

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNITÀ MONTANA VALLE ELVO

**COMUNE DI NETRO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE**

**PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE**

Ai sensi dell'art. 17 comma 5°, L.R. n°56/77 ss.mm.ii.

**ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO**

Aggiornamento Cartografico 11.2004

ELABORATO

**A**

DATA

14.12.2021

SCALA

\*\*\*\*\*

TITOLO DELL'ELABORATO:

**RELAZIONI ED ESTRATTI CARTOGRAFICI**

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESP. PROCEDIMENTO

IL SINDACO

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 684543

E-mail [giorgio@dellabarile.com](mailto:giorgio@dellabarile.com)

Il Comune di Netro è dotato di P.R.G.I. approvato con delibera della G.R. n°57-9699 del 21.10.1991, sottoposto ad una prima variante riguardante la sub area Netro-Donato, approvata con delibera della G.R. n° 56-9958 del 24.06.96 e ad una ulteriore variante strutturale di carattere generale approvata con D.G.R. 19 marzo 2001, n°11-2461.

La presente variante riguarda un edificio che lo strumento urbanistico generale vigente, riconosce come Inseadimento ricettivo, come normato all'ert. 39 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Tale organismo edilizio, noto come "Le Selve", in attività dall'inizio degli anni sessanta del secolo scorso, è inattivo da decenni e la proprietà non intravede possibilità di trovare nuove condizioni per riprendere l'attività di somministrazione e ricettiva preesistente. L'area pertinenziale indicata dallo strumento urbanistico generale vigente, ricomprende la strada d'accesso, in comune per un primo tratto con le residenze contigue lungo il confine sud, la viabilità interna, le aree usate a parcheggio dalle precedenti attività ricettive e la parte tenuta a giardino lungo il fronte sud dell'edificio, sino alla viabilità.

In questo quadro, la proposta di riconoscere l'edificio esistente, con le volumetrie in essere, quale edificio residenziale, consentendo unicamente il recupero e la valorizzazione dell'organismo edilizio esistente, con interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo B, come normata all'art. 5 delle citate N.T.A..

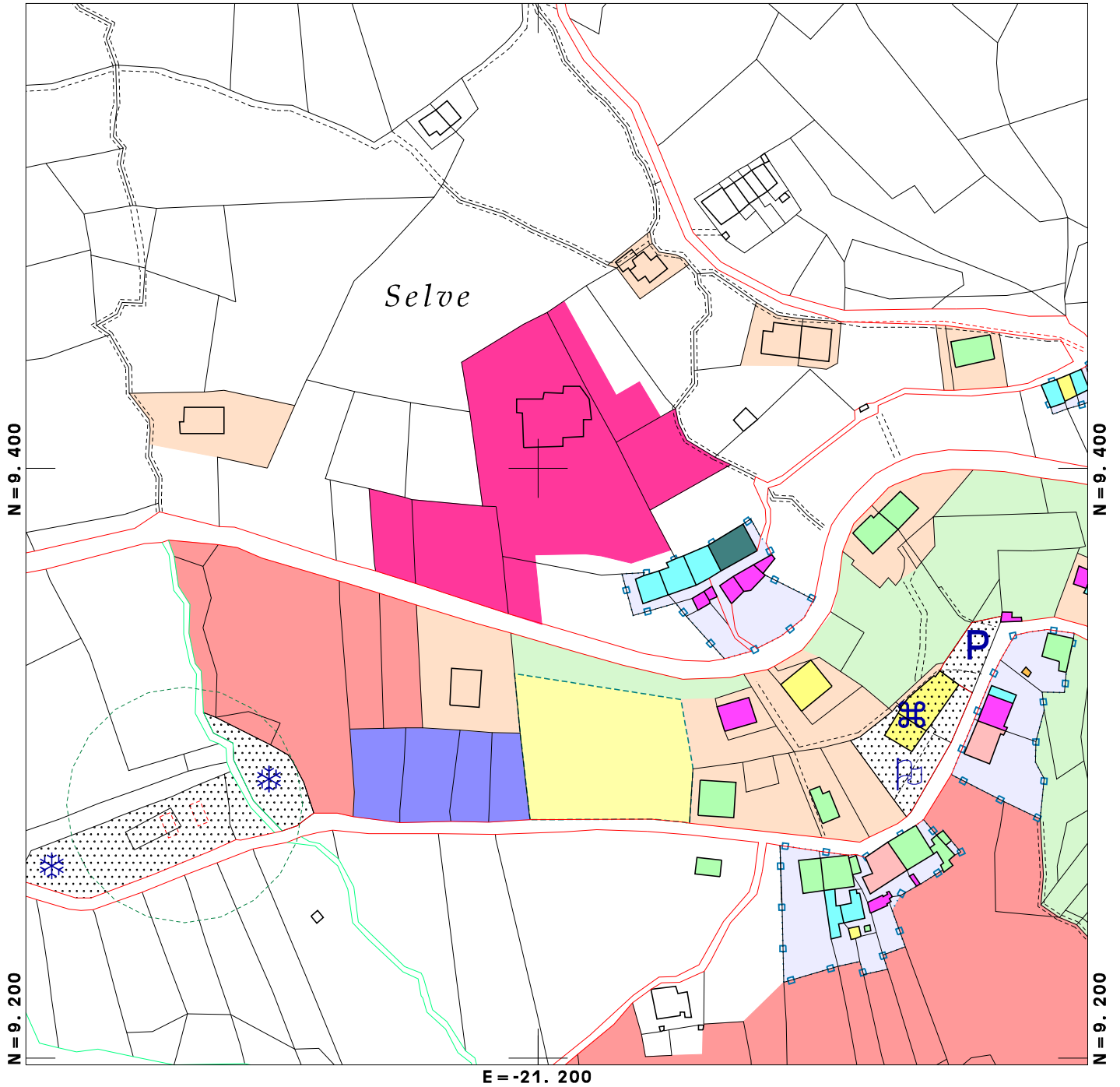
In relazione alle considerazioni svolte, la superficie fondiaria esistente, prossima ai 6.265 m<sup>2</sup>, viene ridotta a circa 4.177 m<sup>2</sup>, escludendo lungo il fronte sud la viabilità privata condivisa con altre unità residenziali e parte del fronte est, interessato da una classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica di tipo IIb, considerando unicamente la parte in classe II.

Per questi motivi, l'Amministrazione Comunale con la presente Variante Parziale propone:

- La modificazione, delle aree indicate, da "Aree per Inseadimenti Ricettivi" come normate all'art. 39 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, sino ad "Aree Edificate" come normate all'art. 31 delle citate Norme, con diminuzione delle superfici fondiarie rispetto a quanto indicato nello Strumento Urbanistico Generale vigente, secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante;
- L'inserimento prima dell'ultimo capoverso del punto "Disposizioni Particolari" dell'art. 31 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, del seguente Disposto:  
***"Per il comparto indicato negli elaborati grafici di Piano, con la sigla B1\_01, noto come "Le Selve", gli interventi sull'organismo edilizio esistente, sono ammessi sino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo B, come normata all'art. 5 delle vigenti N.T.A., escludendo gli ampliamenti di norma, legati allo sdoppiamento del nucleo familiare, indicati al fondo de punto "parametri Urbanistici ed edilizi" del presente Articolo. Interventi sul comparto B1\_01 eccedenti la manutenzione straordinaria sull'edificio esistente, dovranno proporre il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle superfici impermeabili esistenti ed in progetto. L'eventuale dichiarazione di estraneità dai territori coperti da foreste e boschi inserita nel documento dovrà essere stilata in apposito documento sottoscritto da parte di tecnico abilitato";***
- l'inserimento cartografico della traccia della viabilità privata di accesso al lotto fondiario, secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante.

