

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI GAGLIANICO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

III VARIANTE PARZIALE

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

ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

A

DATA

08.06.2015

SCALA

** ** *

TITOLO DELL'ELABORATO:

RELAZIONI ED ESTRATTI CARTOGRAFICI

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n° 39 DEL 14/07/2015

Il Segretario Comunale

IL SINDACO

Il Responsabile del Servizio

Timbro e firma

Timbro e firma

Timbro e firma

Dott. Ing. Giorgio Della Barile Studio Tecnico

*Via Mazzini n°2 13818 Tollegno (Biella) - telefono e fax 015 421242 335 6814543
Email segreteria@dellabarile.com*

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

La presente proposta di variante riguarda un'area interclusa, ricompresa nell'area urbana delimitata tra la Via Roma, Via Campasso e Via Guala in continuità con altra area con la quale costituisce un comparto che il PRGI vigente identifica quale "Area di Completamento B2", n2.

A seguito di richiesta all'Amm.ne volta all'ottenimento dello stralcio della possibilità edificatoria, e della riconferma della destinazione d'uso originaria di "Area libera interstiziale", visto il mancato accordo con altra proprietà finalizzato, attraverso opportuno frazionamento ad ottenere due lotti di forma e geometria adeguata alla realizzazione di due nuovi fabbricati residenziali, si ritiene di riformulare l'intero ambito.

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

- La modificazione, delle aree indicate negli elaborati grafici di variante dall'attuale "Area di completamento B2" n.2 come normate all'art. 54 delle NTA vigenti ad "Aree Libere Interstiziali C2" come normate all'art. 58 delle citate norme.

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

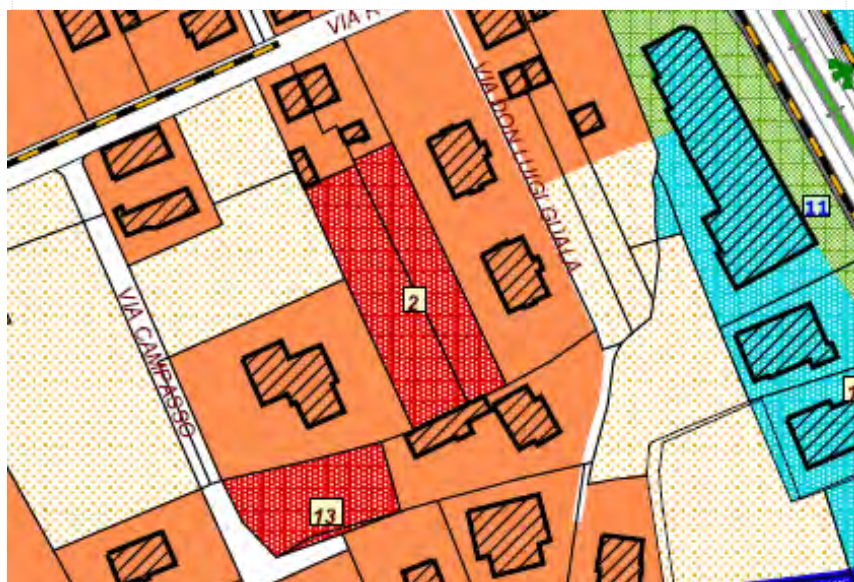


Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:2.000

Ambito in "aree di completamento-B2" n.02
m² 1835.



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:2000

In accoglimento della richiesta di riconferma della destinazione d'uso originaria di "area libera interstiziale" in luogo di "aree di completamento B2", espressa dalla proprietà del mappale n. 173 si prevede lo stralcio dell'intero comparto.



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

La presente proposta di variante riguarda un'area in Via Remo Fessia, che costituisce un comparto che il PRGI Vigente identifica quale area di "completamento B2" n.33, sottoposto ad attuazione attraverso SUE, attualmente in fase di realizzazione.

Per tale ambito la proprietà ha inoltrato richiesta all'Amm.ne Comunale volta all'ottenimento di una ulteriore volumetria realizzabile di 1.000m³ oltre i 7.000m³ attualmente ammessi ed utilizzati nell'intervento in corso.

L'Amm.ne Comunale, dopo un'attenta valutazione della richiesta avanzata dalla proprietà alla luce di una disponibilità volumetrica derivante da stralci di altre previsioni oggetto di variante, ritiene di accogliere la richiesta provvedendo alla necessaria riformulazione.

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

- L'inserimento al fondo del punto "Disposizioni particolari per gli S.U.E."lett.c) di cui all'art. 54 "Aree di completamento B2" del seguente disposto: **"Per il comparto indicato nelle cartografie di piano con il numero 33, sottoposto ad attuazione attraverso la preventiva formazione di S.U.E., è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a 1.000m³", in aggiunta a quelle determinate attraverso l'applicazione dei parametri di zona"**

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



Immagine aerea dell'ambito  oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:5.000

Ambito in "aree di completamento-B2" n.33 sottoposto ad attuazione attraverso approvazione di SUE attualmente in fase di realizzazione



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:5000

La variante propone per il comparto per "Aree di Completamento_B2" indicato nelle cartografie di piano con il numero 33 sottoposto ad attuazione attraverso preventiva formazione di SUE, di consentire la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di 1.000m^3



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

La presente proposta di variante riguarda un'area in Via Fratelli Cairoli, ricompresa in un comparto che il PRGI Vigente identifica quale area per "Insediamenti produttivi esistenti che si confermano -D1".

