

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

VALLE ELVO

COMUNE DI ZIMONE

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE PARZIALE

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

ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO

ELABORATO

A

DATA

12.02.2019

SCALA

TITOLO DELL'ELABORATO:

Relazione e Cartografia

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n° _____ DEL _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESP. PROCEDIMENTO

IL SINDACO

Timbro e firma

Timbro e firma

Timbro e firma

Dott. Ing. Giorgio Della Barile Studio Tecnico

Via Mazzini n°2 13818 Tolegno (Biella) - telefono e fax 015 421242 0335 684543

E-mail giorgio@delabarile.com

Il Comune di Zimone è dotato di P.R.G.I. approvato con delibera della G.R. n°57-9699 del 21.10.1991, sottoposto ad una prima variante riguardante la sub area relativa ai comuni di Magnano, Sala, Torrazzo, Zimone, approvata con delibera della G.R. n° 72-44199 del 15.05.95, ad una seconda variante di carattere generale riguardante i comuni di Sala e Zimone all'interno della sub area, approvata con D.G.R. n° 43-2806 del 17.04.2001 ed un'ultima variante di carattere generale, riguardante il solo territorio comunale, approvata con D.G.R. n°17-6985 del 30.12.2013. Successivamente a tale approvazione, sino alla data odierna, è stata approvata una prima variante parziale allo strumento urbanistico generale vigente.

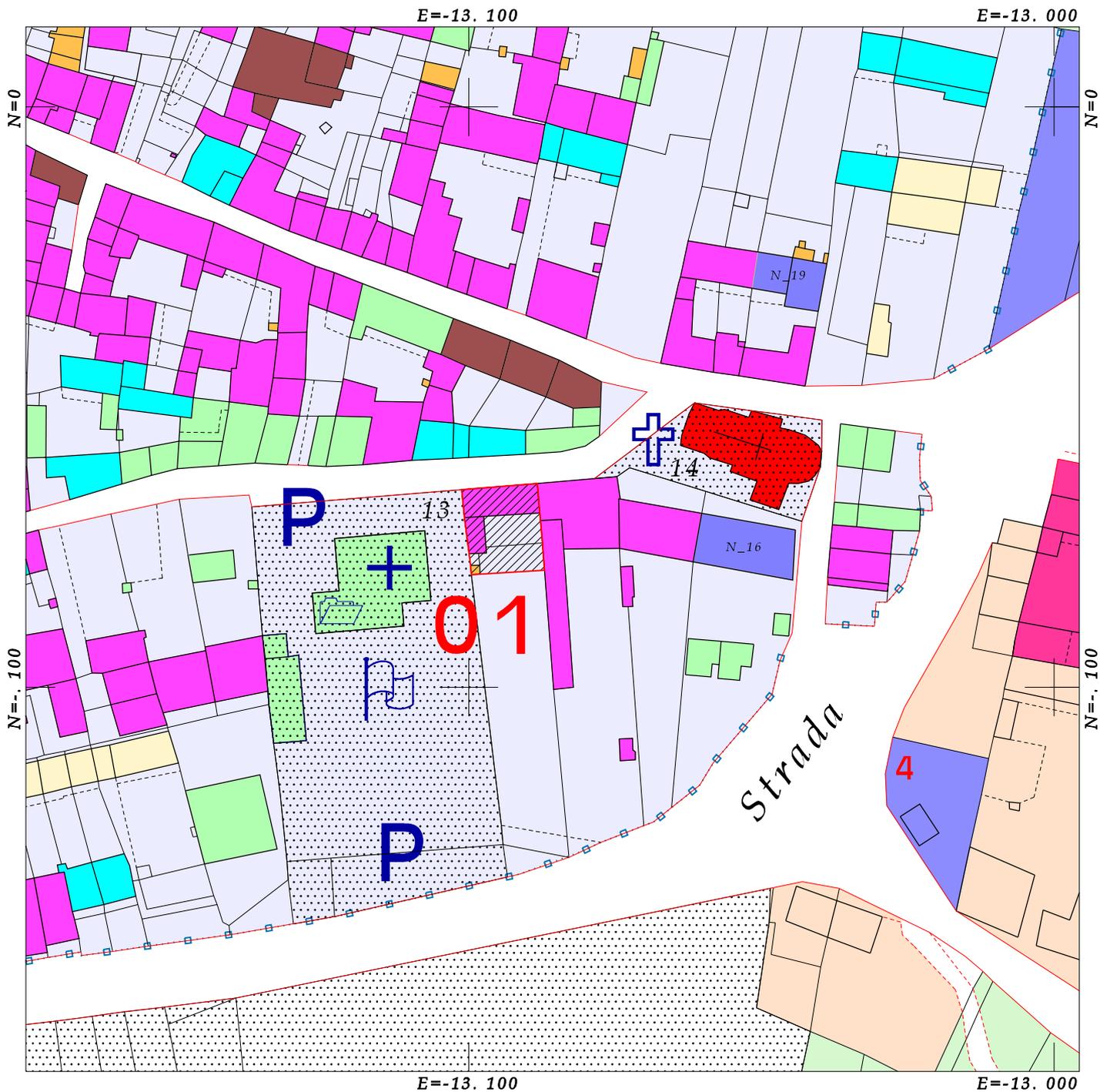
La presente variante riguarda un edificio posto all'interno del Nucleo di Antica formazione, posto lungo la via Pietro Lucca, per il quale lo Strumento Urbanistico Generale vigente prevede interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia di tipo A. Tale edificio è stato oggetto di un primo intervento di ristrutturazione e recupero dei volumi esistenti sottotetto, in concomitanza dello spostamento in Zimone della residenza del nucleo familiare che ne ha acquisito la proprietà.