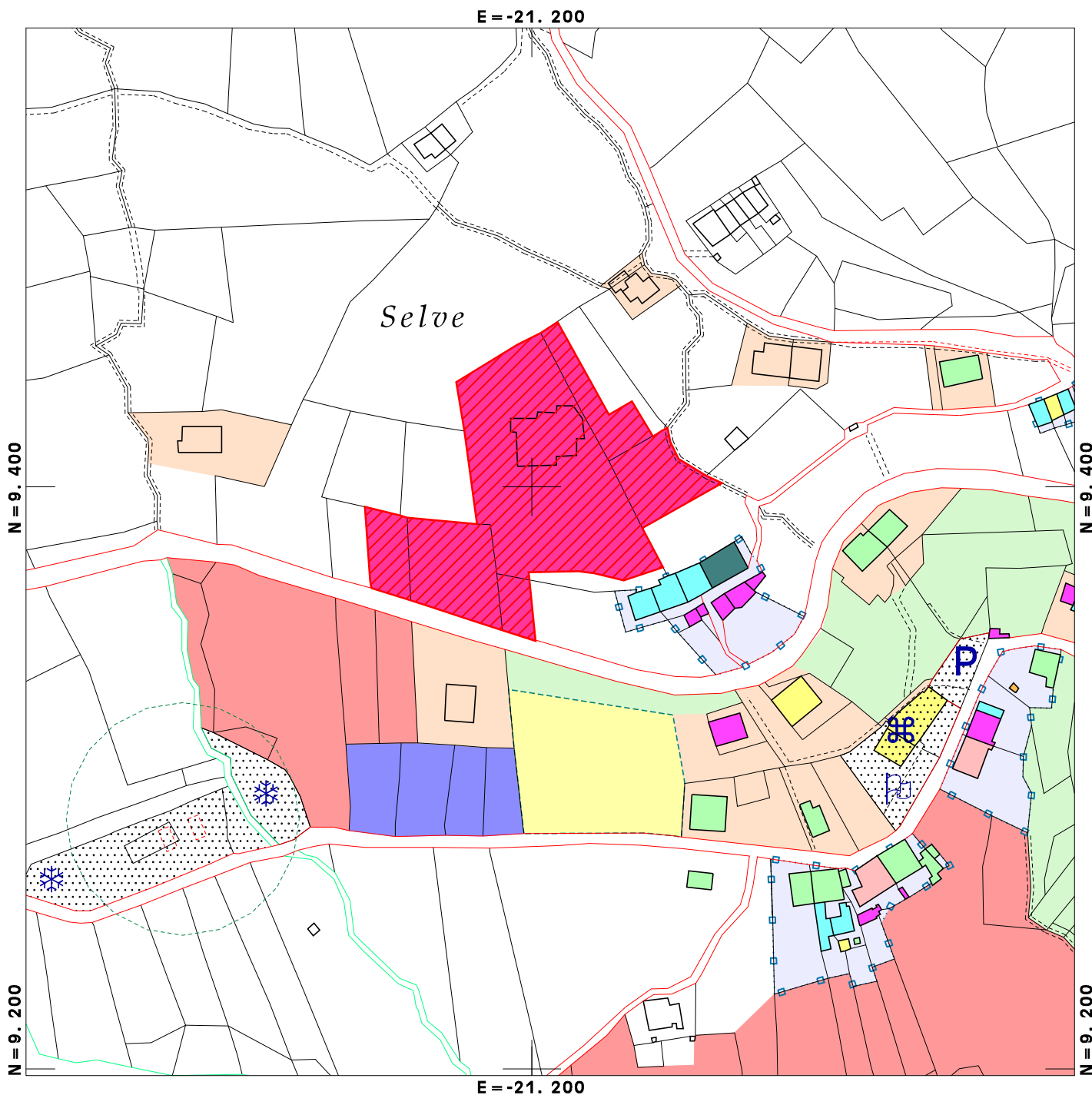
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale 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.

E = -21. 200



**ESTRATTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE**

*SCALA 1:2.000*



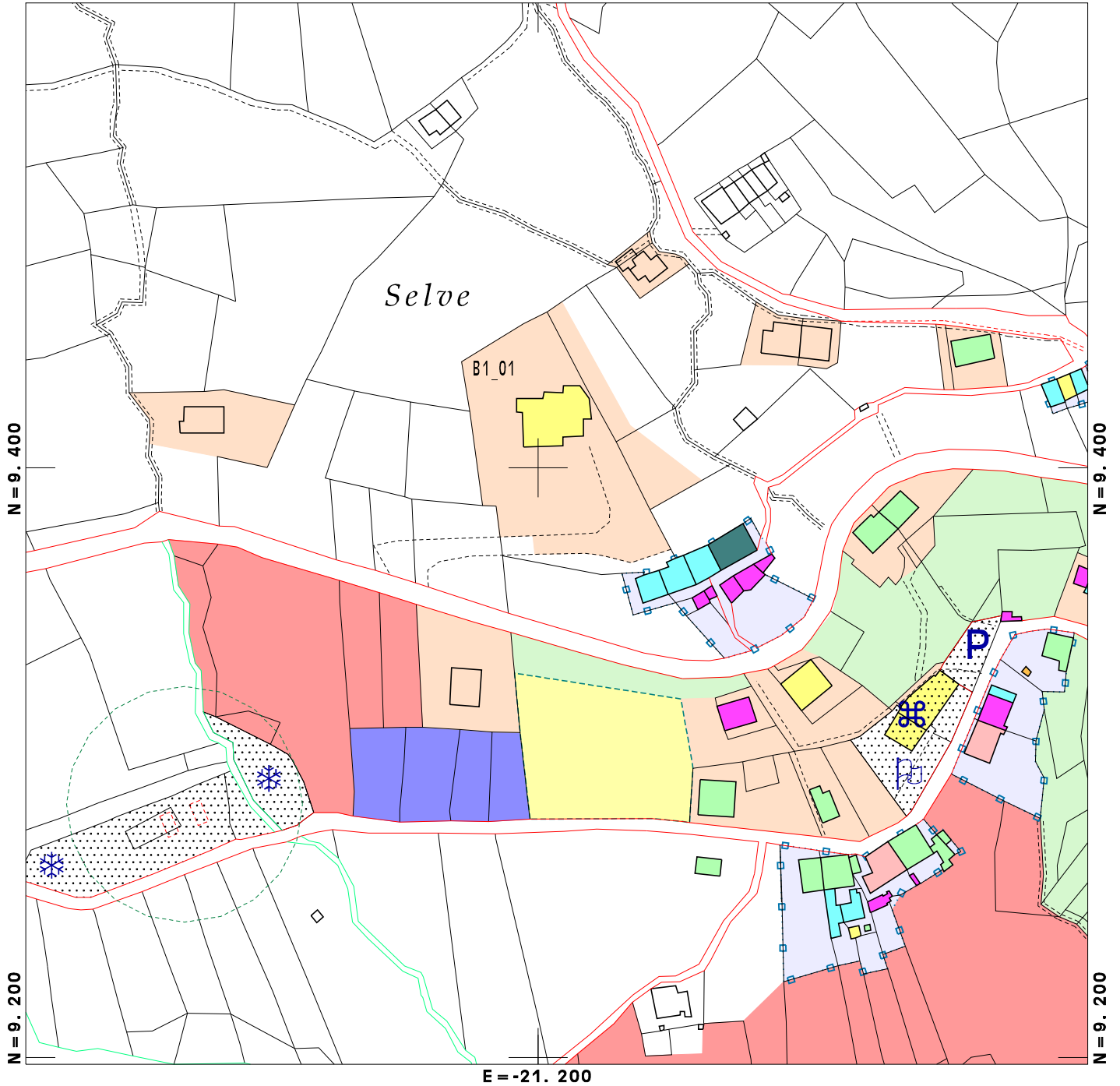
**ESTRATTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE**

**CON INDICAZIONE DELL'AREA SOTTOPOSTA A VARIANTE**



*SCALA 1:2.000*

E = -21. 200



**ESTRATTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

**A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA**

*SCALA 1:2.000*

## Sintesi Verifiche dimensionali

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

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

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

Dott. Ing. Giorgio Della Barile

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

- a) La dotazione complessiva delle aree a servizi dello S.U.G. alla data di approvazione è pari a 168.041 m<sup>2</sup>;
- b) Essendo indicato in 4.112, il numero degli abitanti contenuto nella dalla Scheda Quantitativa dei dati Urbani, utilizzato per la verifica delle aree a standard, la quota ammissibile quale variazione delle superfici a servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.U. regionale resta fissato in  $(0,5 \text{ m}^2/\text{abit.} \times 4.122 \text{ abit}) = \pm 2.056,0 \text{ m}^2$ ; le tabelle riepilogative indicano in +645 m<sup>2</sup> la somma algebrica della globalità delle riformulazioni effettuate, per queste superfici;

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

La capacità insediativa residenziale teorica alla data di approvazione dello S.U.G. vigente é determinata in 4.112 abitanti. La variante non incrementa la capacità insediativa teorica;

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

- a) Dalle tabelle riportate, le aree per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, previste dallo S.U.G., risultano invariate a seguito delle varianti parziali approvate, come a seguito della presente.

