



Comune di Vigliano Biellese

Piano Regolatore Generale Comunale

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Tecnici incaricati

*Arch. Franco Fortunato
via Italia 36 - Biella*

VARIANTE PARZIALE n° 1

Illustrazione delle modifiche

Legge Regionale
n. 56/77 e s.m.i.
art. 17 - comma 5

Data della stesura:
Novembre 2020
Aggiornamenti:
Febbraio 2021

V1

PR.m

ILLUSTRAZIONE DELLE MODIFICHE

- Allegato 1: schede illustrative delle modifiche grafiche di Variante
- Allegato 2: modifiche alle Norme di Attuazione

Illustrazione delle modifiche grafiche di variante

Premessa

Come indicato in Relazione, la presente Variante è finalizzata sostanzialmente a correggere, nel Prg, una serie di piccoli errori individuati dal Comune durante la gestione e ad aggiornare la cartografia introducendo le trasformazioni nel frattempo avvenute sul territorio.

Ad esse si affiancano alcune modifiche non sostanziali per andare incontro ad alcune esigenze emerse dall'approvazione del Piano ad oggi e che, nel presente allegato vengono analizzate puntualmente ai fini di agevolare la valutazione delle loro ricadute ambientali, in senso negativo o positivo.

Si ritiene opportuno precisare che si tratta principalmente di modifiche in sottrazione, ovvero che riducono gli impatti complessivi dell'attuazione del Piano sul territorio (eliminazione di aree edificabili singole, riduzione e modifica di aree sottoposte a Pec,..).

Di seguito sono illustrate le suddette modifiche con la numerazione utilizzata sulla tabella generale e sulle tavole della serie AT.V per la loro individuazione. Di quelle per le quali risulta significativo, viene riportato l'estratto della planimetria di Prg prima e dopo la modifica e vengono valutate le implicazioni ambientali.

Oltre alle modifiche 9 e 25 relative alle fasce di rispetto dei pozzi, alla modifica 51 relativa al Peduncolo autostradale e alla modifica 55 del tracciato dell'elettrodotto, sono illustrate le seguenti modifiche: 10 - 12 - 16 - 31/36 - 34/42 - 43/44 - 45.

Modifiche 9 e 25 (foglio c)

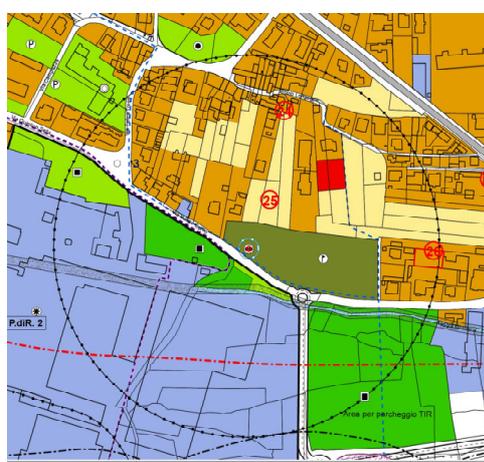
L'aggiornamento consiste nel recepimento in cartografia delle fasce di rispetto di due pozzi dell'acquedotto ricalcolate con specifico studio dal geologo Maffeo Brunello di Biella, in sostituzione di quelle indicate attualmente sulle planimetrie di Prg con raggio costante di m 200.

Le nuove fasce di rispetto sono state approvate con Determinazione n. 19 del 12 gennaio 2012 della Direzione Ambiente della Regione Piemonte - Settore Servizio Idrico Integrato che viene allegata in appendice con allegato lo Studio approvato.

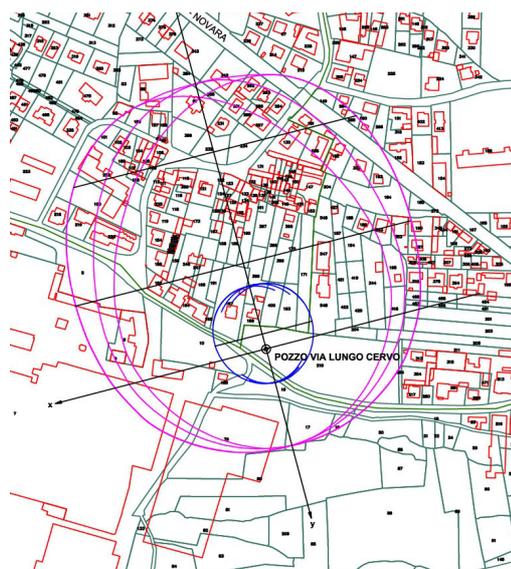
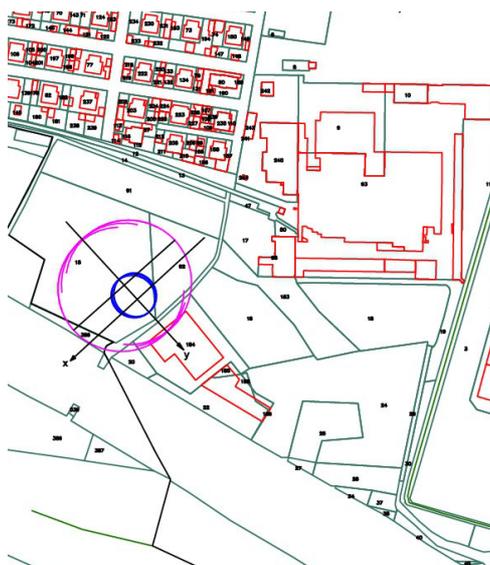
Pozzo Villaggio Trossi



Pozzo via Lungo Cervo



Estratti dall'AT.V1 - prima della modifica

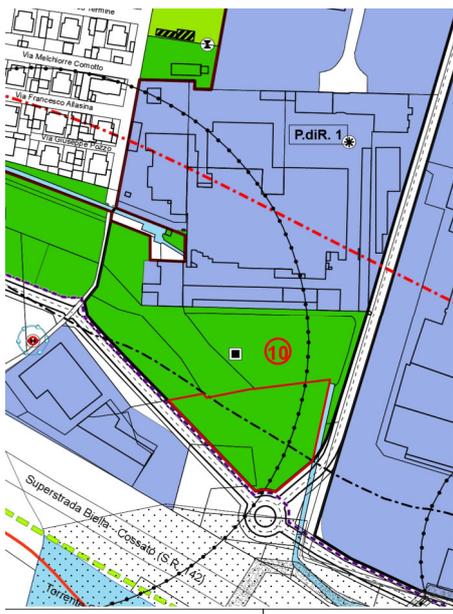


Estratti dallo Studio idrogeologico - dopo la modifica

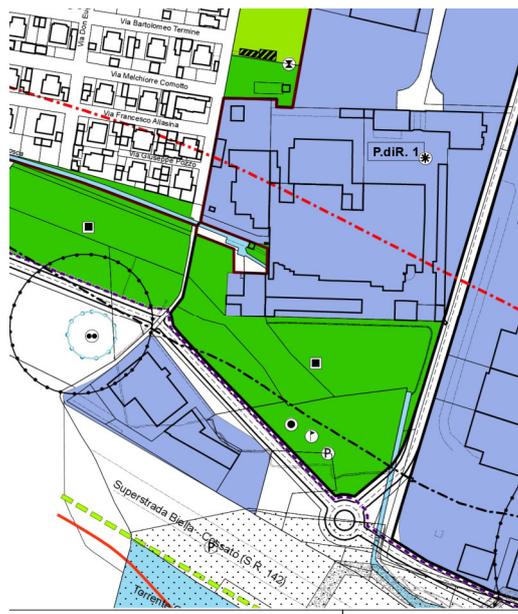
Per la modifica cartografica nel Prg si rimanda all'elab. PR.3c in scala 1:2.000

Modifica 10 (foglio c)

Si tratta dell'inserimento dei simboli per giardini, attrezzature sportive e parcheggi su un'area destinata a Servizi Pubblici (SP). La finalità di tale modifica è di precisare nel Prg quali sono gli interventi previsti su tale area che mantiene comunque la destinazione di area standard per servizi pubblici. Il comparto che viene destinato a tali attività specifiche è quello delimitato con linea rossa sull'elab. AT.V1.



