



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

CITTA' DI COSSATO



VARIANTE PARZIALE 15 AL PRGC VIGENTE

Legge Regionale n° 56/77 e ss. mm. ed ii. - art. 17 comma 5

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C. n° 26 in data 17.04.2024

FASCICOLO TECNICO ILLUSTRATIVO

DOTT. ARCH. GIULIO CARTA
Urbanista incaricato

Il Sindaco

Geom. GRAZIANO FAVA
Il Responsabile del procedimento urbanistico

Arch. CRISTIANO CAMPAGNOLO
Dirigente del Settore Area Tecnica e Servizi al Territorio

MARZO 2024

PREMESSA

Il Comune di Cossato è dotato di un PRGC oggetto di Variante Strutturale di Revisione approvata dalla Regione con D.G.R. n° 18-22511 in data 27.02.2006.

L'Amministrazione Comunale di Cossato intende, attraverso la presente quindicesima Variante Parziale, procedere ad una serie di aggiornamenti cartografici e normativi connessi a esigenze di tipo pubblico ed segnalazioni pervenute entro i termini stabiliti.

Sulla base della normativa vigente si è proceduto alla “VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS” e gli enti competenti in materia ambientale si sono pronunciati per la non assoggettabilità alle procedure di VAS come risulta dal contributo dell’Organo Tecnico Comunale. Nella stesura del presente Progetto Preliminare si è tenuto conto delle osservazioni contenute nel citato contributo. In dettaglio vengono rimodulate, sulla base delle osservazioni di Provincia e Arpa, le prescrizioni inerenti le mitigazioni e le compensazioni ambientali contenute nell’articolo 27bis delle N.T.A. ed oggetto della presente variante; sulla base del parere della Soprintendenza vengono integrate le prescrizioni normative inerenti l’oggetto di variante 463. Per quanto concerne le osservazioni di ARPA sulla verifica di compatibilità acustica si rimanda allo specifico documento di controdeduzioni redatto dal dott. Roletti.

OSSERVAZIONI DEI CITTADINI - SINTESI E CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONE 1 - Prot. 3914 in data 09.02.2024 - SUNPRIME MT S.R.L.

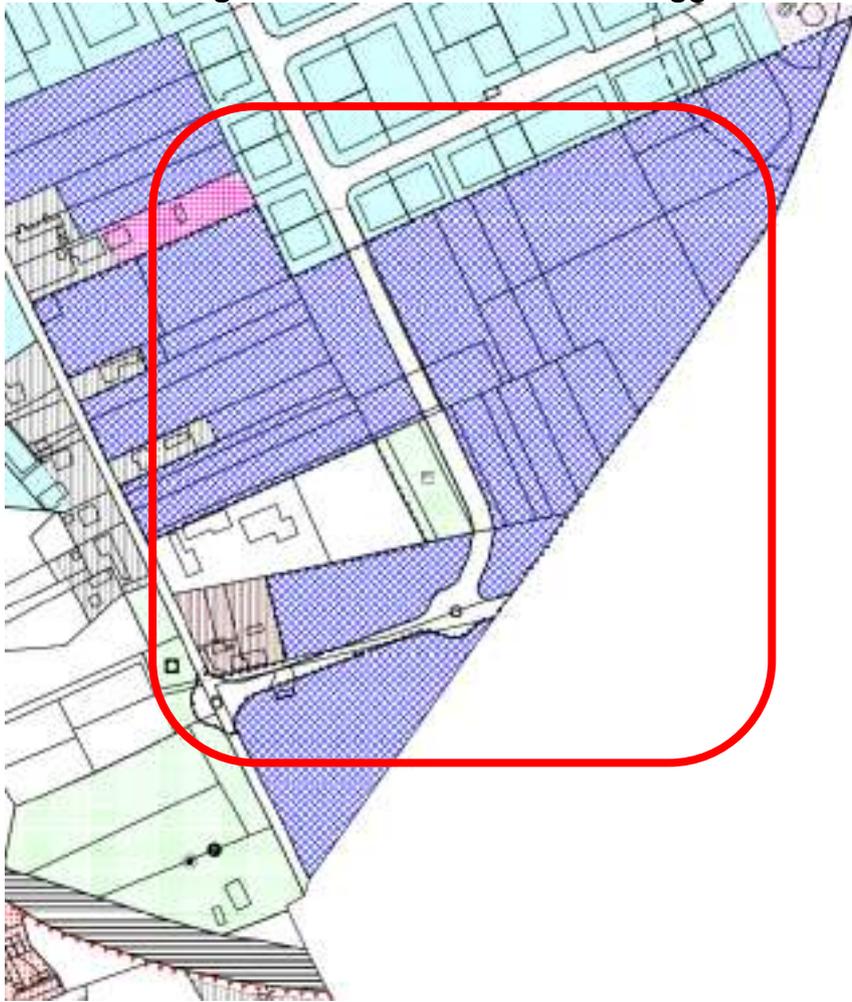
Aree censite al NCT al foglio 13, mappali 441, 512, 420, 423, 235, 236, 237, 254, 259, 666, 668, 669 274, 275, 276, 277, 278, 308 con destinazione d’uso prevalente “Area da attrezzare per nuovi insediamenti produttivi D3” e parte destinate a viabilità di progetto a servizio del comparto complessivo.

Rinnovo di richiesta di modifica di destinazione urbanistica, già oggetto di segnalazione nella fase precedente la redazione della variante. Alla luce delle seguenti motivazioni:

1. la viabilità di progetto prevista nel piano regolatore vigente era volta a soddisfare le esigenze di urbanizzazione primaria associate all’espansione dell’area industriale “Coinarco”. Tale esigenza è venuta meno nel momento in cui le aree oggetto di tale espansione sono state acquisite dalla Scrivente allo scopo di realizzare un impianto fotovoltaico a terra. Inoltre, le attività industriali esistenti sono servite tramite un ampio accesso da via per Castelletto Cervo e dalla viabilità già esistente, non trarrebbero quindi ulteriori benefici dalla realizzazione di un collegamento con la viabilità comunale esistente al confine con il Comune di Lessona (BI);
2. la necessità di procedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in zona inedificate non trova alcun fondamento in materia di energie rinnovabili, ed è persino esplicitamente esclusa dalla recenti disposizioni introdotto dal D.L. 77/2021 che afferma quanto segue: “Al fine di rendere effettiva la norma ed evitare ingiustificati ritardi che ne pregiudicherebbero l’attuazione viene previsto che si possa procedere senza necessità di piani urbanistici attuativi per l’installazione degli impianti fotovoltaici, considerato che gli stessi non comportano la stabile permanenza di persone, con le conseguenti esigenze di urbanizzazione”;
3. la realizzazione della viabilità in progetto determinerebbe la divisione in due sezioni dell’impianto fotovoltaico stesso causando a cascata una serie di complessità di carattere progettuale e operativo;
4. la realizzazione di opere infrastrutturali a servizio di un lotto adibito ad impianto fotovoltaico rappresenterebbe un consumo di suolo inedificato non giustificato e non coerente con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo;

viene chiesto di valutare attentamente la domanda di revisione della destinazione urbanistica da “uso e destinazione di tipo pubblico” a “D2 area per nuovi impianti produttivi”.

Estratto da PRG vigente con evidenziata l'area oggetto della richiesta



Vista aerea

CONTRODEDUZIONE

Sulla base delle seguenti valutazioni (con numerazione corrispondente ai punti dell'osservazione):

- 1. la viabilità di progetto prevista nel piano regolatore vigente ha ancora una funzione nel completamento delle urbanizzazioni a servizio del comparto produttivo, che potrà essere oggetto di revisione solo nell'ambito di una variante più estesa rispetto a quella ora in itinere;*
 - 2. considerato il contesto circostante e la presenza di specifiche previsioni insediative, le considerazioni sulle opere di urbanizzazione non sono pertinenti.*
 - 3. la realizzazione della viabilità in progetto è marginale rispetto all'intera area oggetto dell'intervento;*
 - 4. considerato il contesto circostante e la presenza di specifiche previsioni insediative le considerazioni sul consumo di suolo si ritengono non pertinenti;*
- l'osservazione non viene accolta, confermando quanto previsto dal PRG vigente.*
-

OSSERVAZIONE 2 - Prot. 8176 in data 19.03.2024 - Simone De Mori

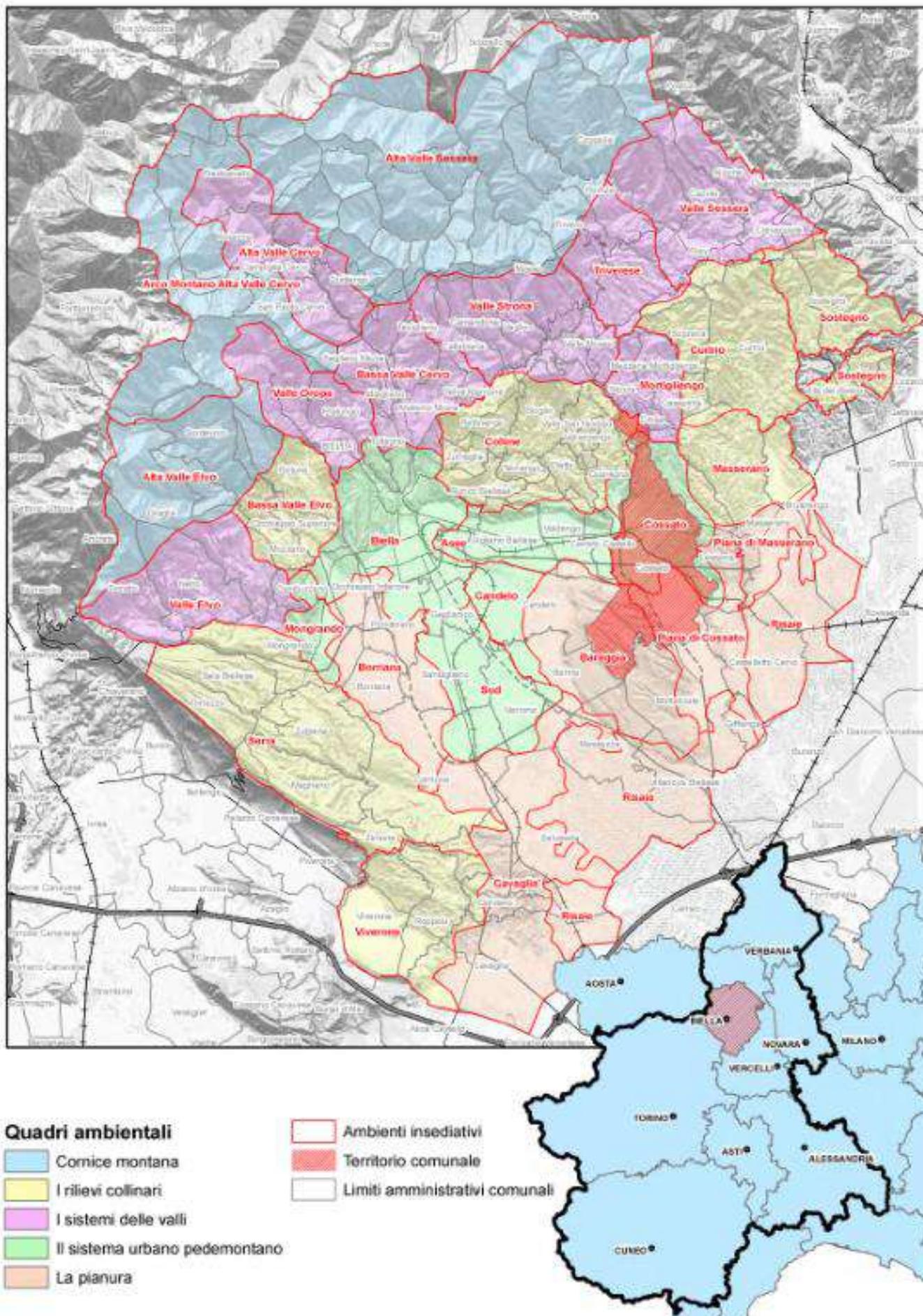
Oggetto di variante 463

Viene richiesto di salvaguardare l'eventuale accesso al mappale 1316 dalla rotonda posta a sud dell'insediamento, aumentando nel contempo, nell'ambito del lotto da destinare a parcheggio privato e verde, la superficie relativa al parcheggio (considerata la presenza di boscaglia di invasione).

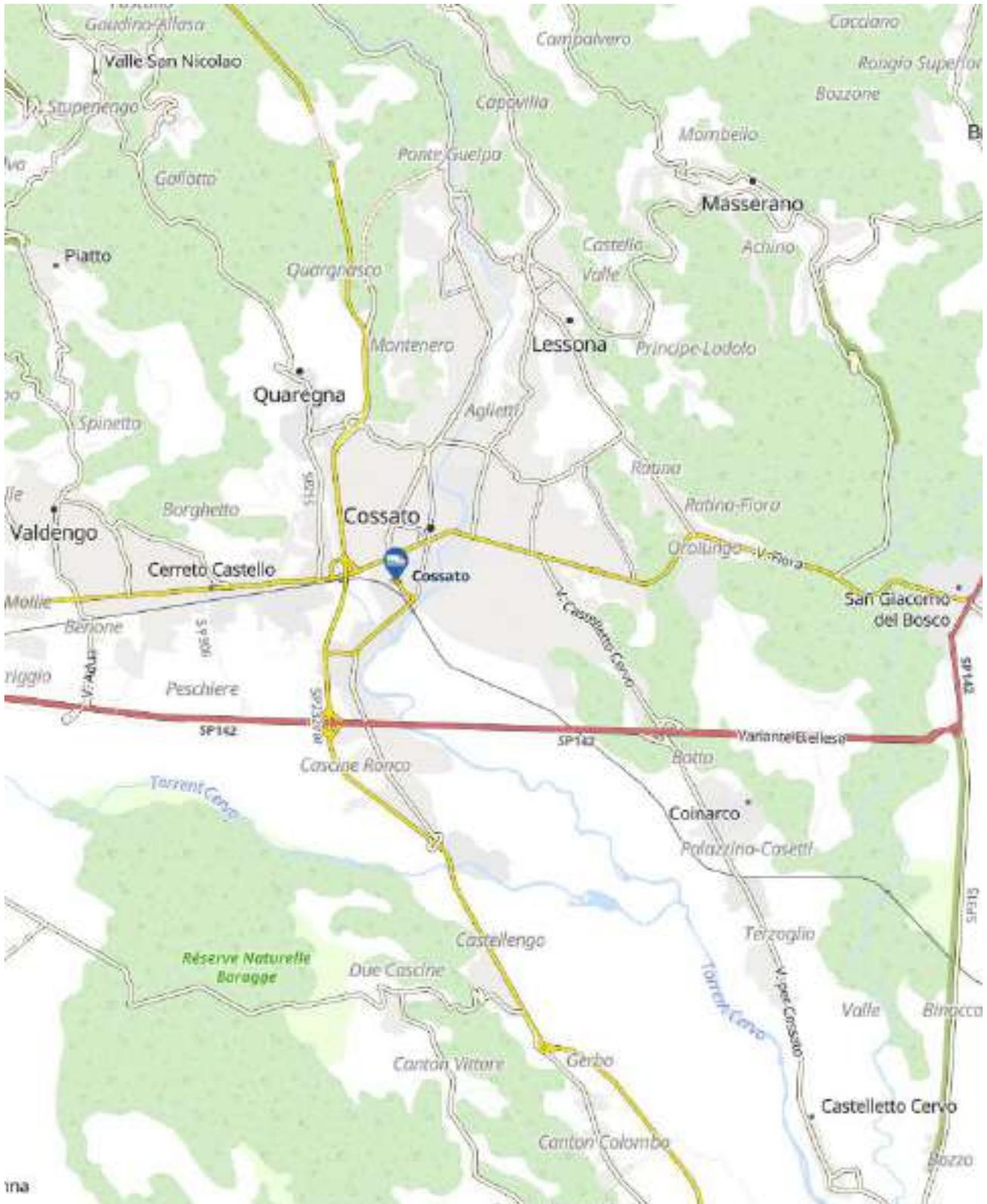
CONTRODEDUZIONE

Si ritiene, verificato lo stato di fatto (l'accesso dalla rotonda al lotto non viene ritenuto fattibile) e richiamato il parere della Soprintendenza, di non accogliere l'osservazione confermando quanto previsto dal progetto preliminare.

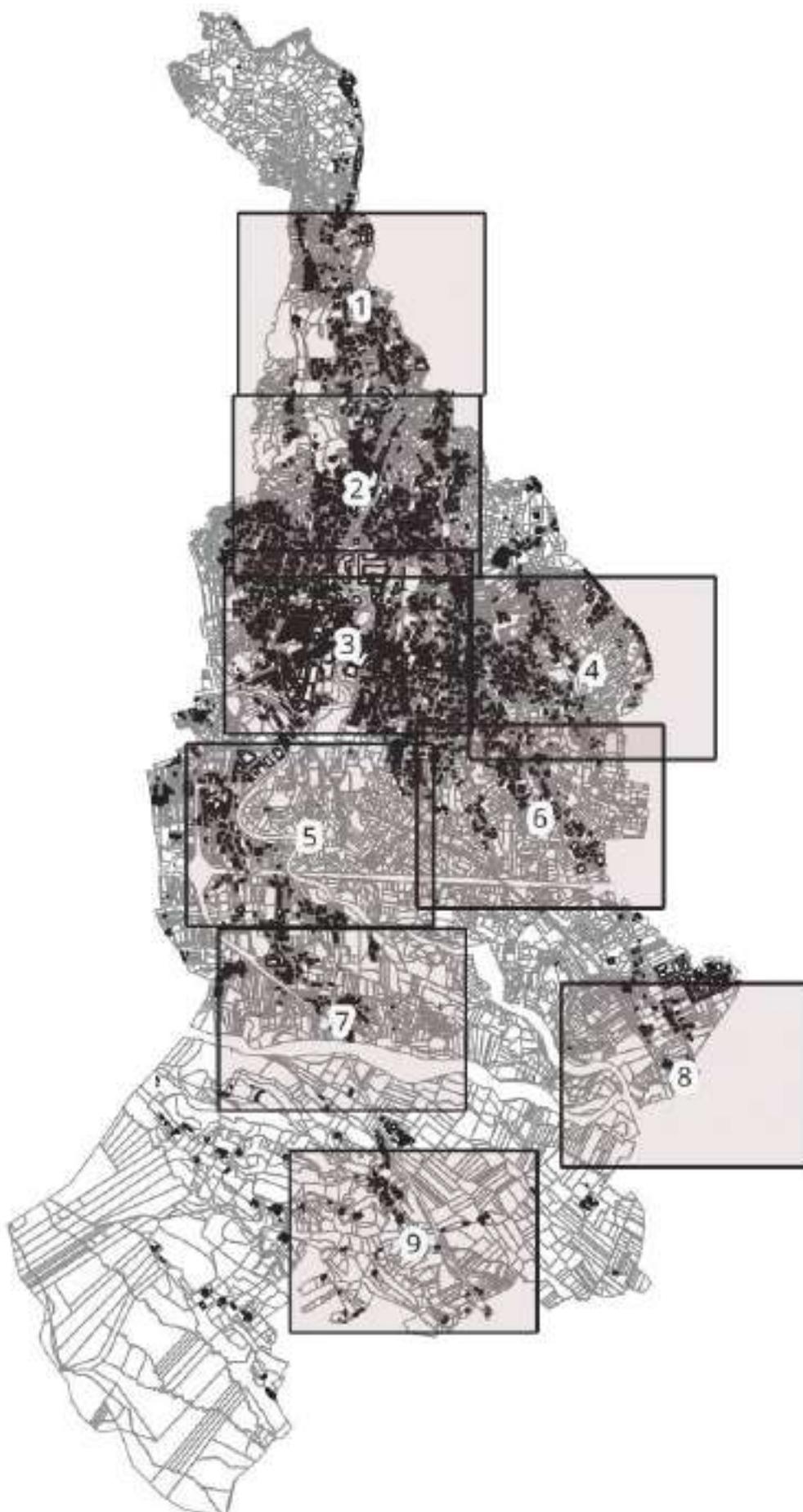
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



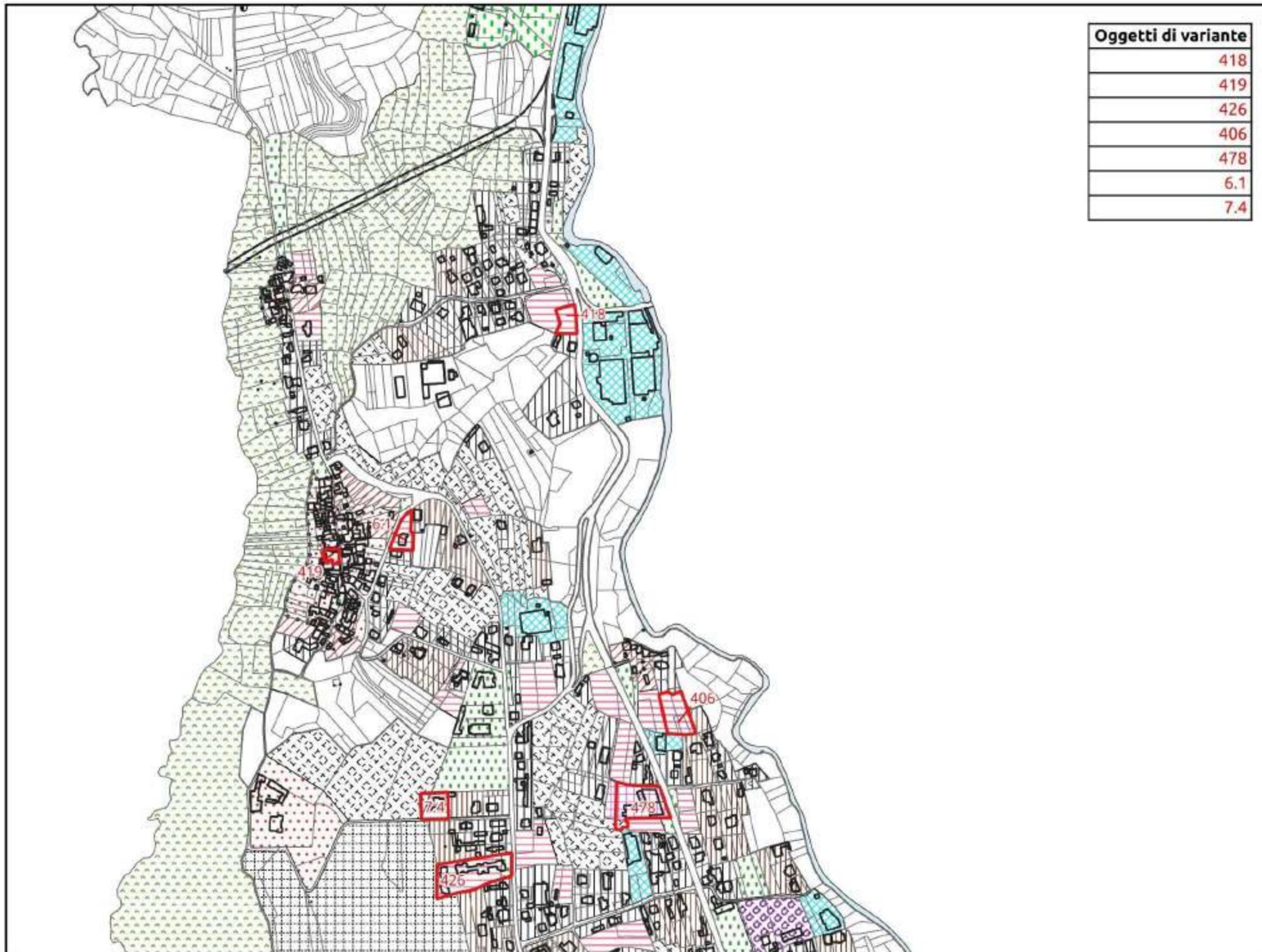
INQUADRAMENTO LOCALE



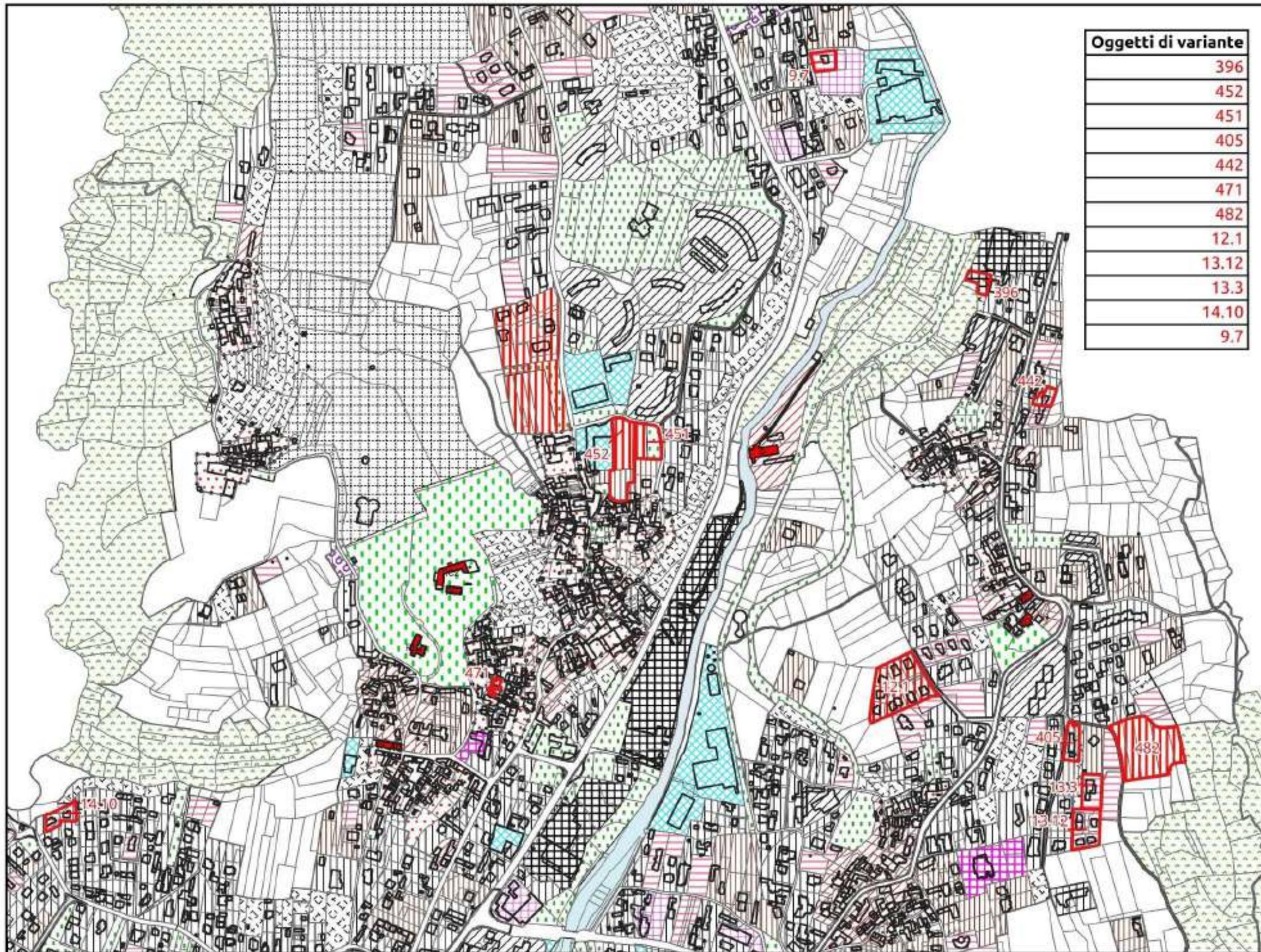
INDIVIDUAZIONE, SU PLANIMETRIA GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE, DEI RIQUADRI INTERESSATI DA OGGETTI DI VARIANTE

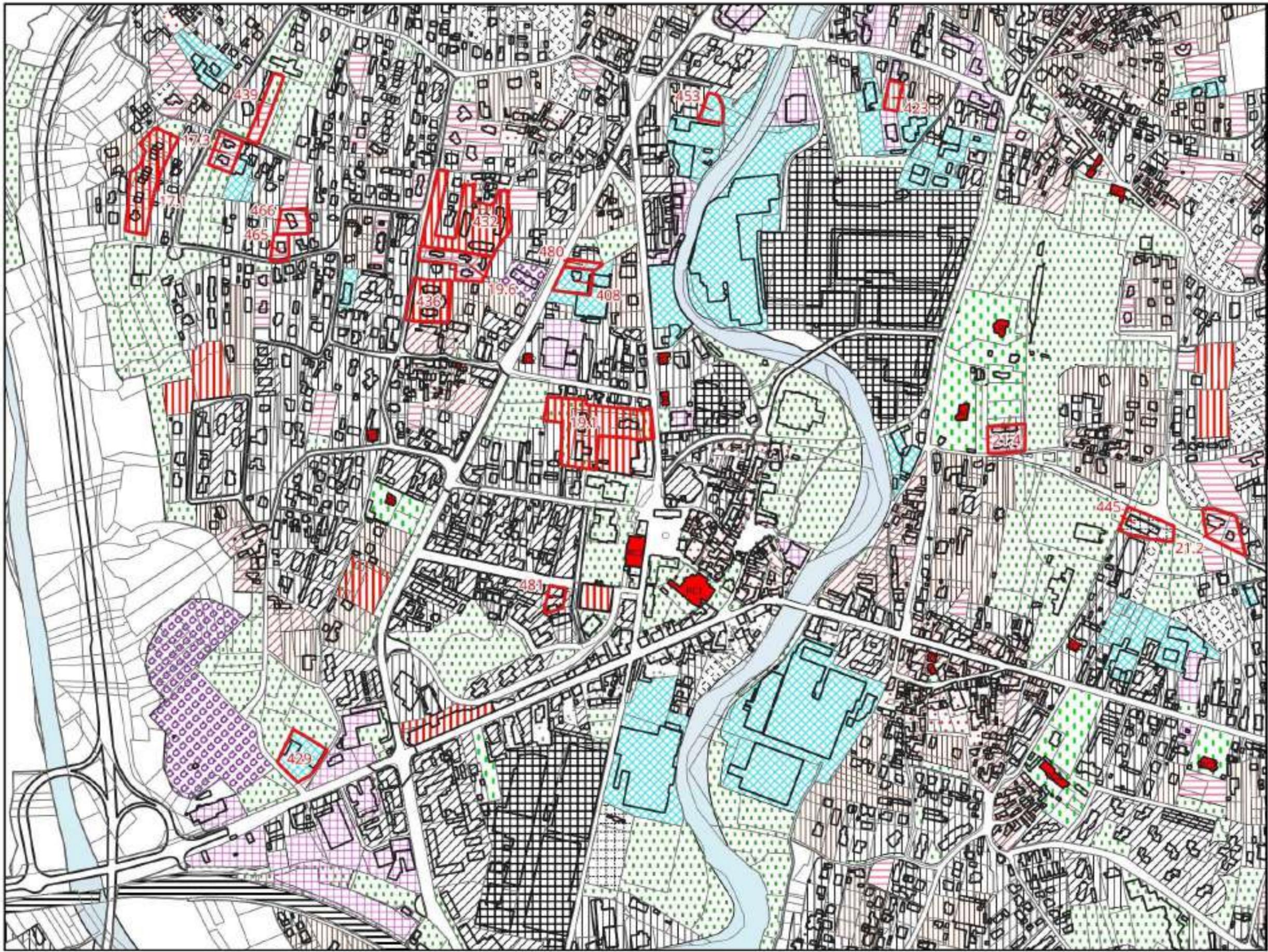


SEGUE INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI INTERESSATI DALLA VARIANTE SU RIQUADRI DELLA PLANIMETRIA GENERALE DEL PRG VIGENTE

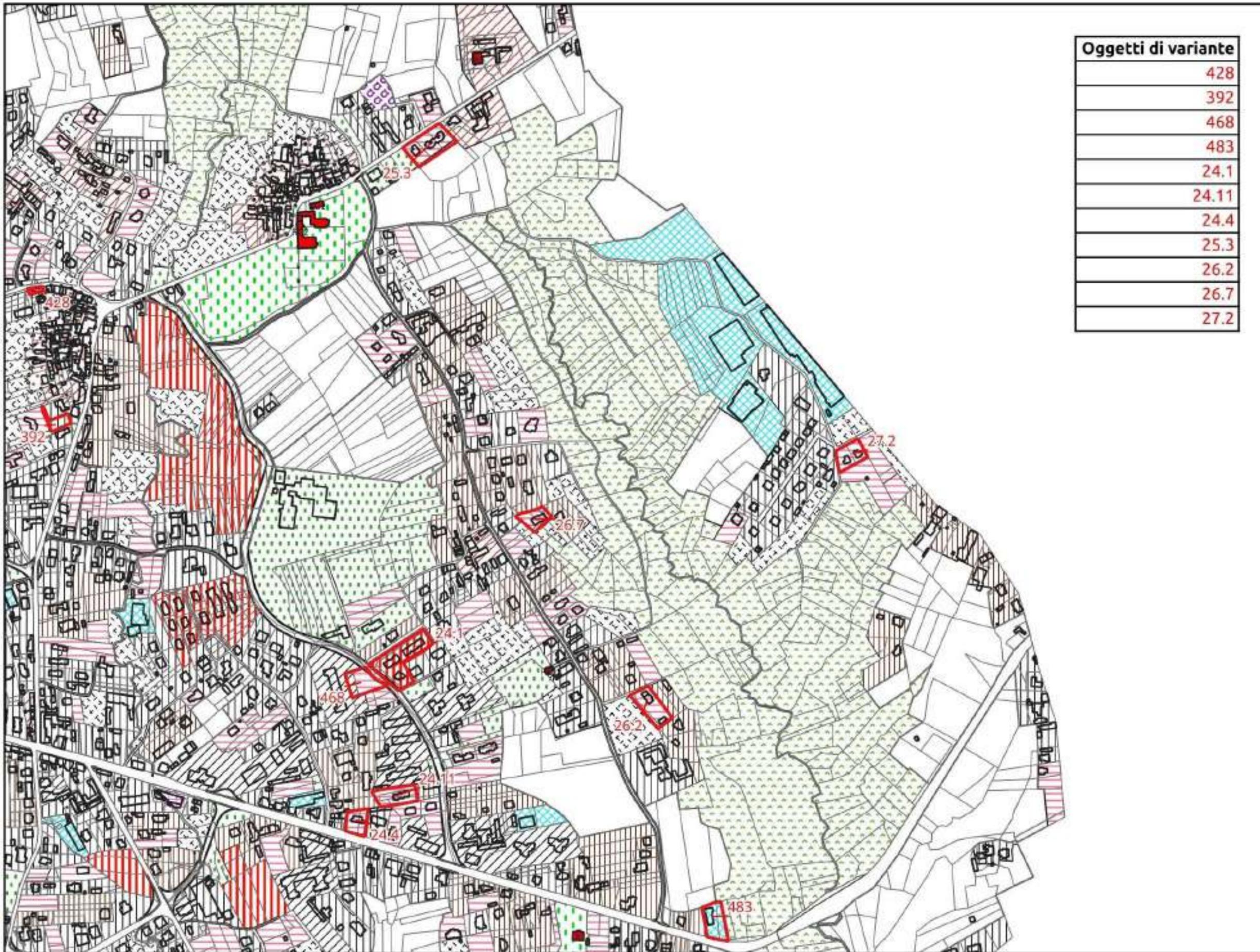


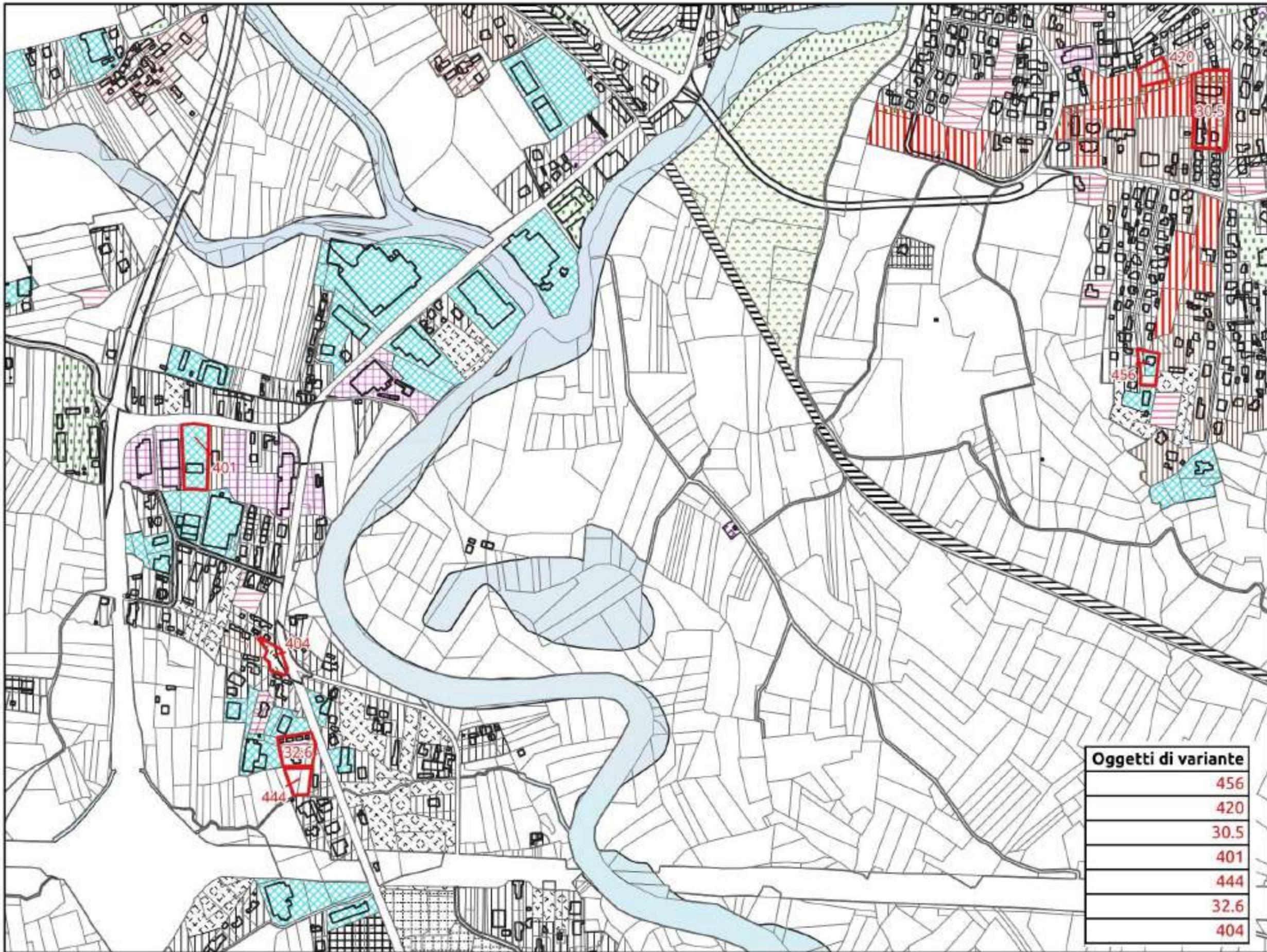
| Oggetti di variante | |
|---------------------|-----|
| | 418 |
| | 419 |
| | 426 |
| | 406 |
| | 478 |
| | 6.1 |
| | 7.4 |