Dott. Ing. Giorgio Della Barile

## **ESTRATTO TABELLE DI SINTESI**

DALLA RELAZIONE DELLA VARIANTE DI CARATERE GENERALE  
A SEGUITO DELLE MODIFICAZIONI EX OFFICIO INTRODOTTE IN FASE DI APPROVAZIONE  
AVVENUTA CON D.G.R. 19 marzo 2001, n°11-2461



12

## CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Il piano vigente indica valori dimensionali in merito alla capacità insediativa teorica pari a 3.863 abitanti. Dai dati contenuti nella presente relazione pare evidente una discrasia tra tale ipotetica prospettiva di sviluppo e la reale tendenza fotografata dell'ultimo decennio; sicuramente la valutazione della quota di recupero del grande patrimonio edilizio dei nuclei d'antica formazione (che il piano originale ipotizzava per più dei due terzi dei vani esistenti) porta a valori che si discostano abbondantemente dalla situazione attuale. Di contro, anche se tali quote di recupero paiono poco realistiche, il dimensionamento del piano per quanto riguarda il progetto di nuove opere di urbanizzazione, se da un lato rincorre la copertura di uno standard poco reale, dall'altra, ipotizzando valori di sviluppo assai più contenuti, contribuisce a creare comunque un elemento favorevole alle condizioni di mantenimento e sviluppo, migliorando la qualità della vita degli abitanti.

Per questo motivo, pur valutando improbabile il dato di partenza del piano vigente, si è tenuto conto di tale valutazione, sommando a tali valori dimensionali gli incrementi introdotti dalla presente variante. Tale considerazione porta, come descritto nella seguente tabella sintetica, ad un valore teorico pari a 4.112 abitanti.

CIRT originaria	3.863 abitanti
Aggiunta dovuta alle nuove aree di completamento pari a 19.770 m <sup>3</sup> ; con un indice volumetrico abitativo medio pari a 100 m <sup>3</sup> /abitante si ottengono 198 abitanti	198 abitanti
Sottrazione dovuta allo stralcio area P.E.E.P. esistente pari a 6.800 m <sup>3</sup> ; con pari indice si ottiene -68 abitanti	-68 abitanti
Aggiunta dovuta alla quota di ampliamento concesso dalla variante nel recupero di fabbricati siti in area agricola ai fini turistici (seconde case); 54 edifici x 200 m <sup>3</sup> di ampliamento massimo portano 10.800 m <sup>3</sup> ; con pari indice si ottiene un incremento pari a 108 abitanti	108 abitanti
Aggiunta dovuta alla possibilità di realizzare la quota residenziale per proprietario o custode nelle nuove aree produttive; n°3 aree x 360m <sup>3</sup> /area = 1.080 m <sup>3</sup> ; con pari indice si ottengono 11 abitanti.	11 abitanti
CIRT risultante	4.112 abitanti

**13** COPERTURA DEGLI STANDARDS

Dagli estratti cartografici allegati e dalle misurazioni effettuate si giunge al seguente quadro sintetico delle aree a servizi:

**DOTAZIONE AREE ESISTENTI (espressa in m2)**

Aree per l'Istruzione	Aree per attr. d'Interesse Comune	Aree a Parco/Gioco/Sport	Aree a Parcheggio
818	14.152	59.344	5.487

**NUOVE AREE IN PROGETTO (esprese in m2)**

Aree per l'Istruzione	Aree per attr. d'Interesse Comune	Aree a Parco/Gioco/Sport	Aree a Parcheggio
= =	= =	72.686	15.554

**TOTALE AREE ESISTENTI + AREE IN PROGETTO (esprese in m2)**

Aree per l'Istruzione	Aree per attr. d'Interesse Comune	Aree a Parco/Gioco/Sport	Aree a Parcheggio
818	14.152	132.030	21.041

TOTALE AREE ESISTENTI = 79.801 m2

TOTALE AREE IN PROGETTO = 88.240 m2

TOTALE AREE ESISTENTI + AREE IN PROGETTO = 168.041 m2

**Totale aree SP / CIRT = 168.041/4.112 = 40.86 m2/abitante**

**SINTESI**

	B2		D1+D2		D3+D4		D6		UP	
	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI
<b>I° Variante</b>	1331	1330	****	****	****	*****	****	****	****	645
<b>II° Variante</b>	****	****	****	****	****	*****	*****	****	****	****
	-1		0		0		0		-645	
	0									

Dalla somma algebrica dei valori su esposti, relativamente agli "Usi Pubblici", l'Amm.ne Comunale ha disposto l'insewimento di 645m<sup>2</sup>, 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°4.112 (CIRT ultima Variante di Carattere Generale approvata) si ottiene  $(4.112*0,5) = 2.056 \text{ m}^2 > \text{m}^2 645$

III Variante parziale art. 17 comma 5° L.R. 56/77 e ss.mm.ii. anno 2021

Riepilogo

		B2		D1-D2		D3-D4-D6		UP	
		m <sup>3</sup> STRALCIATI	m <sup>3</sup> INSERITI	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI	m <sup>2</sup> STRALCIATI	m <sup>2</sup> INSERITI
Riepilogo con Varianti Parziali Precedenti	<b>VAR_01 2011</b>	1 331	1330	****	****	****	****	****	645
	<b>VAR_02 2012</b>	****	****	****	****	****	****	****	****
	<b>VAR_03 2021</b>	****	****	6 265	4 177 come B1	****	****	****	****
		1		-2 088		0		-645	

## Dominante costruita

di cui all'art. 3.2 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Provinciale (DGR n. 90-34130 del 17/10/2006 e DGR 60-51347 del 01/12/2010):

### Art. 3.2 - Aree a dominante costruita

1. Il P.T.P. individua il perimetro delle aree prevalentemente utilizzate per gli insediamenti urbani residenziali, produttivi, terziari, o destinate ad ospitare tali insediamenti sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti, qualificandole come "aree a dominante costruita".
2. Tale perimetro verrà aggiornato con la procedura stabilita dall'art. 1.14, comma 4 delle presenti norme, e può essere assunto come riferimento per la localizzazione degli ambiti già edificati anche in relazione alla normativa del Piano Territoriale Regionale.
3. Nell'ambito delle aree a dominante costruita i Comuni individuano attraverso i propri strumenti urbanistici le porzioni di territorio oggetto di azioni e programmi di riqualificazione urbana, avendo particolare attenzione ai temi della qualità formale, sociale ed ecologica degli spazi pubblici.
4. Al fine di garantire un razionale utilizzo delle risorse territoriali, e minimizzare il consumo di suolo agricolo, la Provincia promuove il monitoraggio delle aree dismesse, defunzionalizzate e in via di defunzionalizzazione come parte integrante dell'Osservatorio Urbanistico, di cui all'art. 6.2, comma 2 delle presenti norme, sostenendo la formazione di studi di fattibilità anche nell'ambito di Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile di cui al successivo art. 5.3.

Variante n°	Dominante costruita di cui all'art. 3.2 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Provinciale (DGR n. 90-34130 del 17/10/2006 e DGR 60-51347 del 01/12/2010).	
	ESTERNA	INTERNA
01		X