Dal punto di vista oggettivo, l'edificio costituito da manica rettangolare disposta a confine con la pubblica via, si sviluppa parte su due piani fuori terra e parte su tre, ed è dotato di copertura a capanna, disposta su due differenti livelli; parte del sottotetto a quota maggiore, presentando le caratteristiche necessarie, è stato oggetto di recupero. In tale occasione sono state ricavate le aperture in copertura presenti lungo il fronte sud. Tale affaccio a mezzogiorno, rappresenta il fronte principale dell'edificio con presenza di ballatoio esteso per l'intera larghezza del fronte. Lungo il confine est del lotto pertinenziale, di altra proprietà, sono presenti volumi rustici ora adibiti a funzioni accessorie della residenza, che presentano verso la proprietà in esame un esteso fronte cieco in muratura intonacata. Un basso volume rustico di pertinenza è invece posto lungo il confine ovest con la Casa comunale, ove trova posto anche l'accesso pedonale dalla via Lucca. Il fronte nord lungo via, è caratterizzato da aperture di contenute dimensioni, in aderenza alle caratteristiche degli edifici appartenenti a questo nucleo. Le quote delle coperture risultano lievemente inferiori a quelle dell'edificio contiguo, come la profondità della manica. A seguito della volontà di intraprendere un intervento che consenta di migliorare gli aspetti igienico sanitari e distributivi come le caratteristiche prestazionali ed impiantistiche di questa residenza, in relazione alle mutate esigenze abitative familiari, gli studi preliminari condotti, hanno evidenziato i limiti operativi, connaturati con l'attuale tipo di intervento ammesso dallo Strumento Urbanistico Generale. Per questi motivi, la proprietà ha rivolto istanza all'Amministrazione Comunale, proponendo una riformulazione del tipo di intervento ammesso, sino all'ampliamento di tipo A1, che consente, oltre al recupero dei volumi rustici anche attraverso la modificazione della quota dei solai sino ad un metro ed un incremento delle superfici sino a 25m², ai fini di un miglioramento dei requisiti igienici ed impiantistici citati.