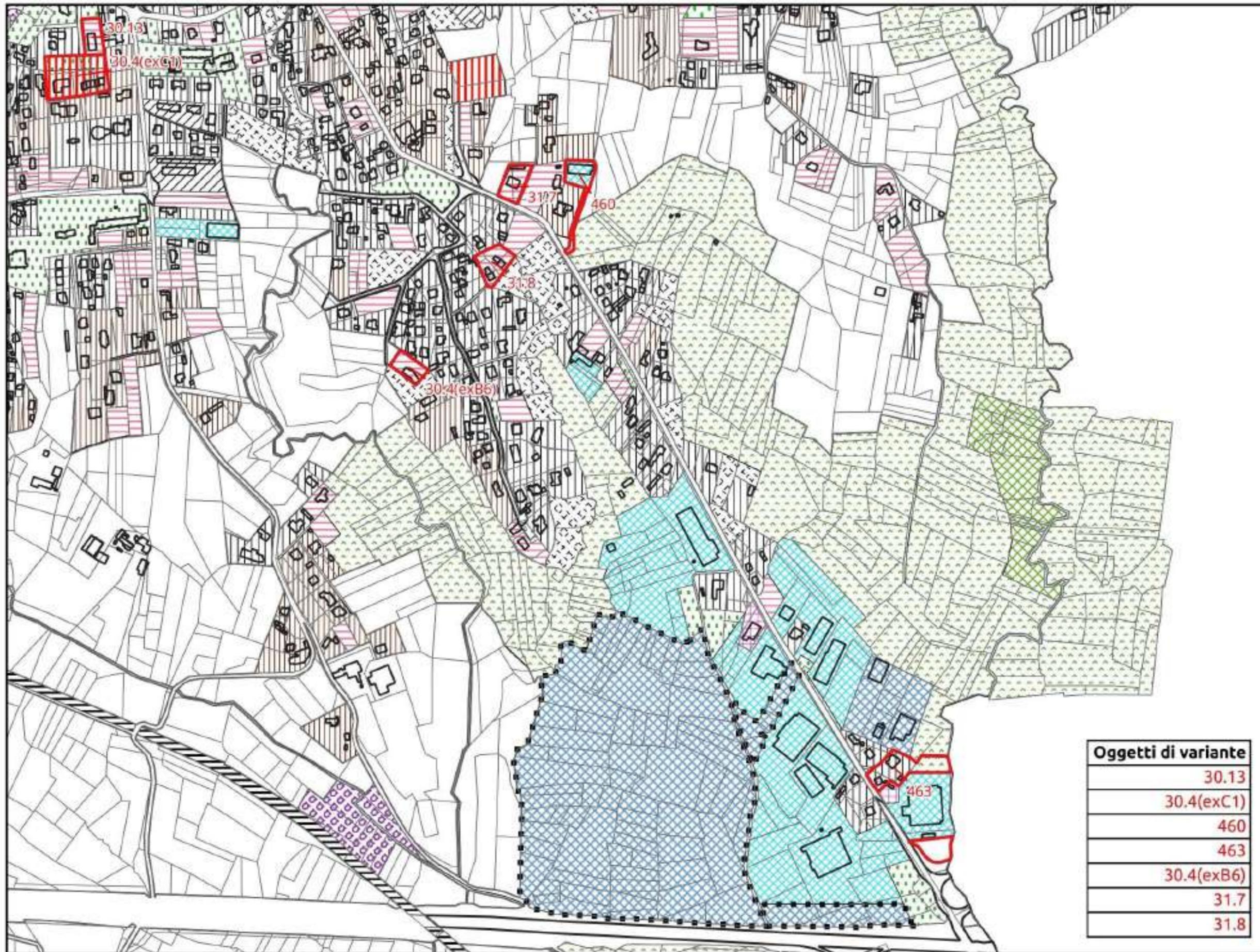




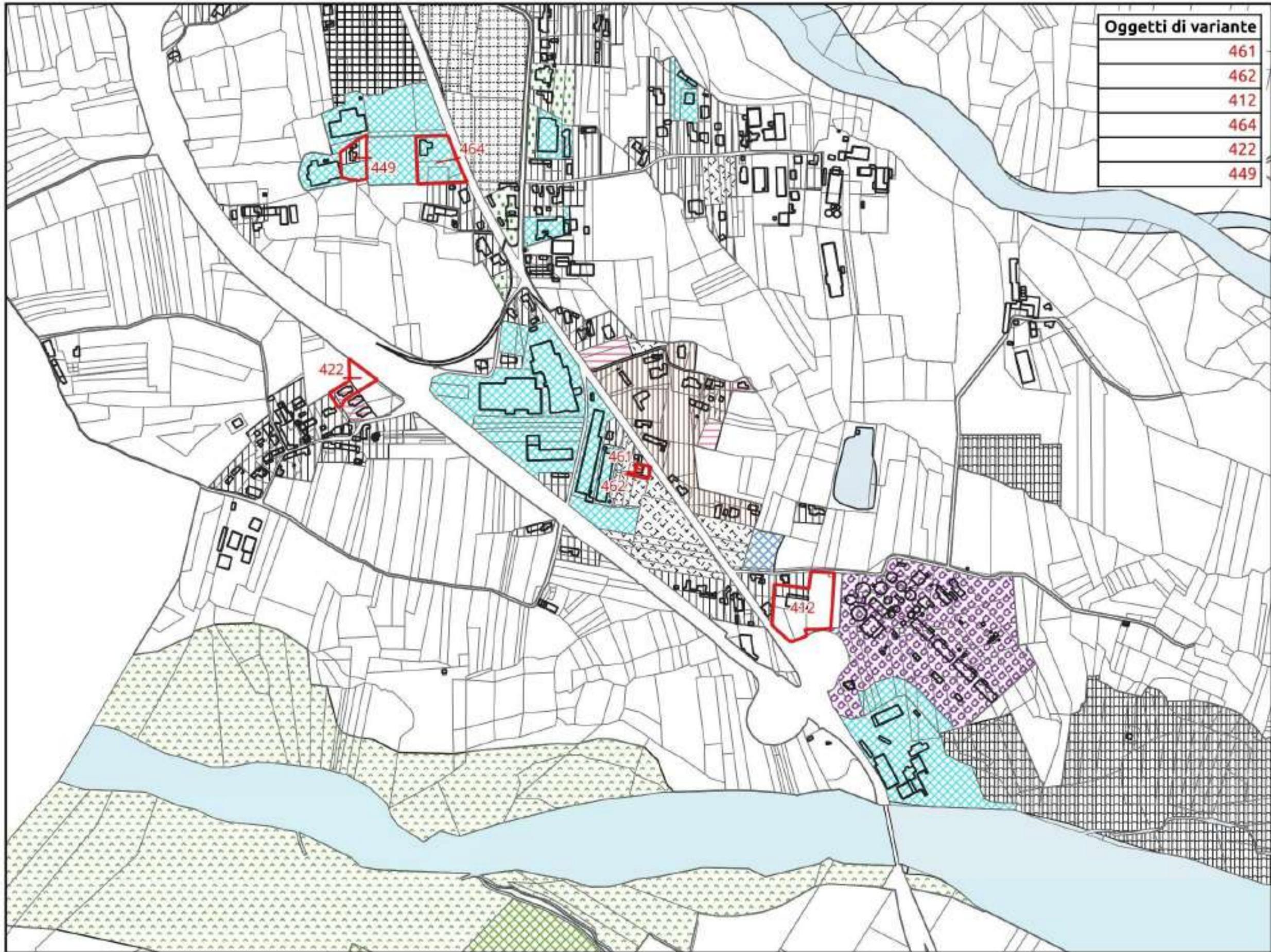
| Oggetti di variante | |
|---------------------|------|
| | 408 |
| | 453 |
| | 481 |
| | 21.2 |
| | 21.4 |
| | 19.1 |
| | 19.6 |
| | 439 |
| | 423 |
| | 465 |
| | 466 |
| | 429 |
| | 432 |
| | 436 |
| | 480 |
| | 445 |
| | 17.1 |
| | 17.3 |

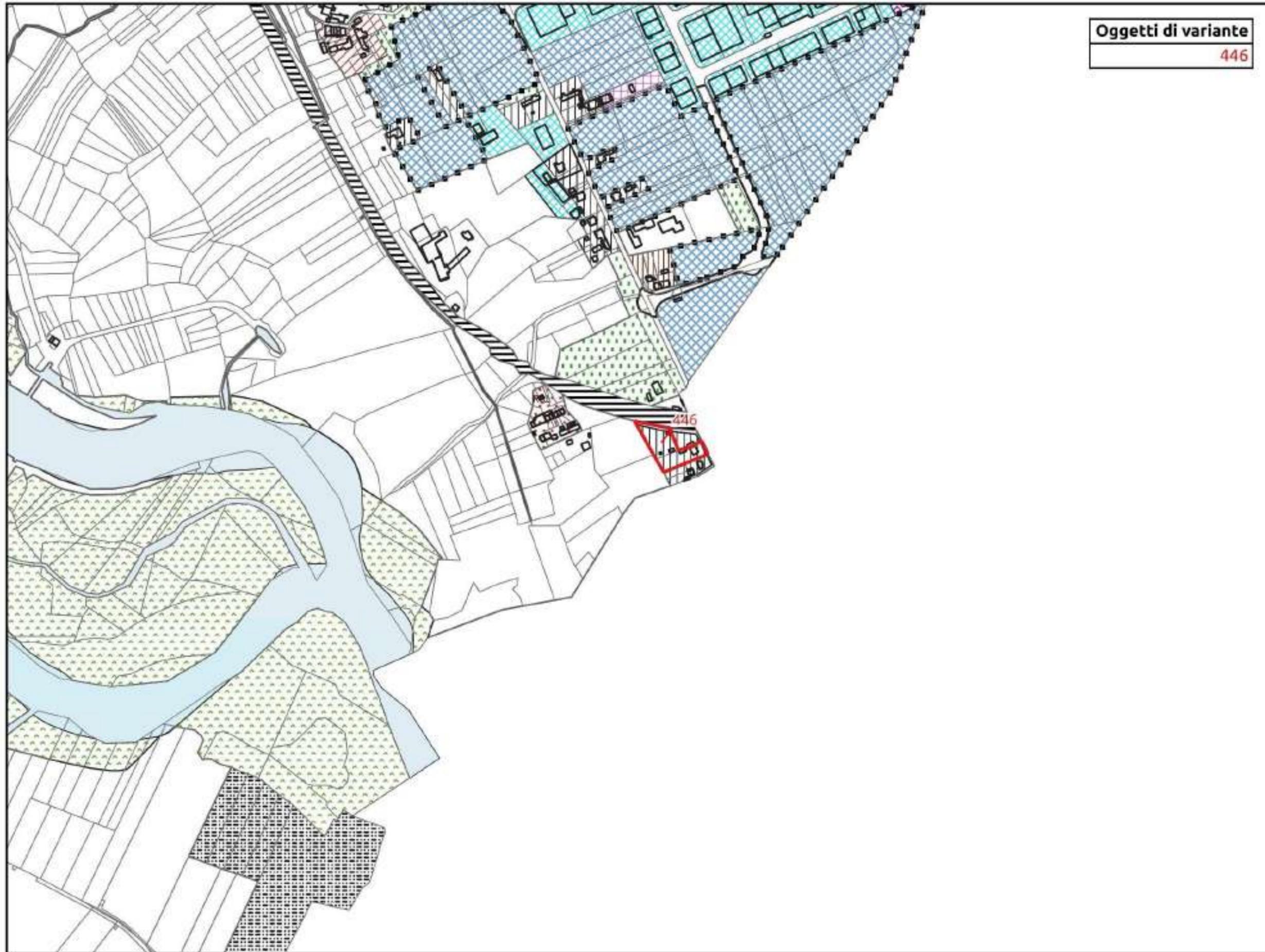






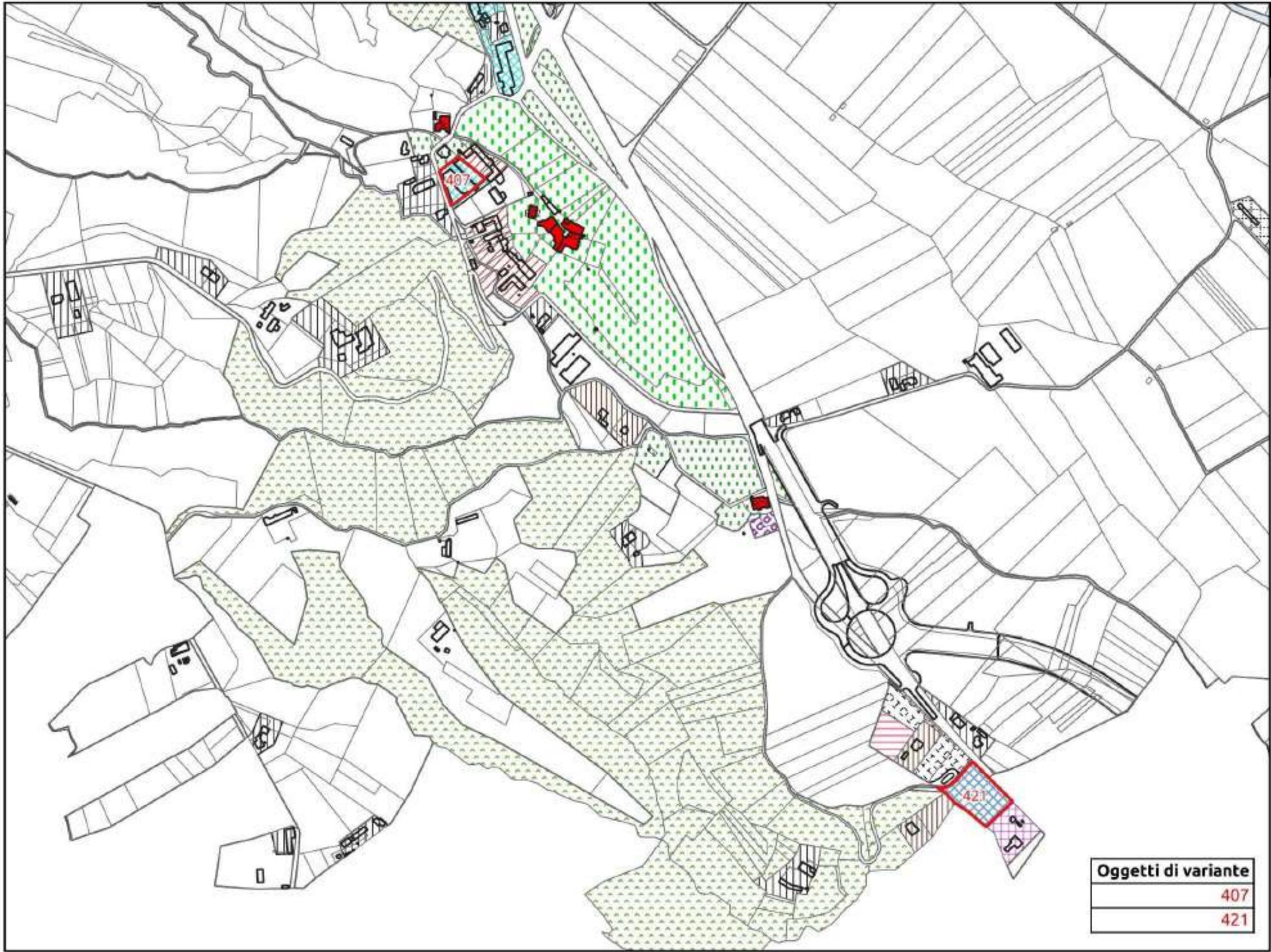
| Oggetti di variante | |
|---------------------|------------|
| | 30.13 |
| | 30.4(exC1) |
| | 460 |
| | 463 |
| | 30.4(exB6) |
| | 31.7 |
| | 31.8 |





Oggetti di variante

446



LEGENDA

AZZONAMENTI ED AREE NORMATIVE PREVISTE

USI E DESTINAZIONI DI TIPO PUBBLICO

 VIABILITA' ESISTENTE (ART. 52)

 VIABILITA' IN PROGETTO (ART. 52)

 VIABILITA' MINORE DI VALORE STORICO
E/O AMBIENTALE O DOCUMENTARIO (ART. 27)

 VIABILITA' CICLO-PEDONALE IN PROGETTO

 FERROVIA

 AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (S.P. ART. 50)

* AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

 AREE PER L'ISTRUZIONE  ISTRUZIONE SECONDARIA

 CHIESE ED ATTREZZATURE RELIGIOSE

 CENTRI SOCIALI E CENTRI CULTURALI

 ATTREZZATURE SANITARIE ED ASSISTENZIALI

 UFFICI PUBBLICI: AMMINISTRATIVI E SERVIZI

 GIARDINI PUBBLICI E PARCHI GIOCO

 ATTREZZATURE SPORTIVE

 PARCHEGGI PUBBLICI

① CASERMA CARABINIERI

② ELIPORTO

③ UFFICI POSTALI

④ CANILE MUNICIPALE

⑤ SEDE CROCE ROSSA E DEPOSITO COMUNALE

⑥ DEPOSITO ANAS

* AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

 PARCHEGGI  AREE VERDI O DI INTERESSE GENERALE

* AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI TERZIARI:

 PARCHEGGI  AREE VERDI O DI INTERESSE GENERALE

*** AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI MISTI:**

 **PARCHEGGI**  **AREE VERDI O DI INTERESSE GENERALE**

 **PARCO DELLA PIANETTA**
(SOGGETTO ALLA NORMATIVA DELLE AREE E4)

 **AREE PER IMPIANTI URBANI (ART. 51)**

 **CIMITERI**

 **IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLA RETE FOGNARIA**

 **SORGENTI E POZZI A SERVIZIO ACQUEDOTTO**

 **SERBATOI ACQUEDOTTO**

 **STOCCAGGIO E TRATTAMENTO RIFIUTI**

 **SOTTOSTAZIONI DI TRASFORMAZIONE ENEL**

 **CENTRALI SIP**

 **ZONE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI URBANI**

INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

 **ELETTRODOTTI**

 **METANODOTTO S.N.A.M.**

 **COLLETORE CONSORTILE C.O.R.D.A.R.**
(RACCOLTA E DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE)

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO URBANO (ART. 53)

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

 **PERIMETRO AREA URBANA CENTRALE (ART. 60)**

INSEDIAMENTI DI ORIGINE STORICA:

 **INSEDIAMENTI DI RECUPERO A1 - (ART. 54)**
(PER LE PRESCRIZIONI D'INTERVENTO VEDI CARTOGRAFIA SPECIFICA)

 **INSEDIAMENTI E NUCLEI MINORI DI RECUPERO - A2 (ART. 55)**

 **AMBITO DI RECUPERO UNITARIO**

AREE EDIFICATE - EDIFICABILI:

 **DI VECCHIO IMPIANTO (B1 - ART. 56)**

 **SATURE (B2 - ART. 57)**

 **CONSOLIDATE (B3 - ART. 58)**

 **A CAPACITA' RESIDUA (B4 - ART. 59)**

 **NUCLEI EDIFICATI B5 (ART. 60)**
(PER LE PRESCRIZIONI DI INTERVENTO VEDI CARTOGRAFIA SPECIFICA)

 **AREE DI COMPLETAMENTO (B6 - ART. 61)**

 **COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO**

 **AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE (C1 - ART. 62)**

 **COMPARTO MINIMO DI ATTUAZIONE**

Fg (Foglio Catastale Terreni) - n° (Numero d'ordine per ogni foglio)

ZONE A SPECIFICA DESTINAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

-  AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 - ART. 63)
-  AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (D2 - ART. 64)
-  AREE DA ATTREZZARE PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D3 - ART. 65) ■■■■ AMBITO TERRITORIALE
-  AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI (D4 - ART. 66)
-  AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE (D5 ART. 67)
-  AREE PER IMPIANTI RICREATIVI DI INTERESSE GENERALE (D6 ART. 68)
-  AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (D7 ART. 69)

ZONE FUNZIONALI MISTE (ART. 70)

-  COMPARTI SOGGETTI A SPECIFICI INTERVENTI DI RICONVERSIONE - TRASFORMAZIONE - RIQUALIFICAZIONE ■■■■ AMBITO TERRITORIALE

AREE DI CONTENIMENTO URBANO

-  AREE AGRICOLE MARGINALI (E2 - ART. 74)  INDIVIDUAZIONE AREE AGRICOLE MARGINALI INEDIFICABILI

AZZONAMENTO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO (ART. 73)

ZONE AGRICOLE

-  AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (E1 - ART. 73)
-  AREE BOSCADE (E3 - ART. 75)
-  AREE DI TUTELA NATURALISTICA (E4 - ART. 76)

AREE ED IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA

-  AREE A PARCO PRIVATO (H - ART. 71)
-  UNITA' EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO E/O AMBIENTALE O DOCUMENTARIO SOGGETTE AI SEGUENTI TIPI DI INTERVENTO:
 -  RESTAURO RIGOROSO
 -  RISANAMENTO CONSERVATIVO
 -  RISTRUTTURAZIONE TIPOLOGICA | CUI PRINCIPI DEVONO GUIDARE ANCHE INTERVENTI DI CATEGORIA SUPERIORE SE AMMESSI
-  BENE VINCOLATO AI SENSI DEL D.P.R. 22.10.99 T.U. BENI VINCOLATI (ART. 26)
-  BENE CULTURALE AI SENSI DEL 15° COMMA ART. 49 L.R. 56/77 (ART. 26)

-  PERIMETRO UNITA' PAESAGGISTICA (ART. 27)
-  PERIMETRO RISERVA NATURALE DELLA BARAGGIA (ART. 27)
-  AREA VINCOLATA AI SENSI DEL D.LGS n° 490 DEL 29/10/99 (EX DM. 01/08/85 - GALASSINI)

-  AMBITO GRAVATO DA SERVITU' MILITARE (ART. 27)

IMMOBILI OGGETTO DI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-  UNITA' EDILIZIE SOGGETTE A DEMOLIZIONE

DESCRIZIONE DELLE VARIANTI PROPOSTE

NOTE ESPLICATIVE

Il numero di riferimento di ciascun oggetto di variante (esempio 400) corrisponde alla numerazione dell'apposito elenco elaborato dall'ufficio tecnico comunale. Per gli oggetti di variante non connessi a segnalazioni ma inclusi in quanto riferibili ad una problematica generale (riconoscimento interventi di nuova edificazione completati e riazionamento in area edificata) il numero di riferimento corrisponde alla sigla del lotto o del comparto riportata sulle tavole del PRG vigente. Per i nuovi interventi residenziali inseriti il numero di riferimento è integrato dalla sigla N...., ai fini di facilitare la lettura della relazione geologica cui si rimanda.

STRALCI AREE EDIFICABILI

Per quanto concerne le aree edificabili stralciate e riazionate in tutto o in parte in area agricola, si ha un decremento complessivo pari a **m² 14.543 di superficie e m³ 10.005 di volumetria**, come risulta dalla seguente tabella.

| Lotti edificabili stralciati con sigla di riferimento cartografico | Superficie riazionata in area agricola o boscata | Volumetria stralciata |
|--|---|------------------------------|
| 406 - Via Maffei - area B6 parte comparto 8.10 | 2.260 | 1.356 |
| 418 - Via Maffei - area B6 parte comparto 6.4 | 1.050 | 630 |
| 439 - Via Parlamento - area B6 lotto 14.12 | (riazionato in area a verde pubblico) 990 | 594 |
| 451, 452 – Castellazzo - area C1 comparto 12.2 compresa area parcheggio contigua di superficie pari a mq 1.000 ed area edificata B4 a sud di superficie pari a mq 1.321 | 5.519 | 3.198 |
| 482 – Vicolo Margherita - area C1 comparto 16.1 | 7.045 | 4.227 |
| TOTALI | -16.864 | -10.005 |

I sopracitati 6 oggetti di variante sono coerenti il Piano Territoriale Regionale, il Piano Paesaggistico Regionale e il Piano Territoriale Provinciale, in quanto comportano un risparmio di consumo di suolo con ripristino di destinazione agricola e/o boscata nell'ambito delle seguenti classificazioni di cui al PPR:

- 406: m.i.6 - area di dispersione insediativa a bassa densità prevalentemente residenziale – aree di elevato interesse agronomico; SC5 - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali; inclusa nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Torrente Strona).
- 418: m.i.6 - area di dispersione insediativa a bassa densità prevalentemente residenziale – aree di elevato interesse agronomico; SC5 - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali; parzialmente inclusa nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Torrente Strona).
- 439: m.i.7 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).
- 451 - 452: parte m.i.6 - area di dispersione insediativa a bassa densità prevalentemente residenziale - aree di elevato interesse agronomico; parte m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); parzialmente inclusa nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Torrente Strona).
- 482: parte m.i.6 - area di dispersione insediativa a bassa densità prevalentemente residenziale – parte aree boscate; parzialmente inclusa nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Clarolo).

Di seguito vengono riportati gli estratti cartografici vigenti, le foto aeree e la situazione proposta in variante. Gli estratti cartografici dei singoli oggetti di variante sono tratti dalle tavole della serie 4P della variante parziale 14 approvata nel 2018 (a spiegazione di eventuali incongruenze con ortofoto più recente o con mancati aggiornamenti catastali.

406 – VIA MAFFEI



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

418 - VIA MAFFEI



PRG VIGENTE – TAVOLA SERIE 4P



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

439 - VIA PARLAMENTO



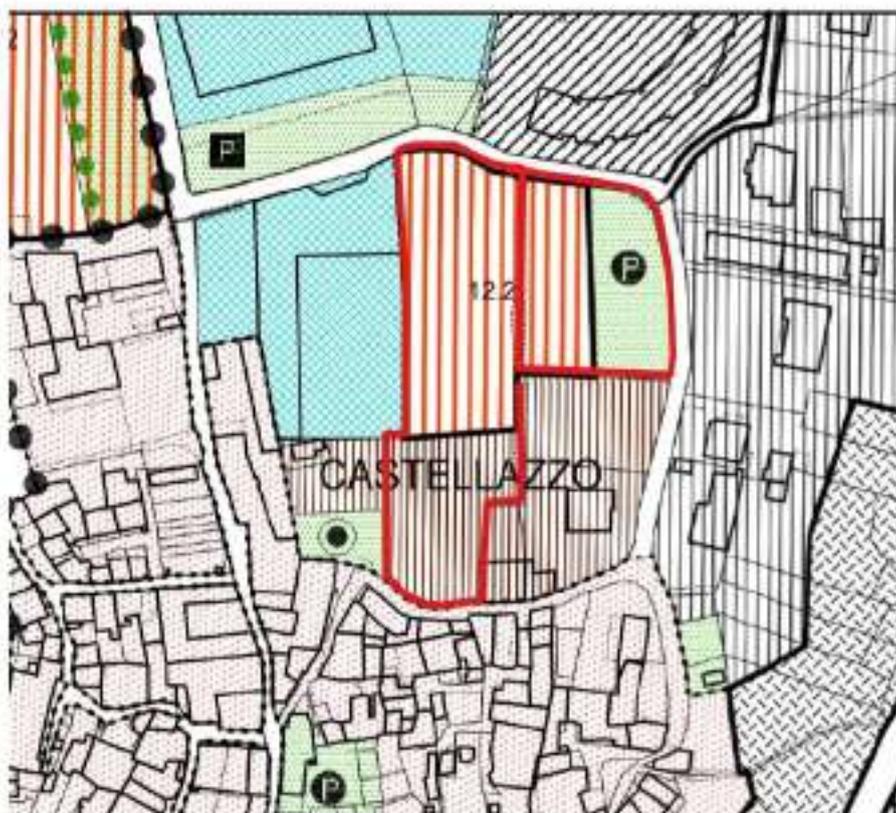
PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

482 – VICOLO MARGHERITA



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

RIAZZONAMENTO IN AREE EDIFICATE CONSOLIDATE B3 DI AREE EDIFICABILI CONCLUSE E SATURE (volumetria esaurita o residui inferiore al 20% dell'edificato) CON SPECIFICI PARAMETRI CHE NE LIMITANO LA PERCENTUALE DI AMPLIAMENTO (Vedi modifiche normative).

Aggiornamento cartografico a seguito del completamento di interventi residenziali con contestuale inclusione dei detti lotti in aree edificate consolidate. Le trasformazioni citate riguardano n° 24 lotti e 8 comparti per i quali l'intervento edificatorio si è ormai concluso con l'acquisizione dell'agibilità; il valore di m³ **8.676** rappresenta l'incremento di volumetria generato come risulta dalla seguente tabella:

| Lotto n° | Volumetria eseguita | Volumetria ammessa dal PRG Vigente | Volumetria non utilizzata | Incremento ammesso dal nuovo azzonamento (20% max 360/unità edilizia) |
|------------------------------|----------------------------|---|----------------------------------|--|
| Aree B6 | | | | |
| Lotto 6.1 (426) | 714 | 720 | 6 | 143 |
| Lotto 7.1 | 3.238 | 3.248 | 10 | 648 |
| Lotto 7.4 | 924 | 924 | - | 185 |
| Lotto 9.2 (442) | 855 | 855 | - | 171 |
| Lotto 9.7 | 528 | 601 | 73 | 106 |
| Lotto 13.3 | 993 | 1.000 | 7 | 199 |
| Lotto 13.12 | 1.366 | 1.389 | 23 | 273 |
| Lotto 14.10 | 571 | 601 | 30 | 114 |
| Lotto 17.1 (465, 466) | 1.439 | 1.439 | - | 288 |
| Lotto 17.3 | 847 | 858 | 11 | 169 |
| Comparto 19.6 | 1.757 | 1.842 | 85 | 351 |
| Lotto 21.2 | 1.476 | 1.476 | - | 295 |
| Lotto 21.4 | 1.311 | 1.311 | - | 262 |
| Lotto 24.4 | 729 | 729 | - | 146 |
| Lotto 24.11 | 939 | 939 | - | 188 |
| Lotto 25.3 | 1.317 | 1.317 | - | 263 |
| Lotto 26.2 | 1.011 | 1.011 | - | 202 |
| Lotto 26.7 | 589 | 592 | 3 | 118 |
| Lotto 27.2 | 791 | 801 | 10 | 158 |
| Lotto 30.4 | 806 | 819 | 13 | 161 |
| Lotto 31.7 | 942 | 975 | 33 | 188 |
| Lotto 31.8 | 1.163 | 1.206 | 43 | 232 |
| Lotto 32.6 | 1.359 | 1.359 | - | 272 |
| Lotto 33.3 (422) | 1.172 | 1.185 | 13 | 234 |
| Aree C1 | | | | |
| Comparto 12.1 | 5.042 | 5.153 | 111 | 1008 |
| Comparto 17.1 | 4.315 | 4.536 | 221 | 863 |
| Comparto 19.5 (432) | 7.158 | 8.341 | 1.183 | 1.432 |
| Comparto 19.7 (436) | 3.487 | 3.487 | - | 697 |
| Comparto 24.1 | 3.021 | 3.301 | 280 | 604 |
| Comparto 30.4 Case a schiera | 1.966 | 1.966 | - | 393 |
| Comparto 30.5 Unità da 1 a 7 | 2.340 | 2.340 | - | 468 |
| TOTALI | 53.254 | 55.481 | -2.155 | +10.831 |

Integrazione all'art. 58 "Aree edificate consolidate B3"

Per gli immobili riazzonati, ai sensi della Variante Parziale 15¹, in aree B3 la percentuale di incremento volumetrico ammessa è limitata al 20%, nel rispetto degli altri parametri di cui al presente articolo; in ogni caso la sopraelevazione del filo di gronda non può superare m 1 (comunque nel rispetto dell'altezza massima ammessa). Tale incremento deve essere considerato al lordo di eventuali interventi in deroga realizzati successivamente all'approvazione della variante strutturale

¹ viene inserito apposita simbologia nella legenda della cartografia.

| Lotto n° | |
|-----------------------|--|
| Aree B6 | Classificazione di cui al PPR approvato |
| Lotto 7.1 (426) | m.i.6 |
| Lotto 6.1 | m.i.6 - SC2 |
| Lotto 7.4 | m.i.6 |
| Lotto 9.2 (442) | m.i.6 - m.i.4 |
| Lotto 9.7 | m.i.6 - SC5 - incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Torrente Strona) |
| Lotto 13.3 | m.i.6 |
| Lotto 13.12 | m.i.6 |
| Lotto 14.10 | m.i.4 |
| Lotto 17.1 (465, 466) | m.i.4 |
| Lotto 17.3 | m.i.4 |
| Comparto 19.6 | m.i.4 |
| Lotto 21.2 | m.i.6 |
| Lotto 21.4 | m.i.6 |
| Lotto 24.4 | m.i.4 |
| Lotto 24.11 | m.i.4 |
| Lotto 25.3 | m.i.6 - <u>porzione a bosco sovrapposta all'edificio, non presente nello stato di fatto;</u> incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Posca) |
| Lotto 26.2 | m.i.6 - incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Posca) |
| Lotto 26.7 | m.i.6 - <u>porzione a bosco sovrapposta all'edificio, non presente nello stato di fatto;</u> incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Posca) |
| Lotto 27.2 | m.i.6 |
| Lotto 30.4 | m.i.6 - parzialmente incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Clarolo) |
| Lotto 31.7 | m.i.6 |
| Lotto 31.8 | m.i.6 |
| Lotto 32.6 | m.i.7 - incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Peschiera) |
| Lotto 33.3 (422) | m.i.10 - aree di elevato interesse agronomico |
| Aree C1 | |
| Comparto 12.1 | m.i.4 |
| Comparto 17.1 | m.i.4 |
| Comparto 19.5 (432) | m.i.4 |
| Comparto 19.7 (436) | m.i.4 |
| Comparto 24.1 | m.i.6 |
| Comparto 30.4 | m.i.6 |
| Comparto 30.5 | m.i.6 |

Di seguito vengono riportati gli estratti cartografici vigenti, le foto aeree e la situazione proposta in variante.

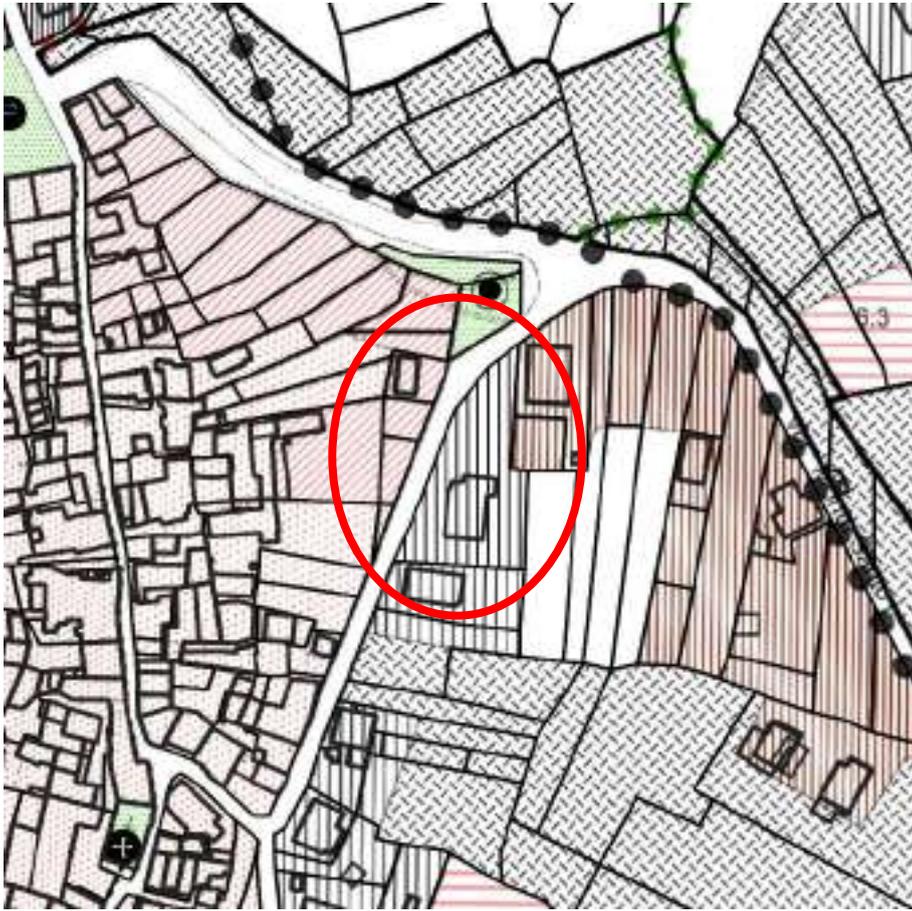
Lotto 6.1 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 7.1 (426) di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P1



VISTA AEREA



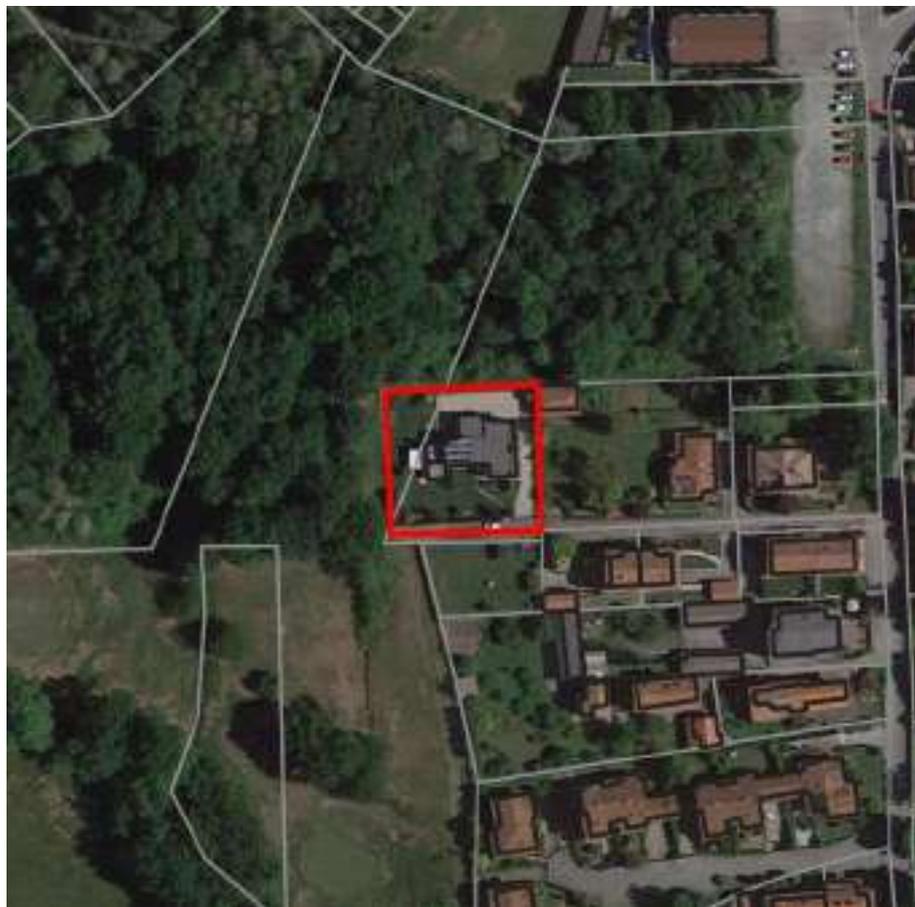
PROPOSTA DI VARIANTE

Nota – l'indicazione del parcheggio (mq 600) è stata stralciata in quanto l'intervento era già in corso al momento dell'adozione del Progetto Preliminare della Revisione e non prevedeva il parcheggio.

Lotto 7.4 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 9.2 (442) di completamento residenziale

Per uniformità e coerenza urbanistica il riazzonamento viene esteso a tutto il lotto 9.2.