# CARTA DELL'ASSETTO URBANISTICO



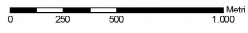
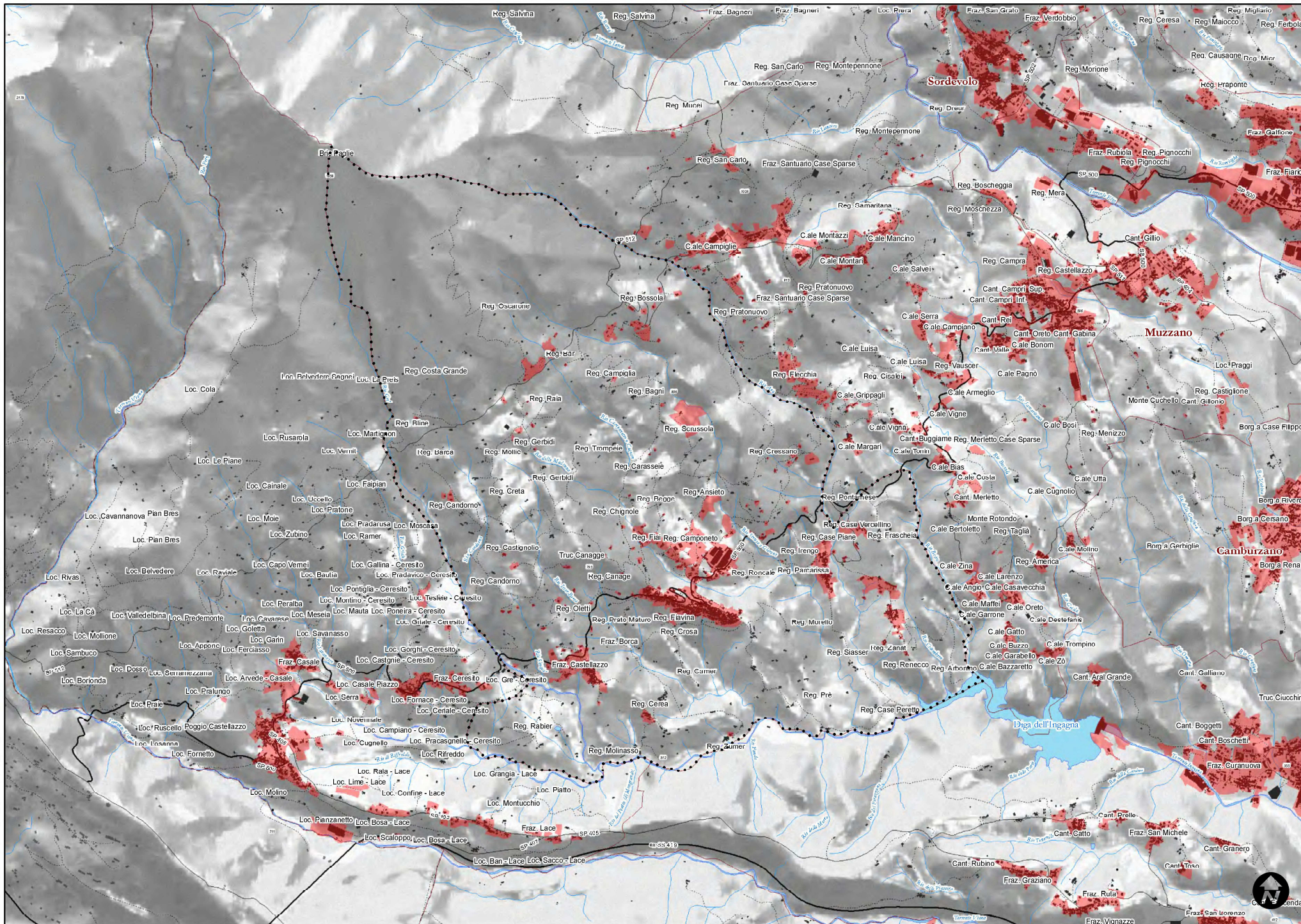
Scala: 1:25.000



Aree a dominante costruita

Il P.T.P. individua il perimetro delle aree prevalentemente utilizzate per gli insediamenti urbani residenziali, produttivi, terziari, o destinate ad ospitare tali insediamenti sulla base delle previsioni urbanistiche vigenti, qualificandole come "aree a dominante costruita".  
art. 3.2 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale







**INQUADRAMENTO DELLA VARIANTE NEL CONTESTO DELLE STRATEGIE E DEGLI OBIETTIVI DEL PPR**



## Sintesi dei Disposti del **Piano Paesaggistico Regionale**

### BENI PAESAGGISTICI

Variante n°	Tipologia del Vincolo
	Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n°42/2004: <b>Territori coperti da Foreste E da Boschi</b> Art. 16 N.d.A (Robineti)
01	Si

### AMBITI ED UNITÀ DI PAESAGGIO

Variante n°	Ambiti ed Unità di Paesaggio				
	Ambito di Paesaggio 26 00 <b>Valli Cervo, Oropa ed Elvo</b>	Unità di Paesaggio 2601 <b>Vallo Cervo Oropa ed Elvo</b>	Unità di Paesaggio 2601 <b>Biella e gli sviluppi nella piana</b>	Tipologia normativa delle Unità di Paesaggio 6 <b>Naturale Rurale</b>	Tipologia normativa delle Unità di Paesaggio 6 <b>Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità</b>
01	Si	Si	Si	Si	Si

### COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Variante n°	Componenti Paesaggistiche	
	Territori a prevalente copertura boscata	Relazioni visive tra insediamento e contesto SC1 Unità 2.601,00 Netro
01	Si	Si

Variante n°	SITI UNESCO, SIC E ZPS	MACROAMBITI
		Ambito 26 Valli Cervo, Oropa ed Elvo <b>"PAESAGGIO ALPINO FRANCO PROVENZALE"</b>
01	No	Si

## **AMBITI ED UNITÀ DI PAESAGGIO**

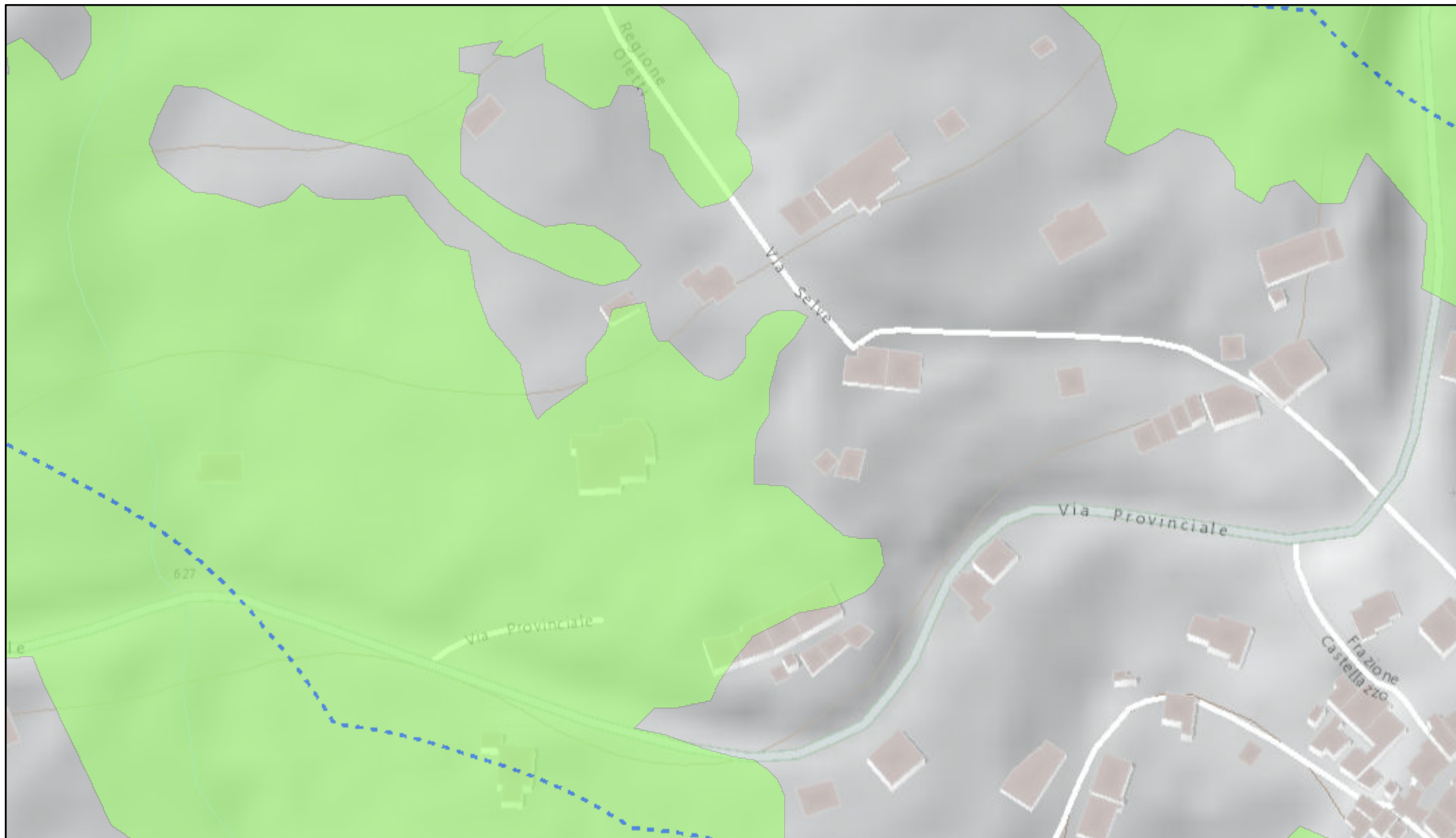
### **AMBITO 26 – VALLI CERVO, OROPA ED ELVO**