L'Amministrazione Comunale, ritenendo che tale tipo di intervento proposto, agevoli il recupero funzionale dell'organismo edilizio in esame, consentendo il mantenimento della residenza del nucleo familiare, senza compromettere le esigenze di tutela e valorizzazione del nucleo di riferimento, atteso che tale tipo di intervento è già assegnato a numerosi edifici appartenenti al medesimo nucleo e con caratteristiche tipologiche e compositive del tutto assimilabili a quello in esame, ritenendo di provvedere in merito, con la presente variante, propone:

- ***Per l'edificio indicato negli elaborati grafici di variante, appartenente al Nucleo di Antica Formazione, di cui all'art. 28 delle vigenti N.T.A., la modificazione del tipo di intervento ammesso, dall'attuale "Ristrutturazione Edilizia" di tipo a (REA), come normata all'art. 5 delle citate Norme, sino ad "Ampliamento di tipo 1 (A1), come normato all'art. 6 comma [4] delle stesse N.T.A., secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante.***

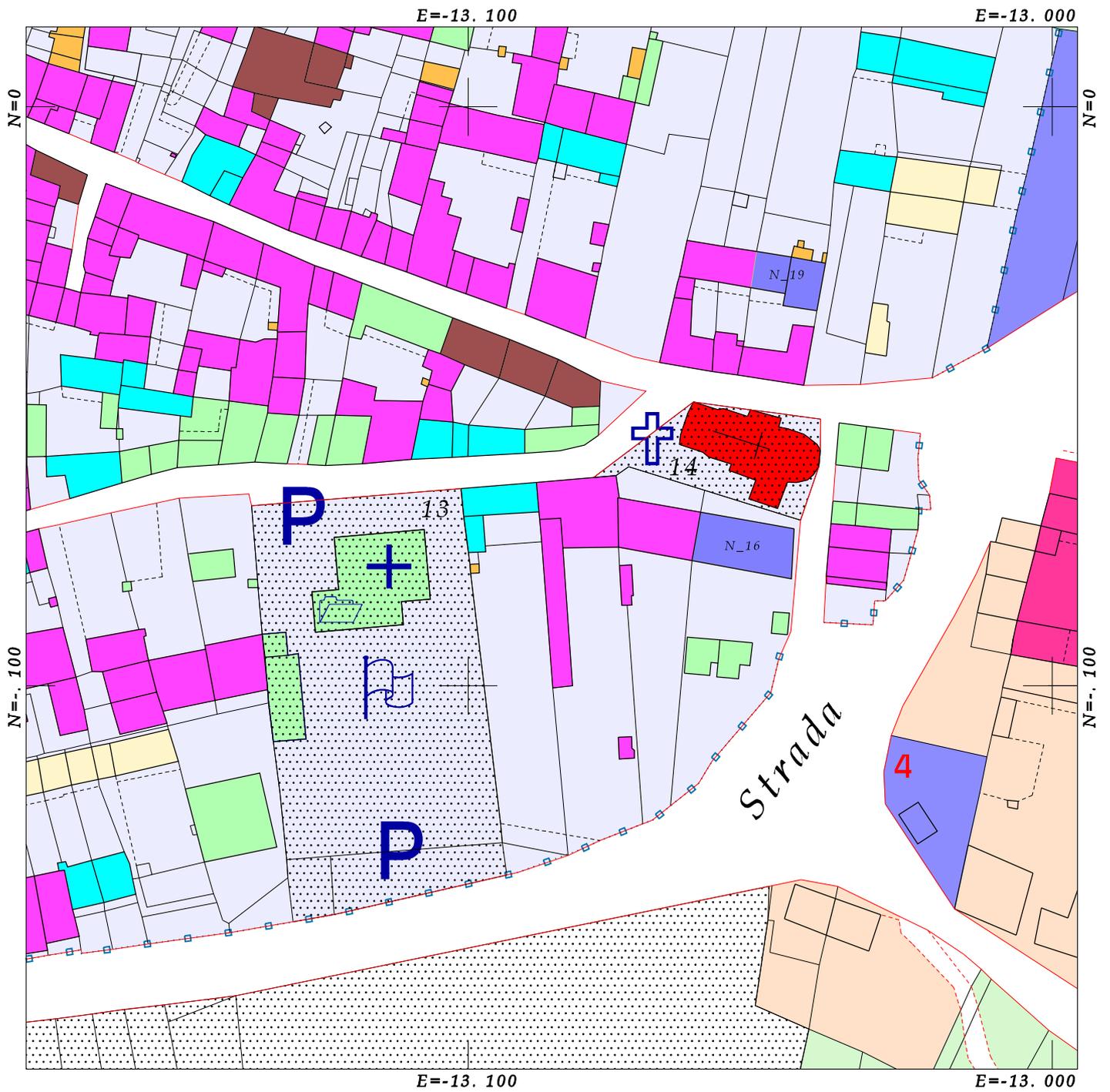
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale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



Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

Con indicazione delle aree oggetto della presente proposta di variante





Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

A seguito della proposta di variante

Il Comune di Zimone è dotato di P.R.G.I. approvato con delibera della G.R. n°57-9699 del 21.10.1991, sottoposto ad una prima variante riguardante la sub area relativa ai comuni di Magnano, Sala, Torrazzo, Zimone, approvata con delibera della G.R. n° 72-44199 del 15.05.95, ad una seconda variante di carattere generale riguardante i comuni di Sala e Zimone all'interno della sub area, approvata con D.G.R. n° 43-2806 del 17.04.2001 ed un'ultima variante di carattere generale, riguardante il solo territorio comunale, approvata con D.G.R. n°17-6985 del 30.12.2013. Successivamente a tale approvazione, sino alla data odierna, è stata approvata una prima variante parziale allo strumento urbanistico generale vigente.

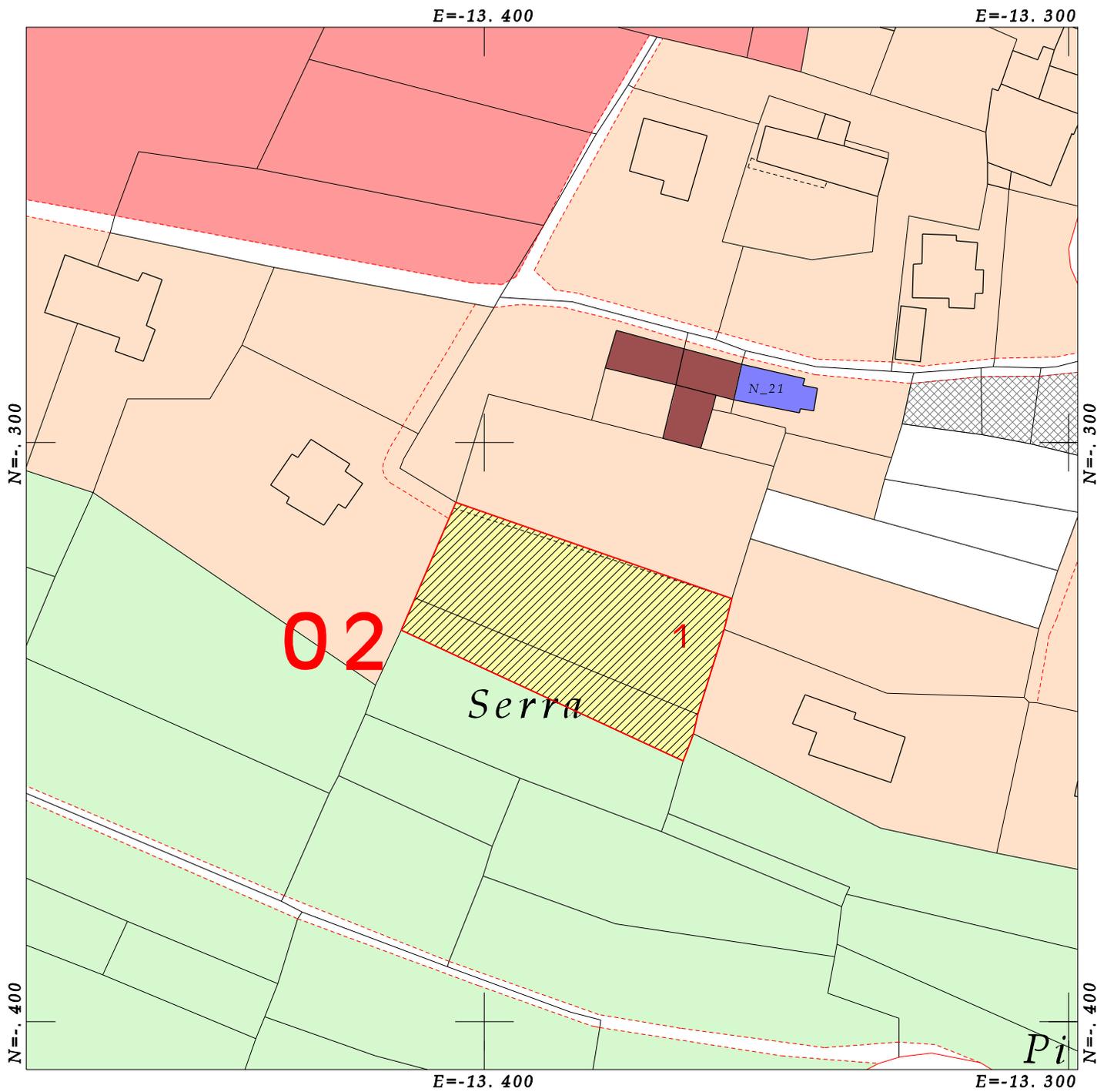
La presente variante riguarda un terreno posto in prossimità della culminazione del versante in località Serra, che lo Strumento Urbanistico Generale vigente, riconosce quale ambito per l'edificazione in completamento, come normata all'art. 31 delle vigenti Norme di Attuazione. Tale ambito, esteso per circa 1.374 m², è composto da due particelle catastali afferenti a diverse proprietà, ed è identificato negli elaborati di Piano, con il numero 1.