Estratto dall'AT.V1
prima della modifica



Estratto dal PR.3c
dopo la modifica

Considerazioni di carattere ambientale ed eventuali impatti

L'intera area campita in verde è attualmente utilizzata per fini agricoli marginali e destinata in Prg ad usi pubblici. La modifica non altera il quadro previsionale dell'area ma semplicemente precisa le destinazioni specifiche su una porzione, dove verrà realizzato un primo intervento di attuazione dell'area. L'intervento verrà realizzato da privati e l'uso dell'area e delle sue attrezzature verrà regolato da una Convenzione per il suo asservimento ad uso pubblico. Le modalità di intervento sono regolate dalle norme specifiche di Piano che già avevano assorbito le indicazioni della Vas sulla mitigazione degli eventuali impatti. L'area infine non ricade più nella fascia di rispetto del pozzo a seguito della sua modifica (vedi sopra mod. n. 9).

Modifica 12 (foglio c)

E' previsto il cambio di destinazione d'uso da Area per Servizi pubblici (SP) ad Area per Servizi Privati di Interesse Collettivo (ASPIC) del complesso ecclesiastico e di formazione professionale di San Giuseppe Operaio, ubicato lungo la via Libertà e composto da chiesa, scuola, parrocchia e oratorio dotato di attrezzature sportive. Tale modifica mira a classificare l'area nel modo piú corretto trattandosi sostanzialmente di area privata che ospita funzioni di supporto all'offerta di servizi pubblici. L'area manterrà invariate le funzioni che già si svolgono oggi con le modalità che sono state fissate nella Convenzione stipulata tra il Comune e l'Ente ecclesiastico.



Estratto dall'AT.V1 su PR.3c
prima della modifica



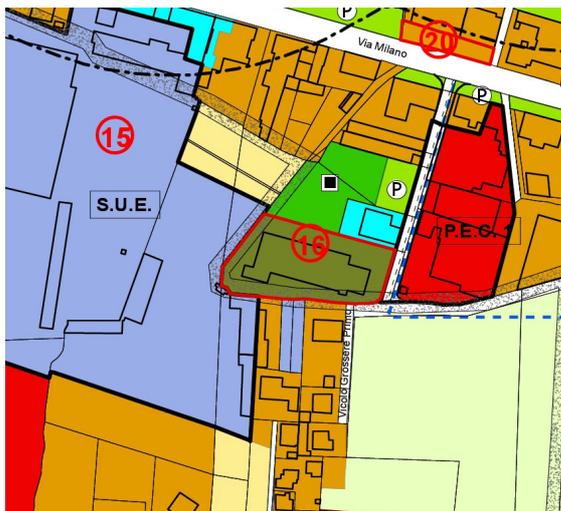
Estratto dal PR.3c
dopo la modifica

Considerazioni di carattere ambientale ed eventuali impatti

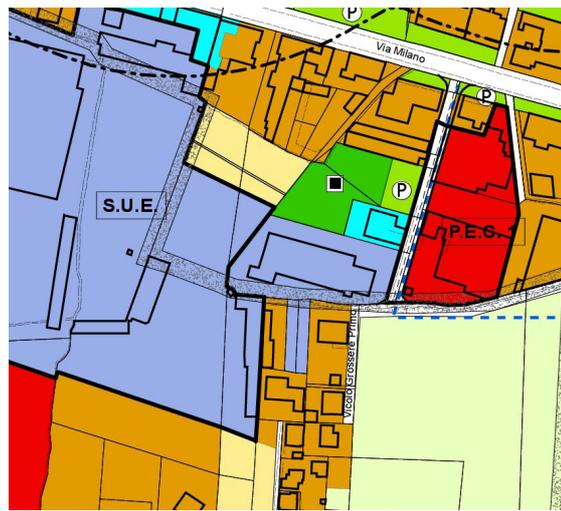
Tale modifica, sostanzialmente formale, non modifica in alcun modo le previsioni e le norme che regolano gli eventuali interventi sul complesso e pertanto non inserisce nuovi elementi che richiedano una valutazione di carattere ambientale.

Modifica 16 (foglio c)

La modifica è finalizzata a riconfermare la classificazione artigianale dell'edificio che aveva ed ha mantenuto tale destinazione. Nel Prg vigente l'area venne riclassificata in Aree per Servizi Privati di Interesse Collettivo (ASPIC) per una eventuale trasformazione in tal senso. L'intervento non è mai decollato e non esistono più propositi in tal senso e pertanto si prende atto e si provvede alla sua riclassificazione.



Estratto dall'AT.V1 su PR.3c
prima della modifica



Estratto dal PR.3c
dopo la modifica

Considerazioni di carattere ambientale ed eventuali impatti

Trattandosi sostanzialmente della presa d'atto e della riconferma della classificazione dell'area aderente al reale utilizzo del fabbricato, si ritiene, visto il contesto in cui è inserita, non si generino nuovi impatti.

Modifica 31 e 36 (rispettivamente fogli c e d)

La revisione di due aree assoggettate alla preventiva formazione di Piano esecutivo convenzionato (PEC5 e PEC7) con l'eliminazione della previsione di Pec, la riduzione delle aree edificabili e dei volumi previsti, l'articolazione in interventi più modesti e il loro assoggettamento al rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione delle urbanizzazioni e l'asservimento ad uso pubblico di aree standard.

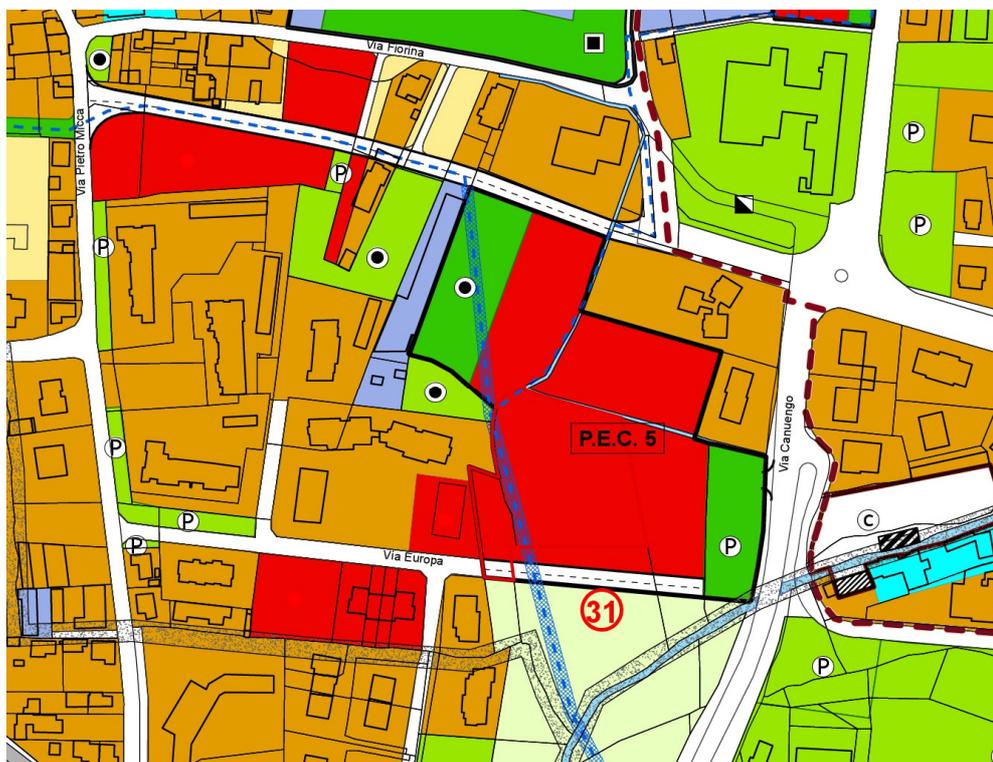
Per il PEC 5 - modifica 31

Con la modifica si stralcia la porzione sud di mq 10.425 di ST, si elimina la previsione di Parcheggio in essa contenuta (mq 1.759) e la relativa prevista connessione stradale. L'intera porzione viene riclassificata come Area agricola interstiziale di interesse paesaggistico in continuità con l'area sottostante.

