009 prot. 43193/db 0817 ha comunicato "questa Direzione con relazione in data 5/10/2009 ha esaminato la pratica in oggetto e, per quanto di competenza, non ha rilevato motivi di dissenso".

Con la procedura sopraccitata l'area di proprietà comunale destinata alla costruzione della Caserma Arma Carabinieri e relativo parcheggio, venne riclassificata in ambito residenziale, da assoggettare a Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) con capacità insediativa pari a 3.500 mc./35 vani, tale capacità edificatoria venne dedotta, per analogia, dalla capacità edificatoria propria della già progettata Caserma Arma Carabinieri, pertanto nulla di "nuovo" venne inserito in piano.

COMPARTO IN OGGETTO - ESTRATTO DA PRG VIGENTE (Tavola PR.B1)



VARIANTE INTRODOTTA



VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

La variante non modifica la destinazione urbanistica dell'area e pertanto risulta compatibile con la vigente zonizzazione acustica

ASPETTI DIMENSIONALI

Con la presente Variante non vengono modificate le aree SP a servizio della residenza e non viene modificata la capacità insediativa del PRG vigente.

VARIAZIONI DI SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE TERZIARIE

PRG approvato = m² 114.800

Situazione aggiornata alla Variante Parziale 8 = m² 24.230.

Situazione aggiornata alla presente Variante Parziale: nessuna variazione.

ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

Considerato:

- che la variante descritta risulta di rilevanza esclusivamente comunale e compatibile con i piani sovracomunali;
- che non incide sulla struttura generale dei vincoli;
- che non modifica l'impianto strutturale del PRG vigente;
- che le variazioni descritte risultano di rilevanza esclusivamente comunale e compatibili con i piani sovracomunali;
- che gli enti competenti in materia (Provincia di Vercelli, A.R.P.A., A.S.L.) si sono pronunciati circa la non assoggettabilità alle procedure VAS;
- che l'organo tecnico ha espresso parere motivato circa la non assoggettabilità alla VAS;
- che il parere di cui sopra è stato assunto dall'Amministrazione comunale quale autorità competente;
- che a seguito dei contributi degli enti competenti in materia sono state introdotte le necessarie integrazioni normative in cartografia;
- che la Provincia di Biella con Determina 64 del 27.01.2017 ha dichiarato la compatibilità con il PTCP e con i progetti sovracomunali di cui è a conoscenza;

la presente Variante viene considerata Parziale (n° 9), soggetta quindi alle procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss. mm. e ii.

Allegati

**elaborati di Piano in formato pdf (firmati digitalmente)
modificati sulla base della presente Variante Parziale e
precisamente: Tavola VPR9.B1.**