A seguito di richiesta inoltrata all'Amm.ne Comunale, volta all'ottenimento di un cambio di destinazione d'uso riconoscendo la parte in esame, estremamente marginale rispetto al comparto produttivo adiacente, ai soli "Usi agricoli", si ritiene di riformulare la previsione per tale ambito.

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

- La modificazione, dell' area indicata negli elaborati grafici di variante dall'attuale " Insediamenti produttivi esistenti che si confermano -D1" come normate all'art. 59 delle NTA vigenti ad "Usi agricoli" come normate all'art. 67 delle citate norme.

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

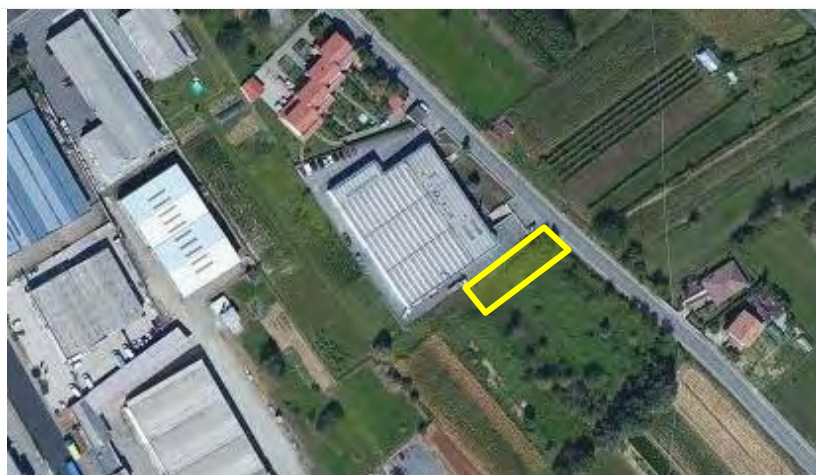


Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:5.000

Ambito in "insediamenti produttivi che si confermano-D1" n.39.
L'ambito produttivo esistente propone già una recinzione lungo il frazionamento catastale esistente.



Estratto PRGI a seguito della variante proposta scala 1:5000

In accoglimento della richiesta di ripristino della destinazione d'uso originaria di area per "usi agricoli"



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

La presente proposta di variante riguarda un'area in prossimità di Via Cascinette, ricompresa in parte in comparto che il PRGI Vigente identifica quale area per "Insediamenti produttivi esistenti che si confermano -D1" e in parte in area agricola.

Per la parte di area ricompresa nel comparto per Insediamenti produttivi esistenti la proprietà ha inoltrato istanza all'Amm.ne Comunale tesa ad ottenere un cambio di destinazione d'uso visto la presenza di sottoservizi (rete di distribuzione gas metano) che di fatto ne impediscono l'utilizzo ai fini edificatori.

L'Amm.ne vista la condizione a contorno ritiene di accogliere l'istanza della e di riformulare la previsione per tale ambito.

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

- La modificazione, dell' area indicata negli elaborati grafici di variante dall'attuale " Insediamenti produttivi esistenti che si confermano -D1" come normate all'art. 59 delle NTA vigenti ad "Usi agricoli" come normate all'art. 67 delle citate norme.

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



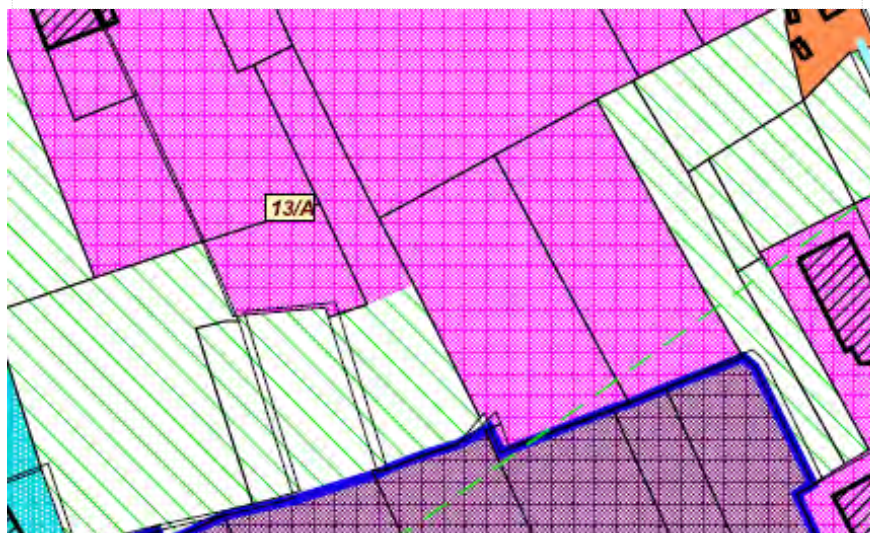
Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:2.000

Ambito parte in aree per "Insediamenti produttivi esistenti che si confermano -D1" e parte in ambito agricolo "aree caratterizzate da elevato frazionamento prossime alle aree urbane - E1.