La porzione nord di ST pari a mq 8.400 viene mantenuta edificabile ma riclassificata in Area di Completamento Residenziale convenzionata (ACR/C0) con l'area destinata a standard che viene proporzionata al volume ammesso e pertanto ridotta a circa mq 2.000 con l'obbligo di mantenere il collegamento tra la strada a monte e la piccola area a giardino esistente posta a valle. Infine si mantiene la previsione stradale posta a monte per il completamento del collegamento tra la via Pietro Micca ad ovest e la via Canuengo ad est. Oltre alla strada e all'area standard, la convenzione dovrà prevedere (come già per il PEC) la realizzazione del tratto di canalizzazione a cielo aperto indicato in cartografia, per lo smaltimento delle acque meteoriche nell'esistente roggia Molinaria.

(prima della modifica)

La superficie territoriale del Piano esecutivo convenzionato (PEC) era pari a mq 18.825 e il volume complessivamente ammesso pari a mc 18.000.



(dopo la modifica)

La superficie territoriale della nuova Area di Completamento Residenziale convenzionata (ACR/C0) è pari a circa mq 8.400 e il volume complessivamente ammesso, con $It = mc/mq$ 1,0, si riduce a mc 8.400.



Per la conseguente modifica normativa si rimanda al successivo allegato 2.

Considerazioni di carattere ambientale ed eventuali impatti

Con la modifica l'intervento viene ridotto sia in termini di consumo di suolo (- mq 10.425 di aree edificabili) che di carico insediativo (- mc 9.600 di volume ammesso). Viene eliminata la porzione che presentava più problematiche per ubicazione e per particolari caratteristiche dell'area (maggiore marginalità, conformazione del terreno e delicatezza idraulica).

La porzione confermata invece, oltre ad avere caratteristiche più adatte alla edificabilità, risulta strategica per il prolungamento di via Cascine e la realizzazione dell'area verde di quartiere. Al fine di mitigare gli eventuali impatti della realizzazione dell'intervento, si confermano nella norma di Piano (che segue) le prescrizioni già previste per il Pec.

Per il PEC 7- modifica 36

Con la modifica si elimina il Pec, si stralcia la porzione edificabile centrale pari a circa mq 3.000 che viene riclassificata come Area agricola interstiziale e si confermano edificabili le due porzioni ad est (C5) e a ovest (C8) ma come ACR convenzionate.

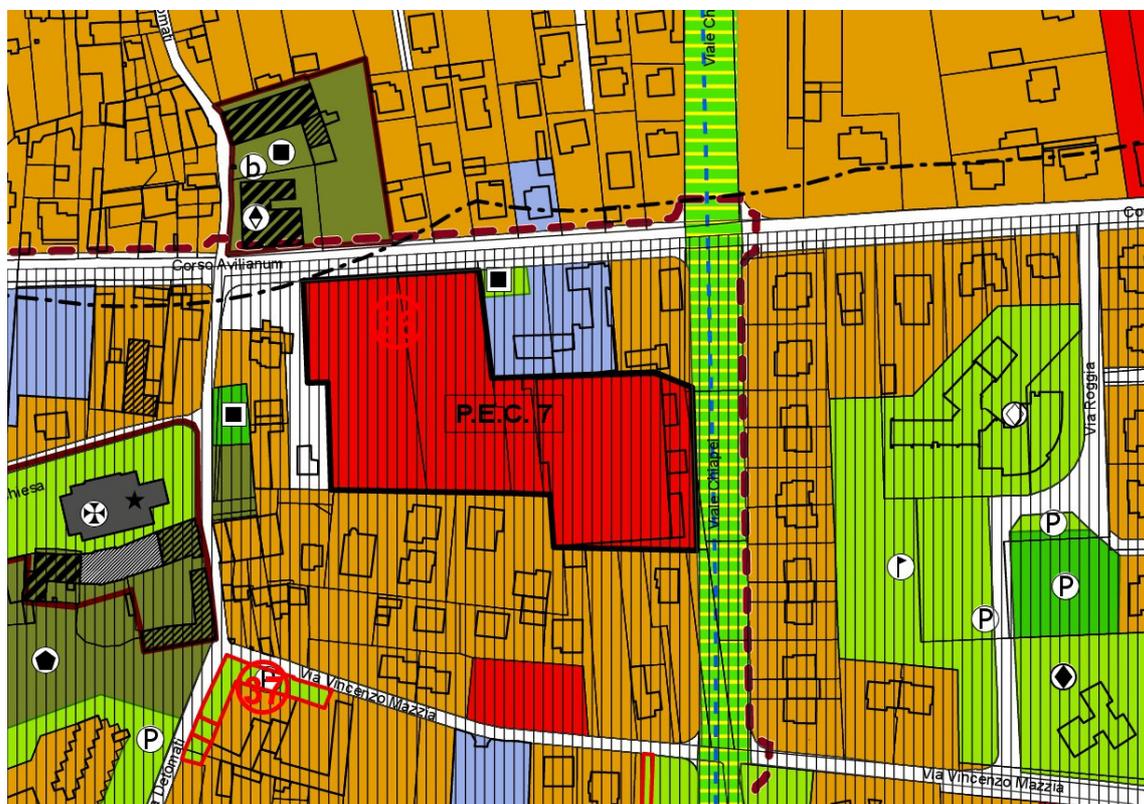
La porzione ovest (C5) di mq 2.600 dovrà prevedere la cessione di una striscia per parcheggio pubblico di mq 450, a nord lungo il corso Avilianum.

La porzione ad est (C8) di mq 3.500, attualmente occupata da un edificio industriale dismesso dovrà prevedere la cessione di una striscia in proprietà di circa mq 600 (esterna all'area edificabile) su cui grava il vincolo del "Nastro Verde". La restante quota di aree standard pari a circa mq 700 potrà essere garantita o con la realizzazione di un'area per parcheggio pubblico lungo il fronte del "Nastro verde" oppure essere in parte o totalmente monetizzata in sede di Convenzione, a giudizio dell'Amministrazione.

L'intervento prevede la demolizione del fabbricato industriale esistente, privo di valore storico/architettonico, e la ricostruzione di edilizia residenziale adeguata al contesto.

(prima della modifica)

La superficie territoriale (ST) del Piano esecutivo convenzionato (PEC) era pari a totali mq 9.100 e il volume complessivamente ammesso pari a mc 12.600.