Per tale ambito, entrambe le proprietà hanno avanzato istanza all'Amministrazione, chiedendo che le potenzialità edificatorie attuali vengano stralciate, ritornando ai soli usi agricoli, in relazione alle mutate esigenze che avevano portato alla precedente richiesta di inserimento.

L'Amministrazione Comunale, ritenendo di accogliere le richieste di stralcio formulate, con la presente variante, propone:

- ***La modificazione dell'area indicata negli elaborati grafici di variante, dall'attuale " Aree di Completamento", come normate all'art. 31 delle vigenti N.T.A., sino a "Parti del Territorio destinate alla produzione agricola", sottozona E3, come normate all'art. 41 e seguenti delle citate Norme Tecniche di Attuazione, secondo quanto indicato negli elaborati grafici allegati.***

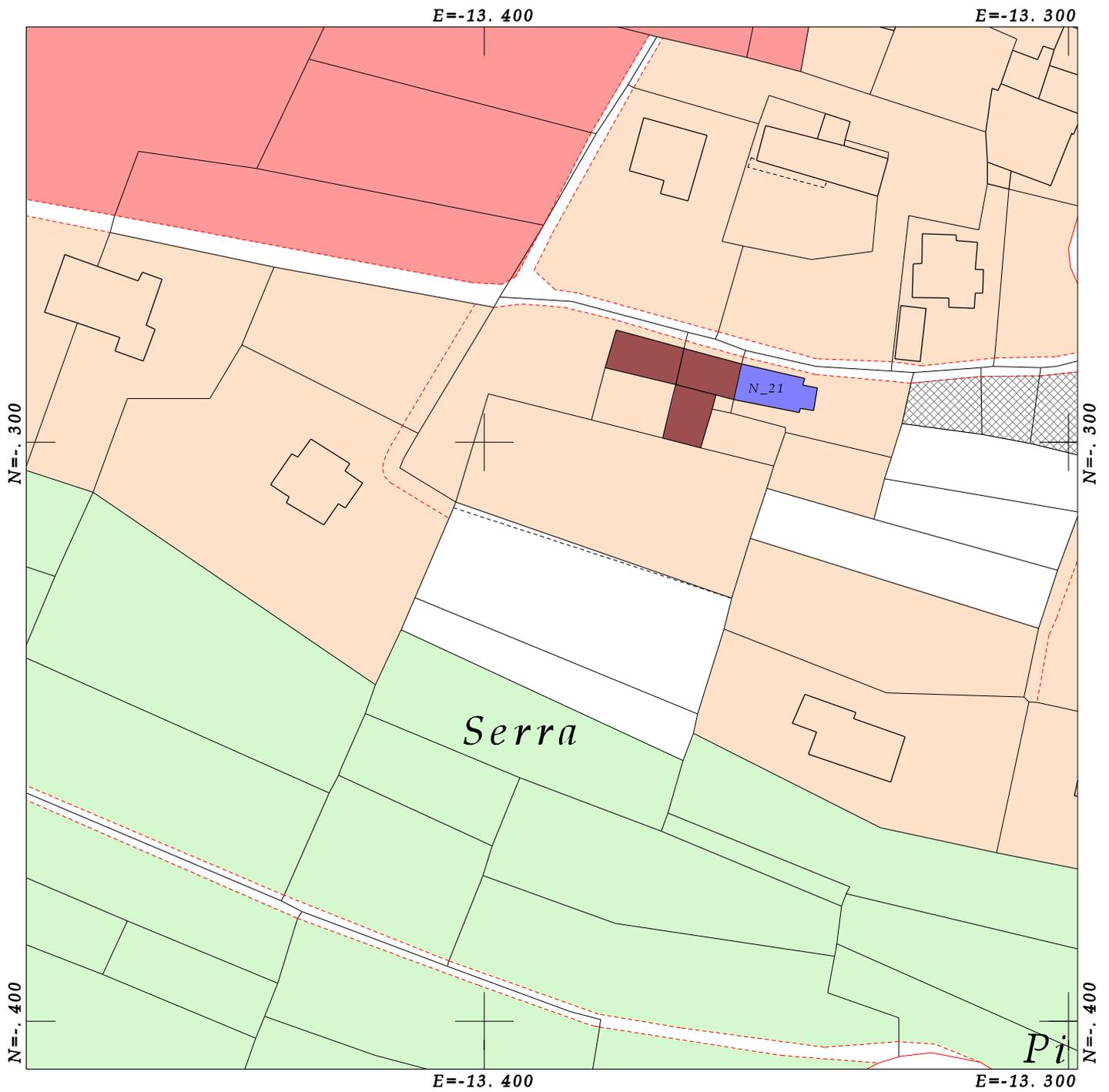
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale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



Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

Con indicazione delle aree oggetto della presente proposta di variante





Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

A seguito della proposta di variante

Il Comune di Zimone è dotato di P.R.G.I. approvato con delibera della G.R. n°57-9699 del 21.10.1991, sottoposto ad una prima variante riguardante la sub area relativa ai comuni di Magnano, Sala, Torrazzo, Zimone, approvata con delibera della G.R. n° 72-44199 del 15.05.95, ad una seconda variante di carattere generale riguardante i comuni di Sala e Zimone all'interno della sub area, approvata con D.G.R. n° 43-2806 del 17.04.2001 ed un'ultima variante di carattere generale, riguardante il solo territorio comunale, approvata con D.G.R. n°17-6985 del 30.12.2013. Successivamente a tale approvazione, sino alla data odierna, è stata approvata una prima variante parziale allo strumento urbanistico generale vigente.