### **PROPOSTA DI VARIANTE 01**





<b>Obiettivi</b>	<b>Linee di azione</b>	<b>Valutazioni specifiche</b>
<b>1.2.3.</b> Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado.	<b>1.2.3.</b> Contenimento dei tagli di maturità/rinnovazione forestale in superfici accorpate inferiori a 5 ettari. Valorizzazione delle specie spontanee rare, conservandone i portamenti e mettendone in luce il novellame, per il loro ruolo di diversificazione del paesaggio e dell'ecosistema.	L'ambito in esame è interno all'edificato residenziale del comune di Netro, per il quale viene proposto lo stralcio della vigente previsione ricettiva, riconoscendolo quale ambito edificato residenziale, che riconosce, di fatto, gli usi a giardino, quale estensione della pertinenzialità di edificio residenziale adiacente. È quindi non rilevante rispetto agli obiettivi ed alle azioni dell'ambito
<b>1.3.3.</b> Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	<b>1.3.3.</b> Promozione di azioni integrate di recupero dei borghi storici, degli spazi pubblici urbani, dei caratteri dell'architettura rurale e industriale storica. □	La proposta di variante propone il recupero di un edificio dai caratteri architettonici riferibili all'architettura rurale.
<b>1.4.4.</b> Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani.	<b>1.4.4.</b> Promozione di strategie integrate di recupero del paesaggio urbano mediante il contenimento degli sviluppi insediativi a carattere dispersivo, la ridefinizione degli ingressi, dei bordi e degli spazi che rafforzano la riconoscibilità urbana, soprattutto nei centri prossimi a Biella (Occhieppo Superiore, Occhieppo Inferiore, Pralungo, Andorno Micca, Sagliano Micca). □	La proposta di variante interessa unicamente il recupero di un edificio esistente per il quale non sono previsti ampliamenti eccedenti la ristrutturazione edilizia.
<b>1.8.2.</b> Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.		La proposta di variante è estranea a tale obiettivo
<b>1.6.1.</b> Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	<b>1.6.1.</b> Conservazione delle praterie alpine più vocate al pascolo anche per valorizzare le produzioni d'alpeggio tipiche; promozione di azioni di salvaguardia del paesaggio rurale con idonei interventi di gestione selviculturale, per mantenere il presidio del territorio e favorire la valorizzazione dell'area morenica.	La proposta di variante è estranea a tale obiettivo
<b>1.7.1.</b> Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale.	<b>1.7.1.</b> Recupero della fascia fluviale del Cervo, anche attraverso la riconversione delle aree estrattive in aree di interesse naturalistico (zone umide e/o fasce boscate).	La proposta è esterna al sistema fluviale ed influente rispetto agli obiettivi di tutela e recupero delle fasce.

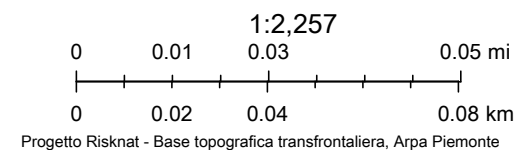
<p><b>1.7.5.</b> Potenziamento del ruolo di connettività</p>	<p><b>1.7.5.</b> Riconnessione ecologica delle aree di maggior pregio naturalistico, anche mediante la formazione di corridoi per il superamento dei fattori di frammentazione lineare.</p>	<p>La proposta di variante è estranea a tale obiettivo</p>
<p><b>1.8.1.</b> Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana.</p>	<p><b>1.8.1.</b> Mantenimento della varietà paesistica con presidio diffuso del territorio agricolo e delle aziende policolturali, per contrastare l'abbandono delle alte valli dell'Elvo.</p>	<p>La proposta di variante è estranea a tale obiettivo</p>
<p><b>1.9.1.</b> Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi. □</p>	<p><b>1.9.1.</b> Contenimento, mitigazione e riconversione delle strutture industriali dismesse.</p>	<p>La struttura per la quale si propone il recupero è turistico ricettiva dismessa; ancorché di contenute dimensioni rispetto agli insediamenti produttivi indicati dall'obiettivo, la proposta di variante risulta comunque coesente con il contenimento del consumo del suolo.</p>
<p><b>1.9.3.</b> Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti.</p>	<p><b>1.9.3.</b> Promozione di misure di gestione delle attività estrattive per il loro reinserimento nel contesto ambientale e paesaggistico. □</p>	<p>La proposta di variante è estranea a tale obiettivo</p>
<p><b>2.6.1.</b> Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali.</p>	<p><b>2.6.1.</b> Messa in sicurezza o recupero di situazioni critiche ai fini della stabilità del territorio, nelle zone forestali non soggette a gestione attiva.</p>	<p>La proposta di variante è estranea a tale obiettivo</p>
<p><b>3.1.1.</b> Integrazione paesistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p><b>3.1.1.</b> Potenziamento dell'attraversamento transvallivo, con contenimento degli impatti paesaggistici dovuti alla realizzazione dei nuovi interventi infrastrutturali (zona del Santuario di Oropa).</p>	<p>La proposta non prevede nuovi tratti stradali.</p>
<p><b>4.5.1.</b> Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali.</p>	<p><b>4.5.1.</b> Recupero, nelle basse valli, di tracce dell'economia protoindustriale (opere idrauliche, fucine e magli per la lavorazione del ferro, filature e tessiture) per consolidare le potenzialità turistiche del territorio.</p>	<p>La proposta di variante è estranea a tale obiettivo</p>

# Piano Paesaggistico Regionale - P2 Beni paesaggistici



October 2, 2021

-  Lettera m - Le zone di interesse archeologico - art 23 NdA
-  Lettera h - Le zone gravate da usi civici - art 33 NdA
-  Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi - art 16 NdA
-  Lettera f - I parchi e le riserve nazionali o regionali nonché i territori di protezione esterna dei parchi - art 18 NdA













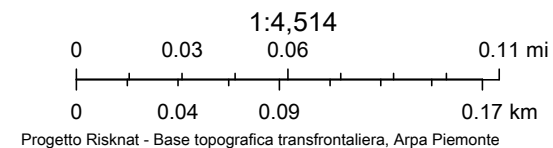
# Piano Paesaggistico Regionale - P3 Ambiti ed Unità di Paesaggio