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA

COMUNE DI COSSATO – VP15 PROGETTO DEFINITIVO



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 9.7 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 13.3 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 13.12 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA

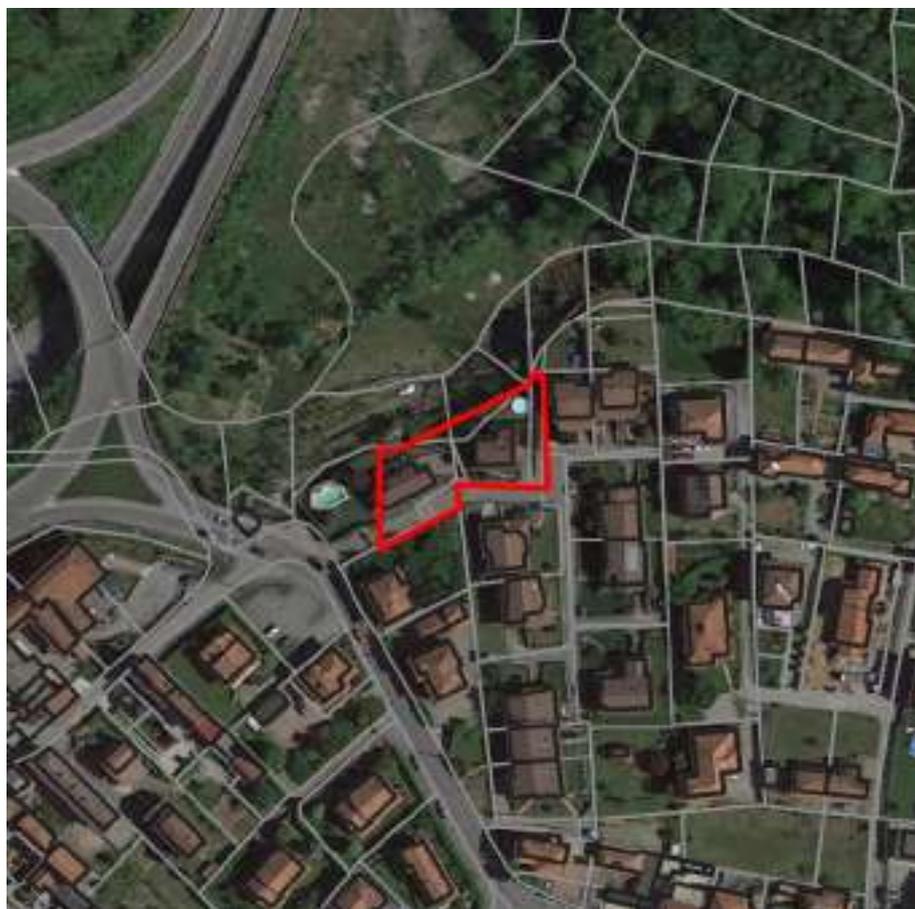


PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 14.10 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 17.1 (465, 466) di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 17.3 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 19.6 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 21.2 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA

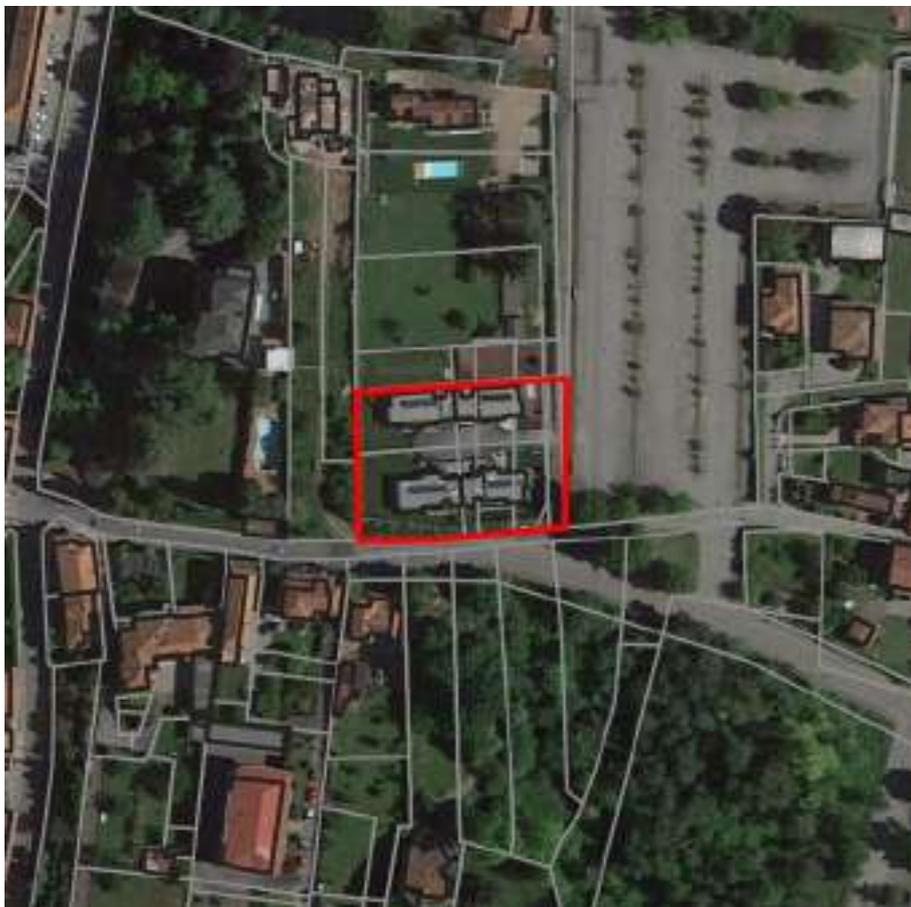


PROPOSTA DI VARIANTE

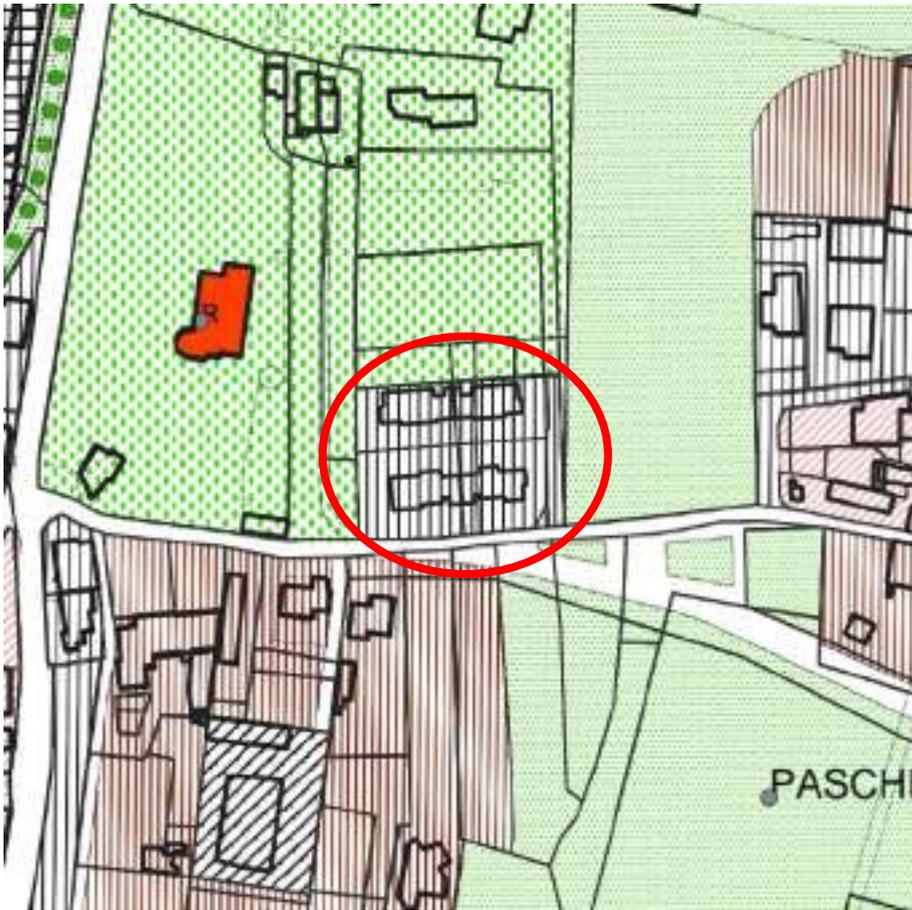
Lotto 21.4 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 24.4 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 24.11 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

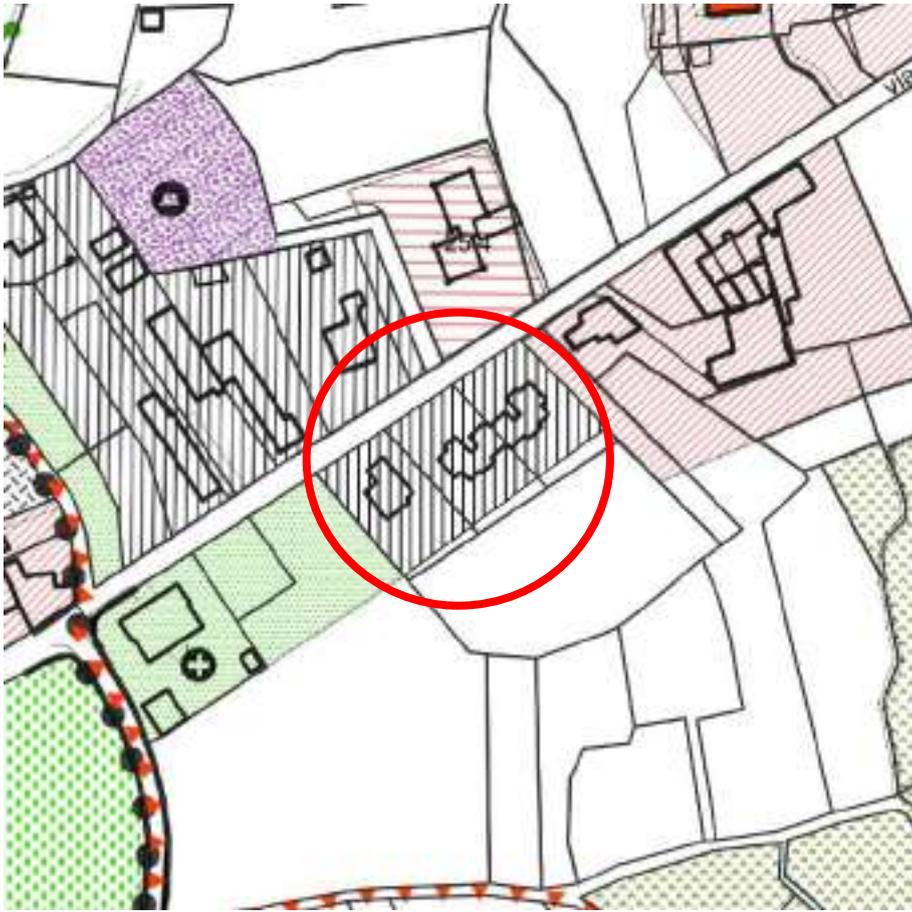
Lotto 25.3 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA

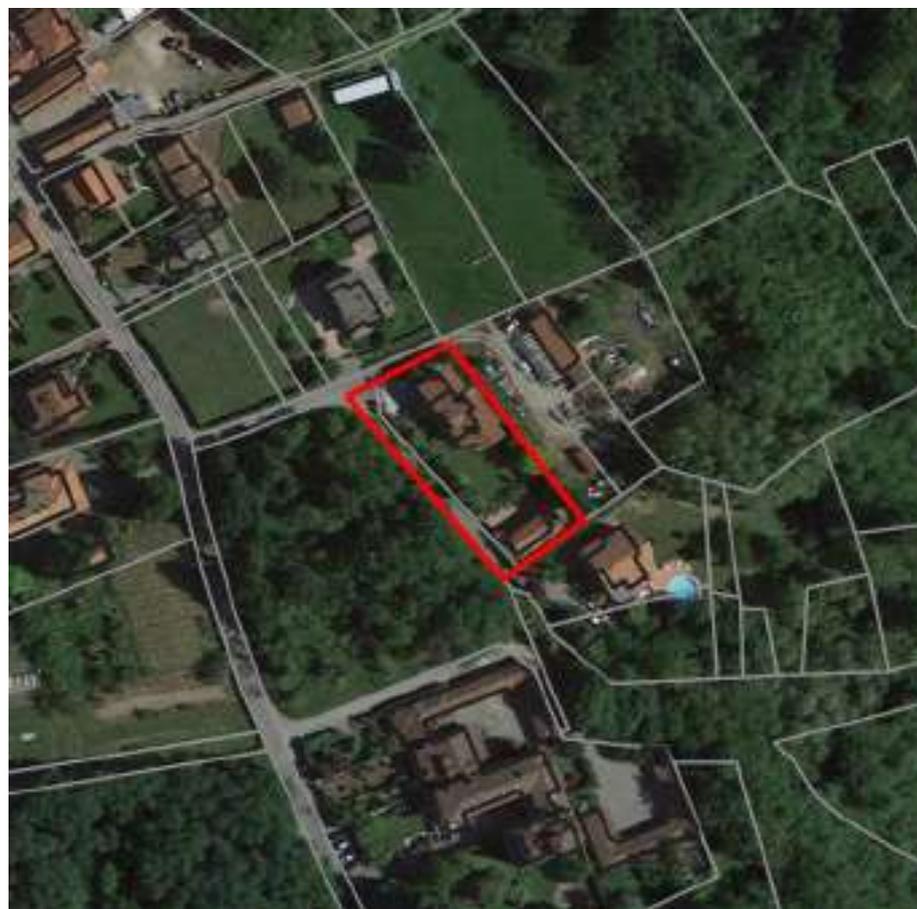


PROPOSTA DI VARIANTE

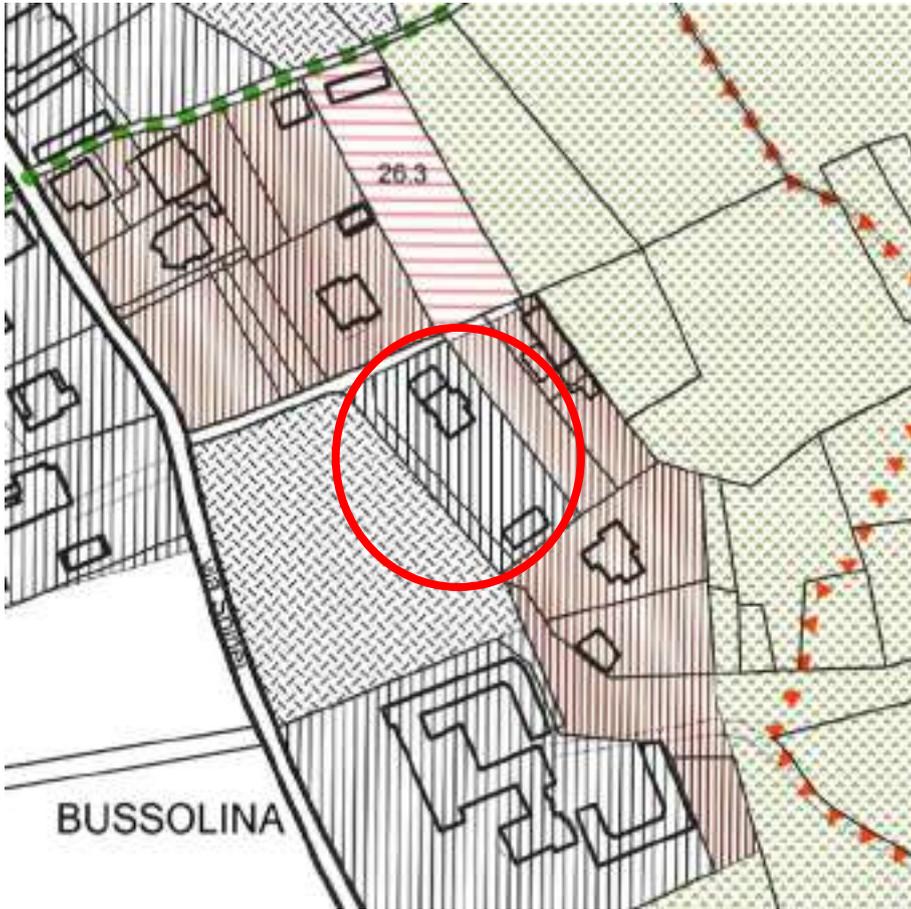
Lotto 26.2 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA

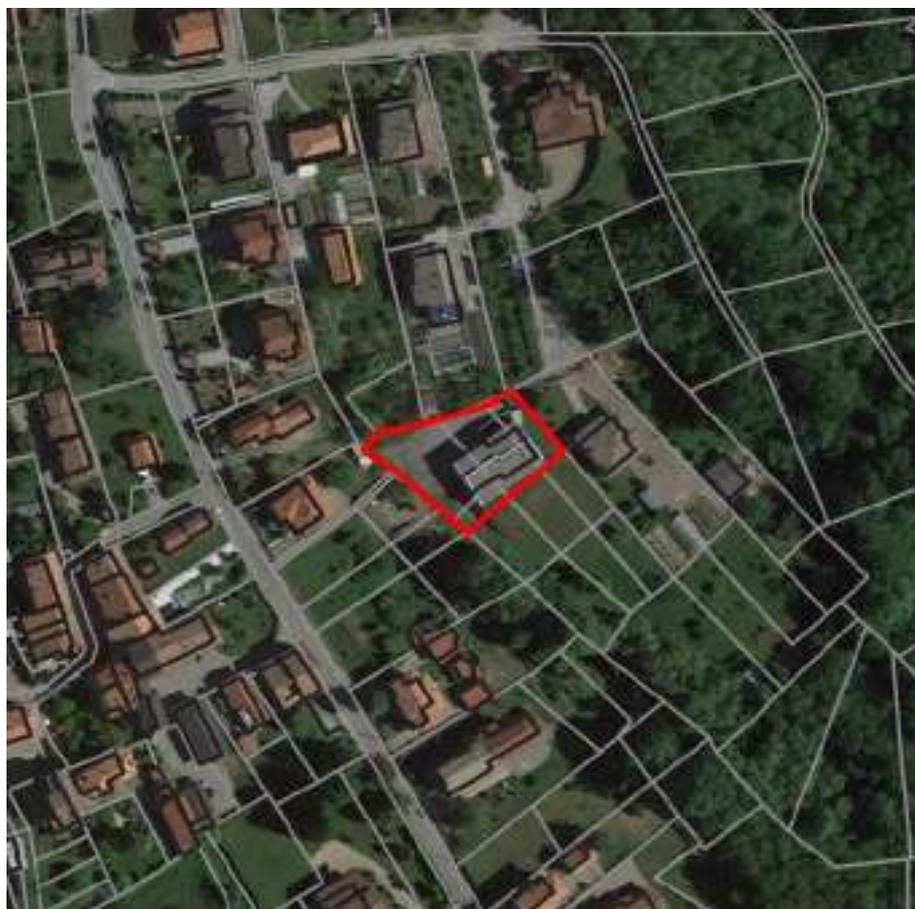


PROPOSTA DI VARIANTE

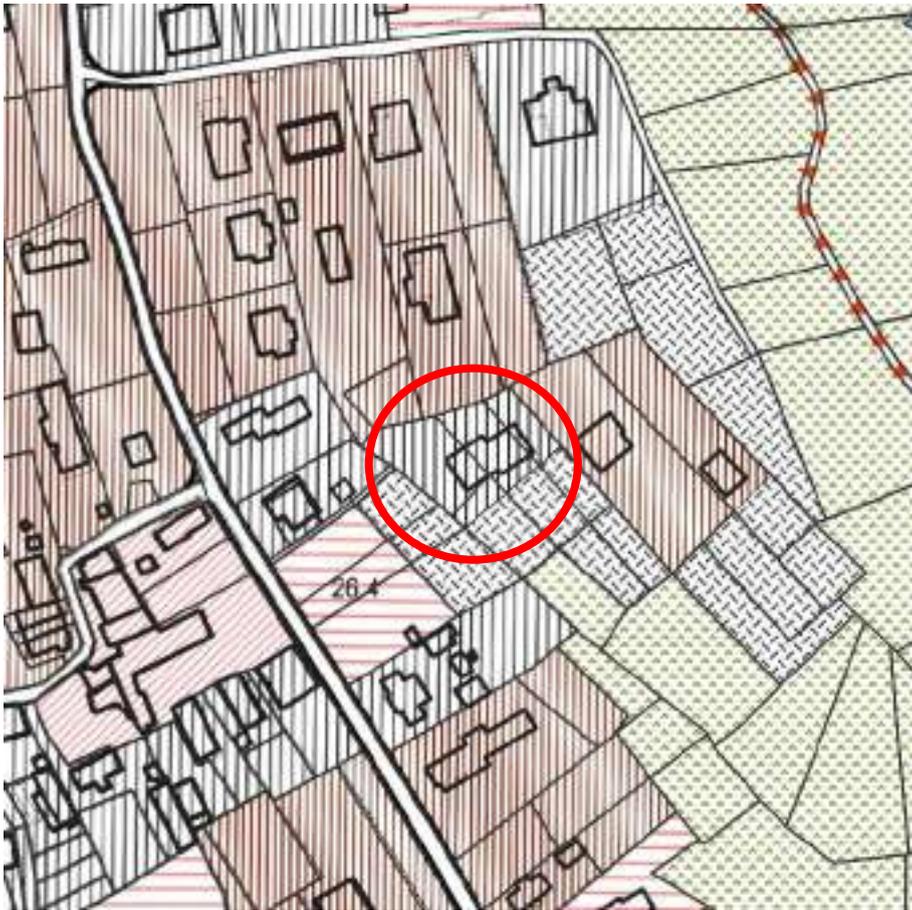
Lotto 26.7 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 27.2 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 30.4 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3

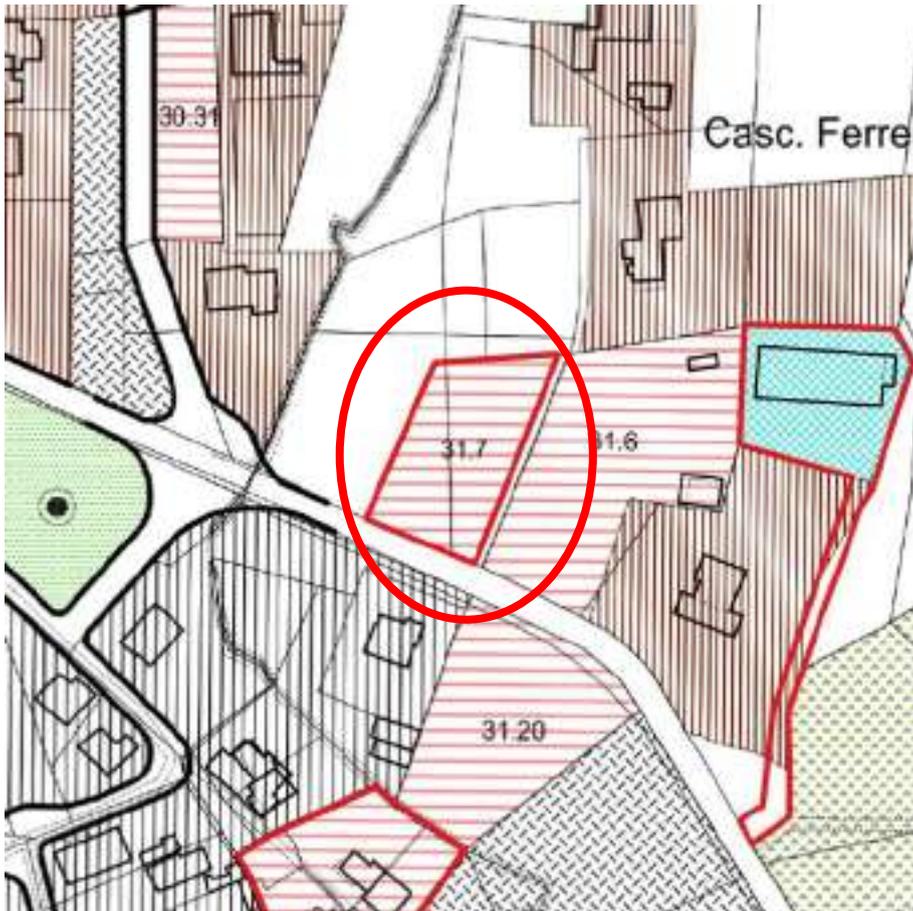


VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

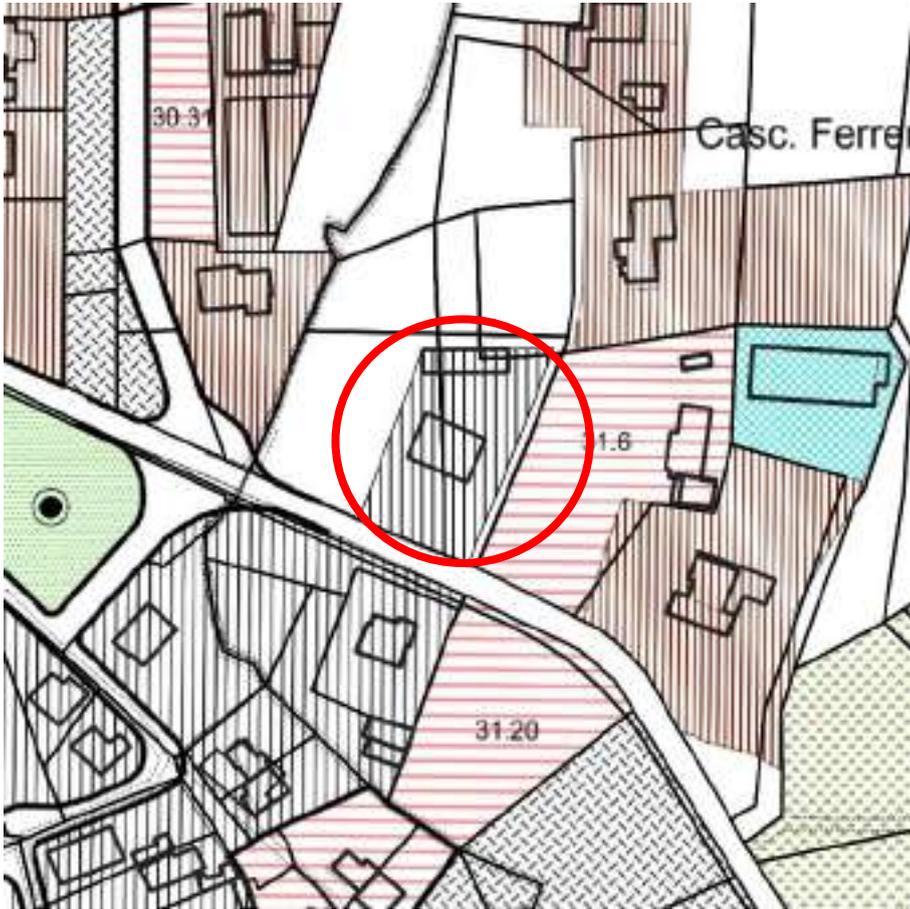
Lotto 31.7 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA

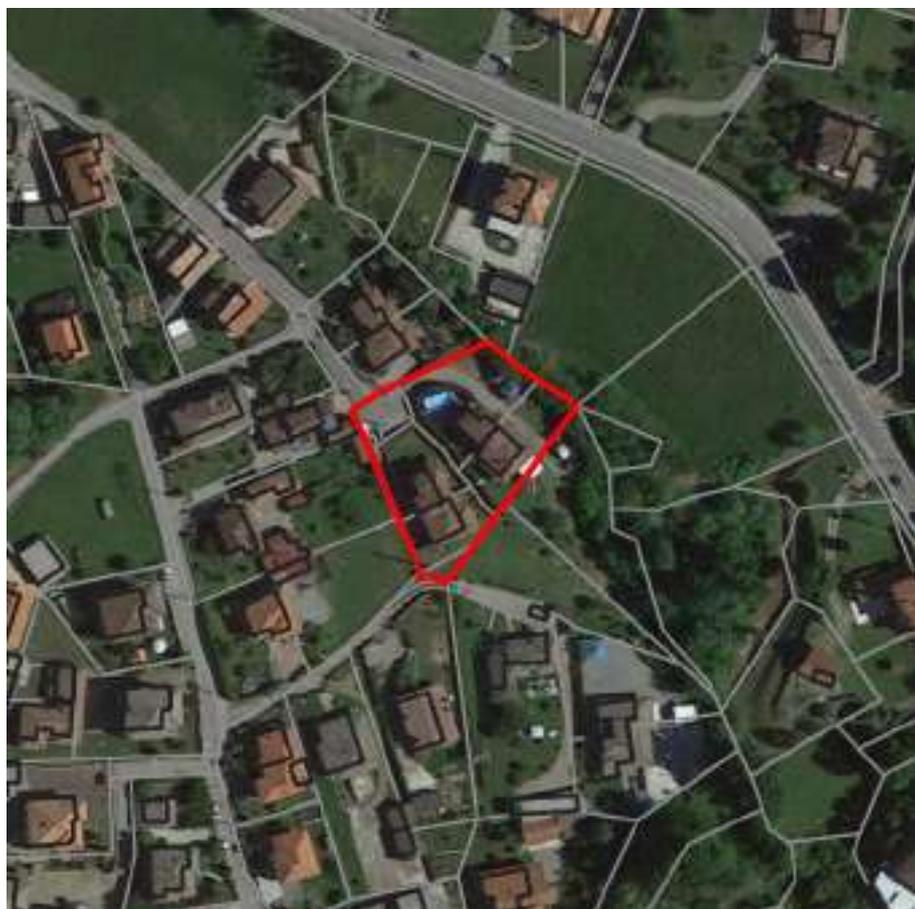


PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 31.8 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 32.6 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



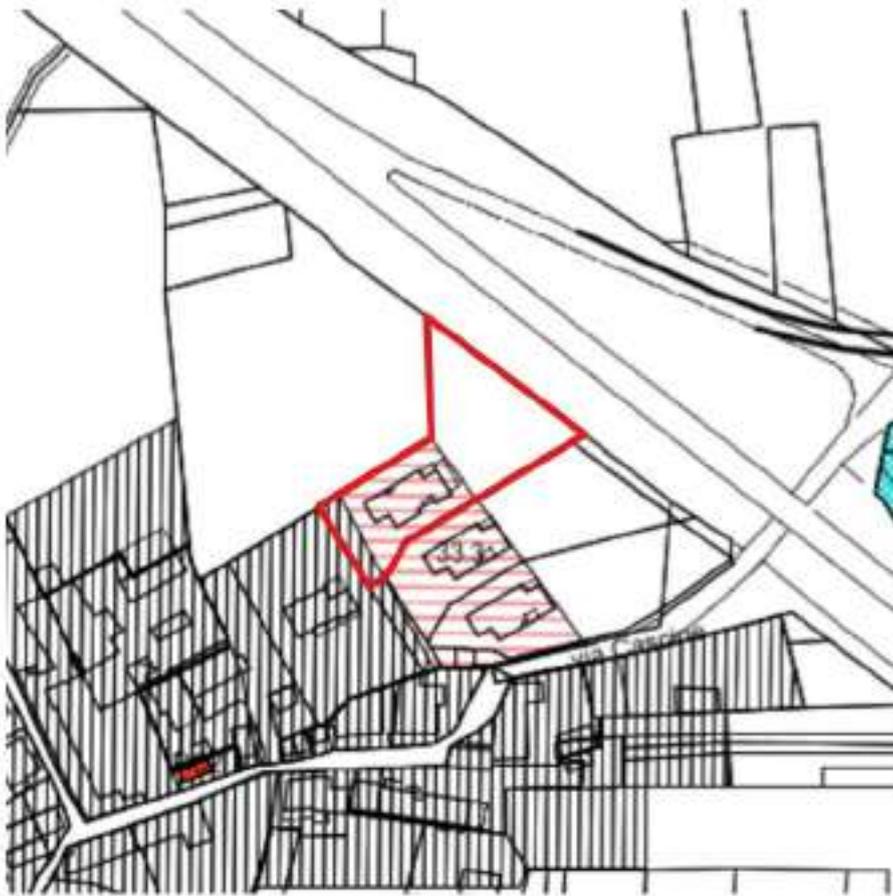
VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Lotto 33.3 (422) di completamento residenziale

Il riassetto riguarda anche le aree a verde privato pertinenziale (stato di fatto per mq 2.700) e, per uniformità e coerenza urbanistica, viene esteso a tutto il lotto 33.3.



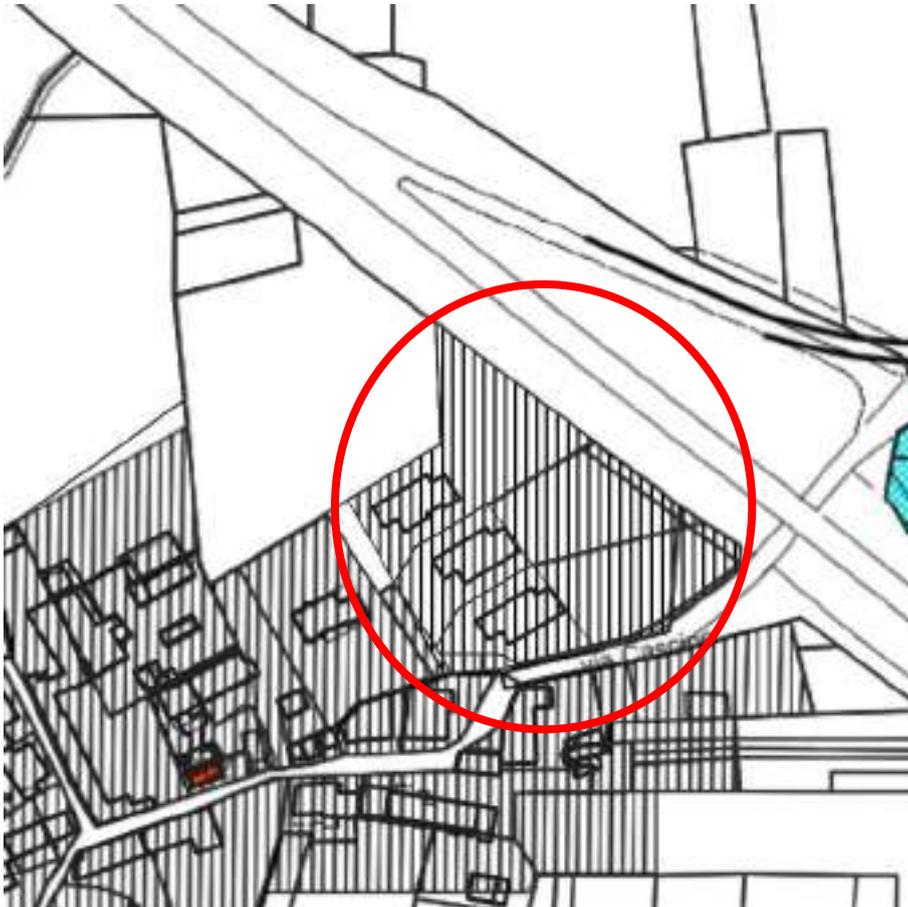
PRG VIGENTE - TAV. 4P3



**LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)
AREE INCLUSE.**



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 12.1 di espansione residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 17.1 di espansione residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 19.5 (432) di espansione residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 197 (436) di espansione residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P3

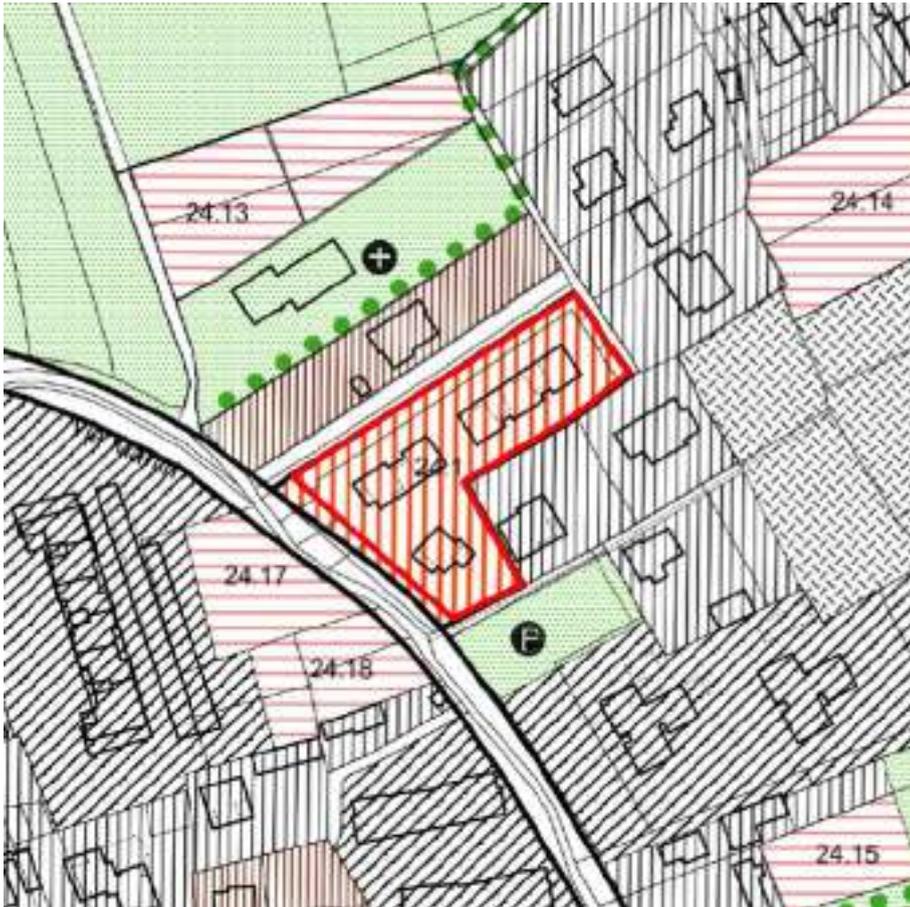


VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 24.1 di espansione residenziale



PRG VIGENTE- TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 30.4 di espansione residenziale

Il riassetto viene diversificato nel seguente modo: edificio palazzina riassetto in area edificata saturata B2, case a schiera in area edificata consolidata B3.



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 30.5 di espansione residenziale

Il riassetto viene diversificato nel seguente modo: edificio palazzina riassetto in area edificata saturata B2, case a schiera in area edificata consolidata B3.



PRG VIGENTE - TAV. 4P3



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

RIAZZONAMENTO IN AREE EDIFICATE SATURE DI AREE EDIFICABILI CONCLUSE E DI TIPOLOGIA CONDOMINIALE

Aggiornamento cartografico a seguito del completamento di interventi residenziali con contestuale inclusione dei comparti in aree edificate sature B2.

| Aree B6 | Aree C1 | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Comparto 30.13 Palazzina | Comparto 19.1 Palazzina | Comparto 30.4 Palazzina | Comparto 30.5 Palazzine |

Di seguito vengono riportati gli estratti cartografici vigenti, le foto aeree e la situazione proposta in variante (per i comparti 30.4 e 30.5 gli **estratti sono già presenti rispettivamente nelle precedenti pagine**).

Comparto 30.13 di completamento residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P1



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

Comparto 19.1 di espansione residenziale



PRG VIGENTE - TAV. 4P2



VISTA AEREA



PROPOSTA DI VARIANTE

OGGETTO DI VARIANTE 460 – Via Castelletto Cervo

Per l'esistente fabbricato artigianale incluso in area produttiva e dismesso da tempo (superficie complessiva area pari a mq 1.538), considerata l'ubicazione in un contesto prevalentemente residenziale, la possibilità di accesso autonomo e la volontà di portare avanti una riconversione di tipo residenziale, si procede all'inserimento tra le aree edificate consolidate B3 con uno specifico richiamo normativo che prevede i parametri di trasformazione e relative prescrizioni. Area inclusa in classe geologica 1 di idoneità all'utilizzo urbanistico).