Interstiziale tra ambiti già realizzati, presenta alcune essenze arboree ed arbustive anche se non realizza ambito omogeneo di naturalistica rilevanza



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:2000

In accoglimento parziale della richiesta



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

La presente proposta di variante riguarda aree poste in prossimità di Via Cascinette, ricomprese in ambito che costituisce ampio comparto che il PRGI Vigente identifica quale a "Aree per nuovi Insediamenti produttivi -D2" identificato nella cartografia di piano con il n.53 sottoposto ad attuazione attraverso preventiva approvazione di SUE.

Valutate le concrete possibilità attuative, sia in relazione alle dimensioni del comparto che dell'attuale congiuntura del settore produttivo, è stata avanzata all'Amm.ne comunale dalla quasi totalità dei proprietari la richiesta di ricondurre ad ambito agricolo tale comparto.

L'Amm.ne, valutate attentamente le condizioni di fatto evidenziate, ritiene di accogliere l'istanza di riformulare la previsione per tale ambito.

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

- La modificazione, dell' area indicata negli elaborati grafici di variante dall'attuale " Aree per nuovi insediamenti produttivi -D2" come normate all'art. 60 delle NTA vigenti ad "Usi agricoli" come normati all'art. 67 delle citate norme, secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante;
- La modificazione delle modalità attuative prescritte, per la porzione residuale del comparto produttivo n.53 ammettendone l'attuazione diretta.

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



Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:5.000

Ambito in Area per nuovi Insediamenti produttivi -D2" nn. 53, 53a ambito attualmente tenuto a seminativo, prato ed in piccole parti quale incolto.



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:5000

Estesi gli usi agricoli adiacenti, riconfermando in attuazione diretta, unicamente una piccola porzione del comparto originale, posta lungo la viabilità esistente.



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

La presente proposta di variante riguarda l'ambito di proprietà dell'Ente Ecclesiastico Parrocchia di San Pietro, che ospita il Circolo ricreativo ed alcune residenzialità, riconosciuto dallo S.U.G. vigente, quale ambito edificato residenziale. In relazione alle opportunità di intervento già previste della norme di zona, si è valutata estremamente contenuta l'estensione della pertinenzialità lungo il fronte sud, posto in continuità con area destinata ad usi terziari con specifica destinazione a "Centri Culturali o Sociali".

L'Amm.ne valutate le condizioni di fatto descritte, ritiene di accogliere l'istanza di riformulazione avanzata.

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

- La modificazione dell'area edificata residenziale, individuata negli elaborati grafici di variante, ed il conseguente stralcio di pari superficie, attualmente indicata dal S.U.G., quale area per "Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo – D6, con specifica destinazione a "Centri Culturali o Sociali", secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante.