October 2, 2021

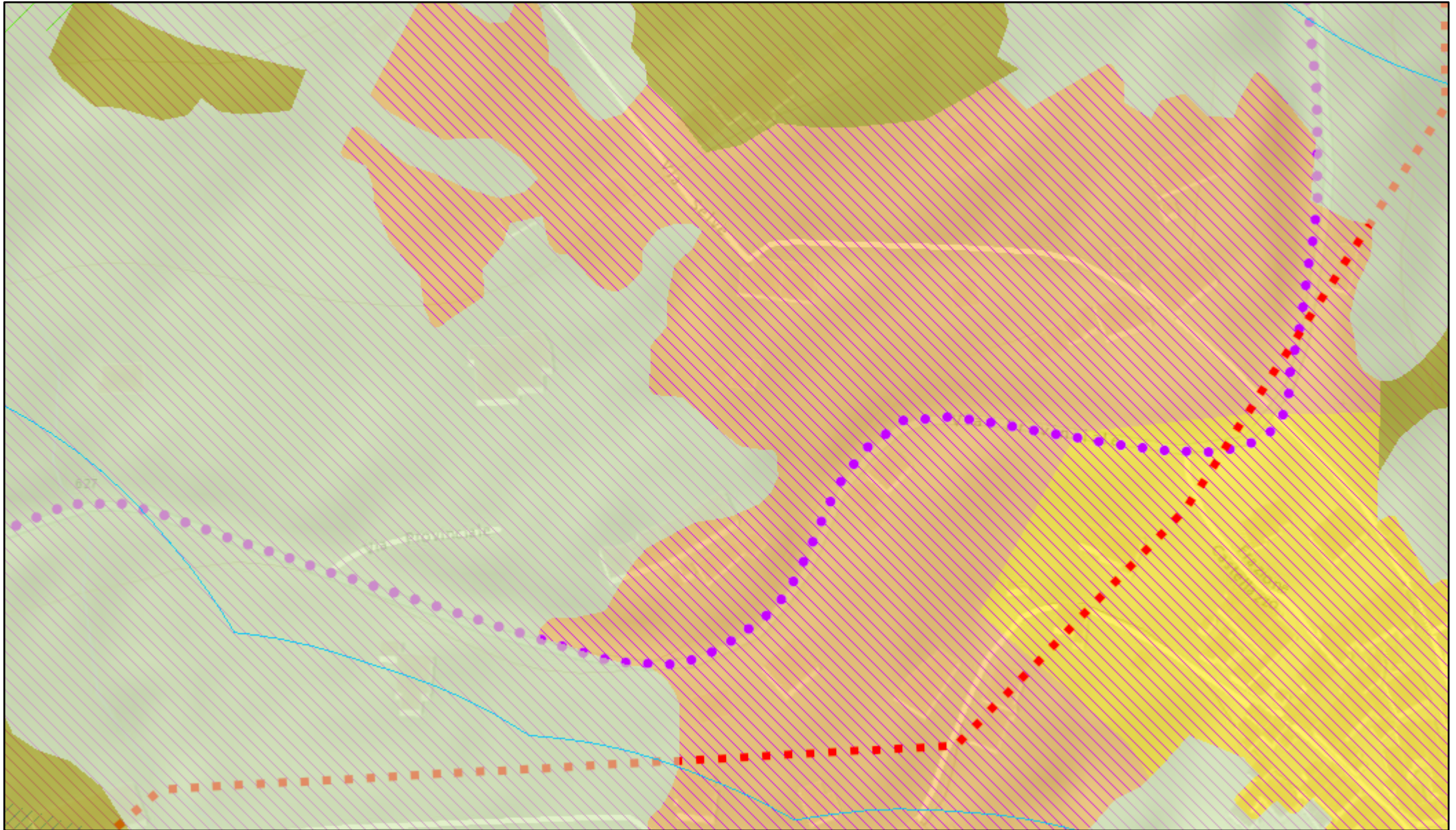
Tipologie normative delle UP

	naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti		rurale/insediato non rilevante
	naturale integro e rilevante		rurale/insediato non rilevante alterato
	naturale/rurale integro		naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrita'
	rurale integro e rilevante		naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrita'
			Unità di Paesaggio
			Ambiti di Paesaggio





# Piano Paesaggistico Regionale - P4 Componenti Paesaggistiche



October 2, 2021

▣▣▣▣ Elementi di criticita lineari

▣ Elementi di criticita puntuali

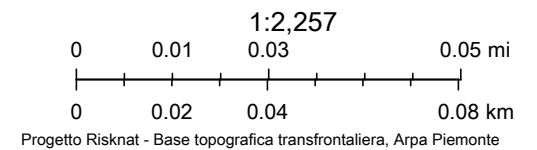
▣ Alpeggi e insediamenti rurali di alta quota - mi 15

Morfologie insediative

▣ Urbane consolidate dei centri maggiori - m.i. 1

▣ Urbane consolidate dei centri minori - m.i. 2

▣ Tessuti urbani esterni ai centri - m.i. 3



# Piano Paesaggistico Regionale - P5 Siti Unesco, SIC, ZPS



October 2, 2021

ZPS

SIC e ZSC

Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO - I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte Langhe-Roero e Monferrato

Buffer zone

Core zone

1:4,514

0 0.03 0.06 0.11 mi

0 0.04 0.09 0.17 km

Progetto Risknat - Base topografica transfrontaliera, Arpa Piemonte










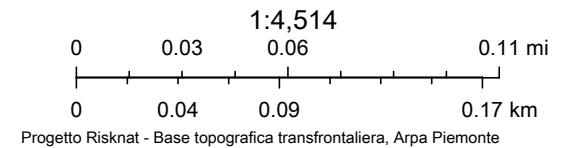
# Piano Paesaggistico Regionale - P6 Macroambiti



October 2, 2021

Macroambiti

- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  | Paesaggio alpino del Piemonte Settentrionale e dell'Ossola |  | Paesaggio alpino occitano              |
|  | Paesaggio alpino walser                                    |  | Paesaggio appenninico                  |
|  | Paesaggio alpino franco-provenzale                         |  | Paesaggio collinare vitivinicolo       |
|  |  |  | Paesaggio della pianura del seminativo |





## RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

### **Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

*(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

### **Art. 157. Notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente**

1. Conservano efficacia a tutti gli effetti:

*(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*

- a) le dichiarazioni di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, notificate in base alla legge 11 giugno 1922, n. 778;
- b) gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) le dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- d) i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi dell'[articolo 82, quinto comma, del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616](#), aggiunto dall'[articolo 1 del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431](#);
- d-bis) gli elenchi compilati ovvero integrati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;  
*(lettera introdotta dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)*
- e) le dichiarazioni di notevole interesse pubblico notificate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- f) i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- f-bis) i provvedimenti emanati ai sensi dell'[articolo 1-ter del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431](#).  
*(lettera introdotta dall'art. 25 del d.lgs. n. 157 del 2006)*

2. Le disposizioni della presente Parte si applicano anche agli immobili ed alle aree in ordine ai quali, alla data di entrata in vigore del presente codice, sia stata formulata la proposta ovvero definita la perimetrazione ai fini della dichiarazione di notevole interesse pubblico o del riconoscimento quali zone di interesse archeologico.

**NON SONO PRESENTI BENI FIRERIBILI AGLI ARTICOLI DEL CODICE, INTERESSATI**

**DALLE PREVISIONI DI VARIANTE**

**RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE**

## **Articolo 40. Insediamenti Rurali (m.i. 11)**

**m.i. 11:** sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna

### **Indirizzi**

Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:

- a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;
- b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;
- c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l'utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l'attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l'interferenza con le attività agricole;
- d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all'uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all'accessibilità con mezzi pubblici.

**La proposta di variante, persegue il riuso residenziale di un organismo edilizio ricettivo dismesso.**

### **Direttive**

[4]. I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.

[5]. In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

- a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;
- b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

[6]. Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.

[7]. I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

[8]. I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

### **Prescrizioni**

[9]. La realizzazione di nuovi impianti per la produzione di energia, compresi quelli da fonti rinnovabili, deve essere coerente, oltre che con le previsioni delle presenti norme, con i criteri localizzativi e qualitativi definiti a livello nazionale e regionale.

**La proposta di variante risulta estranea a tali realizzazioni.**

### **Macromabiti**

**Le proposte di variante non sono in grado di influenzare gli obiettivi di conservazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, dell'ambito 26 "Valli cervo, Oropa ed Elvo. Paesaggio alpino Franco Provenzale".**