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VISTA DALLA STRADA



VARIANTE INTRODOTTA – Lotto B3.8

Normativa specifica da inserire nell'articolo 58 al punto prescrizioni particolari:

Lotto B3.8 - è ammesso, nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo relativi a Dc, D e VI, un intervento di riconversione residenziale soggetto alla seguenti prescrizioni: Sul massima 500 mq, H max 7,50 m, Rc max 50%, Sp min. 50% SI.

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.6 (ocra: prevalente) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo).

OGGETTO DI VARIANTE 408 e 480 – VIA MATTEOTTI

Per parte del contesto esistente fabbricato incluso in area produttiva si procede con il seguente riassetto:

- 480 - area di proprietà comunale già a verde pubblico (mq 580 a prato);
- 408 - fabbricato con consolidata destinazione residenziale, da inserire tra le aree edificate consolidate B3 con la relativa area pertinenziale (superficie totale mq 1.660).



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA

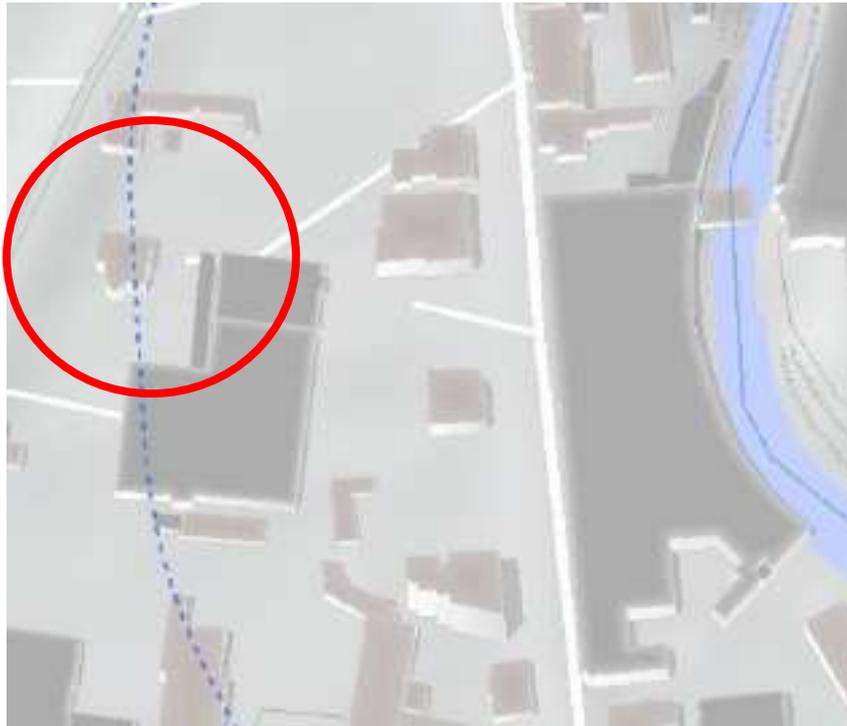


VISTA DALLA STRADA



VARIANTE INTRODOTTA – Lotto B3.8

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Torrente Strona).

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).

OGGETTO DI VARIANTE 483 – VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'

Per l'esistente fabbricato, con consolidata destinazione residenziale ma attualmente incluso in area produttiva, si procede all'inserimento tra le aree edificate consolidate B3 con la relativa area pertinenziale (superficie totale mq 1.510).



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P

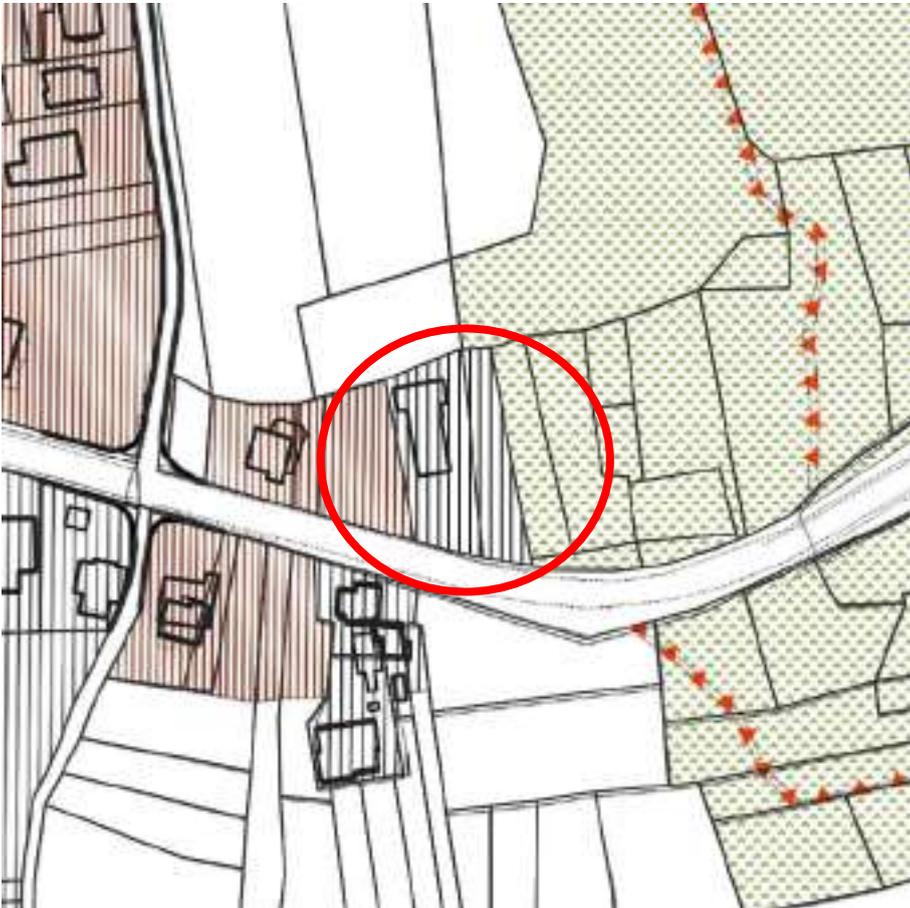


VISTA AEREA

COMUNE DI COSSATO – VP15 PROGETTO DEFINITIVO



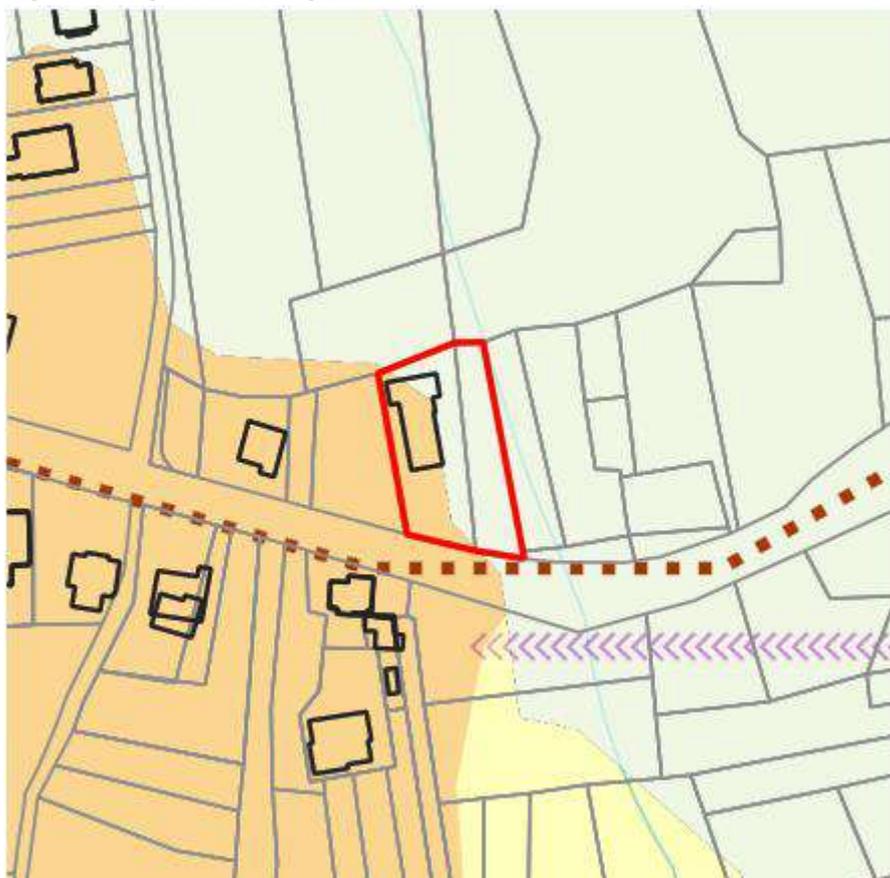
VISTA DALLA STRADA



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



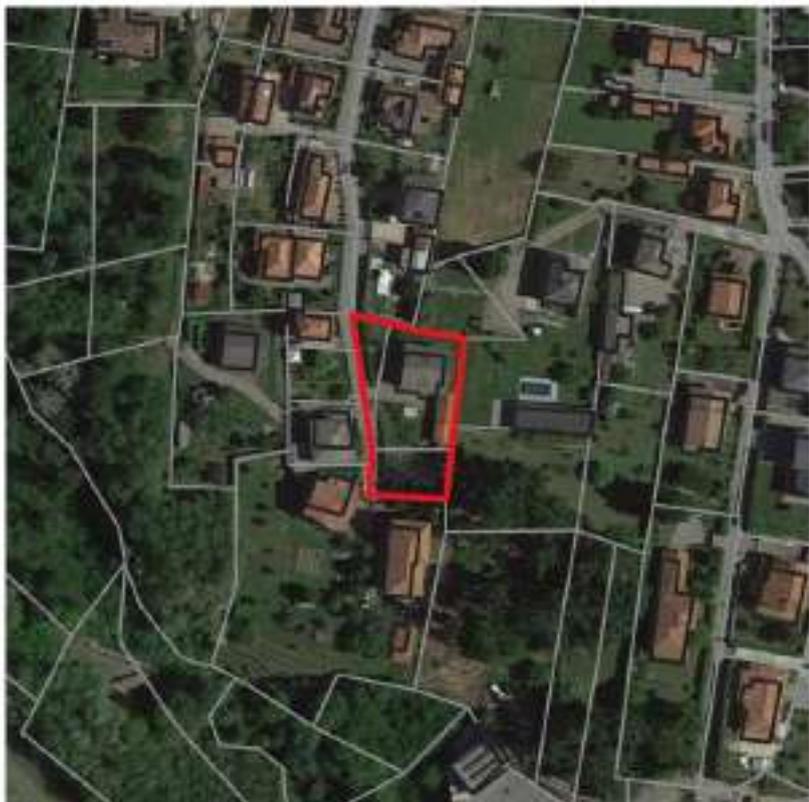
**m.i.6 (ocra) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);
il limite dell'area boscata invade il lotto urbanizzato e non corrisponde allo stato di fatto.**

OGGETTO DI VARIANTE 456 – VIA VERCELLOTTO

Per l'esistente fabbricato, con consolidata destinazione residenziale ma attualmente incluso in area produttiva, si procede all'inserimento tra le aree edificate consolidate B3 con la relativa area pertinenziale (superficie totale mq 750); contestualmente la particella a sud (della stessa proprietà) viene inclusa tra le aree agricole marginali E2 (superficie mq 320).



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



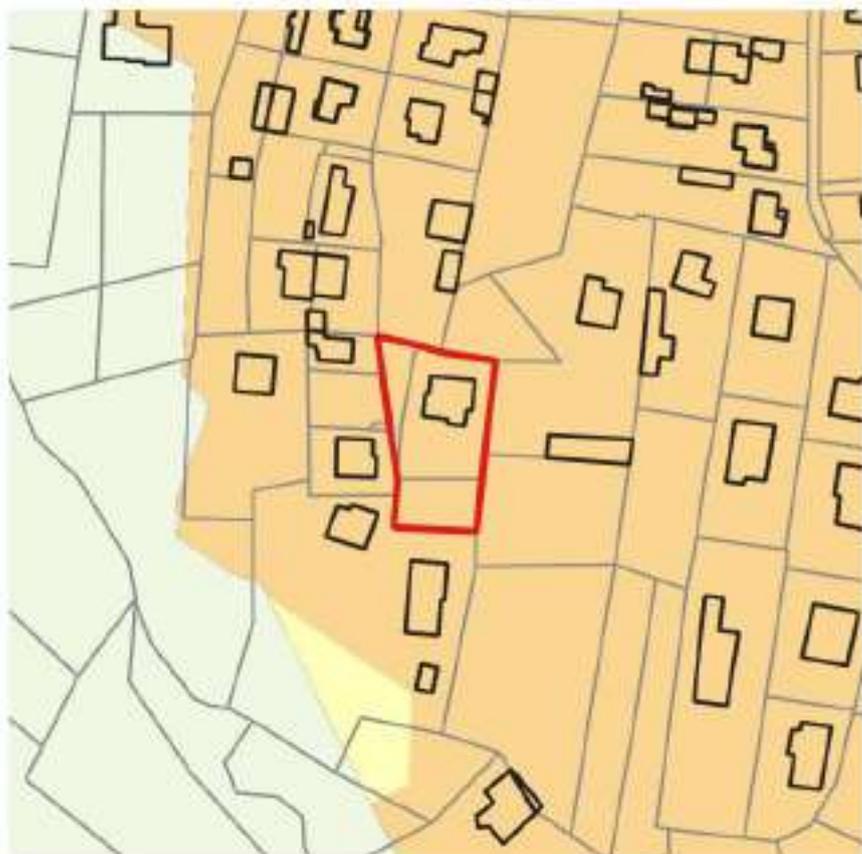
VISTA DALLA STRADA



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

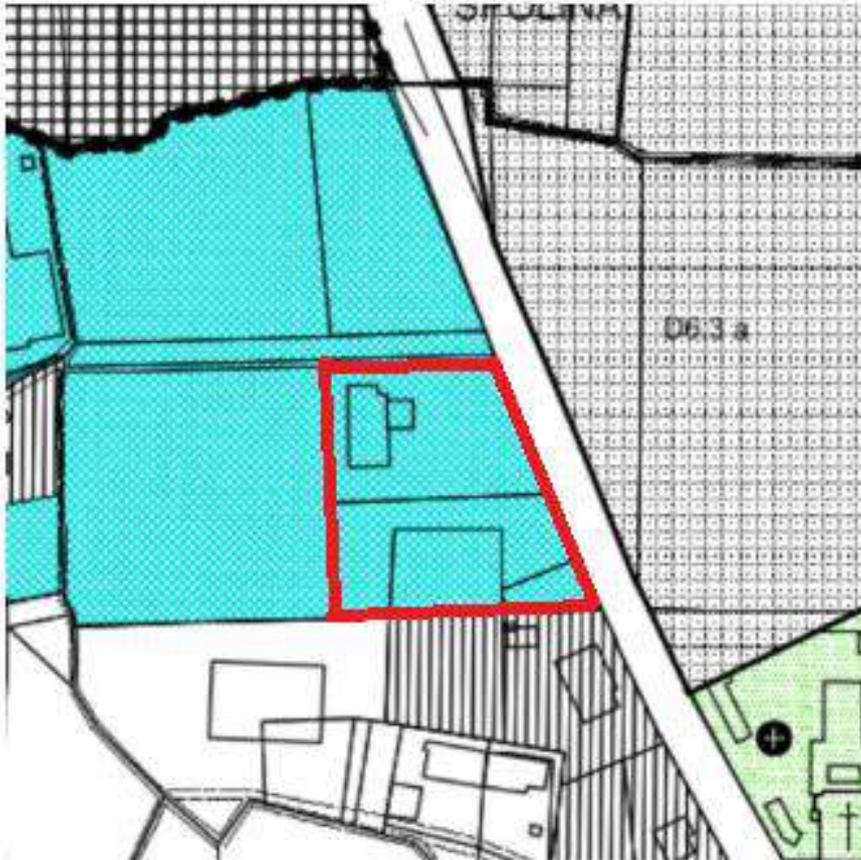
ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.6 (ocra) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo).

OGGETTO DI VARIANTE 464 - VIA AMENDOLA

Per l'esistente fabbricato, con consolidata destinazione residenziale ma attualmente incluso in area produttiva, si procede all'inserimento tra le aree edificate consolidate B3 con la relativa area pertinenziale (superficie totale mq 1.980); contestualmente le particella a sud (della stessa proprietà) vengono incluse tra le aree agricole marginali E2 (superficie mq. 2.050).



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



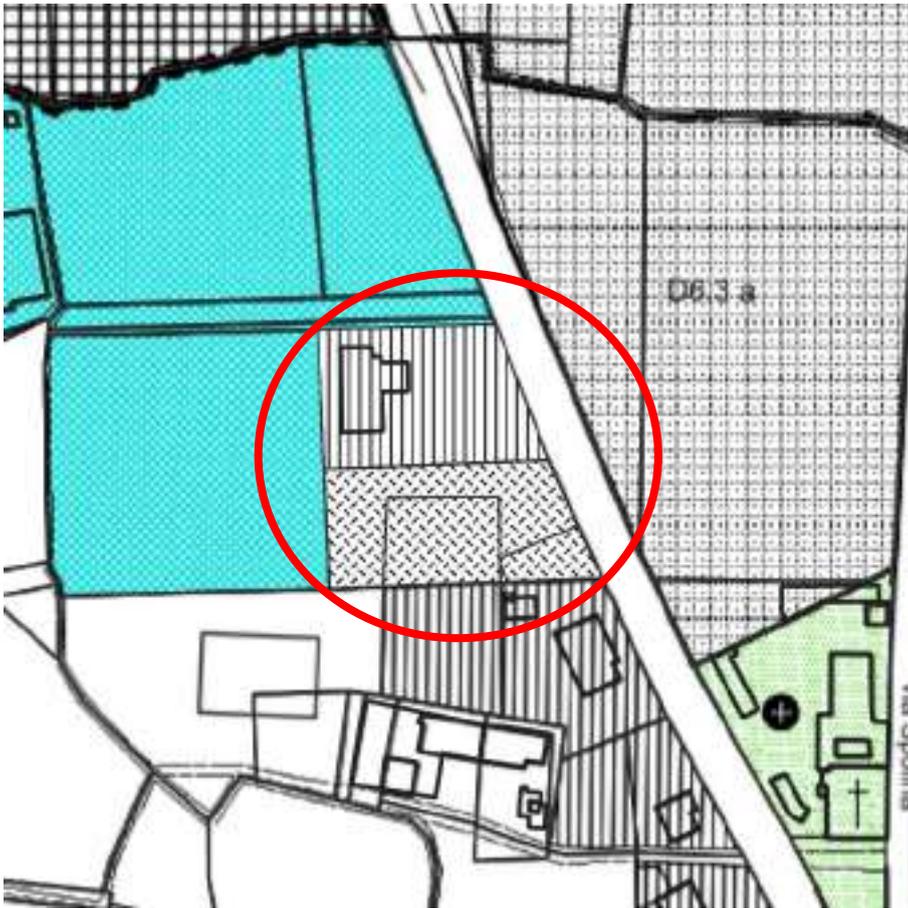
VISTA AEREA



VISTA DALLA STRADA LOTTO EDIFICATO



VISTA DALLA STRADA PORZIONE SUD



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4

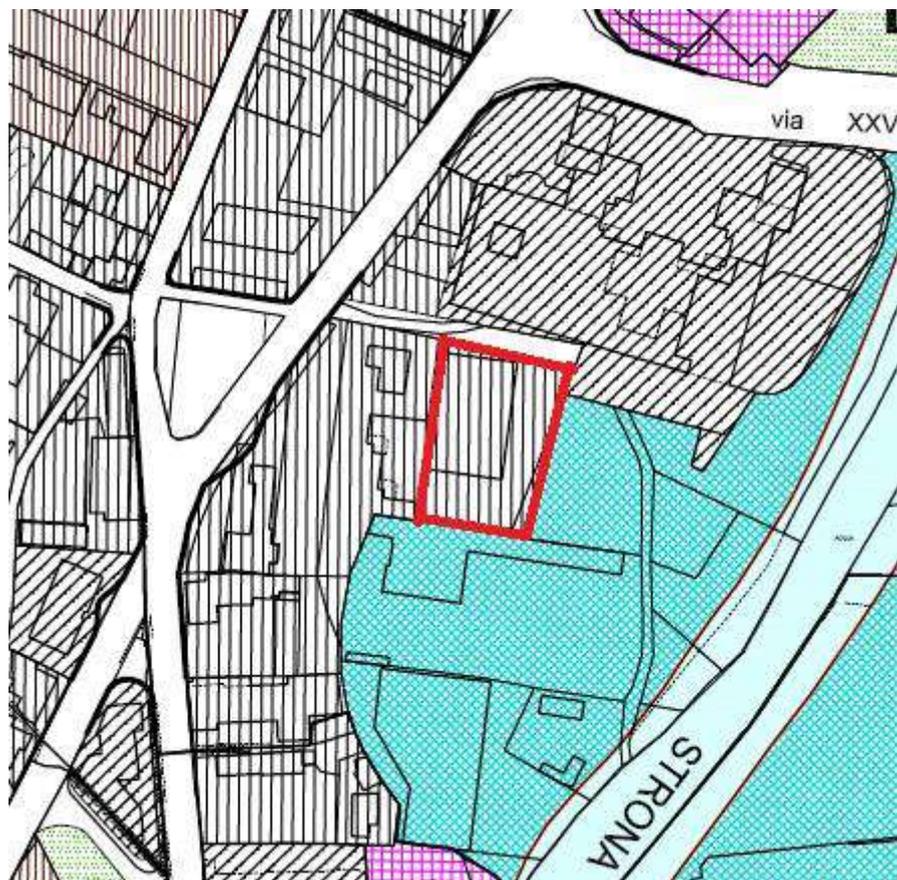


m.i.7 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

COMUNE DI COSSATO – VP15 PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO DI VARIANTE 453 - VIA MAFFEI

Per l'esistente capannone e relativa area pertinenziale (superficie totale mq 1.500), già a servizio dell'attività insediata di distilleria e commercializzazione bevande, si procede all'inserimento nel contiguo azionamento produttivo D1, in luogo dell'attuale destinazione urbanistica di "area edificata consolidata B3". Sul residenziale oggetto di cambio di destinazione: mq 700.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



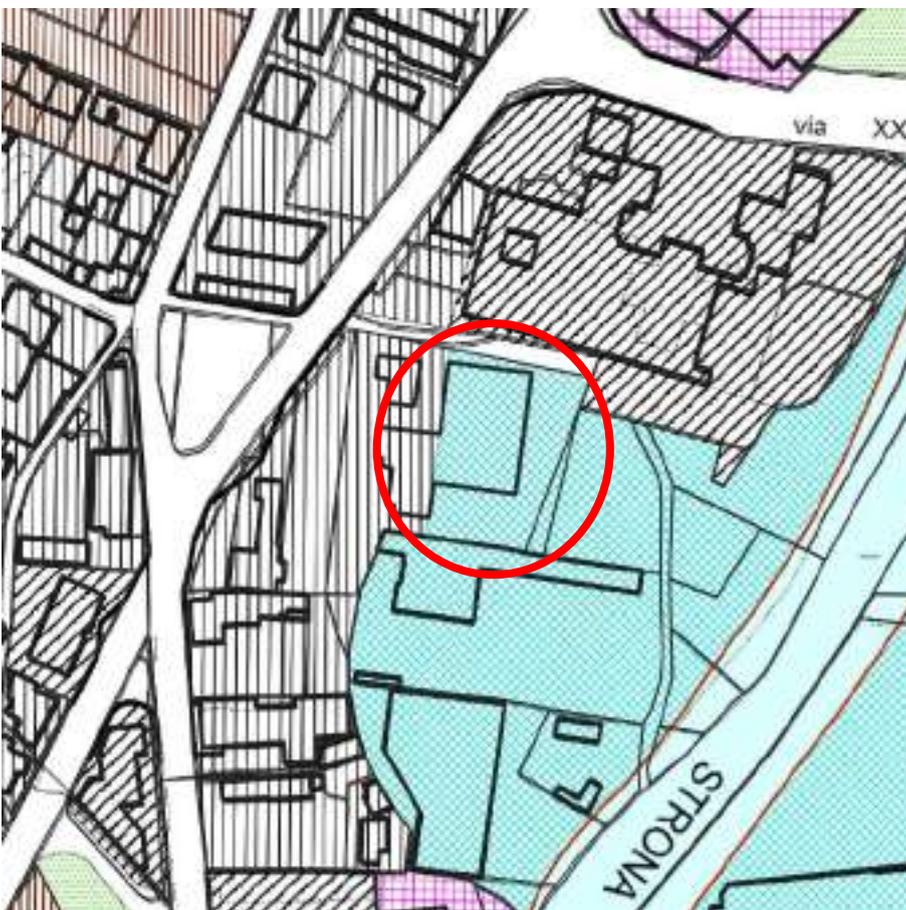
VISTA DA NORD OVEST



VISTA DA NORD EST



VISTA DA NORD



VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Torrente Strona).

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.4 - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche;
SC5 - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti *rurali*.

OGGETTO DI VARIANTE 463 - VIA CASTELLETTO CERVO

parte area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 Rio Posca

La variante estende l'area a servizio dell'insediamento per la produzione di prodotti da forno e pasticceria, modifica necessaria in relazione al notevole sviluppo che l'attività ha avuto negli ultimi anni. L'estensione ipotizzata riguarda aree ed immobili (già in proprietà) contigui all'insediamento, nel dettaglio:

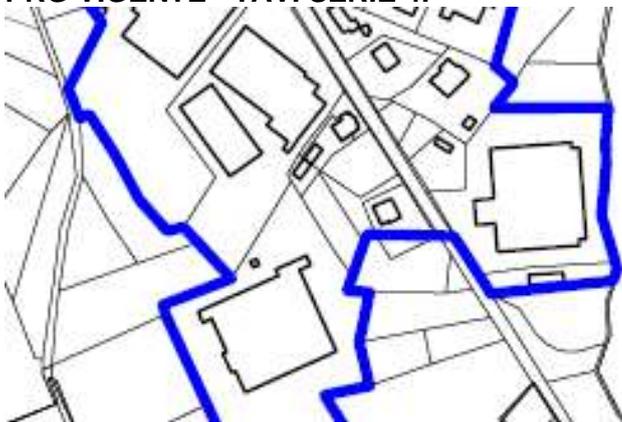
- lotto in parte incolto e in parte boscato posto a nord del capannone (mq 1.170);
- lotto con esistente fabbricato residenziale inutilizzato posto a nord ovest (mq 1.985 con Sul residenziale oggetto di cambio di destinazione pari a mq 200);
- lotto a destinazione terziaria posto a ovest verso strada con fabbricato residenziale non incluso nella cartografia del PRG vigente (mq 700 con Sul residenziale oggetto di cambio di destinazione pari a mq 80);
- lotto con bosco di invasione su lotto a sud verso svincolo superstrada (mq 1.500);

Si procede pertanto a estendere l'area produttiva D1 sulle aree sopracitate con un incremento totale pari a mq 5.355; per il lotto posto a sud verso lo svincolo della superstrada viene inserita una prescrizione normativa che ne limita l'uso a parcheggio per i dipendenti nella porzione nord del lotto (per una profondità di circa 20 m), mantenendo e/o integrando le alberature sulla porzione restante.

Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente parte in classe 2 e parte in classe 3A; pertanto, si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Maffeo ed allegata al presente fascicolo.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



**LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)
ESTENSIONE SU AREE CONTIGUE**



VISTA AEREA



VISTA PRIMO FABBRICATO RESIDENZIALE



VISTA SECONDO FABBRICATO RESIDENZIALE



VISTA VERSO EST DEL LOTTO PARZIALMENTE BOSCATO POSTO A NORD



VISTA VERSO SUD DEL LOTTO PARZIALMENTE BOSCATO POSTO A NORD



VISTA CAPANNONE ATTIVITA' LATO NORD



VISTA DALLA STRADA VERSO LOTTO SUD



VARIANTE INTRODOTTA

INTEGRAZIONI NORMATIVE all'art. 53 - Aree con impianti produttivi che si confermano – D1

Testo vigente:

Lotto D1.2 – per gli interventi di REA – REB è comunque prescritto il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni di sostenibilità ambientale indicate all'art. 27 bis delle presenti norme,

Testo con proposta di modifica:

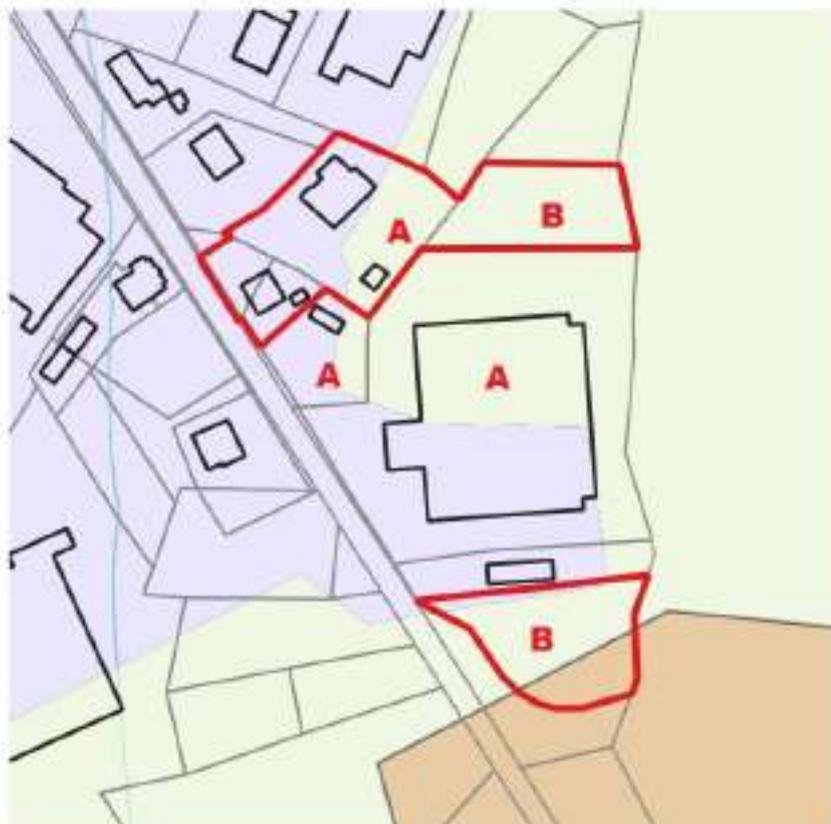
Lotto D1.2 – per gli interventi di RE – REB – A – S - DR è comunque prescritto il rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni di sostenibilità ambientale indicate all'art. 27 bis delle presenti norme; la particella 1316 del foglio 31 (lotto a sud verso svincolo) può essere utilizzata esclusivamente come parcheggio per i dipendenti nella porzione nord del lotto (per una profondità di circa 20 m), mantenendo e/o integrando le alberature sulla porzione restante.

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Oggetto di variante interessato da vincoli ambientali: area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Posca).
Per l'area boscata vedi dettaglio sottostante.

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



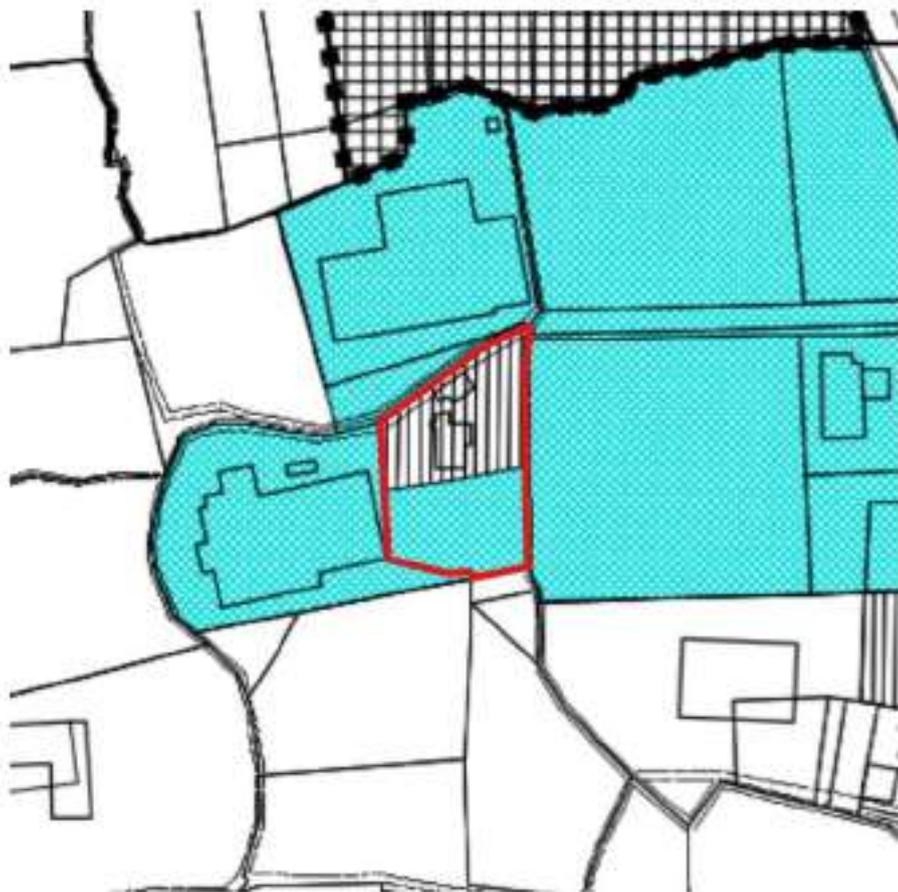
A:
mappali non
boscati nello stato
di fatto (edificati)
riconducibili quindi
a morfologia m.i.7

B:
mappali in parte
boscati

m.i.7 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).
Area boscata (lo stato di fatto non coincide con la delimitazione del PPR in quanto include anche le aree già edificate).

OGGETTO DI VARIANTE 449 - VIA AMENDOLA

Per l'esistente fabbricato e relativa area pertinenziale (superficie totale mq 1.090), a destinazione residenziale ma non più utilizzato, si procede all'inserimento nel contiguo azionamento produttivo D1, in luogo dell'attuale destinazione urbanistica di "area edificata consolidata B3". Sul residenziale oggetto di cambio di destinazione pari a mq 115.



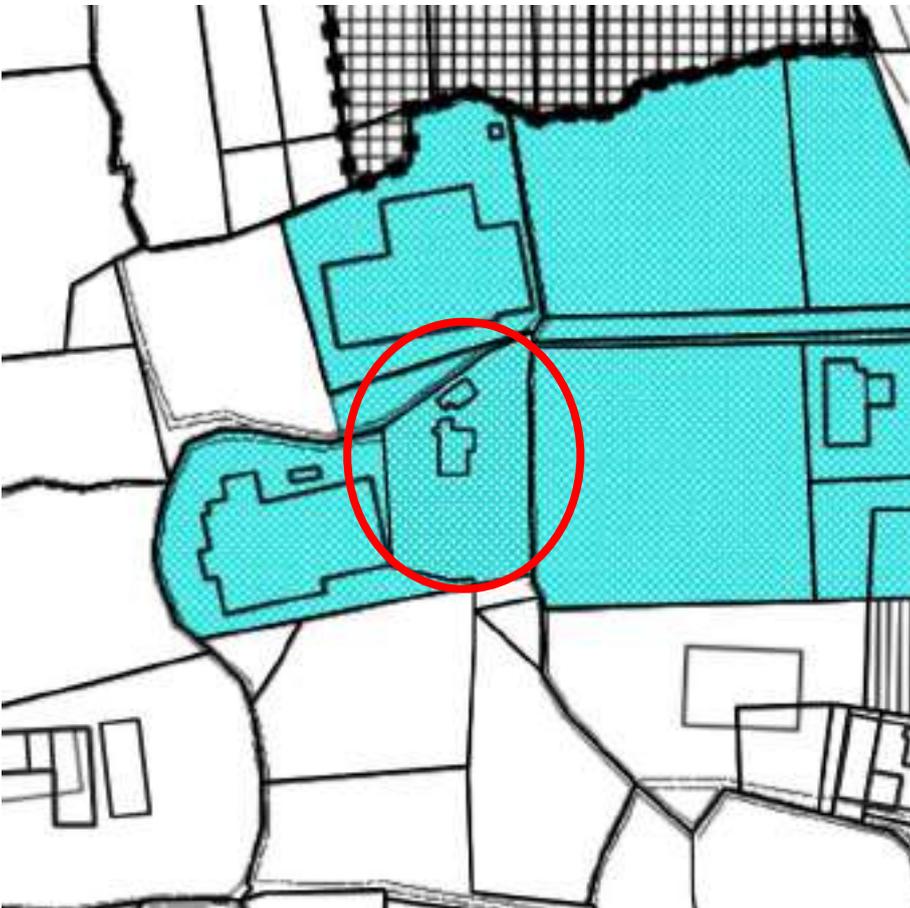
PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VISTA DALLA VIA AMENDOLA VERSO SUD OVEST



VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



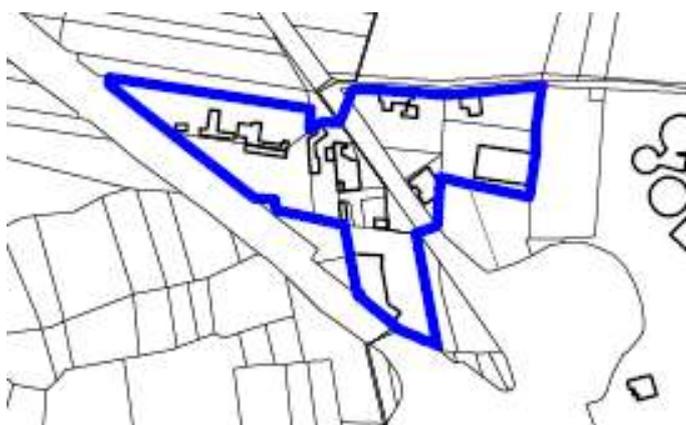
m.i.7 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

OGGETTO DI VARIANTE 412 - VIA AMENDOLA

La variante prevede il corretto aggiornamento cartografico di un esistente fabbricato artigianale erroneamente incluso parte in area edificata e parte in area agricola (nonché compreso nella fascia di rispetto del depuratore della Spolina); pertanto il capannone e parte dell'area pertinenziale viene riazzonato in area produttiva D1 (mq 4.000 ca. di cui circa 2.000 già urbanizzati). La porzione ovest più prossima al depuratore viene mantenuta in area agricola anche in coerenza con le indicazioni del PPR. Area inclusa in classe geologica 2 di idoneità all'utilizzo urbanistico.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)
AREE IN PARTE INCLUSE E IN PARTE CONTIGUE



VISTA AEREA



VISTA DALLA VIA AMENDOLA



VARIANTE INTRODOTTA

**PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali
ESTRATTO PPR TAVOLA P4**



**m.i.7 (lilla) - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni);
m.i.14 - aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
aree di elevato interesse agronomico**

OGGETTO DI VARIANTE 401 - VIA PRATOBELLO

Per l'esistente insediamento, attività legata al tempo libero (per una superficie di mq 3.620) attualmente incluso in area produttiva D1, si procede all'inserimento tra le aree terziarie D4, in maggior coerenza con lo stato di fatto e con il contesto.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA

COMUNE DI COSSATO – VP15 PROGETTO DEFINITIVO



VISTA DALLA VIA PRATOBELLO



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.7 (lilla) - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni);

OGGETTO DI VARIANTE 429 - VIA MAZZINI

Per l'esistente insediamento, attività di costruzione e vendita di serramenti (per una superficie di mq 3.170), attualmente incluso in area produttiva D1 (nonché compreso in fascia di rispetto cimiteriale), si procede all'inserimento tra le zone funzionali miste D8 con una specifica scheda normativa che prevede i parametri di trasformazione e relative prescrizioni; l'azzonamento prevede sia il mantenimento dell'attività produttiva che la riconversione terziaria, comunque compatibile con il contesto circostante;



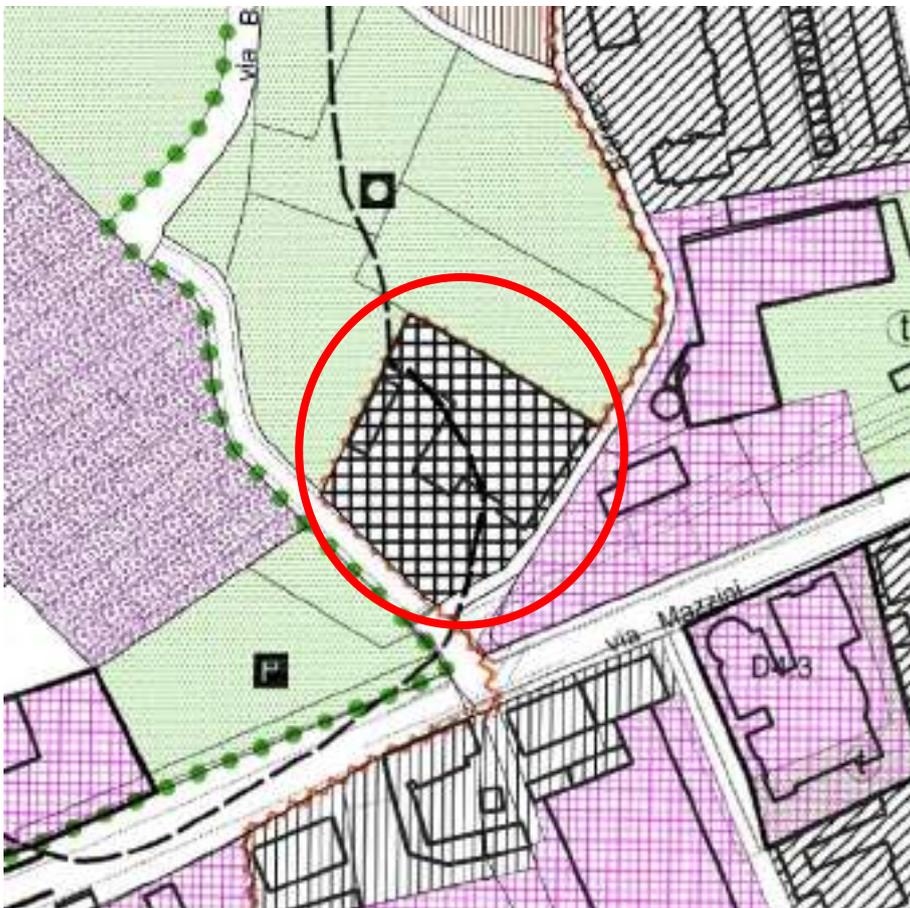
PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VISTA DALLA VIA MAZZINI VERSO NORD



VARIANTE INTRODOTTA

**SEGUE PROPOSTA NORMATIVA DA INSERIRE IN CALCE ALL'ARTICOLO 70
ZONE FUNZIONALI MISTE D8 - NUOVO COMPARTO D8.10**

COMPARTO D8.10

DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON POSSIBILITA' DI RICONVERSIONE FUNZIONALE

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
 - b.4 magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.3 uffici pubblici
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- d) USI PRODUTTIVI
 - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero:
 - opifici
 - fabbricati per speciali esigenze industriali
 - d.2 magazzini e locali di deposito
 - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

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

Modalità

Intervento edilizio diretto per MO - MS - DS - REA senza cambio di destinazione d'uso. Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato per interventi di tipo REB - A - S - che non comportano il cambio di destinazione d'uso e per interventi di tipo REA A, S, DR con cambio di destinazione d'uso.