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

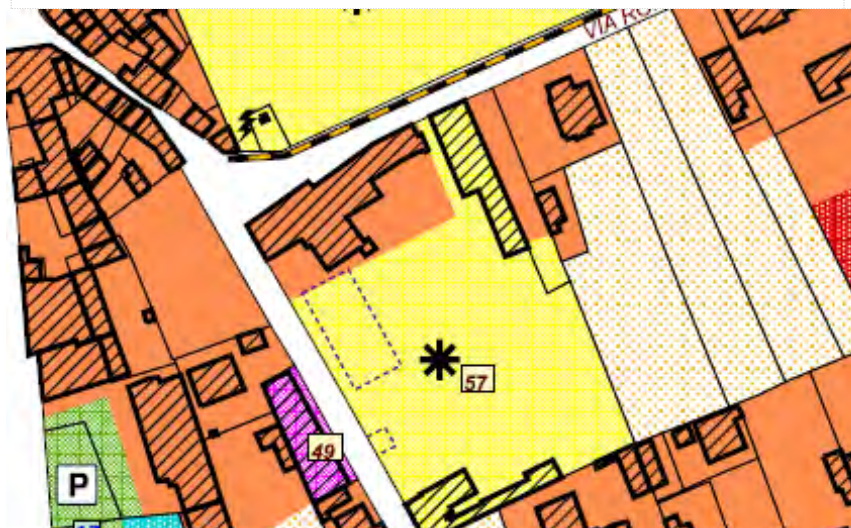


Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



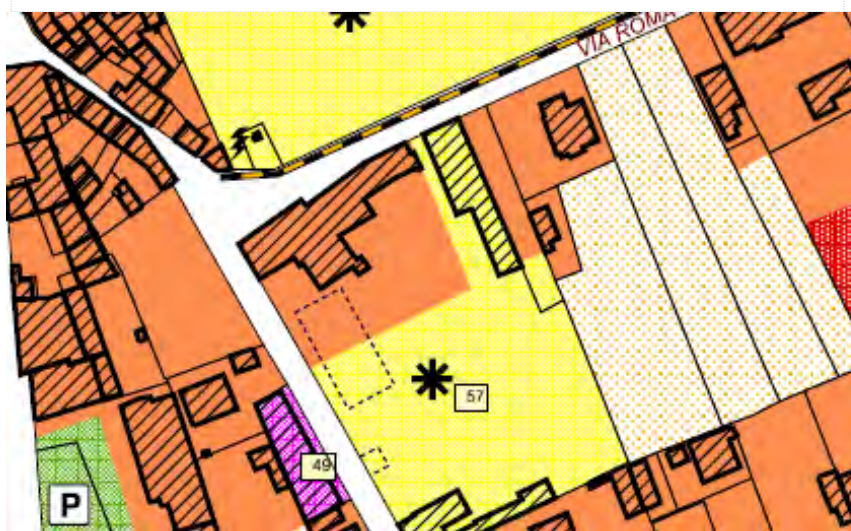
Estratto PRGI Vigente scala 1:2.000

Ambito in aree per "Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo- D6"
Ambito già totalmente urbanizzato ed edificato.



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:2000

In accoglimento della richiesta si prevede di ricomprendere tale ambito in "aree edificate residenziali - B1" in continuità con l'ambito adiacente.



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

La presente proposta di variante riguarda un immobile ubicato in via Piave che il PRG vigente riconosce tra le "aree commerciali e direzionali esistenti che si confermano-D3" normate all'art.62 della NTA vigenti. Per tale edificio, la proprietà, in relazione alla possibilità di destinare tale immobile, a sede di associazione culturale religiosa ONLUS, ha richiesto la possibilità di prevedere, in modo specifico, tale destinazione, tra quelle già ammesse, assimilabili agli usi direzionali. tale particolarità d'uso, troverebbe attuazione nell'ambito dell'edificio esistente, con carichi urbanistici del tutto assimilabili alle generalistiche destinazioni già ammesse. Tale particolare riconoscimento, consentirebbe all'Associazione di usufruire di tutte le agevolazioni previste dalla normativa vigente per tali attività svolte senza fini di lucro.

L'Amm.ne esaminate le condizioni di fatto descritte, ritiene di accogliere l'istanza di riformulare la previsione per tale ambito.

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

- L'inserimento al fondo delle disposizioni particolari dell'art. 62 delle vigenti N.T.A. quale punto e. del seguente disposto:
c. "Per l'ambito posto al confine con il territorio di Biella ed accesso dalla via Piave, tra gli usi terziari ammessi, viene specificatamente ricompreso tra le destinazioni ammesse, le attività culturali ed interesse generale ai luoghi di culto."

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



Immagine aerea dell'ambito  oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:2.000

Ambito in aree per “insediamenti commerciali e direzionali esistenti che si confermano -D3”



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:2000

In accoglimento della richiesta non viene riformulata l'estensione o qualità dell'intervento.



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

La presente proposta di variante riguarda un'area residenziale edificata interclusa tra via Biella e via Giuseppe Garibaldi che il PRG vigente ricomprende parte "aree edificate residenziali -B1" normate all'art. 53 delle vigenti NTA e parte "aree libere interstiziali - C2" normate all'art.58 delle citate norme.

Tale ambito costituisce catastalmente un'unica particella in parte edificata e parte tenuta a giardino con il quale costituisce continuità morfologica che d'uso.

A seguito di richiesta avanzata dalla proprietà di riconoscimento della pertinenzialità descritta, l'Amministrazione Comunale, valutate le condizioni al contorno e ritenuto che tale proposta risulti coerente con gli usi pertinenziali già in atto, ritiene di provvedere in merito attraverso la necessaria riformulazione.

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

- La modificazione delle aree indicate negli elaborati grafici di variante dall'attuale "Area libera interstiziale (C2)" come normate all'art.58 delle vigenti NTA, sino ad "Aree Edificate residenziali (B1)" di cui all'art.53 delle citate NTA, secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante.