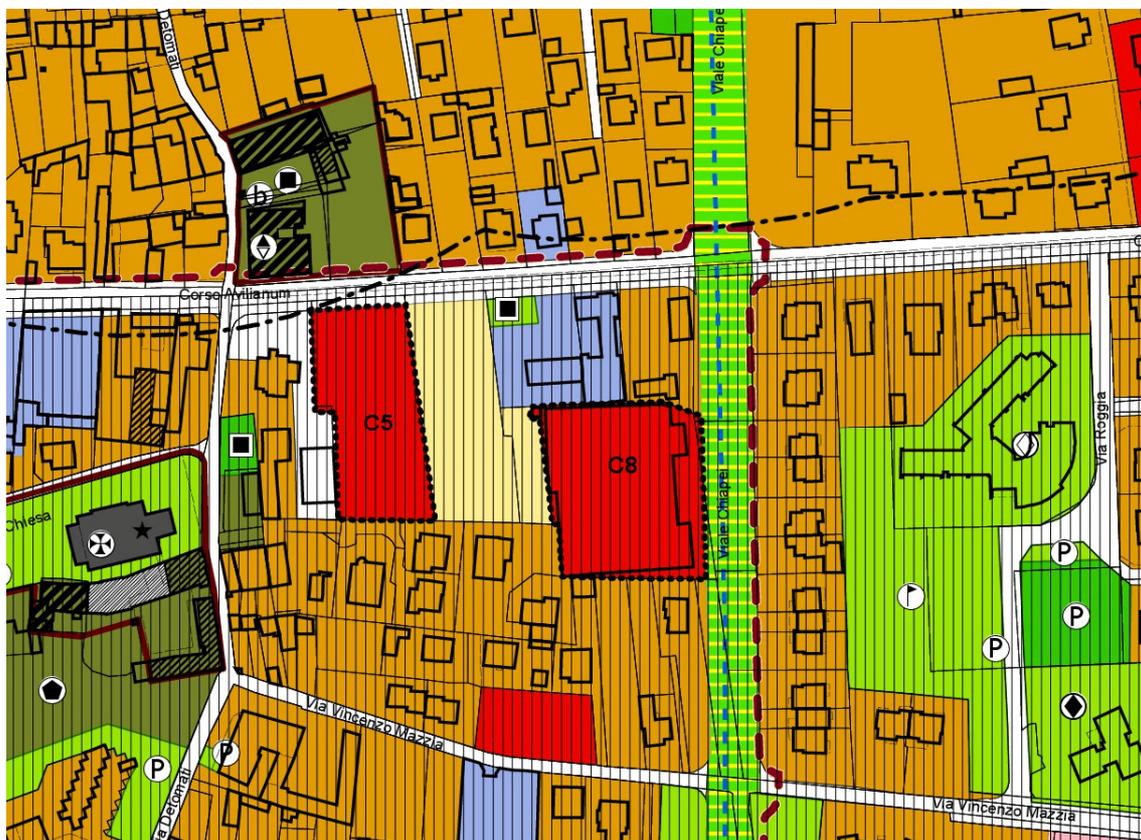


(dopo la modifica)

La ST delle nuove Aree di Completamento Residenziale convenzionate è pari a complessivi mq 6.100 e il volume totale ammesso risulta di mc 7.420, di cui:

. ACR/C5 ad ovest - St mq 2.600 - Volume mc 1.820 con It = mc/mq 0,7

. ACR/C8 ad est - St mq 3.500 - Volume mc 5.600 con It = mc/mq 1,6.



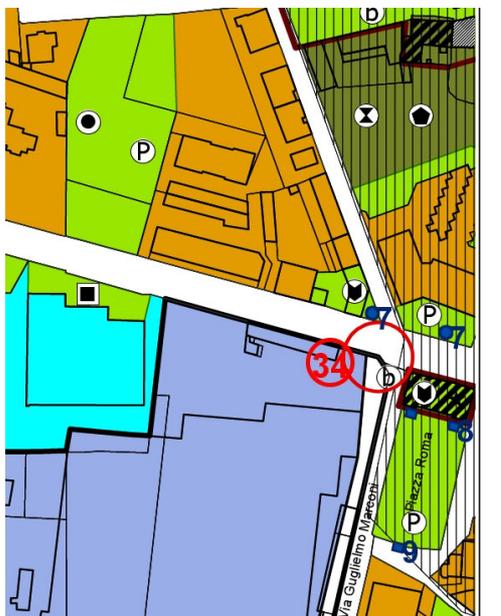
Per la conseguente modifica normativa si rimanda al successivo allegato 2.

Considerazioni di carattere ambientale ed eventuali impatti

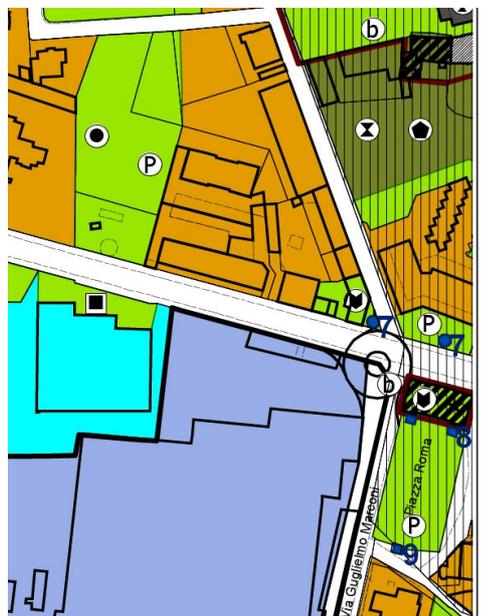
Anche in tale modifica l'intervento viene ridotto sia in termini di consumo di suolo (- mq 3.000 di aree edificabili) che di carico insediativo (- mc 5.180 di volume ammesso). Al fine di mitigare gli eventuali impatti della realizzazione dell'intervento, si confermano nelle norme di Piano (che seguono) le prescrizioni già previste per il Pec, relative ai due comparti.

Modifiche 34 e 42 (rispettivamente fogli c e d)

Inserimento della previsione di due nuove rotonde lungo la via Milano in corrispondenza dell'incrocio con le vie G.Marconi e Sen. Avogadro di Collobiano l'una (n. 34) e dell'incrocio con le vie Spina e G.Garibaldi l'altra (n. 42).



Estratto dall'AT.V1 su PR.3c
prima della modifica



Estratto dal PR.3c
dopo la modifica



Estratto dall'AT.V1 su PR.3d
prima della modifica



Estratto dal PR.3d
dopo la modifica

Considerazioni di carattere ambientale ed eventuali impatti

La rotonda all'incrocio tra via Milano e via Spina (mod. 42) andrà ad occupare sedimi già di proprietà pubblica mentre la rotonda tra via Milano e via Marconi (mod. 34) verrà ad occupare un angolo di proprietà del vicino stabilimento con cui sono stati presi accordi da tempo.

Modifica 43 e 44 (foglio d)

Si tratta di modeste modifiche derivanti dal recepimento di un nuovo disegno interno all'area a seguito della realizzazione di interventi di ristrutturazione e di redistribuzione degli spazi esterni adibiti a parcheggio o a cortile privato.