**La proposta di variante propone il riuso residenziale di un organismo edilizio ricettivo dismesso**

AREE OGGETTO DI VARIANTE



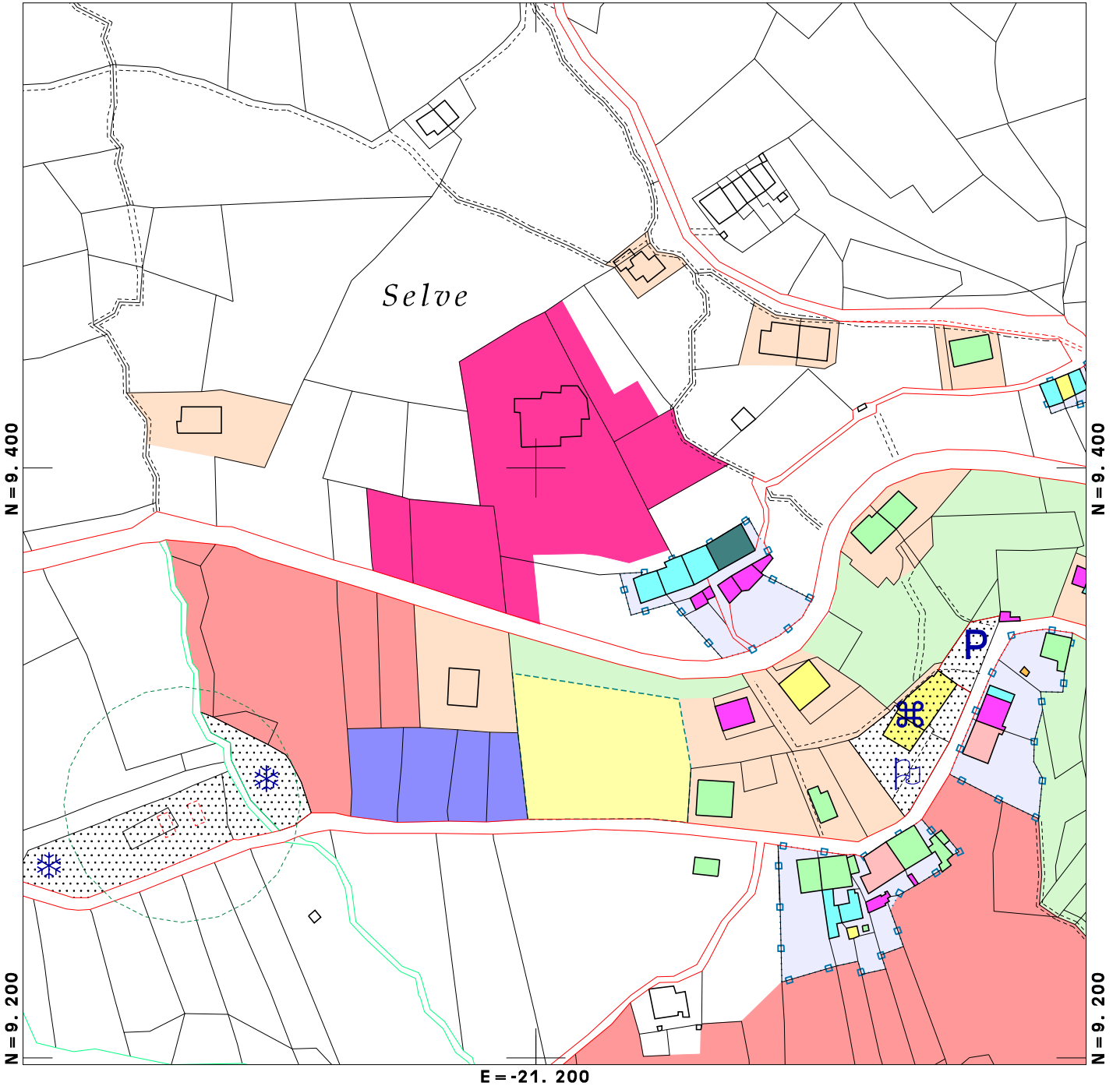
Immagine aerea dell'ambito  oggetto di variante

La presente variante riguarda un edificio che lo strumento urbanistico generale vigente, riconosce come Insegiamento ricettivo, come normato all'ert. 39 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Tale organismo edilizio, noto come "Le Selve", in attività dall'inizio degli anni sessanta del secolo scorso, è inattivo da decenni e la proprietà non intravede possibilità di trovare nuove condizioni per riprendere l'attività di somministrazione e ricettiva preesistente. L'area pertinenziale indicata dallo strumento urbanistico generale vigente, ricomprende la strada d'accesso, in comune per un primo tratto con le residenze contigue lungo il confine sud, la viabilità interna, le aree usate a parcheggio dalle precedenti attività ricettive e la parte tenuta a giardino lungo il fronte sud dell'edificio, sino alla viabilità.

In questo quadro, la proposta di riconoscere l'edificio esistente, con le volumetrie in essere, quale edificio residenziale, consentendo unicamente il recupero e la valorizzazione dell'organismo edilizio esistente, con interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo B, come normata all'art. 5 delle citate N.T.A..

In relazione alle considerazioni svolte, la superficie fondiaria esistente, prossima ai 6.265 m<sup>2</sup>, viene ridotta a circa 4.177 m<sup>2</sup>, escludendo lungo il fronte sud la viabilità privata condivisa con altre unità residenziali e parte del fronte est, interessato da una classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica di tipo IIIb, considerando unicamente la parte in classe II.