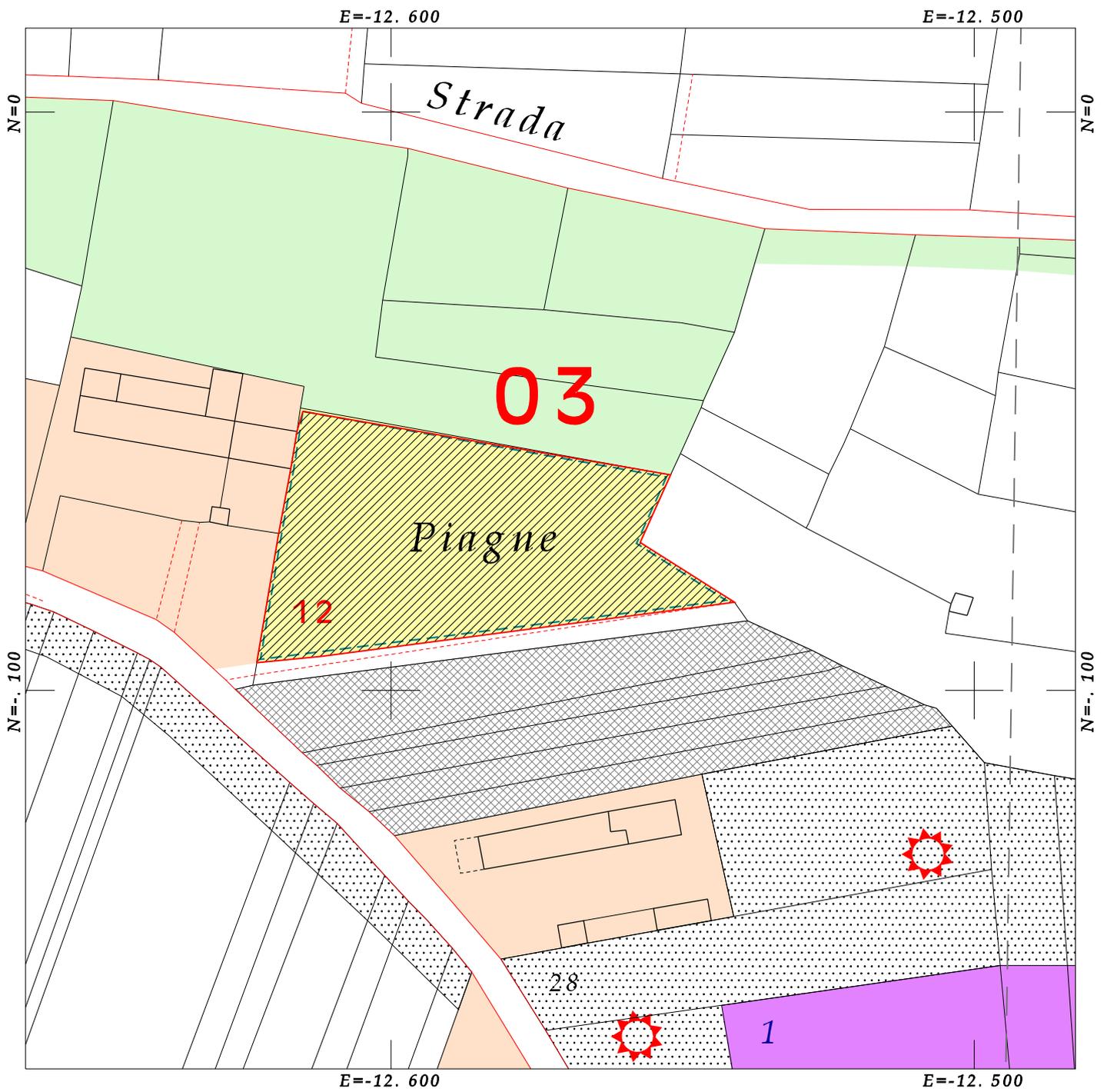
La presente variante riguarda un terreno posto in località Piagne, che lo Strumento Urbanistico Generale vigente, riconosce quale ambito per l'edificazione in completamento, come normata all'art. 31 delle vigenti Norme di Attuazione. Tale ambito, riconfermato con l'ultima variante di carattere generale, rispetto allo Strumento Urbanistico Generale precedentemente approvato, esteso per circa 2.284 m², è composto da unica particella catastale afferenti ad unica proprietà, ed è identificato negli elaborati di Piano, con il numero 12.

Per tale ambito, la proprietà ha inoltrato istanza all'Amministrazione Comunale, chiedendo che le potenzialità edificatorie attuali vengano stralciate, ritornando ai soli usi agricoli, in relazione alle mutate esigenze che avevano portato alla precedente richiesta di inserimento.