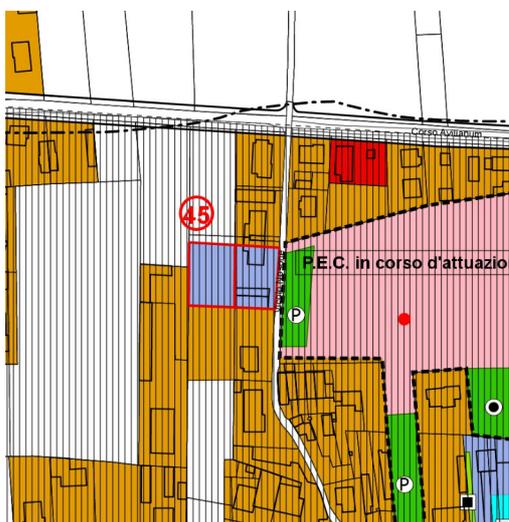
Estratto dall'AT.V1 su PR.3d - prima della modifica



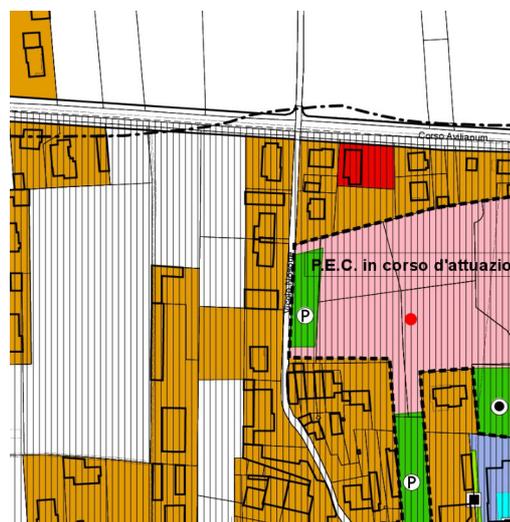
Estratto dal PR.3d - dopo la modifica

Modifica 45 (foglio c)

L'area in oggetto, originariamente destinata ad attività artigianale con annessa abitazione, essendo dismessa l'attività, viene opportunamente riclassificata in Area Edificata Residenziale (la porzione ad est occupata dai fabbricati) e in area agricola (quella libera ad ovest).



Estratto dall'AT.V1 su PR.3d
prima della modifica



Estratto dal PR.3d
dopo la modifica

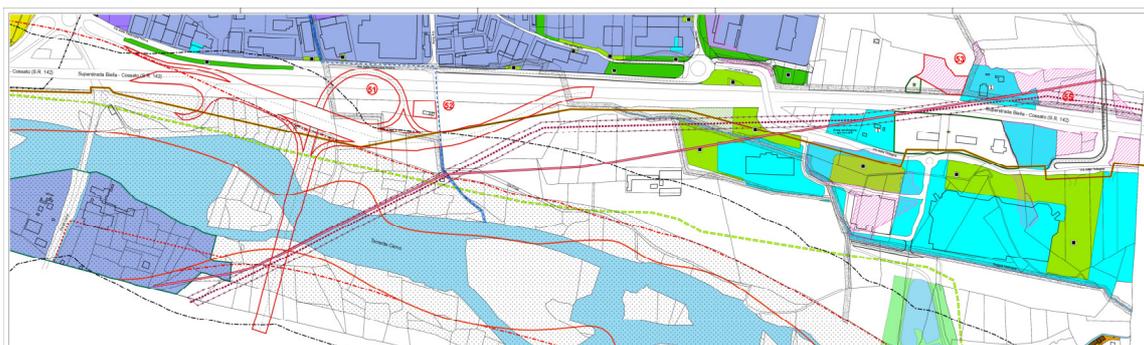
Modifiche 51 e 55 (foglio f)

Mod. 51 (foglio f)

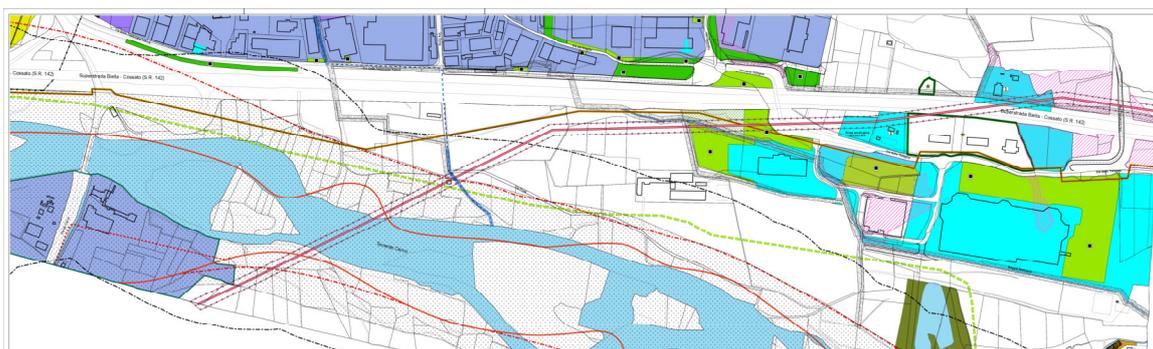
Eliminazione della previsione di innesto del peduncolo autostradale Santhià-Biella sulla superstrada Biella-Cossato in quanto il progetto della nuova arteria è stato modificato e l'innesto sulla superstrada non avverrà più nel territorio di Vigliano Biellese ma più a valle verso Cossato. Le aree su cui gravava il sedime di progetto dell'innesto autostradale sono state riclassificate agricole con le relative sottocategorie, come da rilevamento sul campo.

Mod. 55 (foglio f)

Inserimento in cartografia del corretto tracciato dell'elettrodotto 132 KW di recente realizzazione e stralcio del disegno del vecchio tracciato, eliminato.



Estratto dall'AT.V1 su PR.3f - prima della modifica



Estratto dal PR.3f - dopo la modifica

ILLUSTRAZIONE DELLE MODIFICHE

- Allegato 2: illustrazione delle modifiche alle Norme di Attuazione

Illustrazione delle modifiche alle Norme di Attuazione

In barrato rosso compaiono gli stralci.

In corsivo inclinato verde compaiono le integrazioni inserite con la Variante parziale n. 1

.....

Elaborato PR.b/v1

NORME DI ATTUAZIONE

In grassetto compaiono gli aggiornamenti introdotti con l'ultima presente **Revisione**. ~~e le integrazioni inserite a seguito dell'accoglimento delle osservazioni regionali, e delle osservazioni dei cittadini al Prge ripubblicato.~~

~~L'appendice è stata inserita ex novo.~~

In corsivo inclinato compaiono le integrazioni inserite con la Variante parziale n. 1

Data di ultima stesura: Settembre ~~2008~~ 2012

~~Aggiornamenti: Marzo 2009~~

~~----- Gennaio 2011~~

~~----- Settembre 2011~~

~~----- Settembre 2012~~

Data di stesura della Variante: novembre 2020

...omissis...

Sommario:

...omissis...

6° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. **36** - Intervento edilizio diretto e strumenti urbanistici esecutivi (SUE) pag. 70

Art. **37** - Norme particolari e transitorie pag. 71

*Art. **38** - Trasferimento di cubatura pag. 71*

...omissis...

Art. 10 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

1. Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione.

2. L'intervento prevede la demolizione dell'esistente e la riedificazione sul posto secondo i parametri dell'area di appartenenza con le possibili modifiche di localizzazione, sagoma e volume consentite. ~~Quest'ultime determinano la trasformazione in intervento di nuova costruzione ai sensi del~~ *così come meglio specificate nel D.p.r. 6/6/2001, n° 380 (TUE) e ss.mm.ii.* Tali interventi non sono ammessi in assenza di piano particolareggiato nelle aree con insediamenti di valore (AIV) di cui al successivo art. 24, tra cui i Nuclei di Antica Formazione.

...omissis...

Art. 18 - AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE (SP)

...omissis...

5. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standard di Legge per gli insediamenti residenziali, produttivi e terziari valgono le seguenti precisazioni:

- per le residenze annesse alle aree produttive e terziarie deve essere garantito lo standard previsto per la destinazione dell'area di appartenenza;
- deve in ogni caso essere rispettato quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 56/1977;
- per i cambi di destinazione d'uso degli immobili devono essere garantiti gli standard relativi alla destinazione che si prevede di inserire;
- di norma le aree devono essere reperite nel sito dell'intervento;
- nei casi in cui tali aree vengano giudicate dal Comune, per localizzazione, *conformazione* e/o per dimensioni *totalmente o parzialmente* inidonee, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito per gli interventi residenziali con il reperimento di pari superficie entro le aree standard per gli insediamenti residenziali indicate nelle tavole di P.R.G. e per gli interventi produttivi e terziari nelle aree standard individuate al loro servizio;
- ~~solo per alcuni interventi residenziali in area PEC e solo~~ *nel caso di cui al punto precedente o* nel caso di comprovata e documentata impossibilità di reperire e cedere le aree a servizio nell'area di pertinenza, a giudizio del Comune, esse verranno sostituite *totalmente o parzialmente* con l'equivalente monetizzazione, *commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da destinare a servizi pubblici* ~~a condizione che prima della stipula della Convenzione siano già state individuate le "aree di atterraggio" e definito il relativo costo di acquisizione;~~

~~— nelle aree produttive e terziarie la monetizzazione non è mai ammessa;~~

- la facoltà di monetizzare deve essere adeguatamente motivata ed è applicabile ai soli casi in cui le aree di cessione non rispondano ai requisiti minimi di funzionalità, ovvero per la localizzazione giudicata non idonea o con superficie standard inferiore a m² 26 (un posto auto più lo spazio di manovra). Ai fini di quest'ultima opportunità non è ammesso suddividere l'intervento in più richieste per rientrare nei limiti dimensionali di ammissibilità a monetizzare, avendo a riferimento un arco temporale di cinque anni;
- nelle aree "AIV" di cui al successivo art. 24, la monetizzazione è ammessa negli interventi di recupero e adeguamento del patrimonio edilizio esistente;

...omissis...

Disposizione particolare per l'area per Servizi Pubblici destinata al tempo libero situata a valle del sistema industriale storico nell'estremità sud del PdR 1 - elab PR.3 fg. c

Pur trattandosi di porzione inclusa all'interno di un più ampio Piano di Recupero, trattandosi di un marginale e puntuale intervento, esso potrà avvenire direttamente senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico complessivo. Il progetto in ogni caso dovrà essere assoggettato all'esame da parte della Commissione locale per il Paesaggio e accompagnato dalla Convenzione per l'asservimento dell'area all'uso pubblico.

In sede di progetto si dovrà verificare se l'area necessita di eventuale bonifica o recupero ambientale, nel qual caso provvedervi, e si dovranno prevedere, in accordo con l'amministrazione comunale, tutti gli interventi di mitigazione utili per un idoneo inserimento dell'area nel particolare contesto industriale storico.

...omissis...

Art. 20 - SEDI STRADALI E PARCHEGGI

A - SEDI STRADALI

...omissis...

7. Per le strade **principali** comprese nell'area urbana centrale (AUC), le sezioni stradali sono quelle indicate nell'elaborato **PR.4 in scala 1:1.000**. Per il "nastro verde" di collegamento tra il Parco e la collina, oltre a quanto indicato sull'elab. PR.4, vale quanto precisato nella norma specifica riportata in appendice. *Analoga norma è riportata in appendice anche per il "nastro verde di S. Lucia". Entrambi i "nastri" non sono soggetti alle fasce di rispetto stradali in quanto concepiti come parchi lineari.*

...omissis...

Art. 24 - AREE CON INSEDIAMENTI DI VALORE STORICO-ARTISTICO, PAESAGGISTICO E/O DOCUMENTARIO (AIV)

...omissis...

Disposizioni particolari

...omissis...

7. Sull'elab. PR.3 in scala 1:2.000 sono evidenziati i beni vincolati con D. Lgs. 42/2004 per i quali gli interventi, ad eccezione della manutenzione ordinaria, devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza; si tratta dei seguenti immobili:

- Villa La Malpenga e Parco (Collina - via per Ronco)
- *Villa Era e Parco (Collina - via Rivetti)*
- Castello di Moncavallo (Collina - via per Chiavazza)
- Villa Comotto e alloggi del Comune di via S.Lucia (via per S. Lucia)
- Chiesa M.V. Assunta e campanile (Centro - piazza Chiesa)
- Chiesa di S. Lucia (NAF S. Lucia)
- Chiesa di S. Michele (via S. Michele)
- Chiesa di S. Giuseppe e Istituto Salesiano (via Libertà)
- Palazzo del Municipio (via Milano)
- Teatro e Circolo Erios (via Q. Sella)
- Scuola Elementare del Centro (corso Avilianum)

...omissis...

Art. 27 - AREE LIBERE INTERSTIZIALI ENTRO IL TERRITORIO URBANO (AL)

...omissis...

Disposizione particolare per le aree libere interstiziali di interesse paesaggistico

Sull'elab. PR.3 in scala 1: 2.000, tra le aree libere interstiziali individuate nell'area di pianura, ne vengono evidenziate alcune che rivestono un particolare interesse paesaggistico in sé o per la tutela di beni ambientali e/o architettonici ad esse prossimi o sono considerate fondamentali per la realizzazione del "Progetto di adeguamento e potenziamento della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in pianura", allegato al PRG. Di tali aree è prevista la conservazione e pertanto viene esclusa la possibilità di realizzare volumi tecnici ed edifici accessori. E' esclusa la loro edificabilità anche agli imprenditori agricoli mentre sono ammesse esclusivamente le serre per la conduzione di attività florovivaistica, *con un rapporto di copertura (Rc) massimo del 60%*. È prescritta inoltre la conservazione degli impianti vegetali di alto fusto presenti.

...omissis...

Art. 31 - AREE PER SERVIZI E IMPIANTI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO (ASPIC)

...omissis...

Disposizione specifica per l'area di Villa Era

Devono essere assicurati gli standard di cui al precedente art. 18, punto c).

a) - Per l'area classificata ASPIC a monte della via Rivetti

Ogni intervento eccedente la Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), il Restauro Conservativo (RC2) e il Mutamento di destinazione d'uso (MD) e ricadente nell'area con vincolo specifico della Soprintendenza deve essere sottoposto al relativo parere ~~della Soprintendenza~~.

...omissis...

5° VINCOLI E TUTELE

Art. 32 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

1. Con riferimento alla legislazione e alla normativa nazionale e regionale vigente, il P.R.G. individua le seguenti fasce e zone di rispetto.

...omissis...

g) *Fascia di rispetto di pozzi idropotabili*

In applicazione del **D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 e del Regolamento Regionale 11/12/2006 n. 15/R e del D.Lgs. 18/8/2000 n. 258**, nelle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili, le attività e le destinazioni ammesse sono normate dalle disposizioni **dell'art. 94 del suddetto D.Lgs. n. 152/2006 e dalle disposizioni dell'art. 6 del D.P.G.R. 15/R/2006**. Si richiama inoltre il Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n° 117-10731 del 13.3.2007 e ss.mm.ii.

In particolare per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue o meteoriche, da realizzare o sostituire all'interno della fascia di rispetto, secondo quanto previsto all'art.6 del DPGR 15/R/2006, sono vietati:

e) gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;

l) i pozzi perdenti e le fosse Ihmoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue.

In linea generale la gestione delle acque meteoriche dovrà avvenire con una raccolta finalizzata al riutilizzo per scopi irrigui o per gli sciacquoni dei bagni. La quota che non potrà essere immagazzinata dovrà essere dispersa in modo diffuso sul suolo naturale o inviata in idoneo recettore quale impluvio o corpo idrico superficiale.