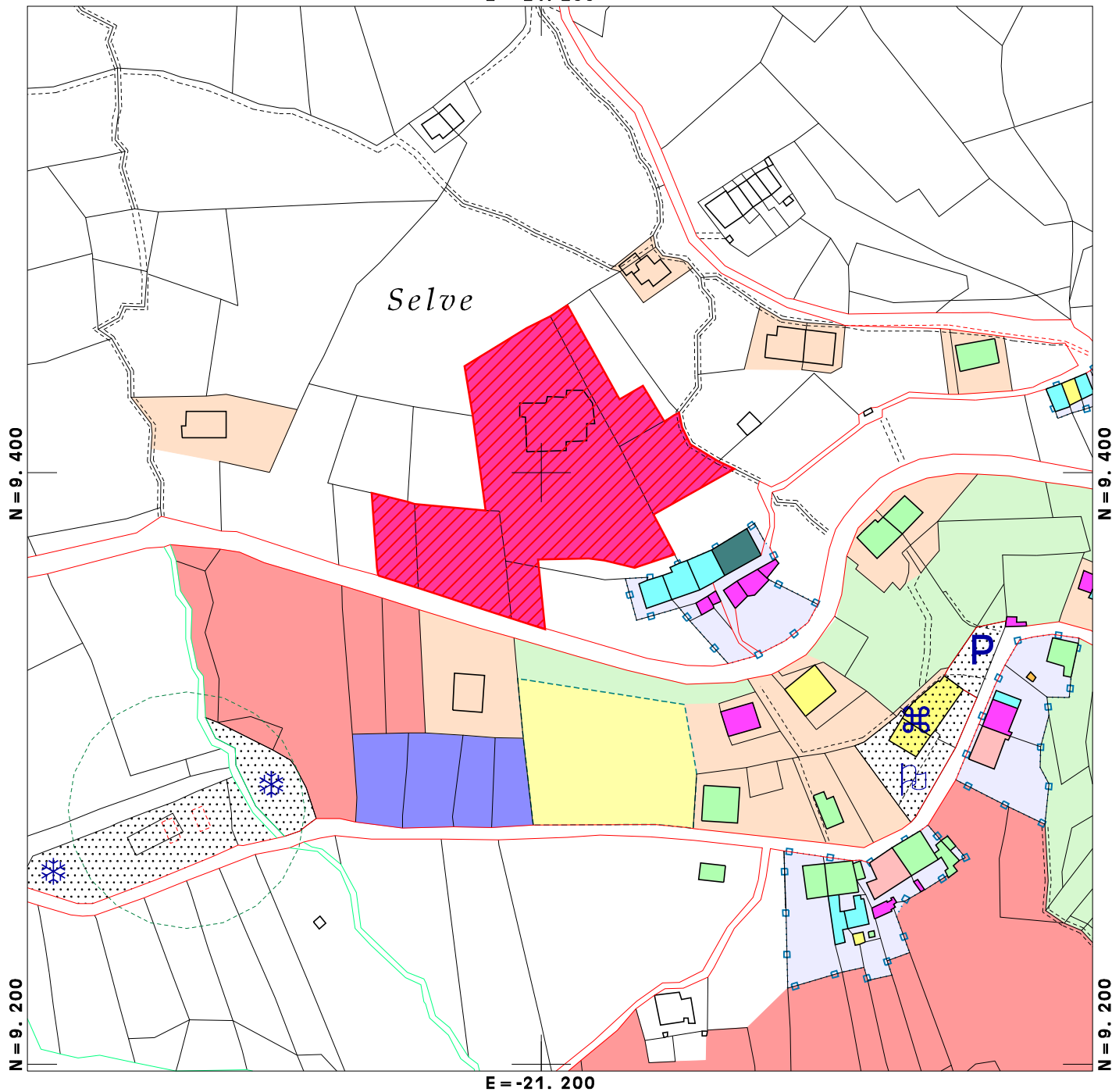
E = -21. 200



**ESTRATTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE**

*SCALA 1:2.000*

E = -21. 200



**ESTRATTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE**

**CON INDICAZIONE DELL'AREA SOTTOPOSTA A VARIANTE**



*SCALA 1:2.000*

E = -21. 200

N = 9. 400

N = 9. 400

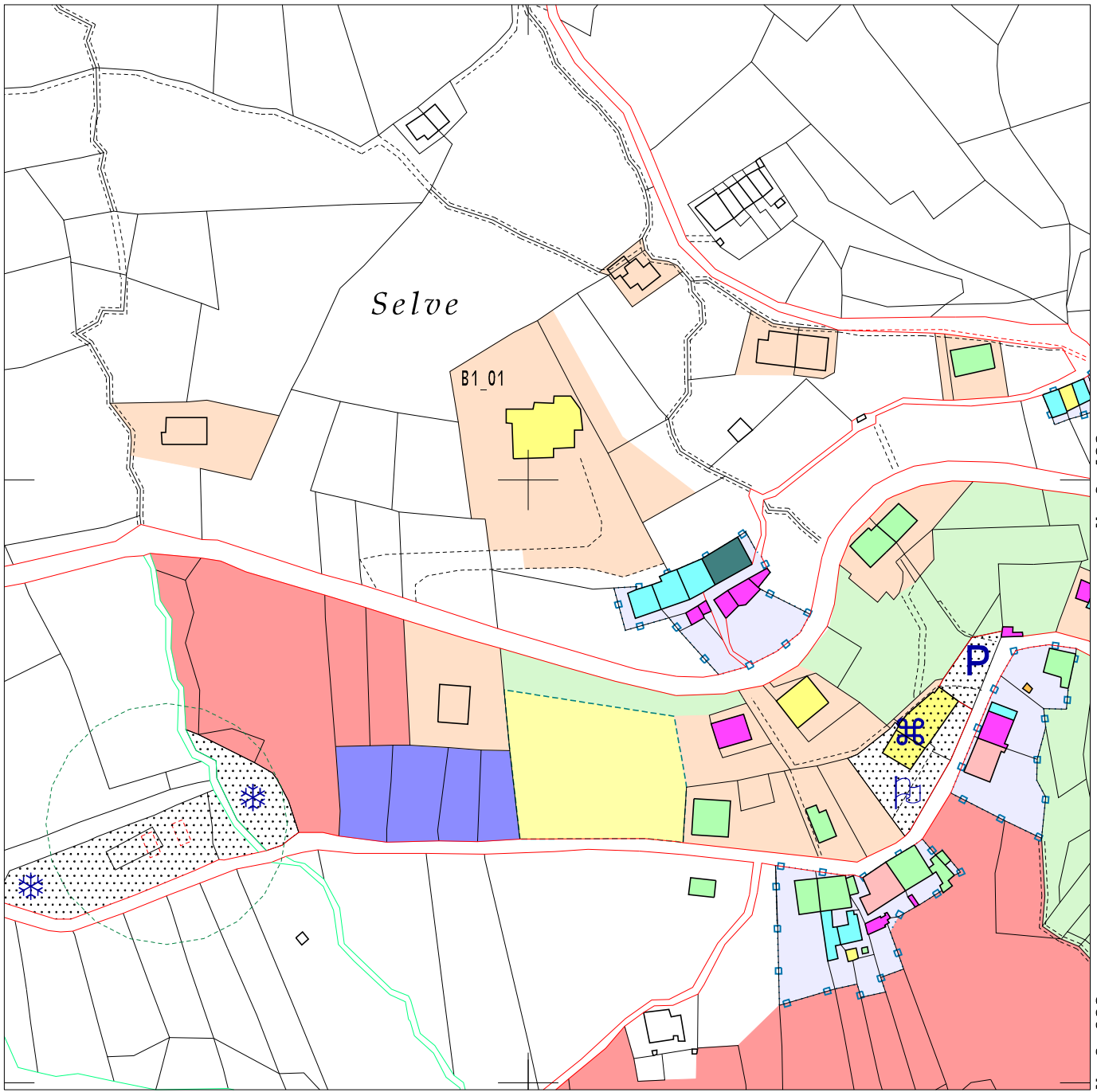
N = 9. 200

N = 9. 200

E = -21. 200

Selve

B1\_01



**ESTRATTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

**A SEGUITO DELLA VARIANTE PROPOSTA**

*SCALA 1:2.000*



## CRITERI PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ DI PIANI E PROGRAMMI

Tenuto conto, dei contenuti di cui all'Allegato 1 della Deliberazione della Giunta Regionale 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 (Tutela ed uso del suolo)", si ritiene necessario procedere alla fase di verifica di assoggettabilità al processo valutativo, rientrando tra le proposte di riformulazione parziali dello SUG vigente.

In riferimento, ai contenuti puntuali dell'Allegato I alla Parte II del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12", si è considerato l'ambito specifico sottoposto a variante.

### **1. CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI**

***In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse***

La proposta di variante non incide sul quadro di riferimento del Piano vigente, interessando unicamente il recupero di un edificio turistico ricettivo dismesso verso usi residenziali.

***In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati***

La modifica proposta con la variante, non è in grado di incidere su altri piani o programmi; la proposta ha unicamente valenza puntuale, interessando un edificio esistente del quale si propone il riuso.

***La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile***

Le riformulazioni proposte non incidono sul quadro di sviluppo individuato dal Piano vigente, per l'ambito in esame; la proposta di riuso, ammettendo usi residenziali permanenti del fabbricato dismesso, non modifica la pertinenzialità, non richiede nuove opere di urbanizzazione, non prevede incrementi volumetrici rispetto alla situazione esistente ed in relazione alle contenute dimensioni dell'area in variante, mantiene sostanzialmente le caratteristiche in atto, la permeabilità dei suoli e non genera differenti immissioni in atmosfera né incrementa (ma riduce) la produzione di reflui da usi urbani.

***Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma***

Non sono conosciuti problemi ambientali per l'ambito in esame.

***La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)***

La proposta di variante non è in grado di modificare l'attuazione di piani e programmi comuni alla gestione dei rifiuti ed alla protezione delle acque. La proposta prevede unicamente il recupero di edificio esistente, riducendo i potenziali carichi connessi all'attuale destinazione turistico ricettiva.

## **2. CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE, TENENDO CONTO IN PARTICOLARE, DEI SEGUENTI ELEMENTI**

### ***Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti***

Non sono prevedibili impatti significativi, dalla modificazione delle modalità attuative proposte.

### ***Carattere cumulativo degli impatti***

Per quanto riguarda i contenuti proposti dalla variante, non sono ipotizzabili effetti cumulativi.

### ***Natura transfrontaliera degli impatti***

Le modifiche introdotte alla strumentazione urbanistica vigente con l'attuazione della proposta di variante non comportano effetti transfrontalieri, essendo estremamente puntuale, ed interessante unicamente la proposta di recupero di edificio esistente dismesso.

### ***Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)***

La modifica introdotta alla strumentazione urbanistica vigente dalla proposta di Variante, non accresce i rischi per la salute umana e per l'ambiente; il recupero a fini residenziali, rispetto alle potenzialità turistico ricettive del piano vigente, riduce il carico antropico.

### ***Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)***

Gli usi residenziali proposti in alternativa alle potenzialità turistico ricettive, riduce il carico antropico nell'invarianza dei volumi esistenti, esclude ulteriore consumo del suolo e riduce la produzione di reflui e rifiuti.

### ***Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:***

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale***
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo***

La proposta non modifica la pertinenzialità dell'edificio esistente, oggi tenuta a giardino; i nuovi usi residenziali sono limitati al solo riuso dei volumi esistenti; non sono presenti essenze di particolare pregio mentre i livelli di utilizzo divengono meno intensivi, rispetto alle potenzialità in essere.

### ***Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale***

L'ambito in oggetto non fa parte di quelli definiti di particolare rilevanza ambientale quali zone di protezione speciale (ZPS) e/o siti di Importanza Comunitaria di cui alla rete ecologica europea "Natura 2000" (rif. Direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE).

L'assetto paesistico-morfologico complessivo dei luoghi non viene modificato, come il profilo altimetrico (skyline) del contesto di riferimento dell'azonamento al contorno, riconfermando i soli usi agricoli in atto.

## **ANALISI DI COERENZA E DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR**

Per quanto si è valutato, con particolare riferimento alla normativa di PPR, le varianti proposte non presentano elementi di criticità. In particolare per caratteristiche di puntualità non influenzano il quadro di riferimento per progetti o altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse, non influenzano altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, non influenzano l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine della promozione dello sviluppo sostenibile, non interessano ambiti caratterizzati da problemi ambientali, non sono rilevanti per l'attuazione della normativa comunitaria del settore ambientale, quali la gestione dei rifiuti o la protezione delle acque. In relazione alle caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate dalle varianti, non sono prevedibili significativi impatti, non si generano effetti cumulativi né nuovi rischi per la salute umana o per l'ambiente, anche in caso di incidente, non posseggono speciali caratteristiche naturali o facenti parte del patrimonio culturale né sono in grado di generare il superamento dei livelli di qualità ambientale e dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.

Si ritiene per questo, che le proposte di variante risultino coerenti con la normativa di PPR.

## **CONCLUSIONI**

A seguito dell'analisi svolta, le varianti proposte dalla n°1 alla n°7, riguardano precisazioni, correzioni, lievi riformulazioni e modalità attuative, di ambiti urbanizzati di contenute dimensioni, non significativi rispetto alle previsioni di PPR.