Parametri per interventi a destinazione produttiva

- 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq;
200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.
- Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
- H max = ml 12,00
salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- D min = ml 10,00 - ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VL min = ml 10,00
- DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A, B, C, E
- Sp min = 40% di SI - salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50.

Dotazione minima di parcheggio privato, quando richiesta, pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Parametri per interventi di cambio di destinazione d'uso eccedenti l'intervento di tipo REA (fatti salvi i limiti imposti dalla fascia cimiteriale)

- 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;
- Sm = come da perimetrazione cartografica o secondo comparti di intervento (vedi prescrizioni particolari)
- UT max = 1,00 mq/mq
- Rc max = 50% - per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
- H max = ml 9,00
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00
- D min = ml 10,00
- DL min = ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
- VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Sp min = 50% di SI

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50 ed all'art. 44 comma 2 anche per interventi REA convenzionati, con le precisazioni di cui alle allegate prescrizioni particolari.

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Prescrizioni particolari

Gli interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 33 delle presenti norme.

La progettazione urbanistica (necessaria per interventi soggetti a convenzionamento) deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare per garantire l'accessibilità all'intero ambito territoriale individuato in cartografia, con particolare attenzione dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale. Analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio previste.

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

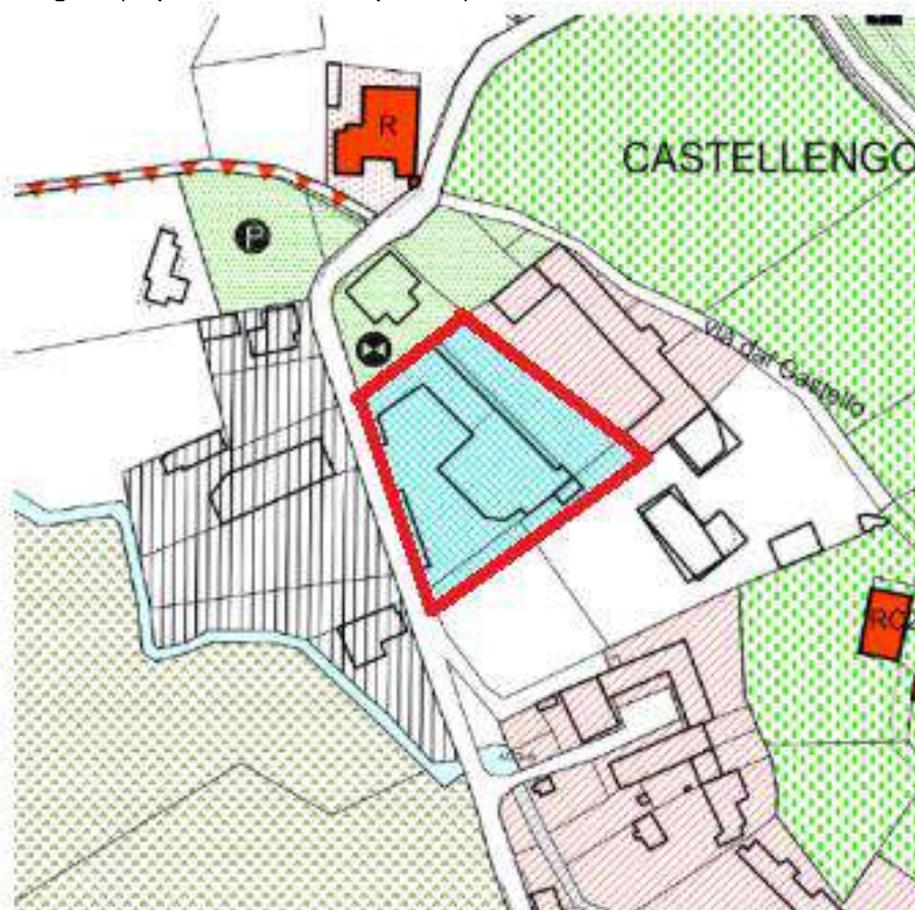
ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2.

OGGETTO DI VARIANTE 407 - CASTELLENGO

Per l'esistente insediamento, con consolidata destinazione rurale ma attualmente incluso in area produttiva, si procede all'inserimento tra le aree agricole E1 comprese le aree non edificate poste a margine (superficie totale mq 2.960).



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P

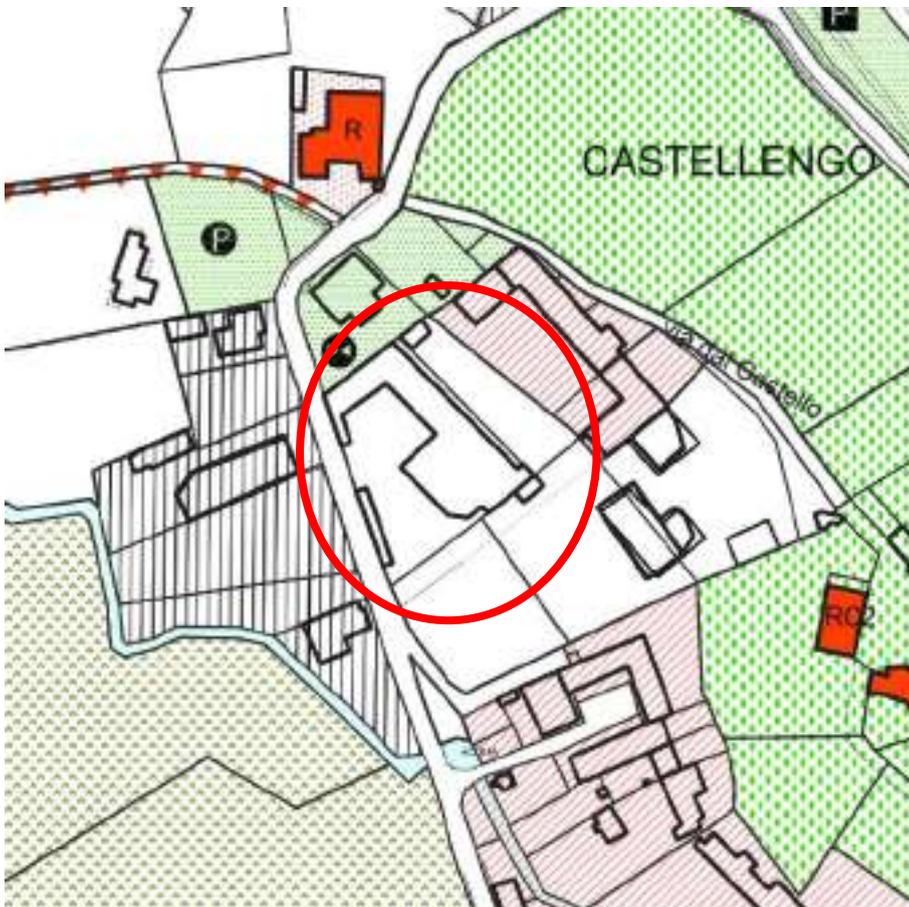


VISTA AEREA

COMUNE DI COSSATO – VP15 PROGETTO DEFINITIVO



VISTA DALLA VIA CASTELLENGO VERSO NORD



VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Oggetto di variante interessato da vincoli ambientali: area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Castellengo).

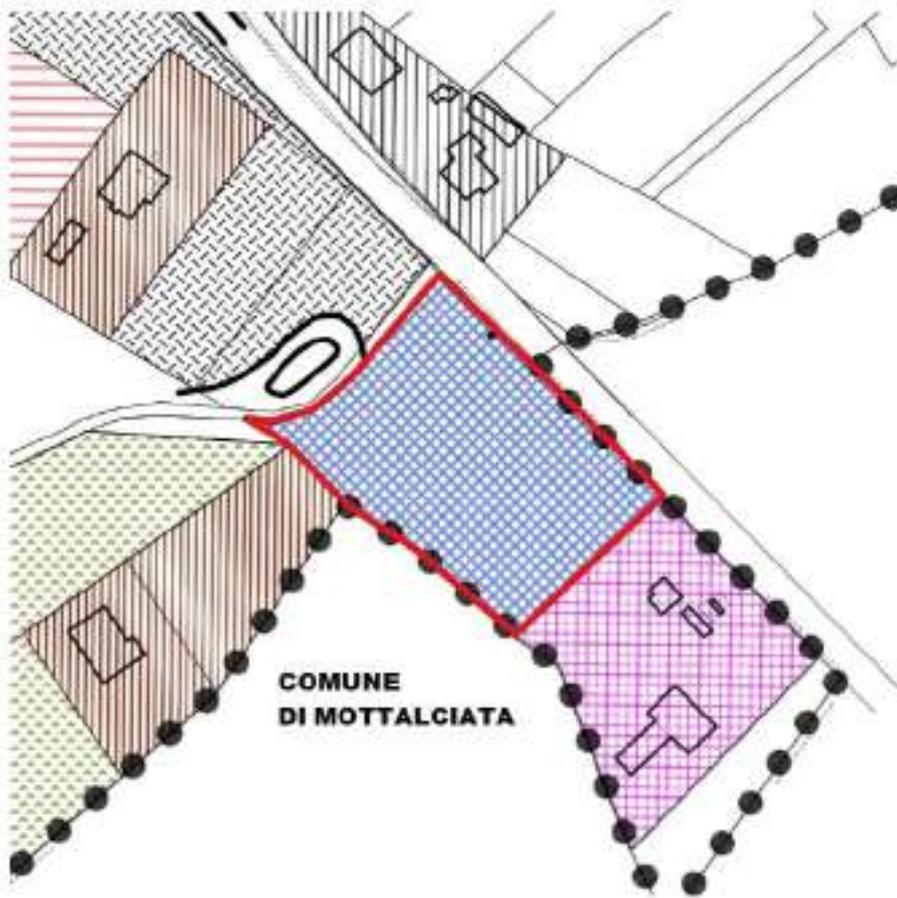
ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
SC4 - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate;
fulcri naturali - parte emergente baraggia di Candelo.

OGGETTO DI VARIANTE 421 - FRAZIONE CASTELLENGO

Per il lotto in oggetto, con consolidata destinazione di tipo agricolo ma attualmente incluso in area per nuovi impianti produttivi, si procede all'inserimento tra le aree agricole E1 (superficie totale mq 4.750).

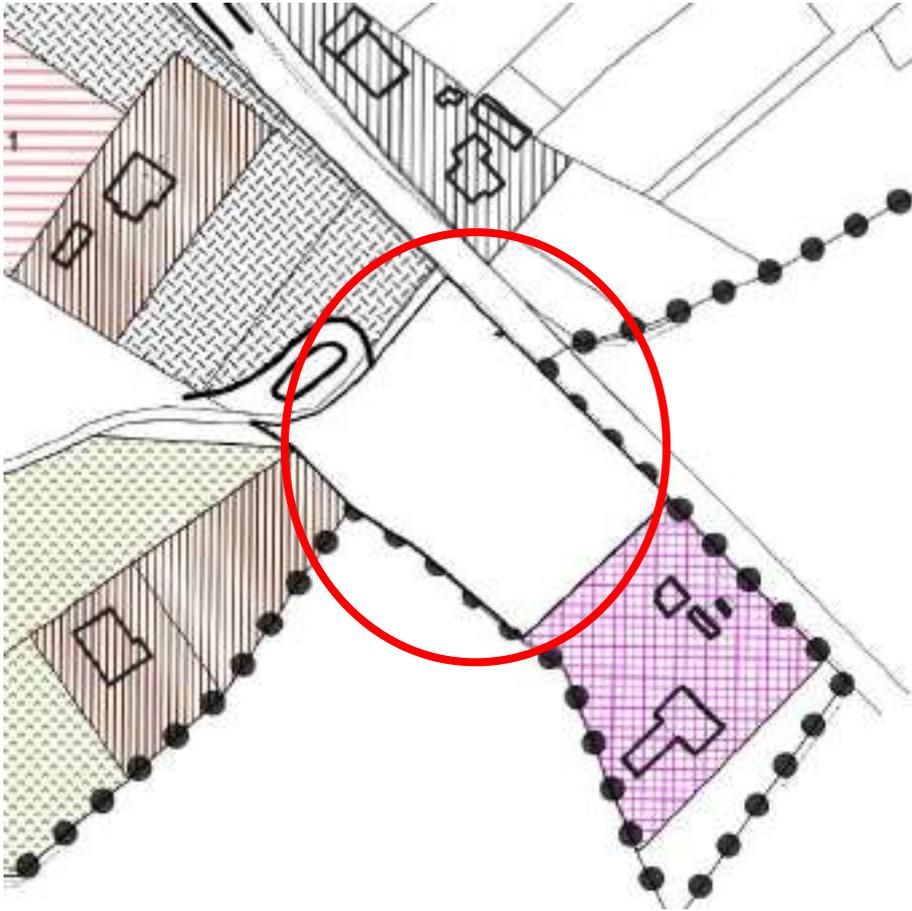


PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA

COMUNE DI COSSATO – VP15 PROGETTO DEFINITIVO



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

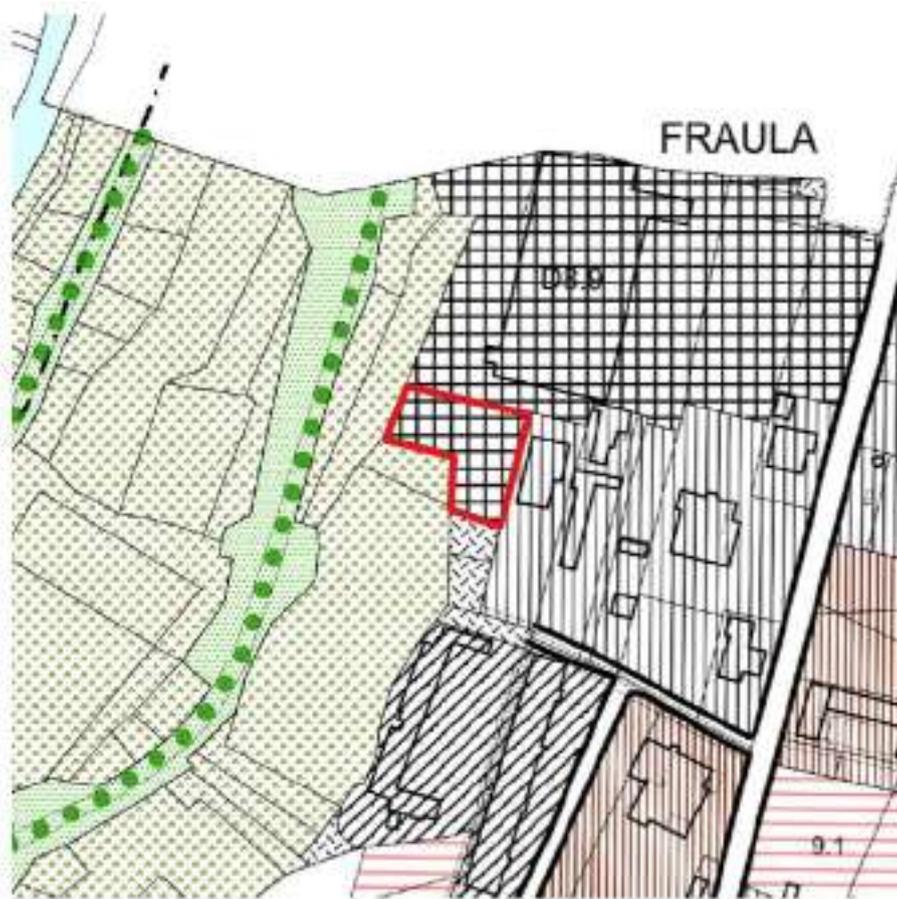
ESTRATTO PPR TAVOLA P4



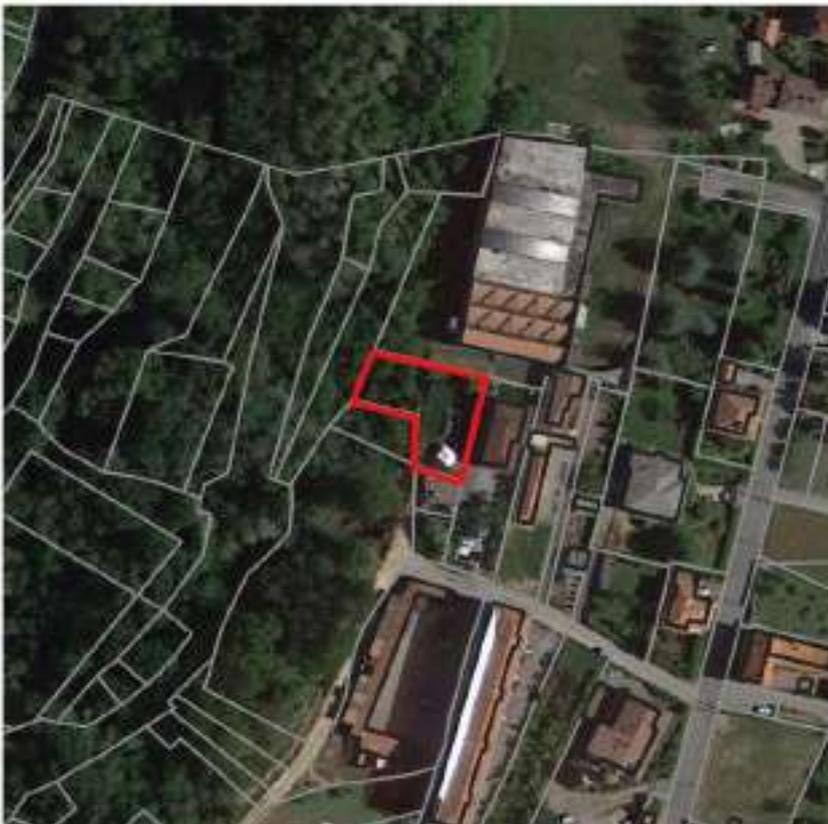
**m.i.6 (ocra) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);
SV1 – aree rurali di specifico interesse paesaggistico.**

OGGETTO DI VARIANTE 396 - VIA DANTE ALIGHIERI

Si procede all'accorpamento al contiguo azzonamento "Area Edificata Consolidata B3", che già include il fabbricato residenziale, dell'area pertinenziale allo stesso, per una superficie di 730 mq.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VARIANTE INTRODOTTA

**PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali
ESTRATTO PPR TAVOLA P4**



**m.i.7 (lilla) - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni);
COMUNE DI COSSATO – VP15 PROGETTO DEFINITIVO**

OGGETTO DI VARIANTE 445 - VIA ALPINI D'ITALIA

Per l'esistente insediamento (prevista sede gruppo alpini, ma fabbricato non ultimato), attualmente incluso in area per impianti ricreativi di interesse generale D6 (superficie di mq 2.440), viene proposto l'inserimento tra la zone terziarie D4.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P

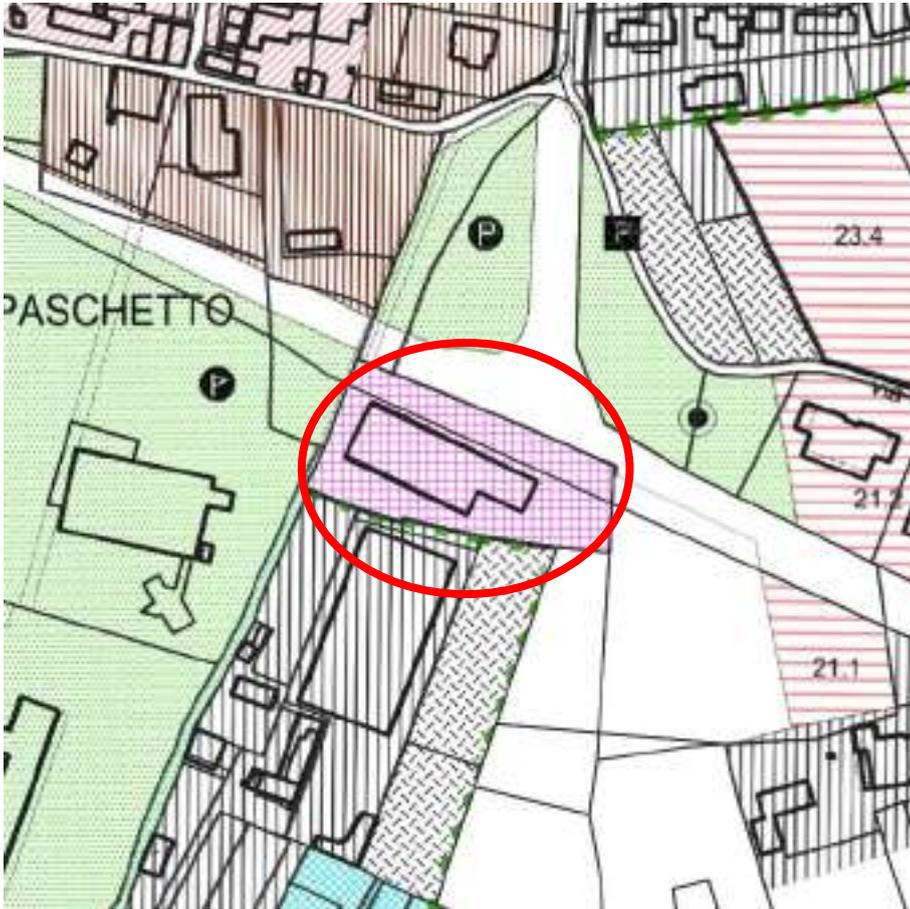


VISTA AEREA



VISTE DALLA VIA ALPINI D'ITALIA

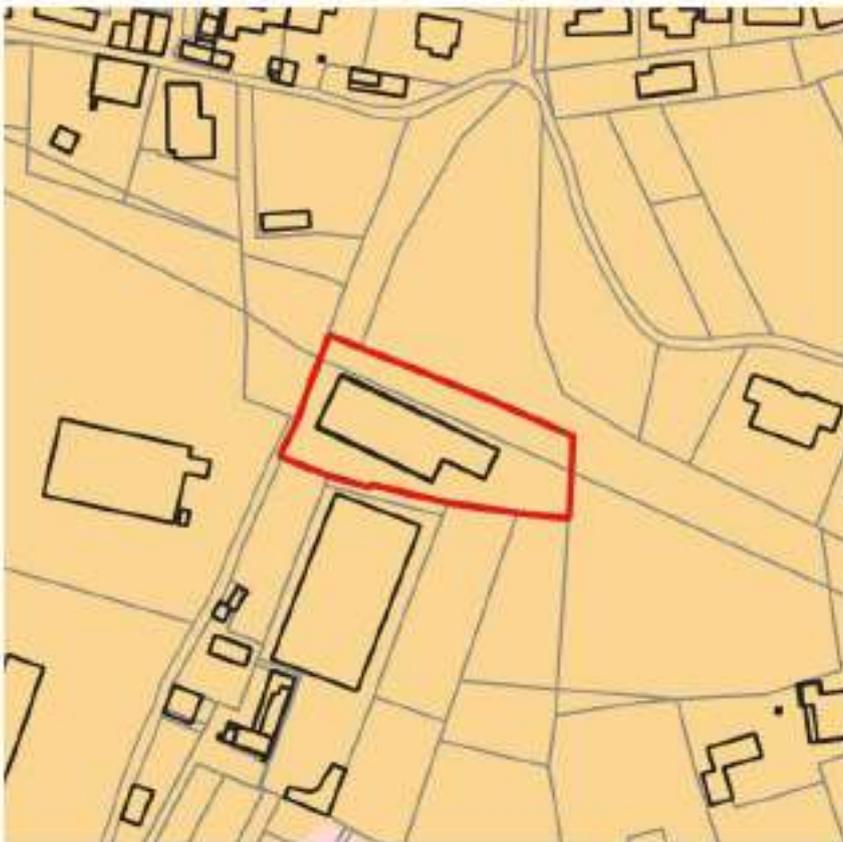




VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.6 (ocra) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

OGGETTO DI VARIANTE 478 - VIA MAFFEI

La variante intende ammettere, nell'ambito del fabbricato a destinazione terziaria in parte non più utilizzato, l'uso residenziale non legato all'attività, in dettaglio trattasi della porzione del piano secondo dell'ala ovest che già presenta una tipologia compatibile con la destinazione residenziale; la relativa Sul massima ammessa sarebbe pari a 300 mq.

Lo specifico rimando normativo prescrive la Sul max ammissibile e, tenuto conto del contesto, richiama l'obbligo di predisposizione dello studio di clima acustico in caso di riconversione.

Contestualmente si procede ad una minima estensione dell'azzonamento terziario su un'area agricola marginale (mq 200). già parzialmente interclusa tra gli azzonamenti contigui. Area inclusa in classe geologica 1 di idoneità all'utilizzo urbanistico).



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



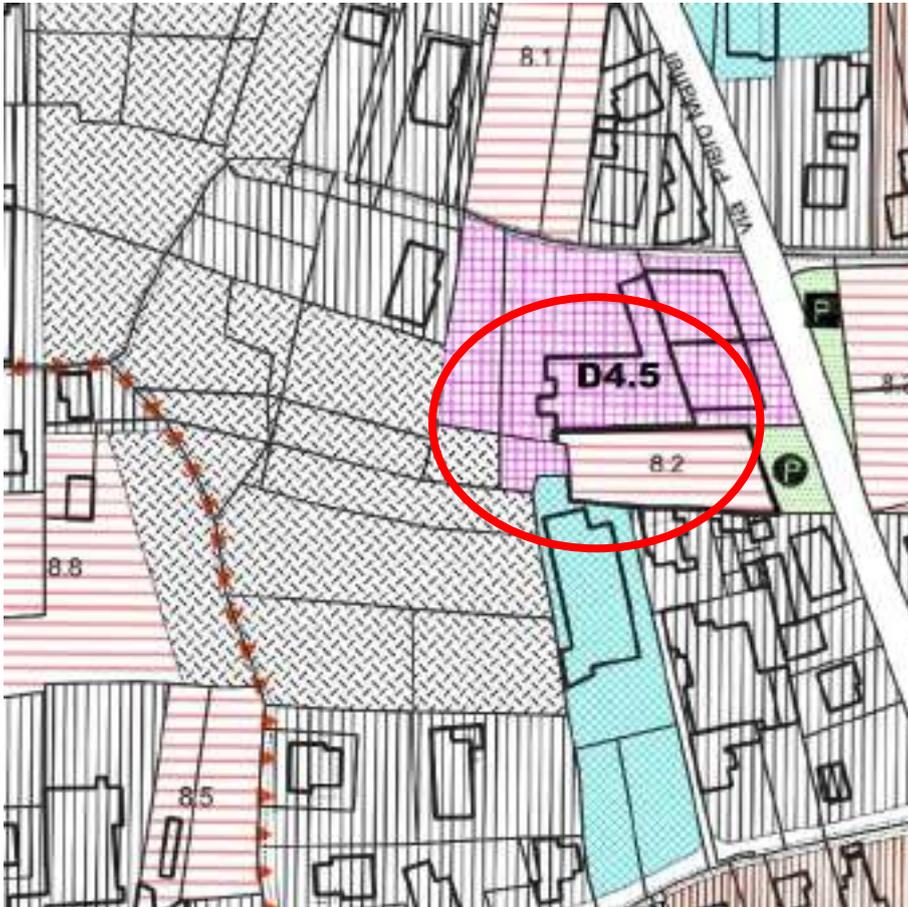
VISTA AEREA



VISTA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO



VISTA VERSO SUD PORZIONE DI AREA SU CUI ESTENDERE L'AZZONAMENTO D4



VARIANTE INTRODOTTA

Integrazioni normative all'art. 66 - Aree per insediamenti terziari – D4

Nel comparto identificato dalla sigla D4.5 per la porzione ovest del fabbricato commerciale è ammessa una Sul residenziale massima di 300 mq (non legata all'attività) localizzata al piano secondo (mappale 382 subalterno 6). La richiesta di riconversione dovrà essere accompagnata dallo studio di clima acustico.

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.6 (ocra) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

SC5 - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti *rurali*.

OGGETTO DI VARIANTE 405 - VICOLO MARGHERITA

La proposta di variante intende accorparsi al contiguo (verso ovest) azionamento "aree edificate a capacità residua B4" una porzione (mq 330) già pertinenziale ai fabbricati esistenti, che include aree libere a verde privato. Area inclusa in classe geologica 2 di idoneità all'utilizzo urbanistico.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P

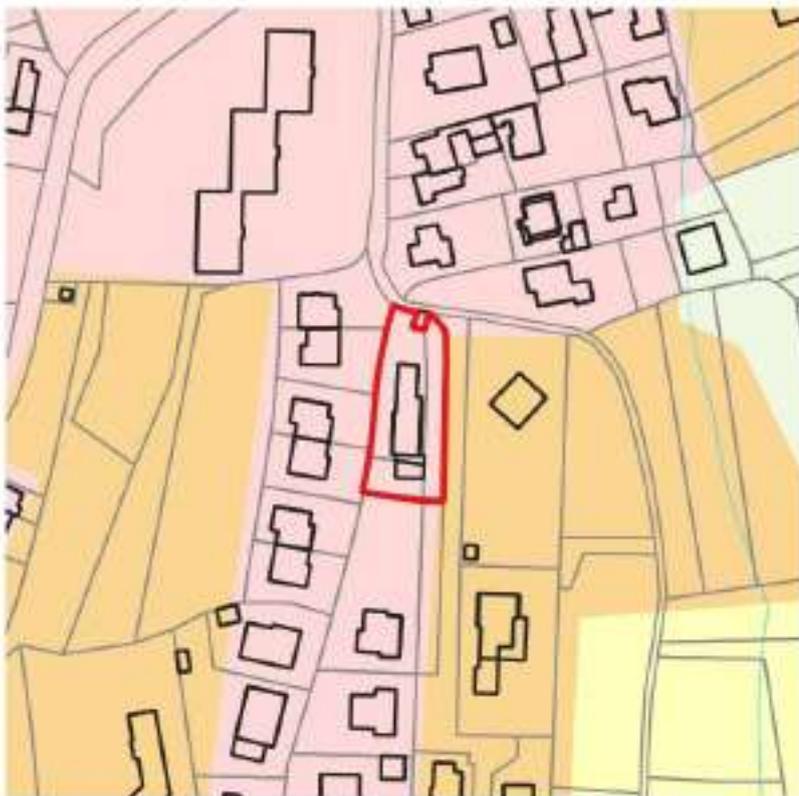


VISTA AEREA



VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.4 - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche;

OGGETTO DI VARIANTE 461-462 - VIA AMENDOLA

La proposta di variante intende accorparsi al contiguo (verso nord) azzonamento "aree edificate consolidate B3" una porzione (mq 120) già pertinenziale al fabbricato esistente, che include aree libere a verde privato. Area inclusa in classe geologica 2 di idoneità all'utilizzo urbanistico.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VARIANTE INTRODOTTA

**PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali
ESTRATTO PPR TAVOLA P4**



m.i.7 (lilla) - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni);

OGGETTO DI VARIANTE 392- VIA QUINTINO SELLA

La proposta di variante intende riazzonare in aree agricole marginali E2 un lotto a verde privato (mq 560) attualmente incluso tra le "aree edificate consolidate B3".



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Oggetto di variante interessato da vincoli ambientali: area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Claro).

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

OGGETTO DI VARIANTE 481 - VIA DEL MERCATO

La proposta di variante riguarda il lotto (mq 880) occupato da una palazzina ex proprietà ENEL e relativi fabbricati accessori (incluso in area edificata saturata); l'area è ora di proprietà comunale e l'Amministrazione intende demolire i fabbricati e destinarla a parcheggio e altri usi pubblici, modificando in tal senso l'azzonamento di piano. Sul potenzialmente residenziale oggetto di stralcio pari a mq 500.



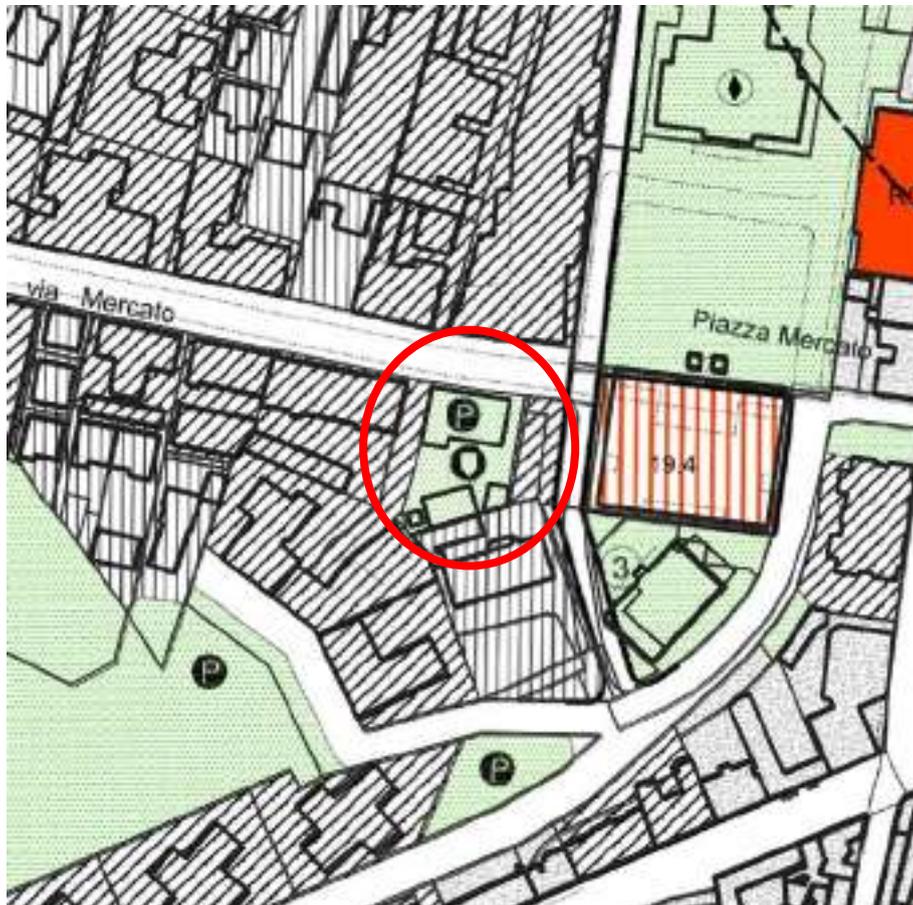
PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VISTA DA VIA PIEMONTE



VARIANTE INTRODOTTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2.

OGGETTO DI VARIANTE 428 - VIA QUINTINO SELLA

Si procede all'accorpamento di tutte le aree poste lungo la viabilità (mq 195), attualmente incluse tra quelle ad uso pubblico destinate a parcheggio, al contesto di aree edificate in cui già attualmente sono incluse quali aree pertinenziali ai fabbricati esistenti. Aree incluse in classe geologica 2 di idoneità all'utilizzo urbanistico.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



VISTA AEREA



VARIANTE INTRODOTTA

ESTRATTO PPR TAVOLA P2



Oggetto di variante in parte interessato da vincoli ambientali: area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Claro).

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



- m.i.2 (rosso)** - tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i.6 (ocra)** - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);
- SC4 (puntini)** - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate

OGGETTO DI VARIANTE N1 (423) – Via XXV Aprile

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale (B6) su un lotto attualmente a prato incolto della superficie di m² 840. (attualmente azionato in area edificata a capacità residua B4), accessibile da via XXV Aprile, nonché dotato della possibilità di allacciamento alle OO.UU. primaria. L'area è inclusa nella morfologia insediativa m.i.4 del PPR approvato mentre, ai sensi del PTCP vigente (aggiornato alla Variante n° 1), nella dominante costruita; è interclusa tra aree urbanizzate nonché interna alla perimetrazione del centro abitato approvata. La volumetria edificabile assegnata è pari a m³ 504 (indice 0,6 m³/m² H max 7,50) e viene recuperata da quelle stralciate, pertanto, la capacità insediativa residenziale del PRG vigente non risulta incrementata.

Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente in Classe 3B2B "Area a moderata probabilità di inondazione inclusa nel programma degli interventi di mitigazione del rischio", pertanto si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Maffeo ed allegata al presente fascicolo.

Per quanto concerne le modalità di intervento finalizzate al contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico si rimanda alle prescrizioni particolari di intervento previste dal PRG vigente per le nuove aree residenziali (art. 27bis della NTA) come integrato dalla presente variante per gli aspetti compensativi.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)



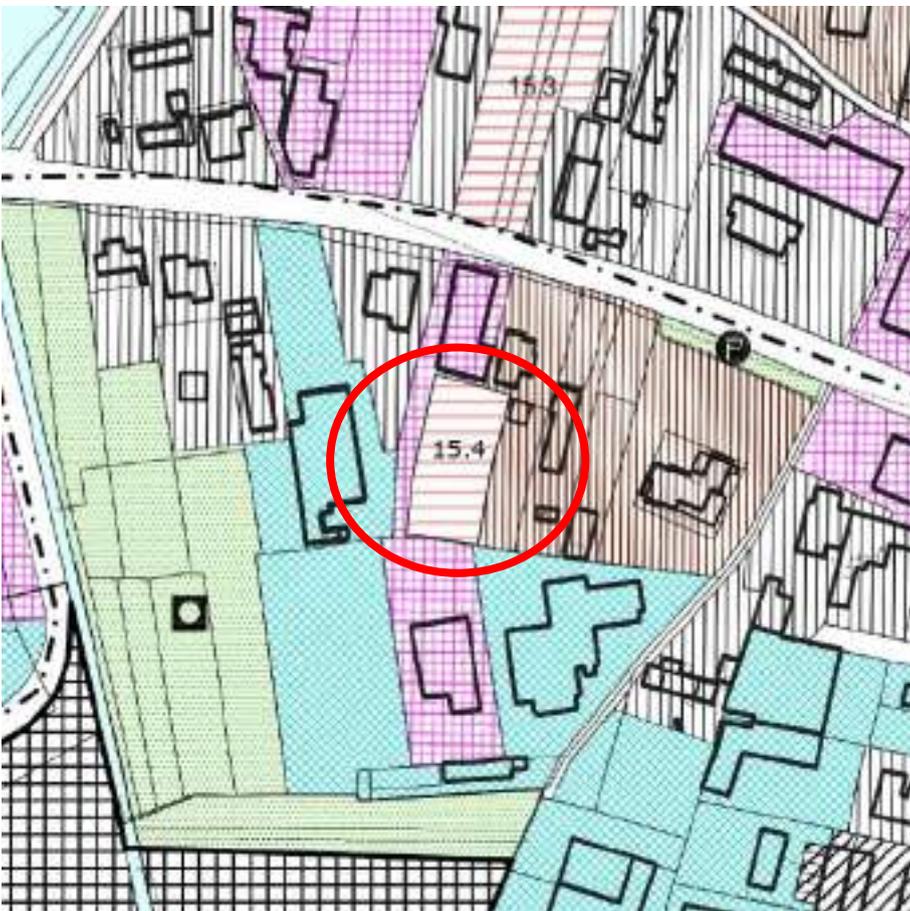
VISTA AEREA



VISTA DALLA STRADA PRIVATA VERSO NORD



VISTA DALLA STRADA PRIVATA VERSO SUD



VARIANTE PROPOSTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.4 - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche;
SC5 - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti *rurali*.

STRALCI DALLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte Comunale)

- RETE IDRICA
- RETE FOGNARIA



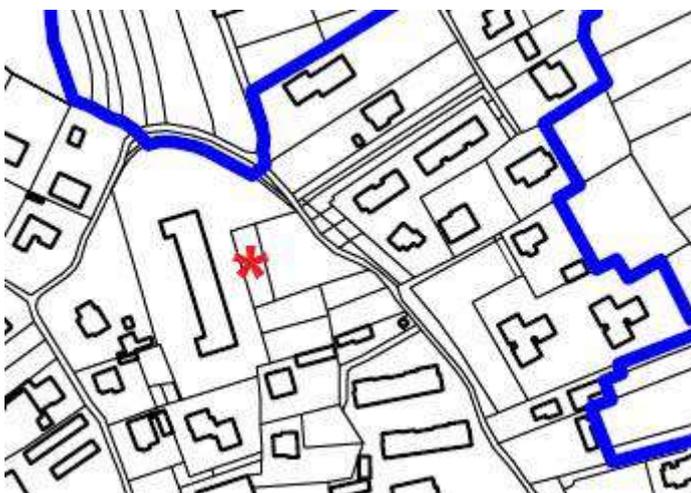
OGGETTO DI VARIANTE N2 (468) – Via Martiri della Libertà

Viene proposta l'estensione della vigente area di completamento residenziale (B6) sul contiguo mappale attualmente a prato incolto della superficie di m² 390. (ora azzonato in area edificata saturata B2); l'area di completamento è accessibile da via Martiri della Libertà, nonché dotata della possibilità di allacciamento alle OO.UU. primaria. L'area è inclusa nella morfologia insediativa m.i.7 del PPR approvato mentre, ai sensi del PTCP vigente (aggiornato alla Variante n° 1), nella dominante costruita; è interclusa tra aree urbanizzate nonché interna alla perimetrazione del centro abitato approvata. La volumetria edificabile assegnata è pari a m³ 312 (indice 0,8 m³/m² come vigente) e viene recuperata da quelle stralciate, pertanto, la capacità insediativa residenziale del PRG vigente non risulta incrementata. Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente in Classe 2 "Aree idonee all'utilizzo urbanistico previa adozione di limitati accorgimenti tecnici", pertanto si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Maffeo ed allegata al presente fascicolo.

Per quanto concerne le modalità di intervento finalizzate al contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico si rimanda alle prescrizioni particolari di intervento previste dal PRG vigente per le nuove aree residenziali (art. 27bis della NTA) come integrato dalla presente variante per gli aspetti compensativi.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)



VISTA AEREA



VISTA DALL'AREA GIÀ EDIFICABILE



VARIANTE PROPOSTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.4 - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammentato ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche.

STRALCI DALLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte Comunale)

-  **RETE IDRICA**
-  **RETE FOGNARIA**



OGGETTO DI VARIANTE N3 (420) – Via Cesare Battisti

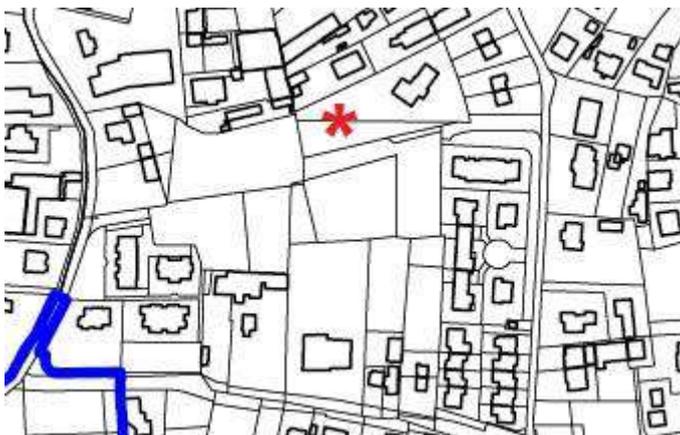
Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale (B6) su un lotto attualmente a verde privato della superficie di m^2 1.250 (attualmente azzonato in area edificata a capacità residua B4), accessibile da via Cesare Battisti, nonché dotato della possibilità di allacciamento alle OO.UU. primaria. L'area è inclusa nella morfologia insediativa m.i.4 del PPR approvato mentre, ai sensi del PTCP vigente (aggiornato alla Variante n° 1), nella dominante costruita; è interclusa tra aree urbanizzate nonché interna alla perimetrazione del centro abitato approvata. La volumetria edificabile assegnata è pari a m^3 750 (indice $0,6 m^3/m^2$ H max 7,50) e viene recuperata da quelle stralciate, pertanto, la capacità insediativa residenziale del PRG vigente non risulta incrementata.

Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente in Classe 1 "Territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico", pertanto si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Maffeo ed allegata al presente fascicolo.

Per quanto concerne le modalità di intervento finalizzate al contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico si rimanda alle prescrizioni particolari di intervento previste dal PRG vigente per le nuove aree residenziali (art. 27bis della NTA) come integrato dalla presente variante per gli aspetti compensativi.



PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)



VISTA AEREA



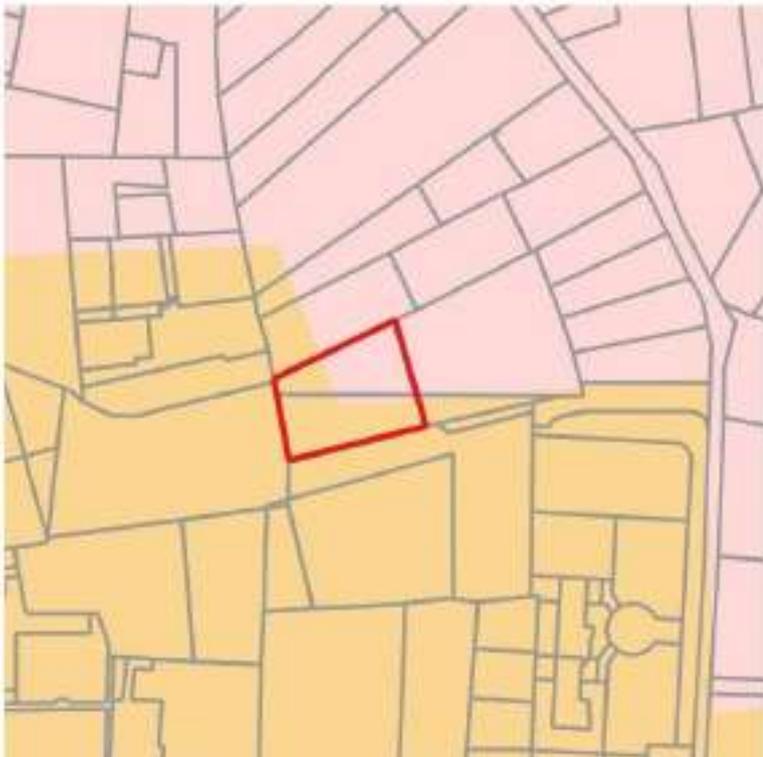
VISTA DALLA STRADA PRIVATA VERSO OVEST



VARIANTE PROPOSTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.4 (rosa) - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche;
m.i.6 (ocra) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo).

STRALCI DALLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte Comunale)

-  **RETE IDRICA**
-  **RETE FOGNARIA**



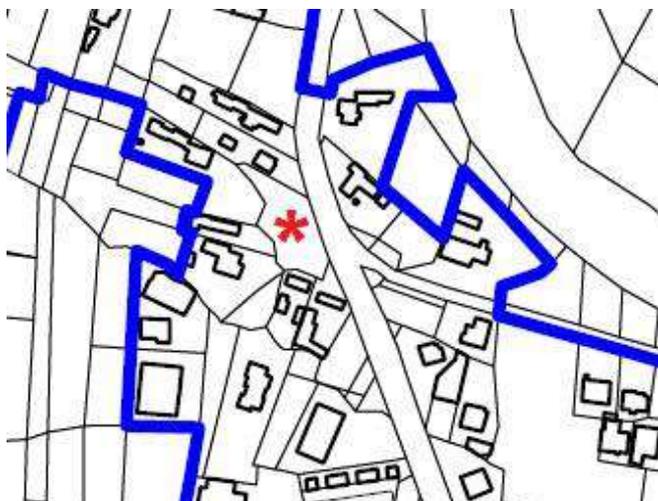
OGGETTO DI VARIANTE A4 (404) - Via Amendola

area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 - Torrente Strona
Viene proposto, per l'area agricola marginale in oggetto, il passaggio da area agricola marginale inedificabile ad area agricola marginale normale, ove sono ammessi piccoli depositi per attrezzi agricoli con superficie max pari a 15 mq; trattasi di area prato della superficie totale di m² 1.035 (attualmente azionato in area agricola marginale E2 per mq 800, nonché interessata da un allargamento della sede stradale) accessibile da via Amendola e dotato della possibilità di allacciamento alle OO.UU. primaria. L'area è inclusa nella morfologia insediativa m.i.7 del PPR approvato mentre, ai sensi del PTCP vigente (aggiornato alla Variante n° 1), nella dominante costruita; è interclusa tra aree urbanizzate nonché interna alla perimetrazione del centro abitato approvata.

Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente in Classe 2 "Aree idonee all'utilizzo urbanistico previa adozione di limitati accorgimenti tecnici", pertanto si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Maffeo ed allegata al presente fascicolo.



PRG VIGENTE - TAV. 4P5



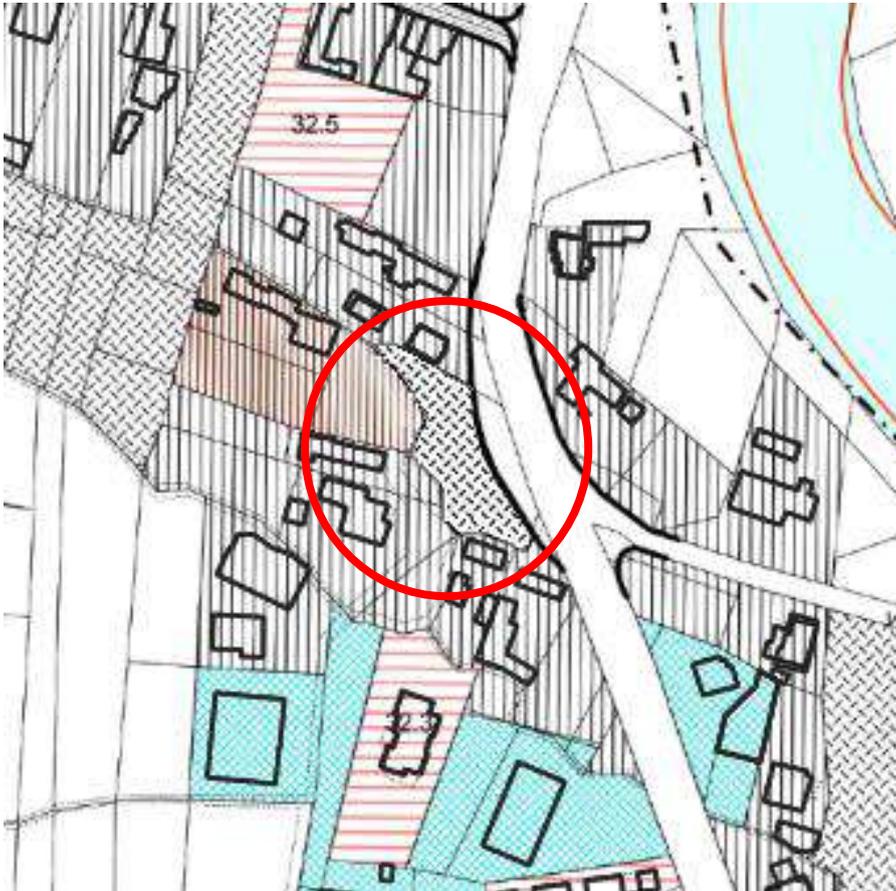
LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)



VISTA AEREA



VISTA DALLA STRADA PRIVATA



VARIANTE PROPOSTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali



Oggetto di variante interessato da vincoli ambientali: area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Torrente Strona).

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



**m.i.7 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).
Zona fluviale allargata.**

OGGETTO DI VARIANTE N5 (444) – Via Amendola

area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 - Rio Peschiera

Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale (B6) su parte di un lotto attualmente a prato incolto della superficie di m² 860. (attualmente azionato in area agricola E1), accessibile da via Amendola, nonché dotato della possibilità di allacciamento alle OO.UU. primaria.

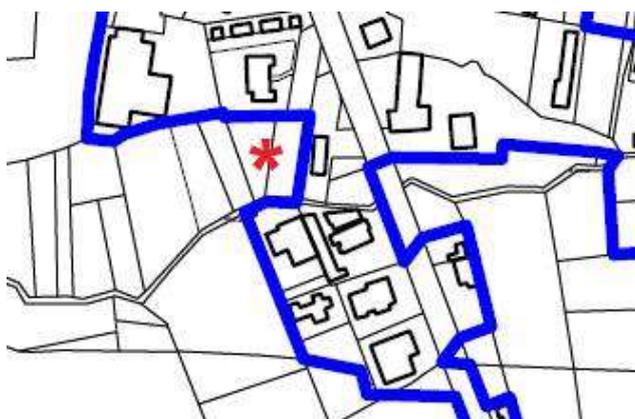
L'area è inclusa nella morfologia insediativa m.i.7 del PPR approvato mentre, ai sensi del PTCP vigente (aggiornato alla Variante n° 1), interna alla dominante costruita; è interclusa tra aree urbanizzate nonché contigua alla perimetrazione del centro abitato approvata. La volumetria edificabile assegnata è pari a m³ 516 (indice 0,6 m³/m² H max 7,50) e viene recuperata da quelle stralciate, pertanto, la capacità insediativa residenziale del PRG vigente non risulta incrementata.

Le aree in oggetto (per la porzione in oggetto) sono classificate dal PRG vigente in Classe 2 "Aree idonee all'utilizzo urbanistico previa adozione di limitati accorgimenti tecnici", pertanto si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Maffeo ed allegata al presente fascicolo.

Per quanto concerne le modalità di intervento finalizzate al contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico si rimanda alle prescrizioni particolari di intervento previste dal PRG vigente per le nuove aree residenziali (art. 27bis della NTA) come integrato dalla presente variante per gli aspetti compensativi.



PRG VIGENTE - TAV. 4P5



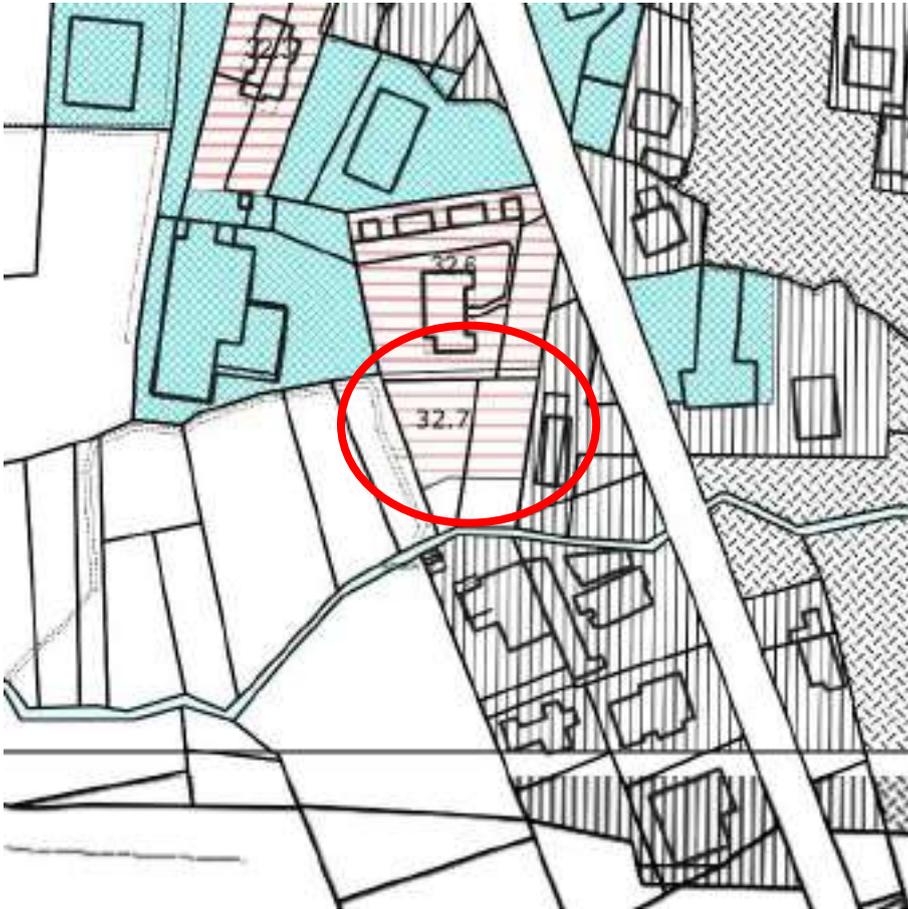
LOCALIZZAZIONE SU VIGENTE PERIMETRAZIONE DEL CENTRO ABITATO (D.C.C. n° 84/2015)



VISTA AEREA



VISTA DALLA STRADA PRIVATA VERSO OVEST



VARIANTE PROPOSTA

PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali



Oggetto di variante interessato da vincoli ambientali: area inclusa in fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Peschiera).

ESTRATTO PPR TAVOLA P4



m.i.7 - aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

STRALCI DALLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte Comunale)

-  **RETE IDRICA**
-  **RETE FOGNARIA**



OGGETTO DI VARIANTE N6 (446) - Via Castelletto Cervo

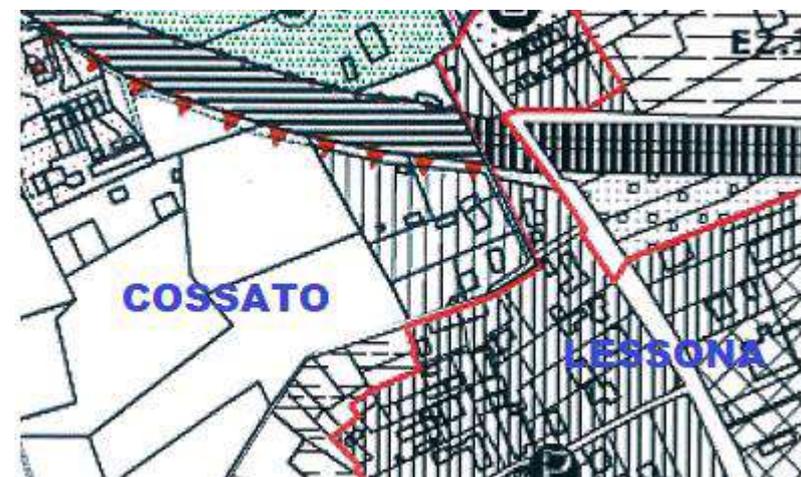
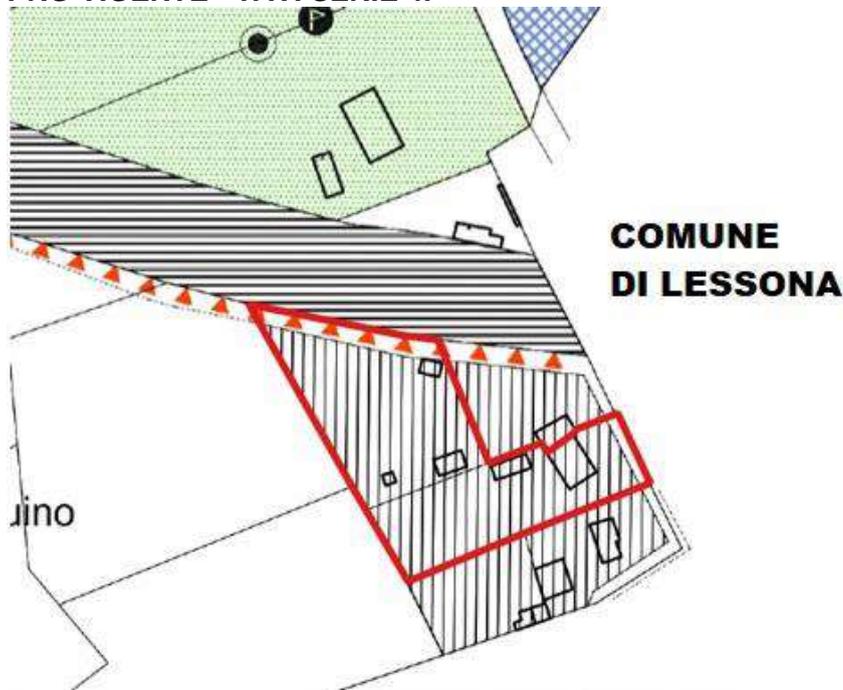
Viene proposto un nuovo intervento di completamento residenziale (B6) su parte di un lotto a verde privato della superficie di m² 1.000 ca. (attualmente azzonato in area edificata a capacità residua B4), accessibile da via Castelletto Cervo, nonché dotato della possibilità di allacciamento alle OO.UU. primaria.

L'area è inclusa nella morfologia insediativa m.i.6 del PPR approvato mentre, ai sensi del PTCP vigente (aggiornato alla Variante n° 1), nella dominante costruita; è parzialmente interclusa tra aree urbanizzate, esterna alla perimetrazione del centro abitato approvata ma contigua a quella del Comune di Lessona e già compresa in un azzonamento con possibilità insediative. La delimitazione del lotto edificabile nell'ambito della proprietà tiene conto della presenza della ferrovia, con una distanza dai binari superiore a quelle minima di legge. La volumetria edificabile assegnata è pari a m³ 600 (indice 0,6 m³/m² H max 7,50) e viene recuperata da quelle stralciate, pertanto, la capacità insediativa residenziale del PRG vigente non risulta incrementata.

Le aree in oggetto sono classificate dal PRG vigente in Classe 1 "Territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico", pertanto si rimanda all'Indagine Geologica redatta dal dott. Maffeo ed allegata al presente fascicolo.

Per quanto concerne le modalità di intervento finalizzate al contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico si rimanda alle prescrizioni particolari di intervento previste dal PRG vigente per le nuove aree residenziali (art. 27bis della NTA) come integrato dalla presente variante per gli aspetti compensativi.

PRG VIGENTE - TAV. SERIE 4P



ESTRATTO PERIMETRAZIONE COMUNE DI LESSONA (BORDO ROSSO) A CONFINE CON AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SITO NEL COMUNE COSSATO

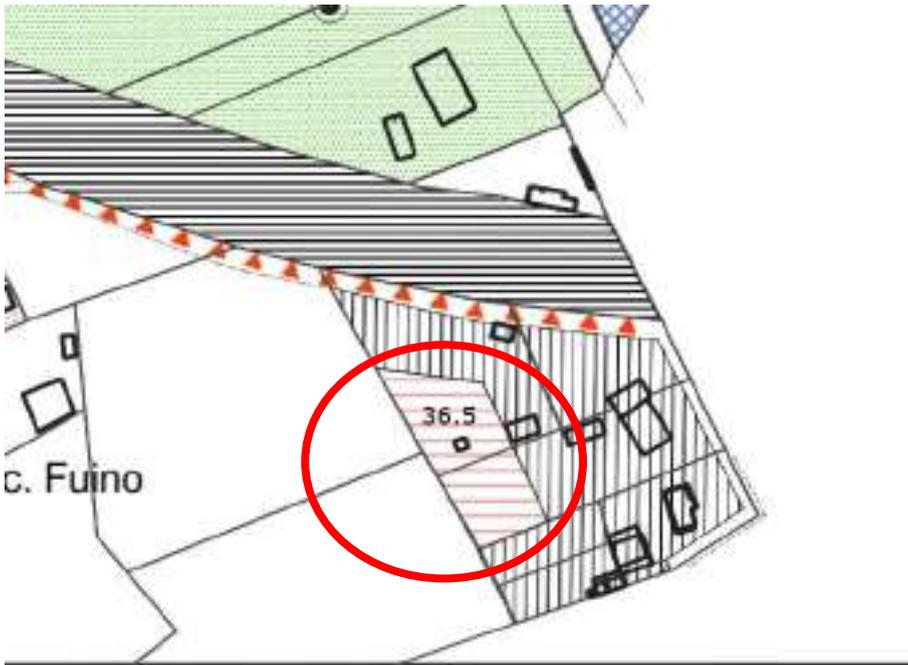


VISTA AEREA



VISTA DALLA STRADA

VARIANTE PROPOSTA



**PPR tavola P2: Oggetto di variante non interessato da vincoli ambientali
ESTRATTO PPR TAVOLA P4**



m.i.6 (ocra) - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo).

STRALCI DALLE TAVOLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE (fonte Comunale)

-  **RETE IDRICA**
-  **RETE FOGNARIA**



PROPOSTA DI VARIANTE DELL'ARTICOLO 27 BIS DEL PRG VIGENTE INERENTE LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE CON INSERIMENTO DEGLI ASPETTI COMPENSATIVI PER I NUOVI INTERVENTI (N1, N2, N3, N5 e N6) – CONCORDATA TRA AMMINISTRAZIONE, SETTORE TECNICO E URBANISTA INCARICATO.

Obiettivi della revisione dell'articolo:

- per gli interventi di mitigazione si procede alla rimodulazione delle quantità di alberi e arbusti da mettere a dimora ai fini di facilitare la gestione di tali prescrizioni sia da parte di chi interviene sia da parte degli uffici;
- per la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche si prevede l'estensione del campo di applicabilità;
- si prevede l'inserimento di un comma destinato a regolare gli interventi di compensazione ambientale legati ai nuovi insediamenti previsti dalla variante, in un'ottica che li renda fattibili e gestibili:
 - deimpermeabilizzazione di esistenti aree a parcheggio pubblico individuate e cartografate (vedi stralci cartografici e foto aeree di seguito allegati) di superficie complessiva pari a mq 3.830 (pertanto disponibili per eventuali ulteriori esigenze compensative);
 - interventi di mantenimento successivi a quanto già previsto per la RIQUALIFICAZIONE DELLA COMPONENTE VEGETALE DEL TORRENTE STRONA⁽¹⁾ (progetto, dell'importo di € 150.000 finanziato dalla Regione, che prevede una serie di interventi volti alla riqualificazione della componente vegetale del Torrente Strona nel tratto a monte e a valle del ponte lungo Via Mazzini).
(1) La relazione tecnica del progetto viene allegata al presente fascicolo.
- interventi deimpermeabilizzazione di aree messe a disposizione dal proponente.

In **giallo** le parti cancellate e in **rosso** quelle introdotte.

ART. 27bis – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

- Per gli interventi A-S-DR-RU-NC è prescritto il rispetto degli indice di densità arborea e di densità arbustiva come di seguito computati.
 - a) L'indice densità arborea esprime il numero minimo di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni 100 m², o frazione di 100 m², di superficie fondiaria asservita all'intervento
 - ≥ 2 per usi residenziali
 - ≥ 4 per usi produttivi , terziari e commerciali
 - b) L'indice densità arbustiva esprime il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 m², o frazione di 100 m², di superficie fondiaria asservita all'intervento
 - ≥ 5 per usi residenziali, produttivi , terziari e commerciali

Dovrà essere prevista la piantumazione di 2 piante ogni 100 mq e 1 arbusto ogni 20 mq di area libera (superficie fondiaria – superficie coperta); ogni progetto dovrà comprendere un elaborato dettagliato della sistemazione degli spazi aperti (zone alberate, a prato, a giardino e superfici pavimentate), con indicazione delle specie e di tutte le opere di sistemazione esterna.

Nel caso in cui non sia possibile disporre di aree libere all'interno del area di proprietà per mettere a dimora gli alberi e arbusti prescritti sarà facoltà del Comune individuare le aree verdi pubbliche in cui effettuare la piantagione
- Nelle aree permeabili di cui al precedente punto dovranno essere messe a dimora ,in continuità con aree naturali o aree verdi esistenti , essenze arboree o arbustive autoctone non idroesigenti al fine di costituire o consolidare la permeabilità ecologica, per l'impianto delle specie vegetali si richiama la D.G.R.46-5100 del 18/12/2012 "Identificazione degli elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte e promozione di iniziative di informazione e sensibilizzazione" e ss. mm. ed ii.
- Nel caso di nuovi strumenti urbanistici attuativi dovrà essere posta particolare cura allo studio dell'impianto arboreo da insediare. In sede di convenzionamento tali opere dovranno essere previste all'interno delle opere di urbanizzazione primaria.
- Negli strumenti urbanistici attuativi e negli interventi diretti non compresi nell'ambito di strumento urbanistico attuativo ma che interessino una Superficie utile lorda (Sul) ≥ 1000 mq. dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque meteoriche e la loro dispersione per processi lenti con un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.).
Negli interventi di tipo NC (compresi quelli di riconversione funzionale con interventi di ristrutturazione, demolizione, ampliamento), lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere il riutilizzo a fini irrigui delle

aree verdi. Dovranno inoltre essere utilizzati tutti gli accorgimenti atti a garantire il minor impatto sulle risorse idriche superficiali e sotterranee, escludendo interferenze con la falda freatica, nel rispetto delle prescrizioni del “Piano di tutela delle acque” della Regione Piemonte approvato con D.C.R. n. 179-18293 in data 2 Novembre 2021.

- Il rilascio dei titoli abilitativi (edilizi o ambientali) deve tenere conto di quanto indicato nell'Allegato alla DGR D.G.R. 2 febbraio 2018, n. 12-6441 al capitolo: insediamenti civili: aspetti realizzativi di particolari opere interrato (specificatamente per l'attuazione di serbatoi interrati, secondo quanto indicato al punto 6B della parte 1 della DGR).
- Eventuali progetti di impianti di illuminazione delle aree verdi dovranno dimostrare, attraverso una specifica relazione tecnica, di prevedere tutti gli accorgimenti necessari a massimizzare il contenimento dei consumi energetici ed ad evitare inquinamento luminoso.
- Negli strumenti urbanistici attuativi e negli interventi diretti non compresi nell'ambito di strumento urbanistico attuativo ma che interessino una Superficie utile lorda (Sul) ≥ 1000 mq occorre predisporre idonee isole ecologiche per lo stoccaggio differenziato dei rifiuti. I contenitori dei rifiuti dovranno essere posati su platee impermeabilizzate dotate di opportuna pendenza, in modo da convogliare gli sversamenti accidentali ad un pozzetto di raccolta, non collegato al sistema fognario. Le isole ecologiche devono opportunamente mascherate alla vista ed integrate nell'ambiente.
- Per le aree agricole, derivanti dalla trasformazione di aree edificabili o di aree a bosco, in concomitanza con interventi di riorganizzazione dei coltivi, deve essere garantita la dotazione di strutture ecosistemiche (filari, fasce arboree – arbustive, gruppi arborei) a salvaguardia dei valori culturali, per la conservazione ed il miglioramento del paesaggio rurale, per la formazione e conservazione degli habitat e della biodiversità, dell'efficienza della rete ecologica. Per gli stessi motivi i corsi d'acqua minori, quali canali, rogge, fossi e fontanili a cielo aperto dovranno essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali (quali : tracciato, giacitura) e caratteristiche essenziali (naturalità).
- Sia durante le fasi di cantiere che durante quelle di esercizio delle aree scoperte e dei fabbricati, è vietato spandere sul suolo, immettere o far infiltrare negli strati superficiali e profondi del suolo, sostanze inquinanti. Le acque di prima pioggia, per le aree destinate a parcheggio pubblico e privato per superfici pari o superiori a 500 mq, dovranno essere convogliate in pubblica fognatura. Il progetto di nuove costruzioni o di utilizzo di aree scoperte dovrà essere accompagnato da studi sulla falda freatica eventualmente presente al fine di preservarne le caratteristiche qualitative e quantitative. (naturalità).
- Per gli interventi di nuova costruzione previsti dalla variante parziale 15 (N1: area B6 15.4; N2: area B6 24.17; N3: area B6 30.39; N5: area B6 32.7 e N6: area 36.5) e per l'intervento individuato nella medesima variante con il numero 463 (area D1.2), si intendono integralmente richiamate tutte le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla citata variante parziale, nonché quelle previste dalla D.G.R. 12-6441 del 02.02.2018.

Compensazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione previsti dalla variante parziale 15 (N1: area B6 15.4; N2: area B6 24.17; N3: area B6 30.39; N5: area B6 32.7 e N6: area 36.5) comportanti consumo di suolo in maniera irreversibile, sono soggetti a compensazione ambientale riferita alla superficie impermeabilizzata (superficie fondiaria – superficie permeabile);

L'estensione dell'area oggetto di compensazione deve essere rapportata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile, secondo i seguenti parametri: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (mq di area “compensata” per ogni mq di sedime “impermeabilizzato”).

Gli interventi di compensazione devono riguardare:

- deimpermeabilizzazione di esistenti aree (già nella disponibilità pubblica) individuate e cartografate nelle tavole di Piano;
- interventi di mantenimento successivi a quanto già previsto dal progetto di **RIQUALIFICAZIONE DELLA COMPONENTE VEGETALE DEL TORRENTE STRONA;**
- deimpermeabilizzazione di aree messe a disposizione dal proponente.

L'estensione dell'area oggetto di compensazione deve essere rapportata alla superficie del suolo trasformato in modo irreversibile, secondo i seguenti parametri:

- $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (mq di area “compensata” per ogni mq di “superficie impermeabilizzata”, ottenuta sottraendo dalla superficie fondiaria la superficie permeabile minima prevista in normativa, indipendentemente dalle previsioni del progetto);

Gli interventi di Compensazione non sono scomputabili dal valore degli oneri di urbanizzazione.

Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo deve comprendere specifico atto d'obbligo (se le compensazioni sono realizzate su aree nella disponibilità del richiedente e/o

monetizzate), o da convenzione (se da realizzare su aree non in disponibilità ed individuate a tale scopo); in tali atti sono da riportare:

- l'individuazione delle aree destinate alla compensazione;
- la definizione di tutti gli interventi da realizzare;
- le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
- le modalità di gestione e manutenzione degli interventi.

E' ammessa la monetizzazione delle opere di compensazione ambientale, con un valore unitario rapportato al tipo di intervento individuato; l'entità dei valori e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione dovranno essere definite da uno specifico Regolamento Comunale.