Negli elaborati grafici di PRG: PR.2b in scala 1:5.000 e PR.3 in scala 1:2.000 sono riportati i pozzi ad uso idropotabile presenti nel territorio di Vigliano Biellese, con i limiti delle relative fasce di rispetto.

...omissis...

Art. 38 - TRASFERIMENTO DI CUBATURA

- 1. L'istituto del "trasferimento di cubatura" è stato introdotto dall'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106, a cui si rimanda per la sua applicazione, precisando di seguito alcuni criteri.*
- 2. Il trasferimento di cubatura può avvenire solo tra zone urbanistiche a medesima classificazione con riferimento all'articolazione di cui all'art. 17 delle presenti N.A. e pertanto può essere applicata all'interno delle seguenti zone: usi residenziali, usi produttivi e usi terziari.*
- 3. Tale prassi non è applicabile nelle Aree con insediamenti di valore storico-artistico, paesaggistico e/o documentario (AIV) di cui al precedente art. 24 e nelle Aree agricole di cui all'art. 25, né ad altre zone di Piano non espressamente citate al punto precedente.*
- 4. L'incremento di indice fondiario conseguente il trasferimento di cubatura non dovrà superare il 20% e comunque non dovrà risultare superiore a quello consentito dall'art. 23 della L.R. 56/77 e cioè pari a $1,7 \text{ m}^3 / \text{m}^2$.*
- 5. Il trasferimento di cubatura non potrà comportare la deroga ad altri parametri edilizi o urbanistici quali le altezze massime, il rapporto di copertura, ecc. e non è cumulabile con altre deroghe o benefici consentiti da altre normative regionali o nazionali.*
- 6. Il comma 3 dell'art. 5 (citato al precedente punto 1.), modificando l'art. 2643 del Codice Civile, prescrive l'obbligatorietà della trascrizione presso le conservatorie immobiliari di tali trasferimenti di cubatura.*

...omissis...

Appendice

- **Schede per interventi residenziali assoggettati alla formazione di PEC**
- **Schede per le aree di completamento residenziale convenzionate**

- Scheda per l'area sottoposta a Piano Particolareggiato comprendente il Parco Urbano
- Criteri per la progettazione del Nastro Verde di collegamento tra il Parco e la Collina
- *Criteri per la progettazione del Nastro Verde pedecollinare di S. Lucia*
- Disposizione particolare per la fascia urbana interessata dal progetto di regimazione delle acque meteoriche contenuto nel relativo Studio di fattibilità (elab. RA)
- Disposizioni particolari per il sistema produttivo

...omissis...

Schede per interventi residenziali assoggettati alla formazione di PEC

...omissis...

PEC 5 – Via Canuengo

~~Area già sottoposta a PEC residenziale nel PRG vigente, riconfermata in parte e destinata ad area di completamento residenziale in continuità con il PEC limitrofo di recente attuazione~~

Parametri

~~$I_t = 1,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$~~

~~$V_{\text{massimo residenziale}} = \text{m}^3 - 18.000$~~

~~$R_c \text{ massimo} = 30\%$~~

~~$V_{\text{verde pubblico}} = \text{m}^2 - 2.450$ (da asservire ad uso pubblico)~~

~~$P_{\text{pubblico}} = \text{m}^2 - 1.760$~~

~~$P_{\text{privato}} = 1 \text{ m}^2$ ogni 10 m^3 di volume~~

~~$V_{\text{verde privato}} (V_p) \text{ minimo} = 40\%$~~

~~$H_{\text{massima}} = \text{m} - 10,50$~~

~~$L_{\text{larghezza strada in progetto}} = \text{m} - 8,50$~~

Disposizioni particolari

Edificabilità

~~Le tipologie architettoniche devono essere analoghe a quelle proposte nel PEC adiacente in corso di completamento.~~

Viabilità, aree pubbliche e servizi

~~L'intervento deve prevedere il completamento della strada realizzata nel PEC adiacente ad est, con la stessa larghezza e le stesse caratteristiche, per raggiungere il parcheggio pubblico da realizzare sul fronte della via Canuengo. Particolare attenzione deve essere posta nella localizzazione dell'accesso al parcheggio dalla via Canuengo: il segno di imbocco riportato sulla tavola di PRG ha valore puramente indicativo. Il parcheggio dovrà~~

~~essere realizzato con le modalità indicate all'art. 20, punto B delle presenti N.A. In sede di formazione del PEC deve essere prevista la cessione al Comune della strada e del parcheggio suddetti mentre l'area destinata a giardino pubblico di quartiere che affaccia sulla via Costa (prolungamento in progetto della via delle Cascine) dovrà essere asservita ad uso pubblico.~~

~~La convenzione di accompagnamento del PEC deve prevedere anche la cessione al Comune del prolungamento della via Cascine (via Costa), esterno al PEC, nel tratto prospiciente l'area di intervento.~~

Opere di urbanizzazione

~~L'area presenta alcune problematiche legate allo smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche. A tal fine, in sede di formazione del PEC dovrà essere adottata una soluzione idonea che consenta al nuovo insediamento di risolvere il problema autonomamente, senza gravare sulla rete fognaria comunale esistente oppure provvedere al suo potenziamento. A tal fine occorre predisporre la canalizzazione prevista nello Studio di regimazione delle acque meteoriche (elab. RA), riportata sull'elab. PR.3 in scala 1:2.000.~~

~~L'intervento autonomo o sulla tratta pubblica sarà interamente a carico del richiedente e non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione. Gli interventi a scomputo degli oneri, che dovrà eseguire il privato proponente, riguarderanno la sistemazione della strada interna al PEC e del parcheggio su via Canuengo, con le relative reti nel sottosuolo e l'illuminazione pubblica. Particolare attenzione dovrà essere posta anche per l'approvvigionamento idrico all'insediamento.~~

PEC 7 – Corso Avilianum : nuova Piazza nell'Area Urbana Centrale

~~Area in parte produttiva dismessa e in parte ad uso agricolo interstiziale destinata al completamento residenziale/commerciale e alla formazione di una nuova piazza pubblica~~

Parametri

~~$I_t = 1,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$~~

~~$V_{\text{massimo residenziale}} = \text{m}^3 - 12.600$~~

~~Sul commerciale = $\text{m}^2 - 540$~~

~~$R_c \text{ massimo} = 30\%$~~

~~Standard pubblico = minimo $\text{m}^2 - 1.000$ per la realizzazione della piazza pedonale pubblica~~

~~Verde pubblico = minimo $\text{m}^2 - 800$ da localizzare nel comparto~~

~~$P_{\text{pubblico}} = \text{m}^2 - 1.000$~~

~~$P_{\text{privato}} = 1\text{m}^2$ ogni 10 m^3 di volume~~

~~Verde privato (V_p) minimo = 40%~~

~~$H_{\text{massima}} = \text{m} - 13,50$~~

Disposizioni particolari

Edificabilità

~~È ammessa la demolizione completa dell'esistente.~~

~~L'edificazione attorno alla nuova piazza aperta verso il corso Avilianum dovrà essere di 3 piani a schiera continua, eventualmente porticata al piano terra. La porzione est del PEC, che affaccia sul Nastro Verde di collegamento del nuovo Parco urbano alla collina, dovrà ospitare un'edilizia coerente al contesto, con tipologia a case uni o bifamiliari o palazzine, immerse nel verde.~~

Viabilità, aree pubbliche e servizi

~~L'intervento deve contemplare la realizzazione di una nuova piazza pedonale pubblica nella porzione ovest del PEG, interna o in fregio al corso Avilianum, e di un suo collegamento pedonale con via Detomati.~~

~~L'accesso veicolare a tutta l'area (compreso il comparto est) deve avvenire unicamente dal C.so Avilianum. Non sono ammessi accessi o uscite veicolari sul nastro verde, mentre si deve contemplare un collegamento pedonale/ciclabile tra la suddetta piazza e il nastro verde. Può essere altresì prevista un'area modesta per parcheggio vicino al nastro verde. Eventuale superficie a standard eccedente la piazza e i parcheggi dovrà essere ceduta nel nastro verde o monetizzata. **Tale modalità è ammessa a condizione che l'Amministrazione Comunale abbia individuato, preliminarmente alla stipula della Convenzione del PEG, le aree standard da acquisire e definito il relativo costo di acquisizione.**~~

Opere di urbanizzazione

~~L'area è servita da tutte le opere di urbanizzazione. Occorrerà integrarle con la realizzazione delle urbanizzazioni nelle aree pubbliche da cedere.~~

...omissis...