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

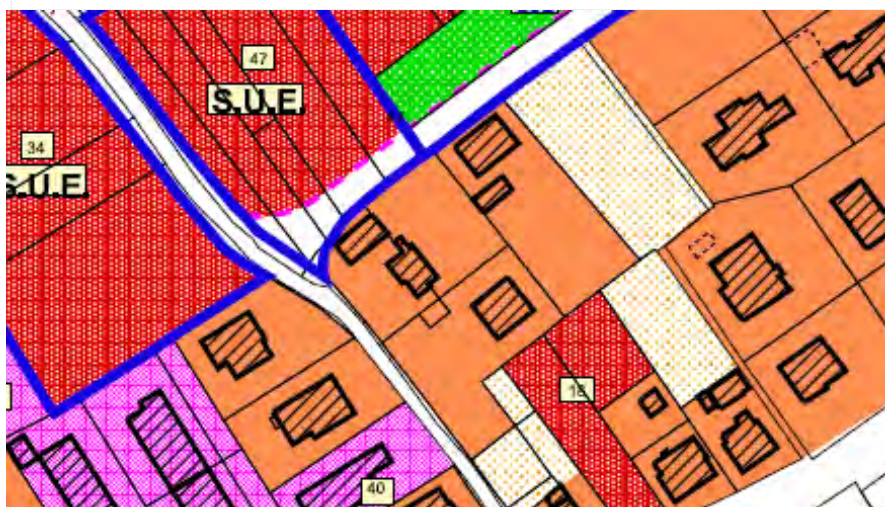


Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:2.000

Ambito in parte in AER e in parte aree libere interstiziali



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:2000

In accoglimento della richiesta si prevede di ricomprendere l'intero ambito in aree edificata residenziali - B1

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

La presente proposta di variante riguarda lo stabilimento Treccificio Borri adiacente ad ambito residenziale della stessa proprietà sito in via Carlo Felice Trossi che il PRG vigente ricomprende in aree per "insediamenti produttivi esistenti che si confermano D1" normate all'art. 59 delle vigenti NTA.

A seguito di richiesta avanzata dalla proprietà tesa ad ottenere una modificazione dei disposti di piano al fine di poter costruire una pensilina di copertura di circa 100 m², l'Amministrazione Comunale, ha valutato la possibilità di formulare una disposizione particolare per il comparto produttivo, che consenta tale realizzazione indispensabile.

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

- L'inserimento, quale disposizione particolare, al fondo dell'art. 59 delle vigenti NTA del seguente disposto: ***"Per il comparto produttivo esistente, con accesso dalla Via Trossi identificato con il n. 3 negli elaborati grafici di Piano, è consentita la realizzazione di una nuova superficie coperta pari a 150m², in aggiunta a quella massima determinabile attraverso l'applicazione dei parametri di zona"***

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



Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



Estratto PRGI Vigente scala 1:2.000

Area per insediamenti produttivi esistenti che si confermano in continuità con area edificata residenziale della stessa proprietà.



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:2000

Viene assentita deroga al valore massimo del rapporto di copertura, mantenendo invariate le superfici fondiarie.



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

La presente proposta di variante riguarda un terreno adiacente ad ambito residenziale della stessa proprietà sito in via XX Settembre che il PRG vigente ricomprende in “aree di completamento B2 ” normate all’art. 59 delle vigenti NTA. Tale ambito è identificato nella cartografia di piano con il numero 45 ed è sottoposto ad attuazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato per la definizione degli spazi ad uso pubblico.

La parte di tale ambito ove il piano prevede la realizzazione di parcheggi è prospiciente il portico che caratterizza l’edificio residenziale adiacente, del quale attualmente costituisce giardino di pertinenza.

La proprietà ha avanzato richiesta di escludere l’attuazione convenzionata, riconoscendo le aree attualmente preordinate all’uso pubblico quale parcheggio, quale esclusiva pertinenzialità delle residenze esistenti.

Tali considerazioni in relazione alla possibilità di adeguato accesso carraio al lato in completamento ed alle sue contenute dimensioni e potenzialità proporzionate ad unità abitative nuove di tipo unifamiliare o bifamiliare.

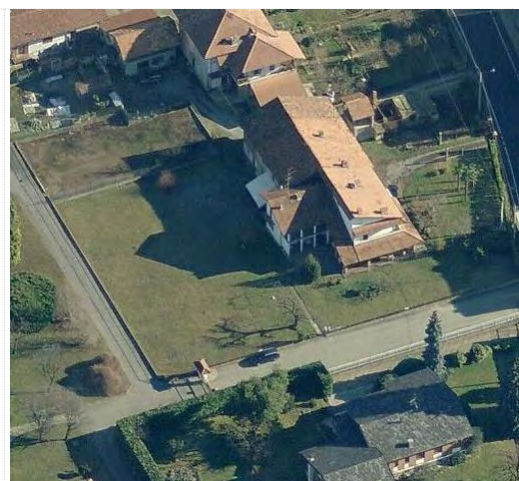
Per questi motivi, L’Amm.ne Comunale, con la presente variante propone:

- La modificazione delle aree indicate quali “Usi Pubblici” identificati con il n.72 sino ad aree edificate residenziali, come normate all’art. 53 delle vigenti NTA, secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante;
- Lo stralcio della previsione attuativa convenzionata per l’area in completamento inedita sugli elaborati di Piano con il numero 45, prevedendone un’attuazione diretta semplice, secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante

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

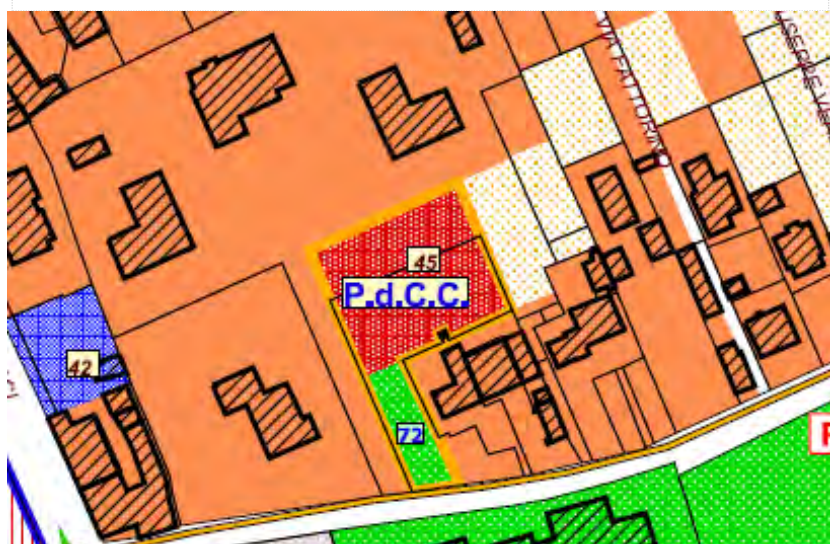


Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



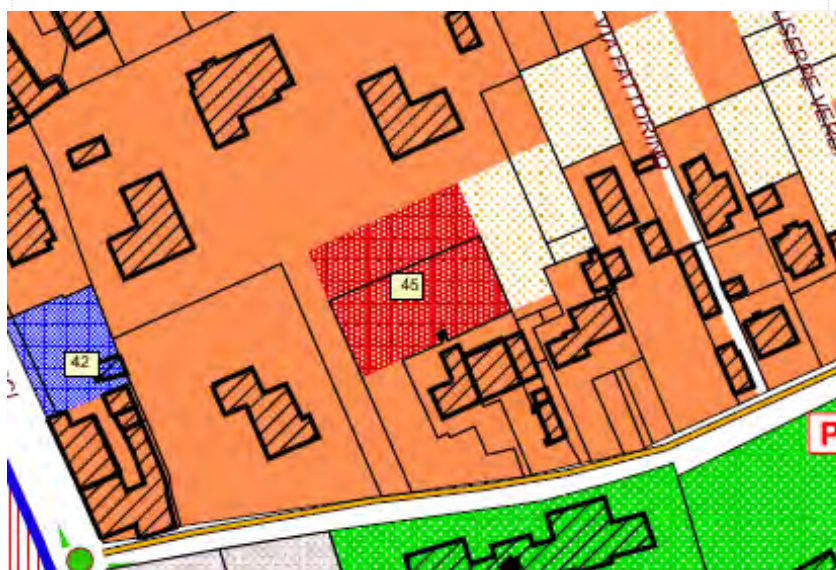
Estratto PRGI Vigente scala 1:2.000

Area di completamento B2 n. 45 sottoposto ad attuazione attraverso P di C Convenzionato, ricomprensente piccola area di uso pubblico



Estratto PRGI a seguito della variante proposta
scala 1:2000

In accoglimento della richiesta si prevede di la modificazione dell'area ad uso pubblico sino ad aree edificate residenziali; stralcio della previsione attuativa convenzionata prevedendo un'attuazione diretta semplice.



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

La presente proposta di variante riguarda lo stabile “Bagni Pubblici” e uno spazio strettamente limitrofo ad esso sito in Piazza Repubblica. Tale ambito secondo il disposto del PRG vigente risulta ricompreso in “Aree per nuova edificazione (C1)” sottoposto ad attuazione attraverso preventiva approvazione di SUE identificato nelle cartografie di piano con il n.49.

Essendo stata valutata la possibilità di proporre un intervento di valorizzazione di tale parte di area pubblica, anche attraverso la realizzazione di un differente manufatto, l'attenzione è stata posta sulla presenza di un piano esecutivo approvato che ricomprende tale porzione, come sulle distanze da rispettare rispetto alla viabilità principale come rispetto alla viabilità interna dei parcheggi esistenti.

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

- L'inserimento al fondo del terzo punto lettera A del punto 7. dell'art. 49 delle vigenti NTA, del seguente disposto: ***“Per l'ambito attualmente ospitante, a margine di Piazza repubblica, i servizi igienici pubblici anche a supporto dell'area mercatale, ricompreso tra la via Gramsci e la viabilità interna di accesso alla piazza ed al parcheggio, è consentito, anche in deroga a quanto previsto, per tale area pubblica, dallo strumento esecutivo approvato che la ricomprende, la realizzazione di nuovi modesti locali di servizio e/o ristoro, e somministrazione, anche attraverso la preventiva demolizione dei servizi igienici esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:***
Sul max= 250m²
Sc max = 160m²
H max = 7,50m
Distanza dei manufatti dalla rotatoria esistente lungo la via Gramsci =6,00m;
dalla viabilità di accesso al parcheggio dalla rotatoria =5,00m;
dalla viabilità di accesso parallela alla scuola comunale e dalla viabilità interna della piazza - parcheggio= 3,00m
la dotazione di aree a parcheggio pubblico e privato connaturate con l'eventuale attività di somministrazione, sono reperibili nell'ambito pubblico della piazza.”