La richiesta di titolo abilitativo soggetto a compensazione deve essere accompagnata da una relazione progettuale inerente agli interventi di riqualificazione previsti, redatta da un tecnico abilitato (in rapporto al tipo di intervento). Il Permesso di costruire è rilasciato a seguito di stipulazione da parte del richiedente di atto di impegno unilaterale relativo all'esecuzione di quanto previsto nella relazione progettuale e contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

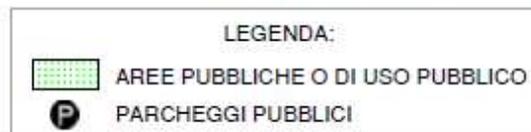
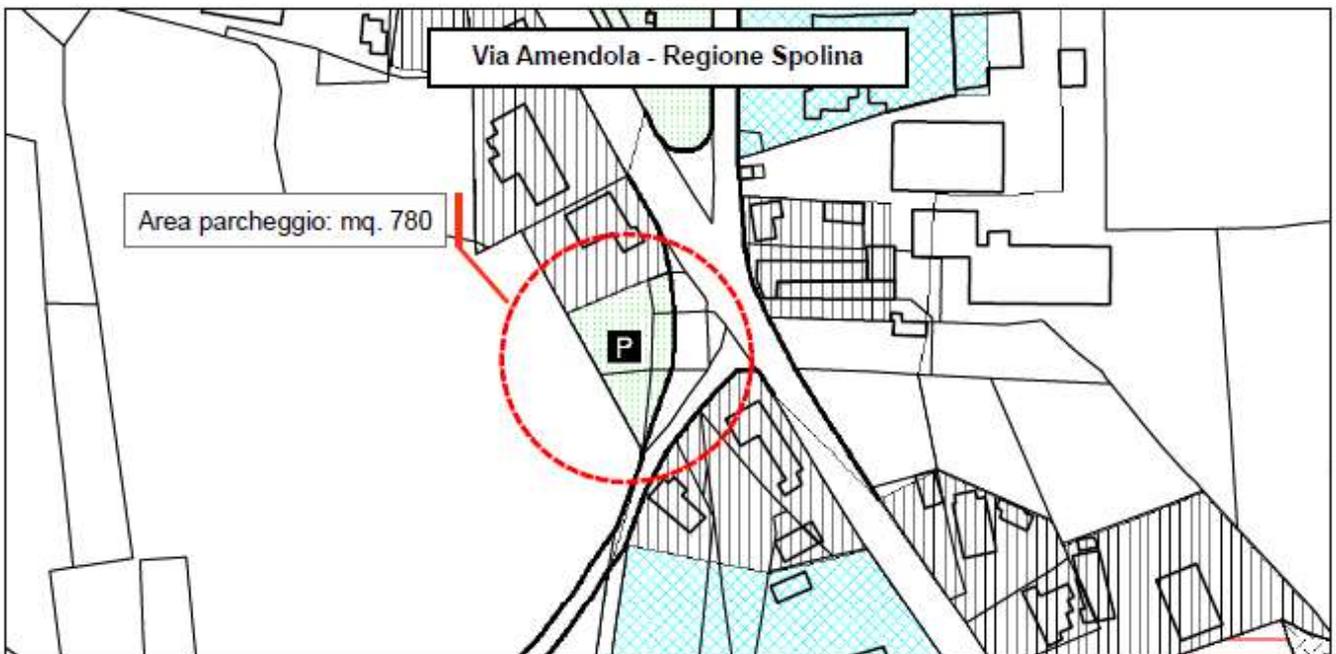
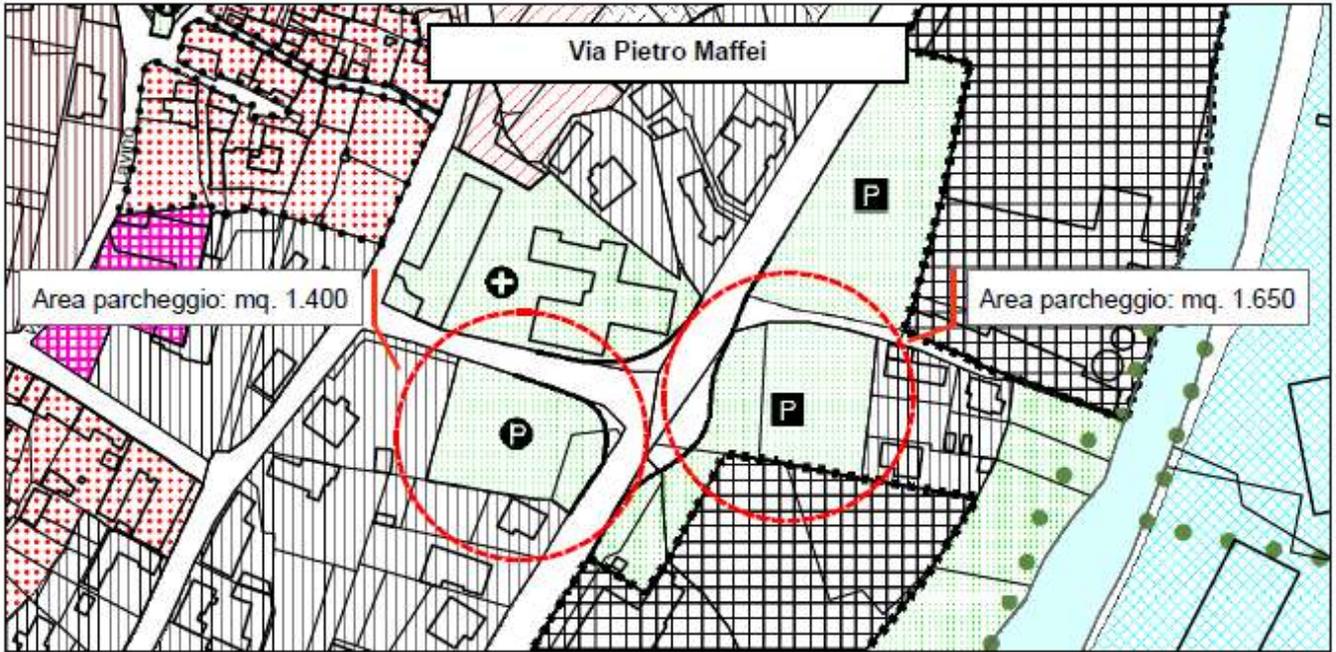
Le superfici su cui è istituito il vincolo di mantenimento e/o riqualificazione, possono anche essere di proprietà di soggetti diversi dal richiedente, purché a carico della stessa sia istituita, con trascrizione presso i registri immobiliari a cura del richiedente, servitù di impianto e/o di mantenimento e riqualificazione a favore della particella catastale su cui insiste l'intervento edificatorio, tale servitù non si estingue con il cambio di proprietà. Di tale servitù deve essere fatta menzione nel titolo abilitativo secondo le modalità di cui ai precedenti commi.

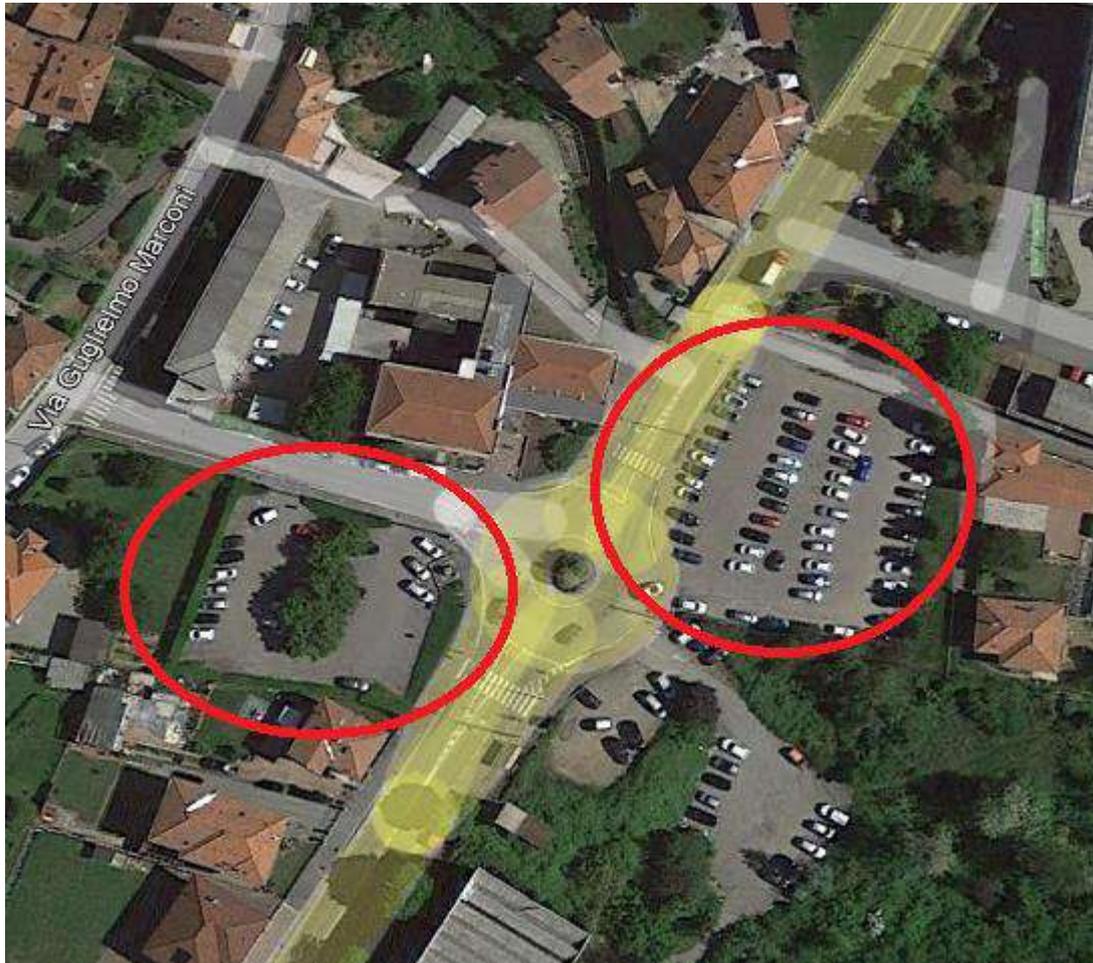
Le superfici vincolate ai sensi del precedente comma sono evidenziate nella "Tavola delle compensazioni", redatta su base catastale ed in pubblica visione, con indicazione dell'intervento cui sono collegate e della data di istituzione del vincolo. Nella "Tavola delle compensazioni" sono altresì evidenziate le superfici messe a disposizione per la realizzazione degli interventi compensativi.

La presentazione della segnalazione certificata di agibilità è sempre subordinata all'ultimazione di tutti gli interventi compensativi previsti e asseverati.

La mancata realizzazione degli interventi compensativi previsti in progetto si configura come illecito edilizio ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001; i proventi derivanti dall'erogazione delle sanzioni previste in materia sono destinati esclusivamente ad interventi di mantenimento e/o sistemazione ambientale.

**ESTRATTI CARTOGRAFICI AREE PARCHEGGIO SOGGETTE
A COMPENSAZIONE AMBIENTALE**





Per completezza di seguito stralcio NTA PRG vigente inerenti le aree di completamento B6 e le aree agricole marginali E2

ART. 61 - AREE DI COMPLETAMENTO - B6

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI (minimo 50%)
 - a.1 abitazione private di ogni tipo
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 50% - nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto se localizzati nell'unità edilizia di residenza posta su lotto singolo di proprietà e previo parere A.S.L.)
 - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 50%)
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6): MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità: Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Parametri

| | | |
|--------|---|---|
| It max | = | pari all'indice fondiario |
| If max | = | da 0,60 a 0,80 mc/mq (<u>vedi ALLEGATO 4 alle presenti norme</u>) |
| Rc max | = | 50% |
| H max | = | da ml 7,50 a ml 10,50 (<u>vedi ALLEGATO 4 alle presenti norme</u>) |
| Sm | = | mq 400 |
| Ci | = | come da indicazione cartografica quando prevista |
| Dc min | = | ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti |
| D min | = | ml 10,00 o in aderenza a pareti cieche su confine |
| VI min | = | ml 10,00 |
| DL min | = | ml 5,00 dai limiti di zona D |
| Sp min | = | 50% di SI |

Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione:

5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi su aree singole (come individuate in cartografia e nell'allegato 4) eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare o comportanti la suddivisione in lotti. Per i lotti delimitati come Ci (comparti minimi di intervento) e nel caso di suddivisione in lotti di aree singole, la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato. Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 50.

Prescrizioni particolari

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per l'area identificata dalla sigla **20.1** sulla cartografia del PRG (elaborato 4P2), l'edificazione deve avvenire nel rispetto del contesto architettonico di vecchio impianto in cui è inserito l'intervento. Per l'area identificata dalla sigla **30.13** sulla cartografia del PRG (elaborato 4P2) è ammesso, nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (escluso l'indice fondiario), un intervento di nuova costruzione per una volumetria massima pari a mc 2.057. L'intervento sarà soggetto a concessione convenzionata con obbligo di realizzazione e cessione gratuita al Comune del parcheggio pubblico contiguo previsto in cartografia.

ART. 74 - AREE AGRICOLE MARGINALI - E2

Trattasi di aree, lotti ed appezzamenti compresi o limitrofi rispetto al territorio urbano, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti. Per dette aree si rimanda alla normativa prevista per le aree E1 (con esclusione degli allevamenti eccedenti il carattere di azienda agricola familiare), con le seguenti integrazioni normative.

Destinazioni

Destinazioni comunque ammesse: giardino, orto, prato, frutteto

Interventi

Tali aree hanno possibilità edificatoria (nel rispetto dei vincoli idrogeologici) limitata alle costruzioni di depositi per attrezzi agricoli secondo le condizioni, le modalità ed i parametri previsti dall'art. 17 (la distanza dal confine stradale dovrà comunque essere quella indicata dalla tabella di cui all'art. 52) con un massimo di Sc di mq 15,00 per ogni proprietà della superficie fondiaria di almeno 400 mq. In ogni ambito unitario interessato dall'azzonamento in oggetto l'intervento può essere ammesso una sola volta per ogni proprietario (anche se le aree non sono contigue).

Prescrizioni particolari

Le costruzioni ammesse devono essere improntata a grande semplicità, con coperture a doppia falda e con l'impiego di materiali tradizionali (muratura piena intonacata e mattoni facciavista fatti a mano con eventuali parti in legno, serramenti e strutture del tetto in legno, coperture in coppi o tegole di laterizio).

Sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1 uniti fra loro da traverse orizzontali e/o rete metallica con siepe viva di specie autoctona; le altre tipologie previste dal Regolamento Edilizio sono ammesse solo nel caso di interventi di completamento di esistenti recinzioni pertinenziali alla residenza su lotti contigui (per porzioni minoritarie). Nelle aree indicate in cartografia con specifica delimitazione l'edificazione non è consentita.

Per completezza di seguito stralcio Norme PRG vigente inerenti le aree terziarie D4 con in **rosso le integrazioni proposte**

ART. 66- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI - D4

Destinazione prevalente

TERZIARIA

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri
 - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
 - 1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto nell'ambito dell'addensamento A3**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 **(1)** teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
 - (1) Nei limiti indicati per alcuni comparti (vedi)**
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

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

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

| | |
|--------|--|
| | 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq; |
| Sm | = come da comparto indicato in cartografia |
| Ut max | = 0,80 mq/mq |
| Rc max | = 60% per attività esistenti - 50% sui lotti liberi per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici |
| H max | = ml 12,50 o pari all'esistente se superiore salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili |
| Dc min | = ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine |
| D min | = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso |
| DL min | = ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC |
| VI min | = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto |
| Sp min | = 50% di SI – 40% per insediamenti esistenti – anche minore per esigenze particolari legate al tipo di attività insediata. |

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50.

Prescrizioni particolari

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul.

Gli interventi di tipo A-S sono da assoggettare a intervento edilizio diretto semplice o convenzionato, mentre per gli interventi di tipo DR-RU-NC è necessaria la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Per detti interventi, la progettazione urbanistica deve sempre avvenire in modo unitario in rapporto alle eventuali OO.UU. da realizzare, con particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità all'insediamento e le aree a parcheggio, dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale (si rimanda a quanto previsto dall'articolo 32 del vigente Regolamento Edilizio).

Per il comparto contraddistinto dalla sigla D4.1 sono ammessi esclusivamente gli usi b1- b2- b3 - b4 purchè : gli interventi edilizi, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione, le finiture , le coloriture, i decori, la sistemazione delle aree scoperte , le insegne e/o cartelli pubblicitari, le attività presentino elementi, caratteri e tratti distintivi coerenti con il decoro dovuto alla vicinanza con il cimitero e con la sacralità dei luoghi deputati al culto dei defunti.

Il comparto identificato dalla sigla D4.2 sulla cartografia del PRG (tavola PR.3 foglio 3), comprende al suo interno l'indicazione della dotazione minima di aree di uso pubblico a servizio specifico delle attività insediabili, localizzate in posizione tale da permettere il collegamento con le aree standard contigue (quelle previste dal P.R.G. e/o quelle collegate al primo lotto del progetto " MOVICENTRO ").

Il comparto identificato dalla sigla D4.3 sulla cartografia del PRG (tavola PR.3 foglio 3), è regolato da quanto previsto dal P.E.C. adottato ai sensi del PRG vigente; previa variante allo S.U.E. sono ammesse le seguenti modifiche:

- Sul massima a destinazione terziaria: mq 2.900
- volumetria massima a destinazione residenziale: mc 3.900
- altezza massima: ml 12,50.

Nel comparto identificato dalla sigla D4.4 sulla cartografia del PRG (tavola 4P3), è ammesso il cambio di destinazione ad uso residenziale delle unità immobiliari esistenti di superficie inferiore a mq 200 ciascuna, attualmente destinate a uffici.

Nel comparto identificato dalla sigla D4.5 per la porzione ovest del fabbricato commerciale è ammessa una Sul residenziale massima di 300 mq (non legata all'attività) localizzata al piano secondo (mappale 382 subalterno 6). La richiesta di riconversione dovrà essere accompagnata dallo studio di clima acustico.

ULTERIORE PROPOSTA DI VARIANTE ALL'ARTICOLO 66 INERENTE LE SUI RESIDENZIALI AMMESSE NELLE AREE TERZIARIE D4 – CONCORDATA TRA AMMINISTRAZIONE, SETTORE TECNICO E URBANISTA INCARICATO.

Obiettivi della revisione dell'articolo:

- si intende inserire, in coerenza con la volontà di facilitare la permanenza sul territorio comunale delle attività economiche, la possibilità di aumentare la Sul residenziale ammessa per unità superiori a 600 mq in analogia con quanto ammesso per le attività produttive.

In **rosso** testo integrato.

ART. 66- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI - D4

Destinazione prevalente

TERZIARIA

Usi ammessi (art. 48)

- a) USI RESIDENZIALI
a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri
- b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto nell'ambito dell'addensamento A3
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 **(1)** teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto
(1) Nei limiti indicati per alcuni comparti (vedi)
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

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

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

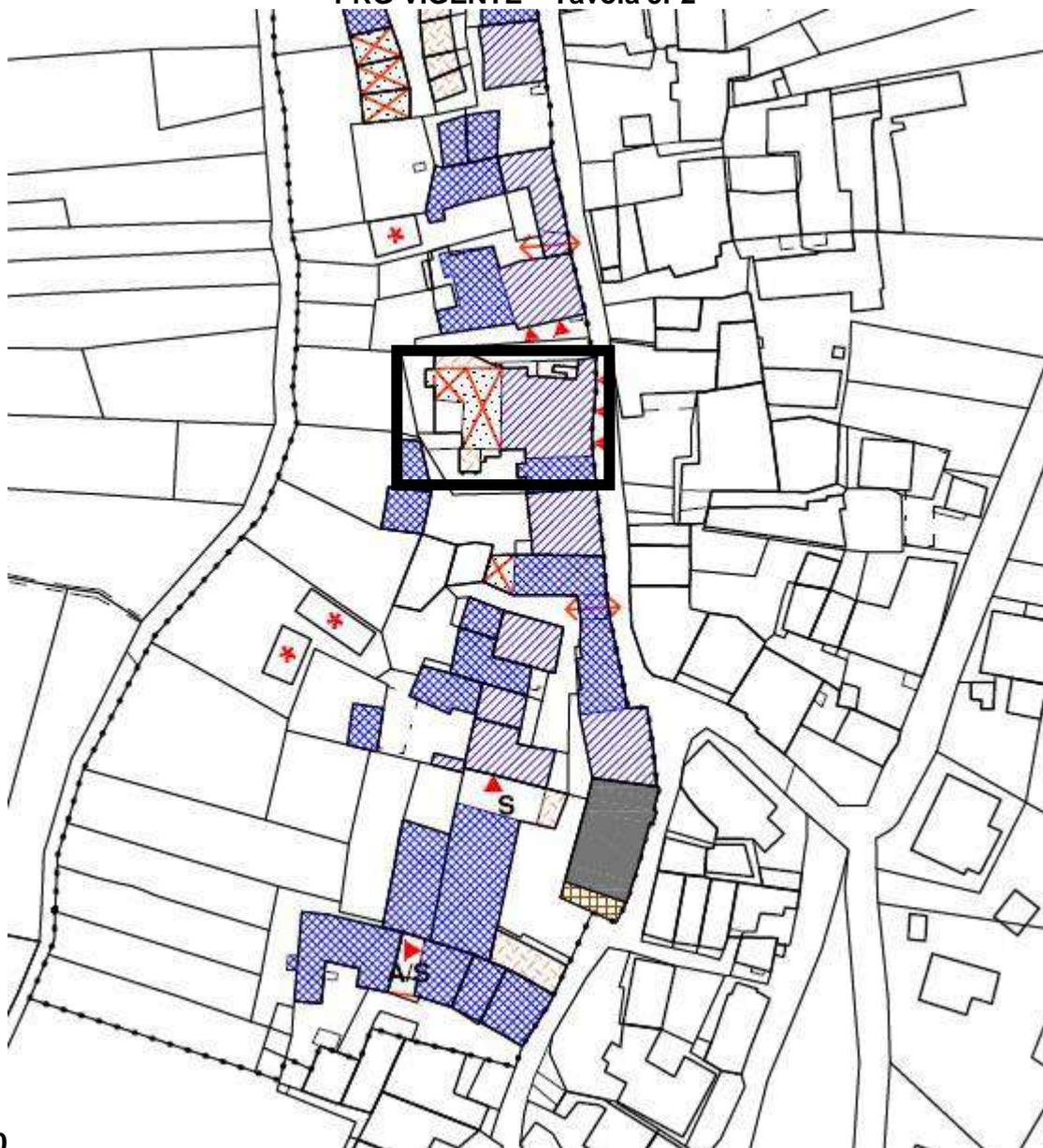
- 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq; **200 mq per quelle con superficie terziaria superiore a 600 mq.**
- Sm = come da comparto indicato in cartografia
- Ut max = 0,80 mq/mq
- Rc max = 60% per attività esistenti - 50% sui lotti liberi
per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
- H max = ml 12,50 o pari all'esistente se superiore
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine
- D min = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- DL min = ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
- VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
- Sp min = 50% di SI - 40% per insediamenti esistenti - anche minore per esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50.

OGGETTO DI VARIANTE 419 - Frazione RONCO (Insediamenti di Recupero A1)

La variante intende modificare la prescrizione di intervento su parte di un fabbricato esistente in Frazione Ronco, ammettendo la ristrutturazione di tipo B in luogo di quella di tipo A. Tale variante è finalizzata a facilitare, nell'ambito dell'intervento complessivo di recupero, il collegamento tra le parti in cui è ammessa la demolizione con ricostruzione e il fabbricato adiacente. La modifica da introdurre non altera i presupposti delle scelte urbanistiche operate al momento della redazione del PRG e non modificata la capacità insediativa residenziale del Piano. Viene pertanto prevista di variare la prescrizione di intervento relativa agli immobili in oggetto sulla cartografia di Piano (Tavola 5P2).

PRG VIGENTE – Tavola 5P2



TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

-  MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
-  RESTAURO RIGOROSO (RC1)
-  RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC2)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A (REA - Ristrutturazione tipologica)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B (REB - Ripristino tipologico)
-  DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR - secondo le modalità di ripristino tipologico)
-  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)
-  AMPLIAMENTO (A) - SOPRAELEVAZIONE (S)
-  BASSI FABBRICATI SOGGETTI A MANUTENZIONE ORDINARIA O RICOSTRUZIONE SECONDO LE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA NORMATIVA
-  POSSIBILITA' DI ALLINEAMENTO PLANIVOLUMETRICO CON IL FABBRICATO INDICATO DALLA FRECCIA
- ③ NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA REALIZZABILI
- NUOVI ALLINEAMENTI PER FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTO
-  SAGOMA LIMITE PER INTERVENTI DI TIPO DR e/o A
- . - AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DI CONTESTO DA VALORIZZARE E SALVAGUARDARE

- ▲ ▲ ▲ FACCIATE
- MURI IN PIETRA
-  PAVIMENTAZIONI ORIGINALI (ciotoli - selciati - scale in pietra)
- Ⓑ CAPELLE - POZZI E ALTRI ELEMENTI TIPIZZANTI
- ↔ ANDRONI

DESTINAZIONI SPECIFICHE PER LE AREE LIBERE

-  SPAZI E PERCORSI DI USO PUBBLICO

VISTA AEREA



VISTA DALL'ALTO (fonte pratica comunale)

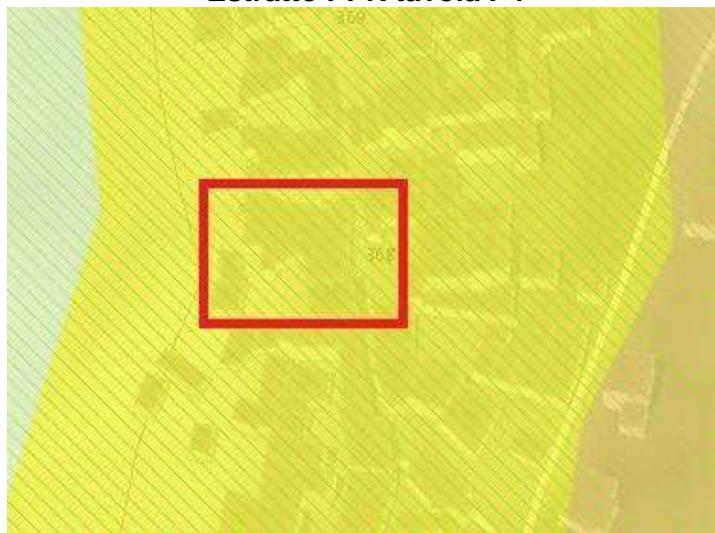


VARIANTE PROPOSTA



PPR tavola P2: Ambito non interessato da vincoli ambientali

Estratto PPR tavola P4



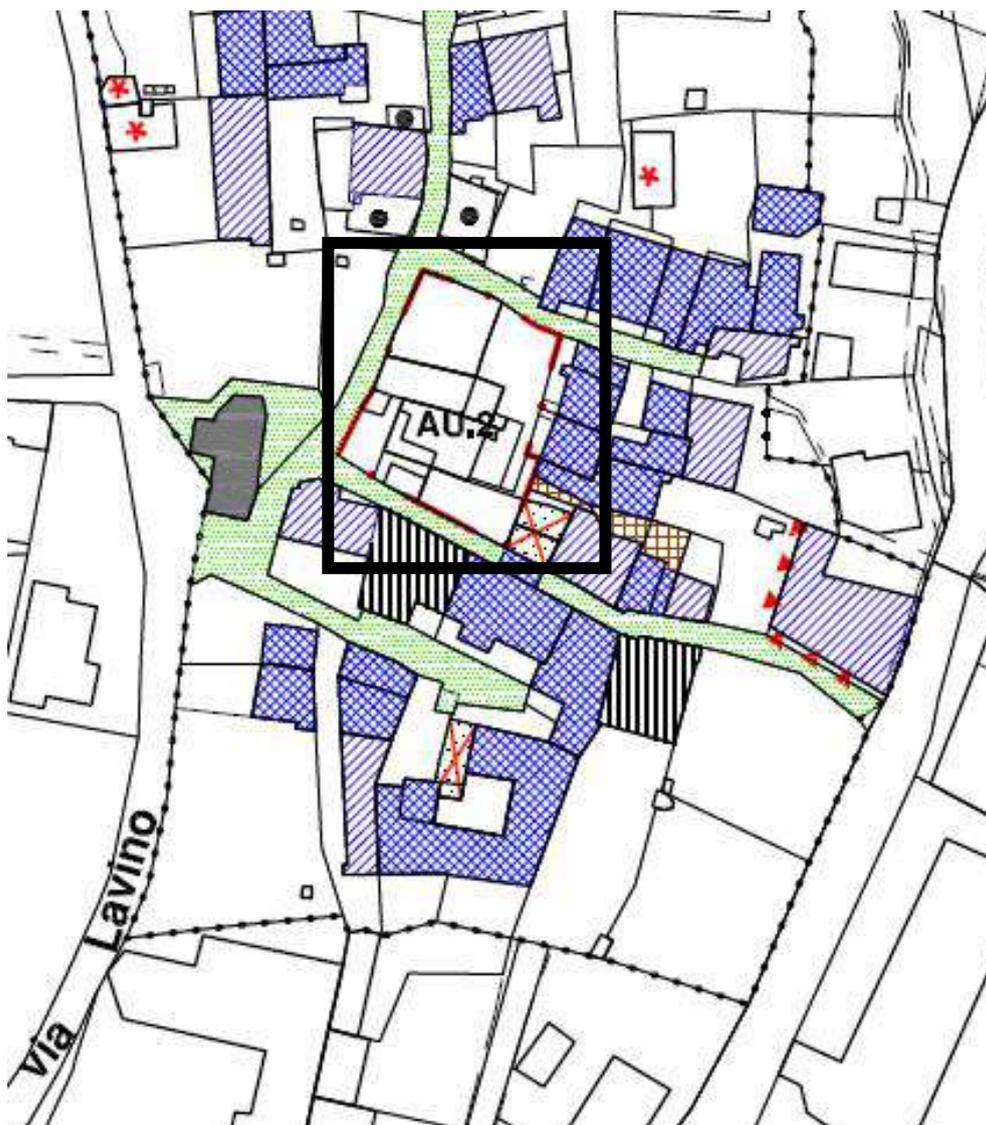
m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);

SC2 - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza.

OGGETTO DI VARIANTE 471 - Frazione LAVINO (Insediamenti di Recupero A1)

La variante intende modificare la previsione del PRG vigente che assoggettava a intervento unitario (con possibilità di incrementi volumetrici) un ambito composto da più fabbricati; considerato che l'intervento unitario non è mai stato attivato ma sono stati eseguiti vari interventi comunque ammissibile (demolizioni e interventi di straordinaria manutenzione) si prevede, recependo l'attuale stato di fatto degli immobili, di assegnare il tipo di intervento su ogni singolo fabbricato (ristrutturazione di tipo A e di tipo B). Tale variante è finalizzata a facilitare, nell'ambito dell'intervento complessivo di recupero, il collegamento tra le parti in cui è ammessa la demolizione con ricostruzione e il fabbricato adiacente. La modifica da introdurre non altera i presupposti delle scelte urbanistiche operate al momento della redazione del PRG) e non modificata la capacità insediativa residenziale del Piano. Viene pertanto proposto di variare la prescrizione di intervento relativa agli immobili in oggetto sulla cartografia di Piano (Tavola 5P4).

PRGI VIGENTE – Tavola 4Pb_2000





LEGENDA AMBITI UNITARI

- · - DELIMITAZIONE AMBITO DI INTERVENTO UNITARIO
 - FABBRICATI ESISTENTI OGGETTO DI DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE
 - SAGOMA LIMITE PER INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE (SECONDO LE MODALITA' DEL RIPRISTINO TIPOLOGICO)
 - ↔ ANDRONI
 - ② NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA REALIZZABILI
- DESTINAZIONI SPECIFICHE PER LE AREE LIBERE
- AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

VISTA AEREA



VISTA EST DAL CORTILE



VISTA NORD OVEST DALLA STRADA



VISTA OVEST DALLA STRADA



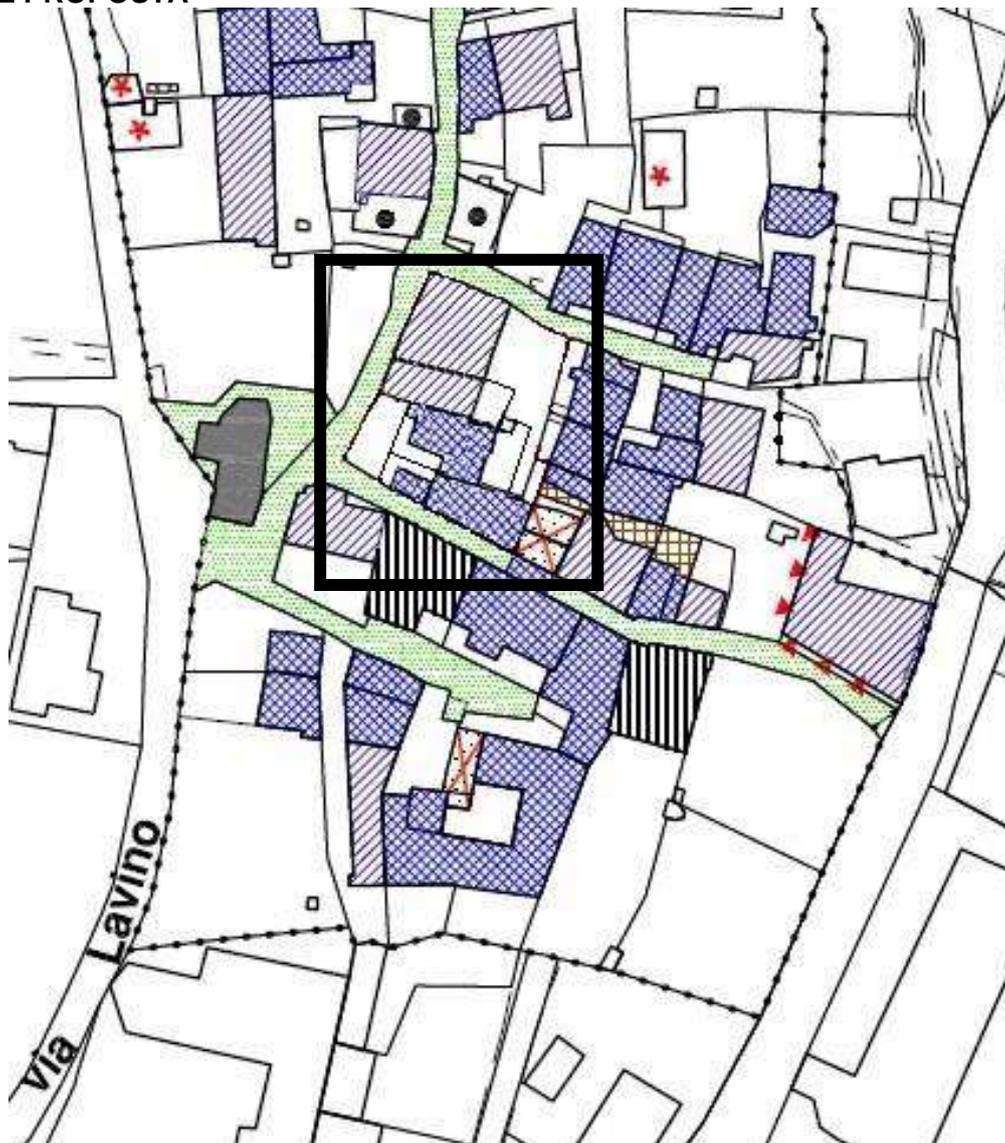
VISTA SUD OVEST DALLA STRADA



VISTA SUD DALLA STRADA

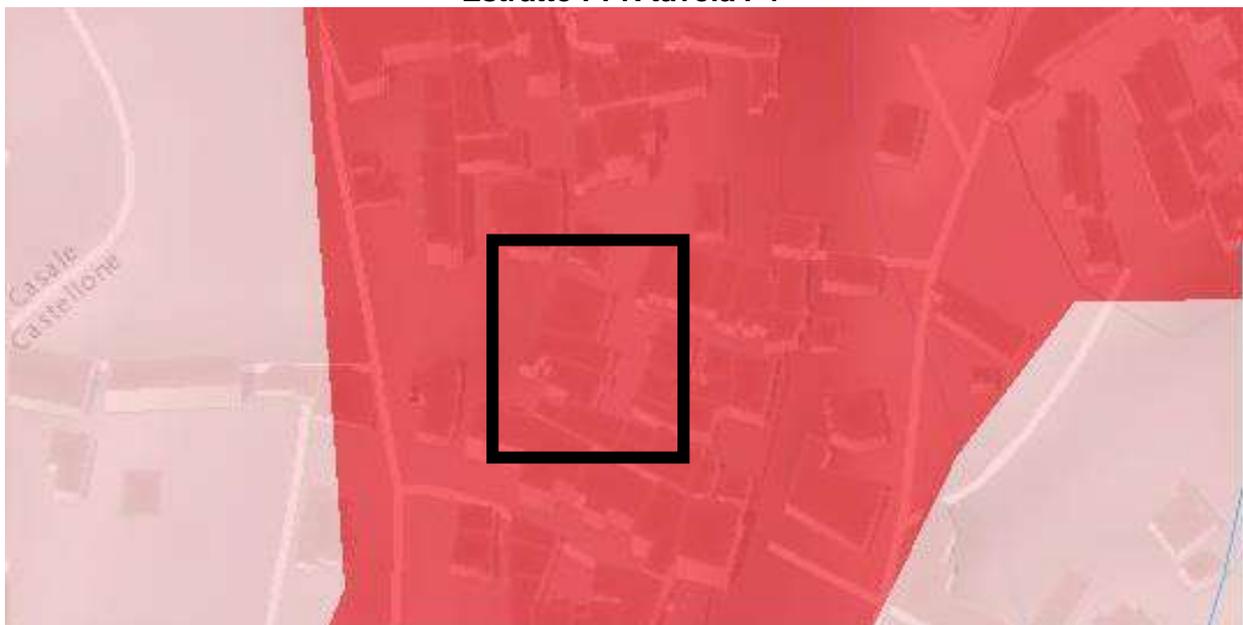


VARIANTE PROPOSTA



PPR tavola P2: Ambito non interessato da vincoli ambientali

Estratto PPR tavola P4



m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Si rimanda all'apposito elaborato redatto dal dott. Roletti ed al documento di controdeduzioni alle osservazioni di ARPA, allegati al presente fascicolo.

ASPETTI DIMENSIONALI

TABELLA A - INCREMENTI E DECREMENTI DELLE VOLUMETRIE RESIDENZIALI

| OGGETTI DI VARIANTE | VOLUMETRIE AGGIUNTIVE | VOLUMETRIE STRALCIATE |
|--|-----------------------------|--|
| N1, N2, N3, N5, N6 | m³ 2.682 | |
| 406, 418, 439, 451,452, 482 | | m³ 10.005 |
| Aree B6 variate in B3 Lotti 6.1, 7.1, 7.4, 9.2, 9.7, 13.3, 13.12, 14.10, 17.1, 17.3, 21.2, 21.4, 24.4, 24.11, 25.3, 26.2, 26.7, 27.2, 30.4, 31.7, 31.8, 32.6, 33.3, Comparto 19.6 Aree C1 variate in B3 Comparto 12.1 Comparto 17.1 Comparto 19.5 Comparto 19.7 Comparto 24.1 Comparto 30.4 in parte Comparto 30.5 in parte | m³ 8.676 | |
| 460 | m³ 1.500 | |
| 408 (incremento ammesso) | m³ 360 | |
| 483 (incremento ammesso) | m³ 360 | |
| 456 (incremento ammesso) | m³ 360 | |
| 464 (incremento ammesso) | m³ 360 | |
| 453 | | m³ 2.460 compreso incremento ammesso di 360 m ³ |
| 463 | | m³ 960 compreso incremento ammesso di 360 m ³ m³ 480 compreso incremento ammesso di 240 m ³ |
| 449 | | m³ 690 compreso incremento ammesso di 345 m ³ |
| 478 | m³ 900 | |
| 481 | | m³ 1.860 compreso incremento ammesso di 360 m ³ |
| TOTALI | m³ 15.198 | m³ 16.455 |
| SALDO | | m³ 1.257 |

VERIFICA STANDARD E CAPACITA' INSEDIATIVA

PRG vigente

Cirt: 23.257 abitanti - Aree S.P. = m² 602.574

Cirt: 23.257 abitanti x 25 m²/ab. = m² 588.175

Cirt: 23.257 abitanti x 0,5 m²/ab. = m² 11.628 (variazione in + o in – ammessa)

Situazione aggiornata alla Variante Parziale 14

Cirt: 23.257 abitanti - Aree S.P. = m² 614.107

Situazione aggiornata alla presente Proposta di Variante Parziale

Cirt: 23.257 abitanti

A seguito degli stralci e dei nuovi inserimenti (vedi tabella A) rimangono 1.257 m³ di volumetria residenziale che sommati al residuo di 2.500 m³ di cui alla VP14 danno un valore complessivo disponibile di 3.757 m³

Aree S.P. = m² 614.107 - 1.000 - 195 - 600 + 990 + 880 = m² 614.182

Incremento (m² 11.608) inferiore al limite ammesso.