Schede per le aree di completamento residenziale convenzionate

La numerazione C0, C1, C2, ecc. fa riferimento all'indicazione riportata sull'elab. PR.3 in scala 1:2.000

ACR / C0 - Prolungamento di via Cascine

Parametri

$I_t = 1,0 \text{ m}^3/\text{m}^2$

$V \text{ massimo residenziale} = \text{m}^3 \text{ 8.400}$

$R_c \text{ massimo} = 30\%$

$\text{Verde pubblico} = \text{m}^2 \text{ 1.500}$

$P \text{ pubblico} = \text{m}^2 \text{ 500}$

$P \text{ privato} = 1\text{m}^2 \text{ ogni } 10 \text{ m}^3 \text{ di volume}$

$\text{Verde privato (Vp) minimo} = 40\%$

$H \text{ massima} = \text{m } 10,50$

$\text{Larghezza strada in progetto} = \text{m } 8,50$

Disposizioni particolari

Viabilità, aree pubbliche e servizi

La prevista area standard destinata a giardino pubblico di quartiere deve garantire il collegamento tra la strada a monte e la piccola area a giardino esistente posta a valle e dovrà contenere un parcheggio di circa $\text{m}^2 \text{ 500}$ lungo il prolungamento in progetto della via Cascine. Tale superficie dovrà essere asservita ad uso pubblico.

La convenzione di accompagnamento al progetto deve prevedere la cessione al Comune del prolungamento della via Cascine, esterno all'area, nel tratto prospiciente l'area di intervento.

Opere di urbanizzazione

L'area presenta alcune problematiche legate allo smaltimento delle acque meteoriche. Pertanto dovrà essere adottata una soluzione idonea che consenta al nuovo insediamento di risolvere il problema autonomamente e convogliare le acque meteoriche nell'esistente roggia

Molinaria, senza gravare sulla rete fognaria comunale. A tal fine occorre predisporre la canalizzazione prevista nello Studio di regimazione delle acque meteoriche (elab. RA), riportata sull'elab. PR.3 in scala 1:2.000.

L'intervento sarà interamente a carico del richiedente e non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione. Gli interventi a scomputo degli oneri, che dovrà eseguire il privato proponente, riguarderanno la realizzazione del prolungamento della via Cascine nel tratto prospiciente l'area, con le relative reti nel sottosuolo e l'illuminazione pubblica.

...omissis...

ACR / C5 - Corso Avilianum

La convenzione di accompagnamento al rilascio del Permesso di Costruire deve prevedere la realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico di una striscia di parcheggio prospiciente il Corso Avilianum (superficie m^2 500 ca), al margine nord dell'area. L'indice di edificabilità pari a m^3/m^2 0,70 viene calcolato sull'intera superficie ma l'edificazione potrà avvenire esclusivamente nella porzione classificata ACR.

Coerentemente al contesto, e' da prevedere la costruzione di edifici uni/bifamigliari o a schiera o plurifamigliari a palazzina, ma con un massimo di tre piani fuori terra.

...omissis...

ACR / C8 - Viale Chiapei "Nastro verde"

Trattandosi di un'area produttiva dismessa, oggetto di un intervento di riconversione funzionale, l'indice di edificabilità territoriale è pari a m^3/m^2 1,6. Il volume totale ammesso è pari a m^3 5.600.

E' prevista la demolizione dell'esistente e la ricostruzione, coerentemente al contesto, di edifici uni/bifamigliari o a schiera o plurifamigliari a palazzina, ma con un massimo di tre piani fuori terra.

La convenzione di accompagnamento dovrà prevedere la cessione al Comune di una striscia in proprietà di circa m^2 600 (esterna all'area edificabile) su cui grava il vincolo del "Nastro Verde". La restante quota di aree standard per SP pari a circa m^2 700 potrà essere garantita o con la realizzazione di un'area per parcheggio pubblico lungo il fronte del "Nastro verde" oppure essere in parte o totalmente monetizzata in sede di Convenzione, a giudizio dell'Amministrazione.

Tale modalità è ammessa a condizione che l'Amministrazione Comunale abbia individuato, preliminarmente alla stipula della Convenzione, le aree standard da acquisire e definito il relativo costo di acquisizione.

...omissis...

Criteri per la progettazione del Nastro Verde pedecollinare di S. Lucia

Trattandosi di un nuovo percorso che si sviluppa in prossimità del limite a valle della Zona collinare sottoposta a tutela paesaggistica nel presente Prg (vedi disposizione particolare al precedente art. 34), il progetto è finalizzato alla realizzazione di una strada a traffico controllato concepita come una sorta di “nastro” prevalentemente a verde, attraversato longitudinalmente da un percorso pedonale, un percorso ciclabile e da un percorso veicolare di servizio ad un'unica corsia della larghezza massima di m 3,00.

Il percorso veicolare di servizio sarà a senso unico. La larghezza complessiva del nastro è di m 8,50 e potrà ospitare, oltre ai percorsi suddetti, angoli seduta e gli arredi necessari.

Deve essere prevista la piantumazione di alberi di alto fusto in forma lineare o in modo tale da consentire la leggibilità del verde lungo il nastro, per tutto il suo sviluppo. Può essere previsto anche un unico filare o verso valle o in asse al percorso. Anche per l'illuminazione deve essere privilegiata una tipologia adatta alle aree verdi e pedonali.

Una particolare attenzione deve essere posta per la progettazione delle intersezioni con la viabilità trasversale esistente, privilegiando la percorribilità pedonale e ciclabile del nastro e, ove possibile, sottolineare la continuità del verde. E' assolutamente esclusa lungo tutto il nastro verde la realizzazione di rotonde.

In particolare in corrispondenza delle aree per verde pubblico poste in prossimità dell'incrocio con via Umberto (all'estremità ovest: Nodo 1 della rete sentieristica collinare – vedi elab. PR.2a) e nel punto in cui si dovrà innestare il prolungamento della via Comotto (nella parte centrale), il progetto dovrà tener conto dell'ipotesi di realizzare piccole aree per parcheggio sulle suddette aree per servizi pubblici.

Per le intersezioni intermedie dovranno essere previste delle piastre rialzate rispetto alla quota delle strade in modo tale da evidenziare la presenza del “nastro verde” di attraversamento e favorire il rallentamento del traffico veicolare trasversale. Dovranno inoltre essere realizzati opportuni cunicoli sottostrada per il passaggio della fauna presente.

Per le pavimentazioni è prescritto l'utilizzo di materiali drenanti ed è escluso l'impiego di conglomerati bituminosi (asfalti). I percorsi pedonali e ciclabili dovranno avere pavimentazioni idonee all'utilizzo anche da parte di persone disabili mentre il percorso veicolare potrà essere sterrato. Visto l'utilizzo di solo servizio il percorso pedonale può coincidere con quello veicolare.

...omissis...