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



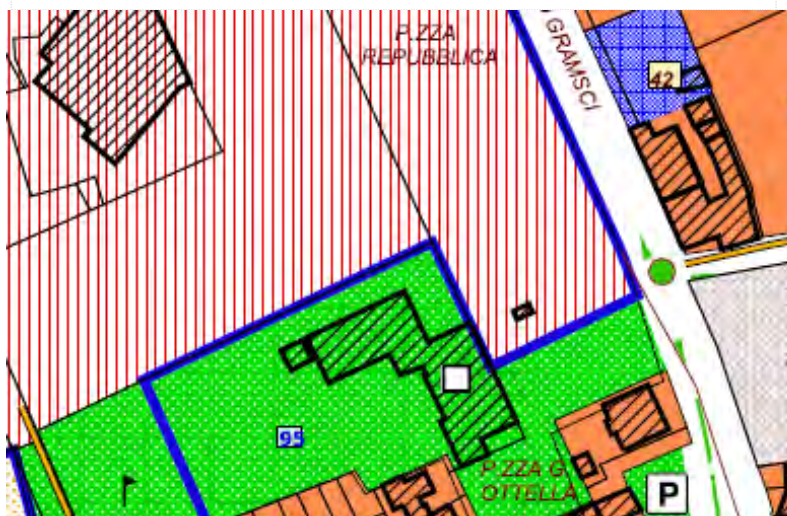
Immagine aerea dell'ambito oggetto di variante



Estratto PRG1 Vigente scala 1:2.000



Ambito ricompreso in "Aree per nuova edificazione (C1)" sottoposto ad attuazione attraverso preventiva approvazione di SUE



Estratto PRG1 a seguito della variante proposta
scala 1:2000

la possibilità di intervento particolare, è ricompresa nell'attuale area pavimentata

Riepilogo: I Variante 2011

Superfici espresse in m²

Var. n°	B1	F	Produttivi D1+D2 587.269 m ² (previsti al PRG Vigente)	Commerciali D3+D4 334.537 m ² (previsti al PRG Vigente)
1	+840		-840	
2	+523			
3			+5688	-5688
4			-2506	+2506
5				
6		a compensazione nell'ambito del SUE		
7	+1808+1025 _(ex aree libere)		-1808	
8a				
8b				
9				
TOTALI	4196		534 pari al 0,09%< 6%	-3182 pari al 0,95%< 6%
Superfici a seguito della variante			m ² 587.803	m ² 331.355

Riepilogo

		B2		D3		D1		UP		note
		m² STRALCIATI	m² INSERITI	m² STRALCIATI	m² INSERITI	m² STRALCIATI	m² INSERITI	m² STRALCIATI	m² INSERITI	
variante art.17 comma 7° 2012	VAR_01	*****	****	****	****	****	****	****	****	Proposta: riformulazione intersezione stradale Via Pietro Micca, Via Trossi e via Della Croce
	VAR_02	****	*****	-2.798	*****	*****	2.798	****	****	Proposta: modificazione da "Insedimenti commerciali e direzionali che si confermano (D3)" ad " Insedimenti produttivi esistenti che si confermano (D1)";
	VAR_03	*****	****	****	****	****	****	****	****	Proposta : adeguamento cartografico
		*****		-2.798		2.798				