VARIAZIONI DI SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

PRG VIGENTE: aree artigianali-industriali-terziarie = m² 1.839.715

Situazione aggiornata alla Variante Parziale 14: aree artigianali-industriali-terziarie = m² 1.759.885

Situazione aggiornata alla presente Proposta di Variante Parziale

aree artigianali-industriali = + m² 11.945 - m² 21.938 = - m² 9.993

aree terziarie = + m² 4.020 - m² 700 = m² 3.320

TOTALE = m² 1.759.885 - m² 9.993 + m² 3.320 = m² 1.753.212 < a m² 1.839.715

ASPETTI NORMATIVI E PROCEDURALI

Considerato:

- che le variazioni descritte risultano di rilevanza esclusivamente comunale e compatibili con i piani sovracomunali;
- che non incidono sulla struttura generale dei vincoli;
- che non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente;
- che gli enti competenti in materia (Provincia di Biella, A.R.P.A., A.S.L., Soprintendenza) si sono pronunciati circa la non assoggettabilità alle procedure VAS;
- che l'organo tecnico, in apposito verbale, ha espresso il proprio contributo motivato circa la non assoggettabilità alla VAS, a condizione che venissero recepite le indicazioni e prescrizioni in esso contenute;
- che il parere di cui sopra è stato assunto dall'Amministrazione comunale quale autorità competente;
- che a seguito del contributo dell'Organo Tecnico sono state introdotte ulteriori prescrizioni normative inerenti l'oggetto di variante 463, nonché la riformulazione dell'articolato sulla compensazione ambientale;
- **che la Provincia di Biella con Decreto del Presidente n° 26 del 15.03.2023 ha dichiarato la compatibilità della Variante con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con i progetti sovracomunale approvati di cui la stessa è a conoscenza;**
- esse vengono riunite nella presente Variante 15 considerata Parziale, soggetta quindi alle procedure di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss. mm. e ii.

Allegati: elaborati di Piano in formato pdf modificati sulla base della presente Variante Parziale e precisamente: Norme tecniche di attuazione 2P, Tavola 3P1 e Tavole serie 4P.

CARATTERISTICHE DELLE VARIANTI PROPOSTE

Quadro di riferimento

Il contesto ambientale di riferimento della presente proposta di Variante è di livello comunale, compreso quindi nel quadro della strumentazione urbanistica generale del Comune di Cossato, per quanto concerne gli oggetti di variante posti a confine con il comune di Cossato si rimanda al punto “PIANI REGOLATORI DEI COMUNI CONTERMINI”.

Influenza su altri Piani o Programmi (in calce segue tabella di verifica PPR)

PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

Il Piano Territoriale Regionale - PTR della regione Piemonte è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Il Comune di COSSATO è compreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 6, sottoambito 6.6. Le direttive del PTR contemplano azioni per promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di riordino, qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia urbana.

Il contenuto degli oggetti di variante inerenti ambiti urbanizzati di cui al PRG vigente è coerente con queste direttive; quelli che riguardano nuove previsioni insediative rispetto a quanto previsto dal PRG vigente interessano una superficie pari a ha 1,64 (0,43 della presente variante e 1,21 della variante parziale 14) pertanto vengono rispettati i disposti di cui al comma 10 dell'articolo 31 del PTR per quanto concerne il consumo di suolo (CSU del Comune di Cossato ha. 601 - Dati Regione 2015), tenendo inoltre conto che sono previsti stralci di aree edificabili per complessivi m² 14.543.

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

| Numero di riferimento nuove aree edificabili | Superficie |
|--|--------------|
| N1 | 840 |
| N2 | 390 |
| N3 | 1.250 |
| N5 | 860 |
| N6 | 1.000 |
| TOTALE | 4.340 |

Tabella di confronto (riferita ad un arco temporale quinquennale):

| Superficie urbanizzata Su ha | | | Superficie per nuovi insediamenti inseriti con la Variante (non considerando gli stralci di aree edificabili) Su.N ha | | Su.N/Su % |
|---|----|--------|---|------|---------------|
| Dati monitoraggio Regione Piemonte 2015 | ha | 601,00 | ha | 1,64 | 0,27 <3,00 |

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) è stato approvato con DGR n. 233-35836 del 03.10.2017. L'obiettivo principale del PPR è la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale, in sintonia con quanto stabilito anche dal PTR. Il Piano definisce l'articolazione normativa in: regole per gli ambiti di paesaggio; regole per i beni e componenti; regole per le reti. Gli "Ambiti di paesaggio" in cui risulta suddiviso il territorio regionale sono 75; il Comune di Cossato è incluso per l'estremo nord nell'ambito n° 27 (Prealpi Biellesi ed Alta Val Sesia), mentre tutto il resto del territorio è incluso nell'ambito n° 25 (Baraggia tra Biella e Cossato). Il Piano definisce inoltre, all'interno dei singoli ambiti di paesaggio, delle sotto articolazioni, ovvero le "Unità di paesaggi", definite come zone caratterizzate da peculiari sistemi di relazioni (ecologiche, funzionali, storiche, culturali e visive), tali da restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario. Le unità di paesaggio che comprendono il contesto in esame sono le seguenti:

- n° 27/02 denominata “valle di Mosso e colline del Biellese Orientale” classificata come “Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità”;
- n° 25/02 (a nord della superstrada) denominata “Borgate tra Biella e Cossato” classificata come “Rurale/insediato non rilevante alterato”;
- n° 25/03 (a sud della superstrada) denominata “Candelo e la Baraggia” classificata come “Naturale/rurale alternato episodicamente da insediamenti”.

Gli oggetti di variante riguardano, in maggioranza, stralci, adeguamenti cartografici inerenti aree o immobili già inclusi in azzonamenti edificati o edificabili del PRG vigente, riconversioni di immobili esistenti, cambi di azzonamento.

Sei sono le previsioni inerenti nuovo consumo di suolo a fini edificabili residenziali.

Segue verifica di coerenza.

- Gli oggetti di variante 406, 418, 439, 451, 452, 482 (precedentemente descritti), riguardano esclusivamente lo stralcio di aree edificabili o classificate come edificate dal PRG vigente con riazonamento in area agricola e/o boscata in relazione allo stato di fatto; si ritengono pertanto coerenti con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento e non sono inoltre soggetti alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.
- Gli oggetti di variante inerenti le seguenti aree di completamento B6: Lotto 6.1 (426), Lotto 7.1, Lotto 7.4, Lotto 9.2 (442), Lotto 9.7, Lotto 13.3, Lotto 13.12, Lotto 14.10, Lotto 17.1 (465, 466), Lotto 17.3, Comparto 19.6, Lotto 21.2, Lotto 21.4, Lotto 24.4, Lotto 24.11, Lotto 25, Lotto 26.2, Lotto 26.7, Lotto 27.2, Lotto 30.4, Lotto 31.7, Lotto 31.8, Lotto 32.6, Lotto 33.3 (422) e le seguenti aree di espansione C1: Comparto 12.1, Comparto 17.1, Comparto 19.5 (432), Comparto 19.7 (436), Comparto 24.1, Comparto 30.4, Comparto 30.5, precedentemente descritti, riguardano esclusivamente il riconoscimento di interventi edificativi completati con riazonamento in area edificata consolidata o satura; si ritengono pertanto coerenti con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento e non sono inoltre soggetti alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.
- Gli oggetti di variante 460, 408, 480, 483, 456, 464, 453, 449, 401, 429, 407, 421, 396, 445, 478, 405, 461, 462, 392, 481, 428, 404 (precedentemente descritti nell'ordine indicato), riguardano esclusivamente il cambio di azzonamento di insediamenti, fabbricati e aree già inclusi in contesti urbanizzati dal PRG vigente, in relazione allo stato di fatto o a previsioni di riconversione; si ritengono pertanto coerenti con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento e non sono inoltre soggetti alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.
- Oggetto di variante 422 Lotto 33.3 (precedentemente descritto): m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); aree di elevato interesse agronomico. Lo stato di fatto evidenzia aree a giardino pertinenti ai fabbricati residenziali, la variante intende accorparla all'azzonamento “area edificata” di cui al contiguo fabbricato residenziale, esclusivamente per usi accessori ad esso, tenendo conto che trattasi di aree interne alla perimetrazione del centro abitato ed intercluse tra i fabbricati residenziale e la viabilità. Si ritiene pertanto compatibile con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento e non è inoltre soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.
- Oggetto di variante 463 (precedentemente descritto): incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Posca); parte m.i.7 - prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni); in parte boscata per le aree in estensione. Riguarda l'estensione di un esistente insediamento produttivo, parte su aree già edificate e urbanizzate e parte su aree in parte boscate. Tenuto conto della modesta estensione su area boscata a nord, della limitazione d'uso prescritta (solo in parte destinata a parcheggio) su quella a sud e delle prescrizioni mitigative cui è soggetto, si ritiene compatibile con la morfologia insediativa e non è inoltre soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.

- Oggetto di variante 412 (precedentemente descritto): parte m.i.7 - prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni); parte in m.i. 14 aree rurali di pianura con sovrapposte aree di elevato interesse agronomico. La variante riguarda esclusivamente il riconoscimento di uno stato di fatto (capannone artigianale) non cartografato dal PRG vigente; la zona pertinenziale individuata è limitata a quella connessa alla movimentazione di mezzi e materiali e riguarda solo una modesta porzione dell'ambito incluso in m.i.14 ed aree di elevato interesse agronomico. Si ritiene pertanto compatibile con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento, l'ambito non è inoltre soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.
- Oggetto di variante N1 (precedentemente descritto): m.i.4 - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche; SC5 - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali. Riguarda l'inserimento di un'area edificabile residenziale interclusa tra aree urbanizzate ed accessibile da via XXV Aprile. Tenendo conto del contesto la variante può essere ritenuta compatibile sia con le direttive di cui all'art. 36 delle N. di A. del PPR sia con quelle cui all'art. 31, anche con riferimento all'introduzione delle seguenti prescrizioni normative:
 - medio indice volumetrico e altezza limitata;
 - mantenimento della permeabilità del suolo per le aree pertinentziali, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui;
 - obbligo di piantumazione di alberi e arbusti,
 - compensazione ambientale.
 L'ambito non è soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.
- Oggetto di variante N2 (precedentemente descritto): m.i.4 - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche. Riguarda una minima estensione di un'area edificabile residenziale interclusa tra aree urbanizzate direttamente accessibile da via Martiri della Libertà (zona Liceo). Tenendo conto del contesto la variante può essere ritenuta compatibile con le direttive di cui all'art. 36 delle N. di A. del PPR, anche con riferimento all'introduzione delle seguenti prescrizioni normative:
 - indice territoriale ed altezza ridotti;
 - mantenimento della permeabilità del suolo per le aree pertinentziali, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui;
 - obbligo di piantumazione di alberi e arbusti,
 - compensazione ambientale.
 L'ambito non è soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.
- Oggetto di variante N3 (precedentemente descritto): m.i.4 - tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche; m.i.6 - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo). Riguarda l'inserimento di un'area edificabile residenziale interclusa tra aree urbanizzate ed accessibile da via Cesare Battisti. Tenendo conto del contesto la variante può essere ritenuta compatibile sia con le direttive di cui all'art. 36 delle N. di A. del PPR sia con quelle cui all'art. 38, anche con riferimento all'introduzione delle seguenti prescrizioni normative:
 - medio indice volumetrico e altezza limitata;
 - mantenimento della permeabilità del suolo per le aree pertinentziali, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui;
 - obbligo di piantumazione di alberi e arbusti,

- *compensazione ambientale.*

L'ambito non è soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.

- *Oggetto di variante N5 (precedentemente descritto):* *incluso nella fascia di cui al comma 1 lettera c) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 (Rio Peschiera); m.i.7 - prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). Riguarda l'inserimento di un'area edificabile residenziale interclusa su tre lati da aree urbanizzate ed accessibile da via Amendola. Tenendo conto del contesto la variante può essere ritenuta compatibile con le direttive di cui all'art. 36 delle N. di A. del PPR, anche con riferimento all'introduzione delle seguenti prescrizioni normative:*

- *medio indice volumetrico e altezza limitata;*
- *mantenimento della permeabilità del suolo per le aree pertinenziali, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui;*
- *obbligo di piantumazione di alberi e arbusti,*
- *compensazione ambientale.*

L'ambito non è soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.

- *Oggetto di variante N6 (precedentemente descritto):* *m.i.6 - aree di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo). Riguarda l'inserimento di un'area edificabile residenziale interclusa su tre lati da aree urbanizzate ed accessibile da via per Castelletto Cervo. Tenendo conto del contesto la variante può essere ritenuta compatibile con le direttive di cui all'art. 36 delle N. di A. del PPR, anche con riferimento all'introduzione delle seguenti prescrizioni normative:*

- *medio indice volumetrico e altezza limitata;*
- *mantenimento della permeabilità del suolo per le aree pertinenziali, raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui;*
- *obbligo di piantumazione di alberi e arbusti,*
- *compensazione ambientale.*

L'ambito non è soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.

- *Oggetto di variante 419 (precedentemente descritto):* *m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei)- SC2 - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza. La variante riguarda il cambio di prescrizione di intervento su parte di un immobile esistente nell'ambito dell'insediamento di recupero A1 di Frazione Ronco, ammettendo la ristrutturazione di tipo B in luogo di quella di tipo A. La modifica da introdurre non altera i presupposti delle scelte urbanistiche operate al momento della redazione del PRG (eventuali interventi sono soggetti alle prescrizioni delle NTA) e può essere ritenuta compatibile con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento. L'immobile non è soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.*

- *Oggetto di variante 471 (precedentemente descritto):* *m.i.2 - tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite). La variante riguarda l'inserimento delle prescrizioni di intervento su immobili precedentemente soggetti a intervento unitario nell'ambito dell'insediamento di recupero A1 di Frazione Lavino, ammettendo la ristrutturazione di tipo B e quella di tipo A in relazione allo stato di fatto dei fabbricati. La modifica da introdurre non altera i presupposti delle scelte urbanistiche operate al momento della redazione del PRG (eventuali interventi sono soggetti alle prescrizioni delle NTA) e può essere ritenuta compatibile con le morfologie insediative e le componenti paesaggistiche di riferimento. L'immobile non è soggetto alle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'art. 2 comma 1 lettera a del Regolamento di attuazione del PPR approvato con D.P.G.R. n° 4/R del 22.03.2019.*

PTCP DELLA PROVINCIA DI BIELLA

La Variante 1 al Piano Territoriale Provinciale è stata approvata con DCR n. 60-51347 del 01.12.2017.

Il Comune di Cossato è incluso, per la porzione di territorio più a estremo nord nel “Sistema dei Rilievi Collinari” e nel “Sistema delle valli”, per quella nord e centrale nel “Sistema urbano pedemontano”, per quella sud nella “Pianura”.

- La delimitazione della “Dominante Costruita” comprende per intero gli oggetti di variante che riguardano i nuovi inserimenti N1, N2, N3, A4, N5, N6; per quanto concerne gli aspetti geologici e idraulici si rimanda alla specifica relazione redatta dal dott. Stefano Maffeo.
- L’oggetto di variante 463 è in parte compreso nella delimitazione della “Dominante Costruita” ed in parte al di fuori di essa ma in posizione contigua; tutto il contesto è però incluso nella delimitazione delle aree produttive di interesse sovracomunale. Per quanto concerne gli aspetti geologici e idraulici si rimanda alla specifica relazione redatta dal dott. Stefano Maffeo.
- L’oggetto di variante 422 è in parte compreso nella delimitazione della “Dominante Costruita” ed in parte al di fuori di essa ma in posizione contigua; trattandosi di aree pertinenziali a esistenti fabbricati residenziale, nonché praticamente intercluse risultano compatibili.
- Tutti gli altri oggetti di variante (tutti interni alla dominante costruita) si caratterizzano come stralci di aree edificabili e/o edificate, adeguamenti allo stato di fatto, incrementi o riduzioni di volumetrie già esistenti o ammesse dal PRG vigente, riconversioni funzionali di insediamenti o fabbricati; si ritengono pertanto compatibili.

PIANI REGOLATORI DEI COMUNI CONTERMINI

Oggetto di Variante N6 (nuova area residenziale): posto a confine con area edificata del Comune di Lessona (inclusa nella perimetrazione del centro abitato), non si rilevano pertanto criticità.

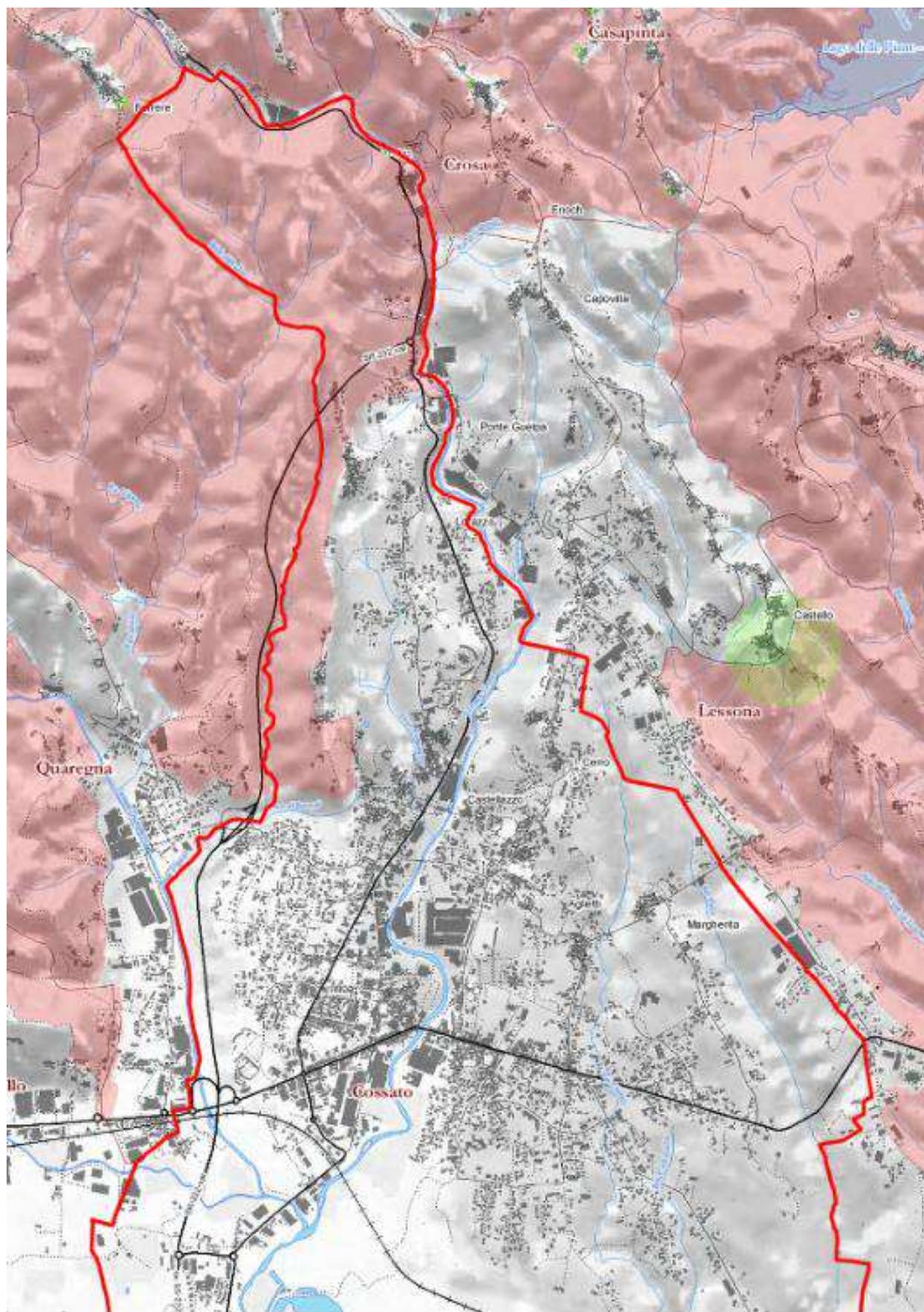
Oggetto di Variante 463 (estensione area produttiva): posto a confine con area boscate del Comune di Lessona; l’attività insediata in Cossato è già esistente e non si rilevano pertanto criticità.

Oggetto di Variante 421 (riazzonamento in area agricola): posto a confine con area boscate del Comune di Mottalciata, non si rilevano pertanto criticità.

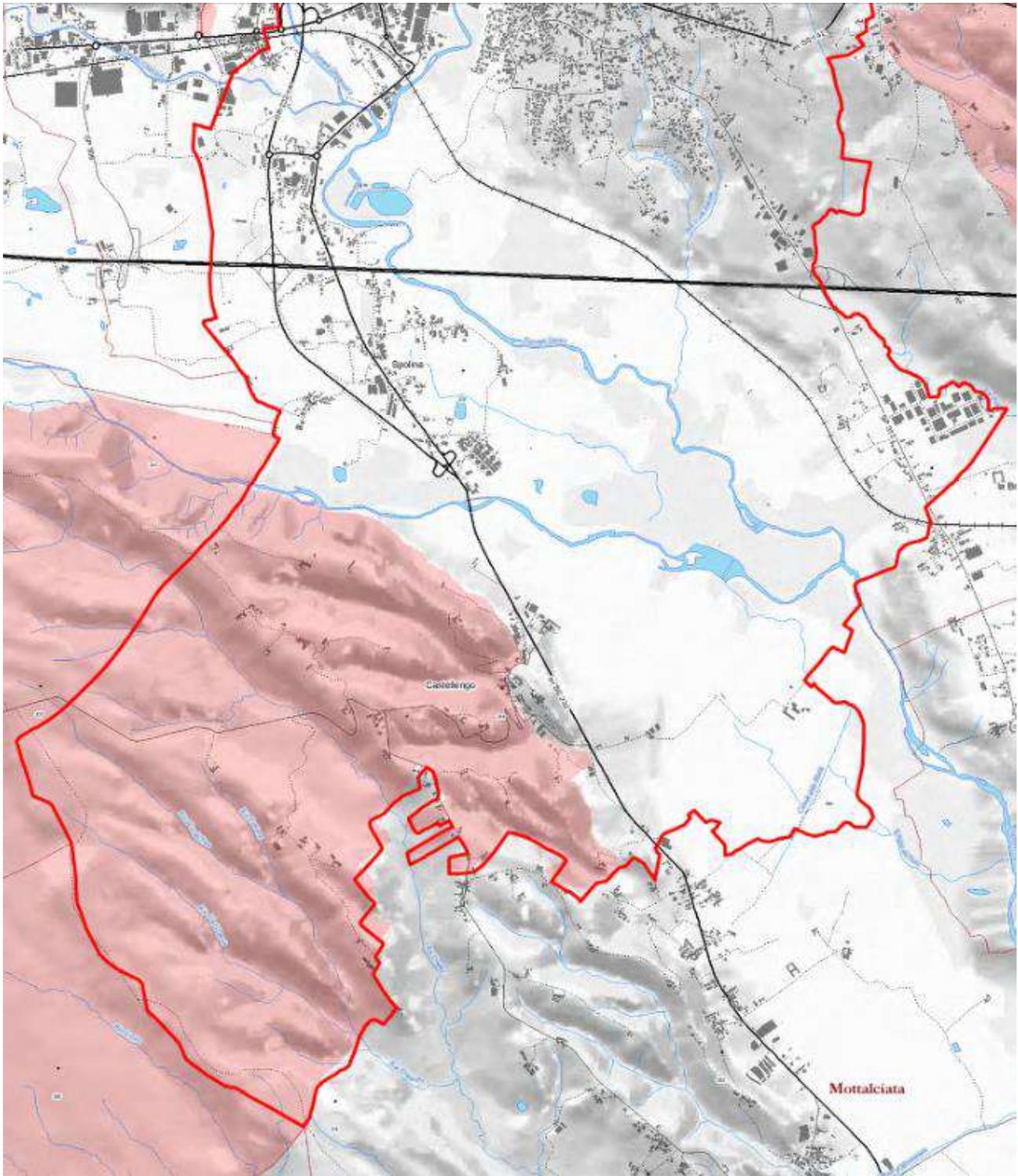
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Estratti planimetrici inerenti: vincolo idrogeologico e altre tutele, uso del suolo al 2004, classi di uso agricolo, assetto urbanistico ed infrastrutturale (fonte: Provincia di Biella).
- Estratti da PTR.
- Allegato B – Schema di raffronto tra norme PPR e previsioni della Variante.

VINCOLO IDROGEOLOGICO



Parte NORD

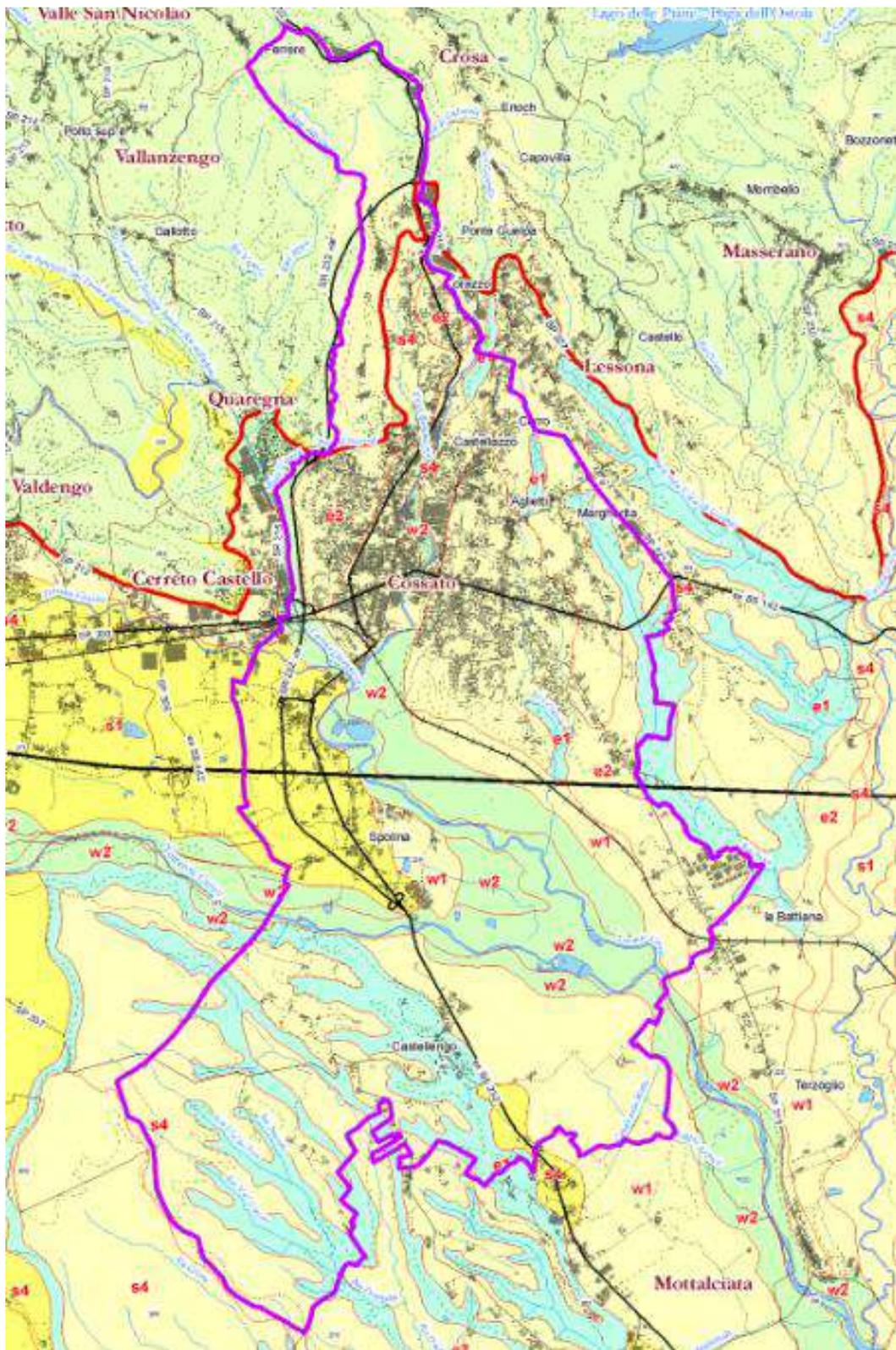


Parte SUD

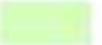
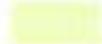
**Mosaicatura delle aree soggette a vincolo
(ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e ss.mm.)**

- Zone di vincolo
- Limite incerto

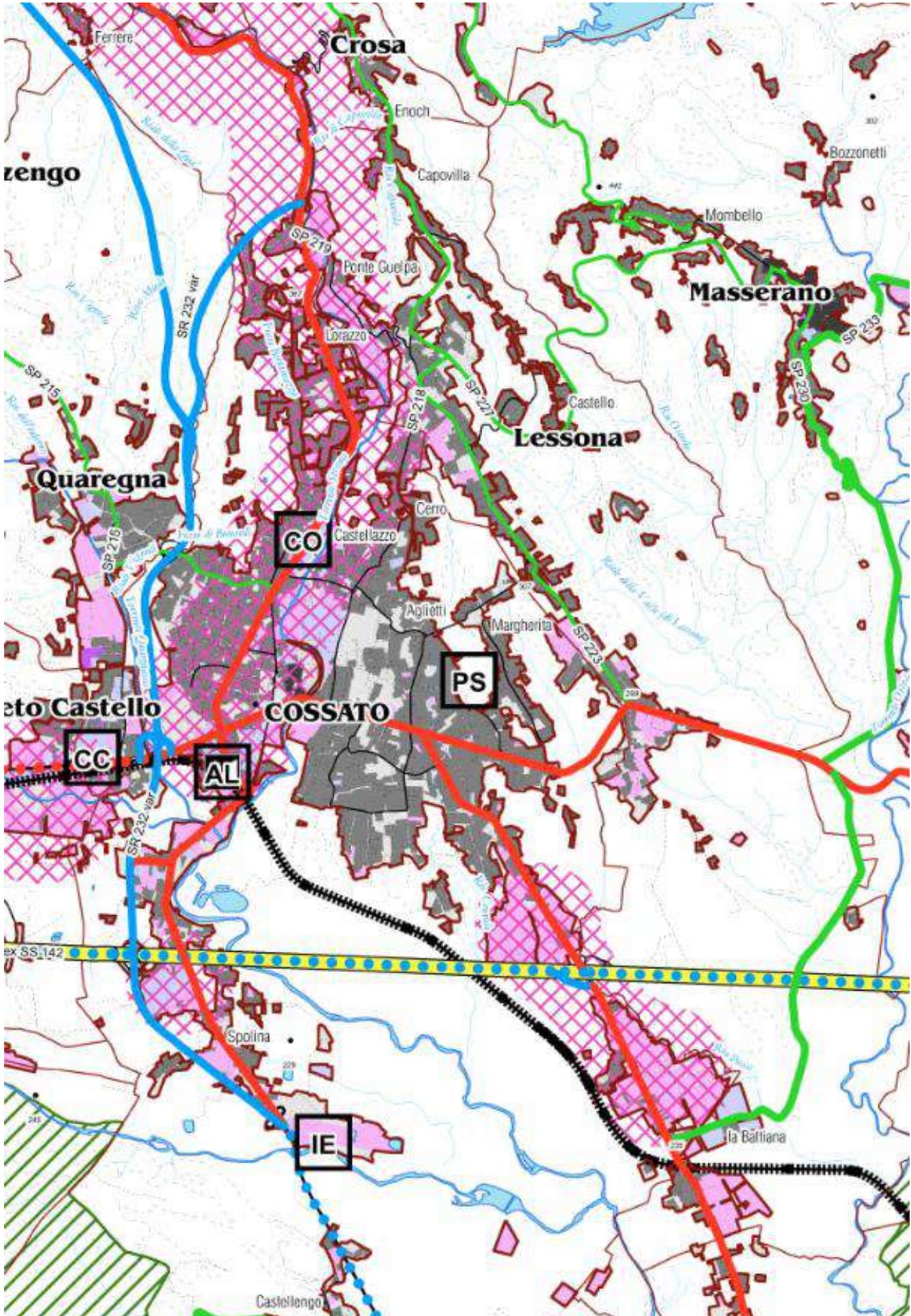
CLASSI DI USO DEL SUOLO AGRICOLA (Da Provincia di Biella)



CLASSI DI CAPACITA' D'USO

| | | | |
|---|------------|---|-------------|
|  | CLASSE I |  | CLASSE V |
|  | CLASSE II |  | CLASSE VI |
|  | CLASSE III |  | CLASSE VII |
|  | CLASSE IV |  | CLASSE VIII |

PTCP PROVINCIA DI BIELLA - ASSETTO URBANISTICO E INFRASTRUTTURALE





AREE A DOMINANTE COSTRUITA (art. 3.2)
di cui in particolare:



Tessuti storici principali (art.2.13)



Aree a prevalente matrice residenziale



Aree a prevalente matrice produttiva



Aree a prevalente matrice commerciale
e/o terziaria



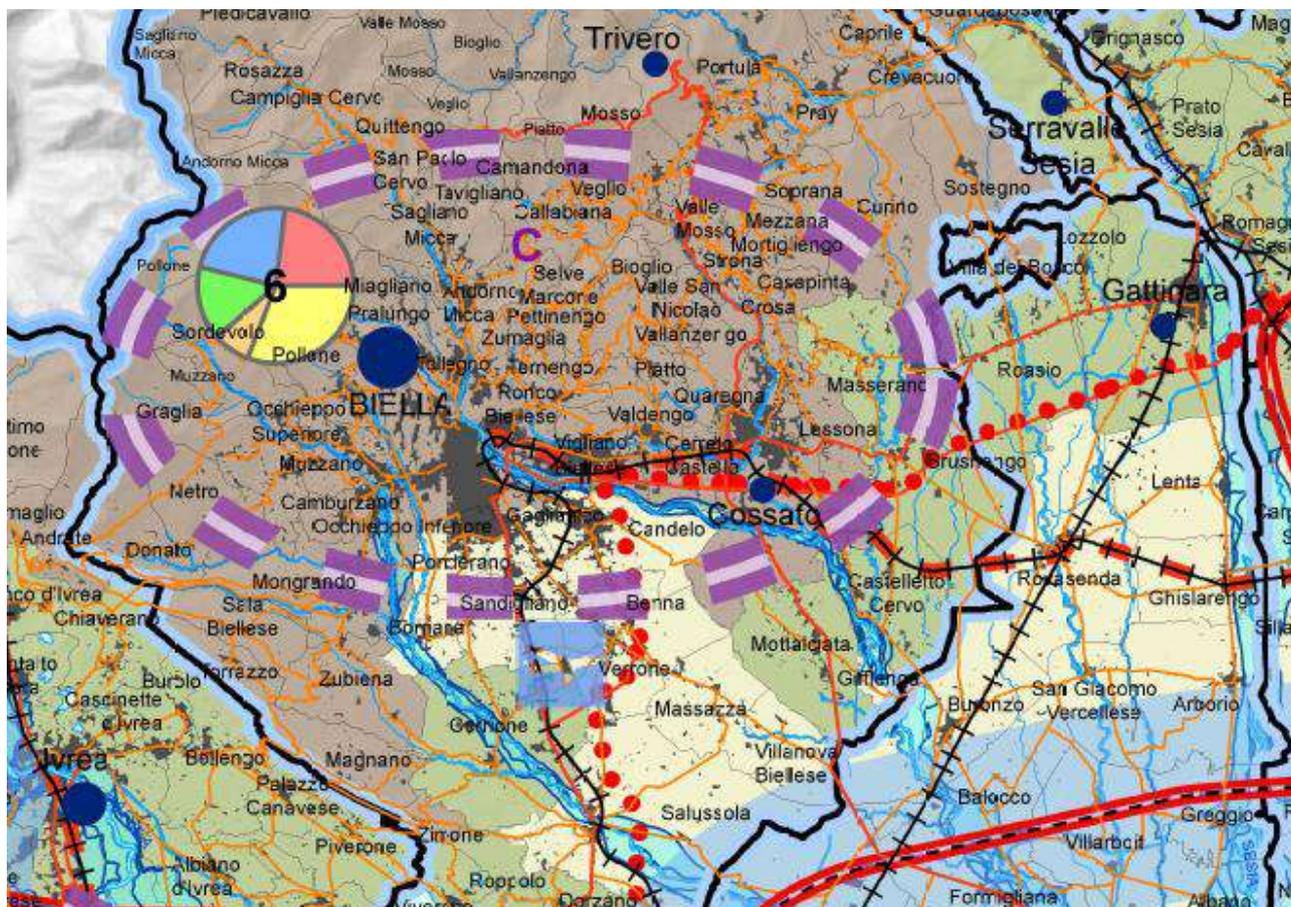
Aree dismesse e oggetto di riconversione



Aree produttive di interesse
sovracomunale (art.3.4)

Coerenza con Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Piano Territoriale Regionale - PTR della regione Piemonte è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011. Il Comune di Cossato è compreso nell'Ambito di Integrazione Territoriale n. 6.



La tavola, oltre a visualizzare tramite il diagramma a torta la rilevanza degli obiettivi fissati per l'ambito, evidenzia alcuni elementi che concorrono a definire un quadro territoriale generale di riferimento:

- **Altimetria:** l'intero territorio comunale è classificato come "di montagna";
- **Sistema gerarchico urbano:** il Comune di Cossato così come i territori limitrofi, ha come unico centro di riferimento di livello superiore il capoluogo, la città di Biella. Il Comune risulta classificato come "di livello inferiore";
- **Infrastrutture per la mobilità:** le infrastrutture per la mobilità che attraversano l'ambito sono sia di valenza provinciale sia regionale.

Le direttive del PTR contemplano azioni per promuovere la stabilizzazione dei limiti urbani preesistenti privilegiando azioni di riordino, qualificazione formale e funzionale dei margini e delle aree di frangia urbana. Proprio in queste definizioni e indirizzi per la riqualificazione urbana dei margini edificati del tessuto urbano si possono riconoscere le caratteristiche delle previsioni di cui alla Variante che, pertanto, appare coerente e compatibile anche con il livello di pianificazione territoriale regionale; anche per quanto concerne gli oggetti di variante che riqualificano in aree agricole aree attualmente edificabili.

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

Livelli di gerarchia urbana



Metropolitano



Superiore



Medio



Inferiore

TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli



Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE



Valorizzazione del territorio



Risorse e produzioni primarie



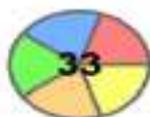
Ricerca, tecnologia e produzioni industriali



Trasporti e logistica di livello sovralocale



Turismo



Presenza proporzionale dei singoli temi per AIT



Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)



Biellese: tessile

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



Corridoio internazionale



Corridoio intraregionale



Direttrice di interconnessione extraregionale



Aeroporto di rilevanza internazionale



Altri aeroporti



Ferrovia



Ferrovia ad alta velocità



Autostrada

| | |
|---|---|
|  | Strada statale o regionale |
|  | Strada provinciale |
|  | Potenziamento di infrastrutture esistenti |
|  | Infrastrutture ferroviarie in progetto |
|  | Infrastrutture stradali in progetto |
|  | Polo logistico |
|  | Polo logistico integrato |

INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO

| | |
|---|--|
|  | Aree turisticamente rilevanti |
|  | Compressori sciistici di rilevanza regionale |

BASE CARTOGRAFICA

| | |
|---|---|
|  | Limite regionale |
|  | Limite provinciale |
|  | Limite comunale |
|  | Idrografia principale |
|  | Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) |
|  | Area urbanizzata |
|  | Boriasco |
| | Comuni non appartenenti al sistema policentrico regionale |

Altimetria

| | |
|---|---|
|  | Territori di pianura (fonte ISTAT) |
|  | Territori di collina (fonte ISTAT) |
|  | Territori montani (L.r. 16/99 e s.m.i.) |