Riepilogo											
		B2		D2		D6		UP		note	ASPETTI ACUSTICI
		m³ STRALCIATI	m³ INSERITI	m² STRALCIATI	m² INSERITI	m² STRALCIATI	m² INSERITI	m² STRALCIATI	m² INSERITI		
variante art.17 comma 5° 2015	VAR_01	-1.468	****	****	****	****	****	****	****	Proposta: modificazione da "Aree di completamento B2" ad "Aree Libere interstiziali"; stralcio ambito B2 di 1.835m² sottoposto ad attuazione diretta con indice fondiario If max 0,8m³/m² corrispondente a 1468m³	Lo stralcio proposto non inserisce nuove criticità nell'azzoneamento acustico di riferimento; sotto tale aspetto le aree interstiziali connettive sono equiparate agli ambiti residenziali adiacenti.
	VAR_02	****	1.000	****	*****	*****	****	****	****	Proposta: volumetria aggiuntiva m³ 1000	Gli incrementi volumetrici proposti, sono individuati all'interno di un comparto in completamento in fase di attuazione, senza modificazione delle superfici fondiarie già previste dallo SUG vigente.
	VAR_03	****	****	-476	****	****	****	****	****	Proposta: modificazione da "Insediamenti produttivi che si confermano" ad " Usi agricoli"	Il contenuto stralcio di aree produttive non genera nuove criticità dal punto di vista acustico. In fase di approvazione della variante verrà adeguata la geometria di zona acustica
	VAR_04	****	*****	-883	****	****	****	****	****	Proposta: Si ammette in deroga ai parametri di zona una nuova costruzione nei limiti volumetrici di 200m³	Lo stralcio produttivo non genera nuove criticità in relazione all'omogeneità degli ambiti al contorno.
	VAR_05	****	****	-30.461	****	****	****	****	****	Proposta: modificazione da "Insediamenti produttivi che si confermano" ad " Usi agricoli"	Lo stralcio del grande ambito produttivo non inserisce nuove criticità acustiche. In fase di approvazione della variante, verrà adeguata la geometria di zonizzazione acustica, coerentemente agli stalci proposti.
	VAR_06	****	****	****	****	-221		****	****	Proposta:Modificazione da "attrezzature e servizi privati di interesse collettivo D6" ad "Aree edificate residenziali B1"	Le contenute riformulazioni proposte risultano contenute all'interno di ambiti urbanizzati ricompresi in unica zonizzazione acustica omogenea.
	VAR_07	****	****	****	****	****	****	****	****	Proposta: introduzione nuove disposizioni particolari all'art. 62 delle Nta	Le riformulazioni proposte, specificando unicamente le destinazioni ammesse all'interno di ambito terziario esistente, non modificano le condizioni in essere dal punto di vista acustico
	VAR_08	****	****	****	****	****	****	****	****	Proposta:Modificazione da "aree libere interstiziali " ad "Aree edificate residenziali B1"	Le contenute riformulazioni proposte risultano contenute all'interno di ambiti urbanizzati ricompresi in unica zonizzazione acustica omogenea.
	VAR_9	****	****	****	236	****	****	****	****	Proposta:Modificazione da "Aree edificate residenziali B1" ad "Insediamenti produttivi esistenti che si confermano"	La disposizione particolare per il lotto fondiario, non modifica le superfici fondiarie esistenti ne la definizione acustica esistente.
	VAR_10	****	****	****	****	****	****	-403	****	proposta. Modificazione del comparto per edificazione	Le contenute riformulazioni proposte risultano contenute all'interno di ambiti urbanizzati ricompresi in unica zonizzazione acustica omogenea.
	VAR_11	*****	****	****	****	****	****	****	****	Proposta : Riduzione delle volumetrie ammesse	La proposta di riformulazione è ininfluente sulla zonizzazione acustica attuale.
		-468		-31.584		-221		-403			

Note:
Relativamente alle zone D2 la variante propone stralci e nuovi inserimenti la cui somma algebrica evidenzia il valore di 31.584m² < del 6% della superficie totale per Impianti Produttivi D1 e D2 che come riportato nella scheda quantitativa dati urbani allegata all'ultimo progetto di Variante Strutturale evidenzia il valore di 587.269m² da cui:
$$587.269\text{m}^2 \cdot 6\% = 35.236\text{m}^2 \quad \Rightarrow \quad 31.584\text{m}^2 < 35.236\text{m}^2$$

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

SINTESI

	B2		D1+D2		D3+D4		D6		UP	
	m²STRALCIATI	m²INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI	m²STRALCIATI	m²INSERITI
I° Variante	****	****	****	534	-3182	*****	****	****	****	****
II° Variante	****	****	****	2.798	-2.798		*****	****	****	****
III° Variante	-468	****	-31584	****			-221	****	-403	****
	- 468		-28.252		-5.980		-221		-403	
			-34.232							

Relativamente alle zone D1, D2, D3 e D4 le varianti precedentemente approvate con la III variante propongono stralci e nuovi inserimenti la cui somma algebrica evidenzia il valore di $34.232\text{m}^2 < \text{del } 6\% \text{ della superficie totale per Impianti Produttivi D1 e D2 e aree commerciali D3 e D4 che come riportato nella scheda quantitativa dati urbani allegata all'ultimo progetto di Variante Strutturale evidenzia i valori di } 587.269\text{m}^2 + 334.537\text{m}^2 = 921.806\text{m}^2 \Rightarrow 921.806\text{m}^2 * 6\% = 55.308,36\text{m}^2 \Rightarrow 34.232\text{m}^2 < 55.308\text{m}^2$

Dalla somma algebrica dei valori su esposti, relativamente agli "Usi Pubblici", l'Amm.ne Comunale ha disposto lo stralcio di $\text{m}^2 403$, valore compreso all'interno di $\pm 0,5\text{ m}^2/\text{ab}$ come indicato all'art.17 comma 5° delle L.R. 56/77 e ss.mm.ii., essendo gli abitanti teorici di Gaglianico n°7.556 (CIRT ultima Variante di Carattere Generale approvata)