L'Amministrazione Comunale, ritenendo di accogliere la richieste di stralcio formulata, con la presente variante, propone:

- ***La modificazione dell'area indicata negli elaborati grafici di variante, dall'attuale " Aree di Completamento", come normate all'art. 31 delle vigenti N.T.A., sino a "Parti del Territorio destinate alla produzione agricola", sottozona E3, come normate all'art. 41 e seguenti delle citate Norme Tecniche di Attuazione, secondo quanto indicato negli elaborati grafici allegati.***

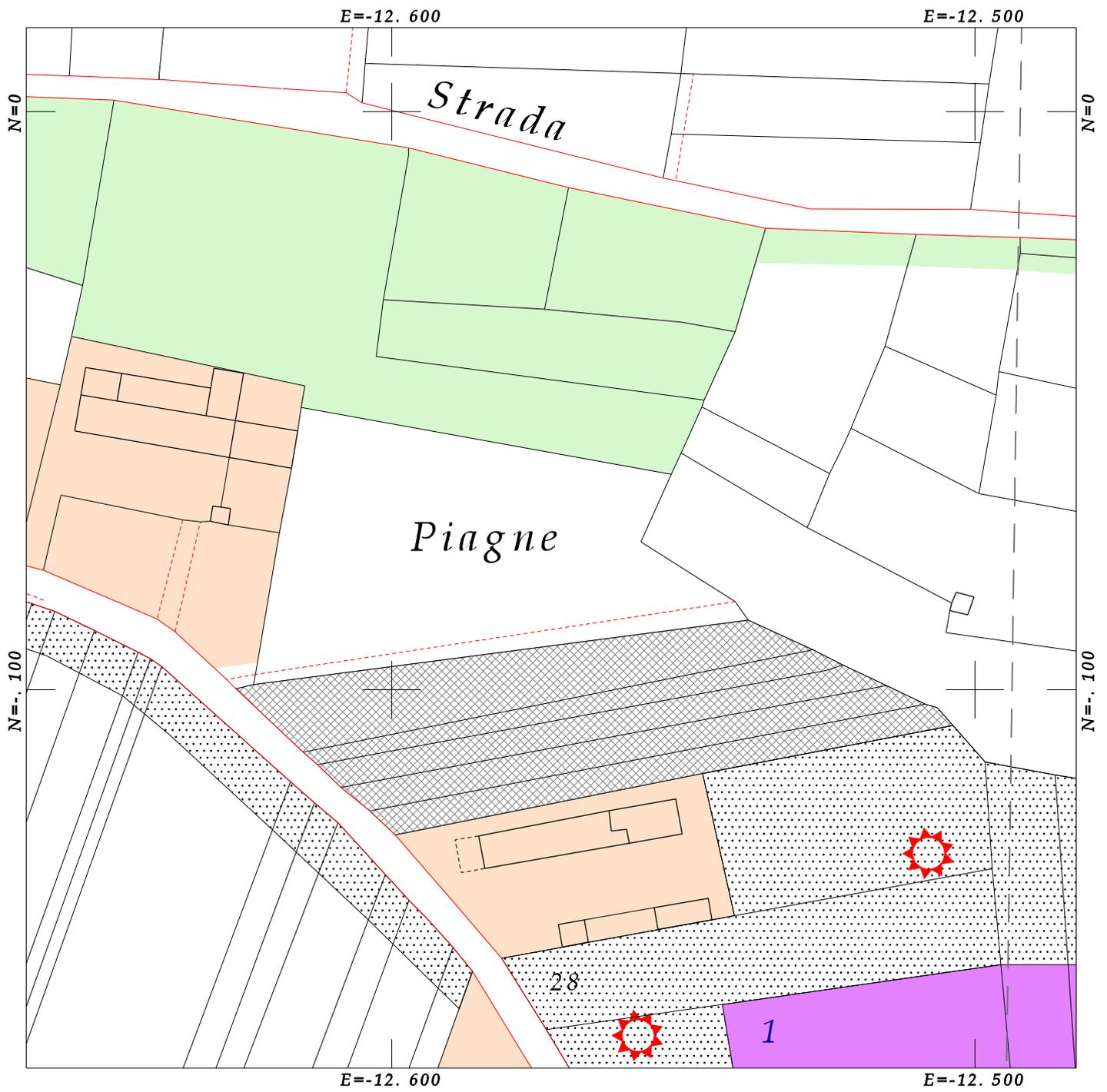
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale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



Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

Con indicazione delle aree oggetto della presente proposta di variante





Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

A seguito della proposta di variante

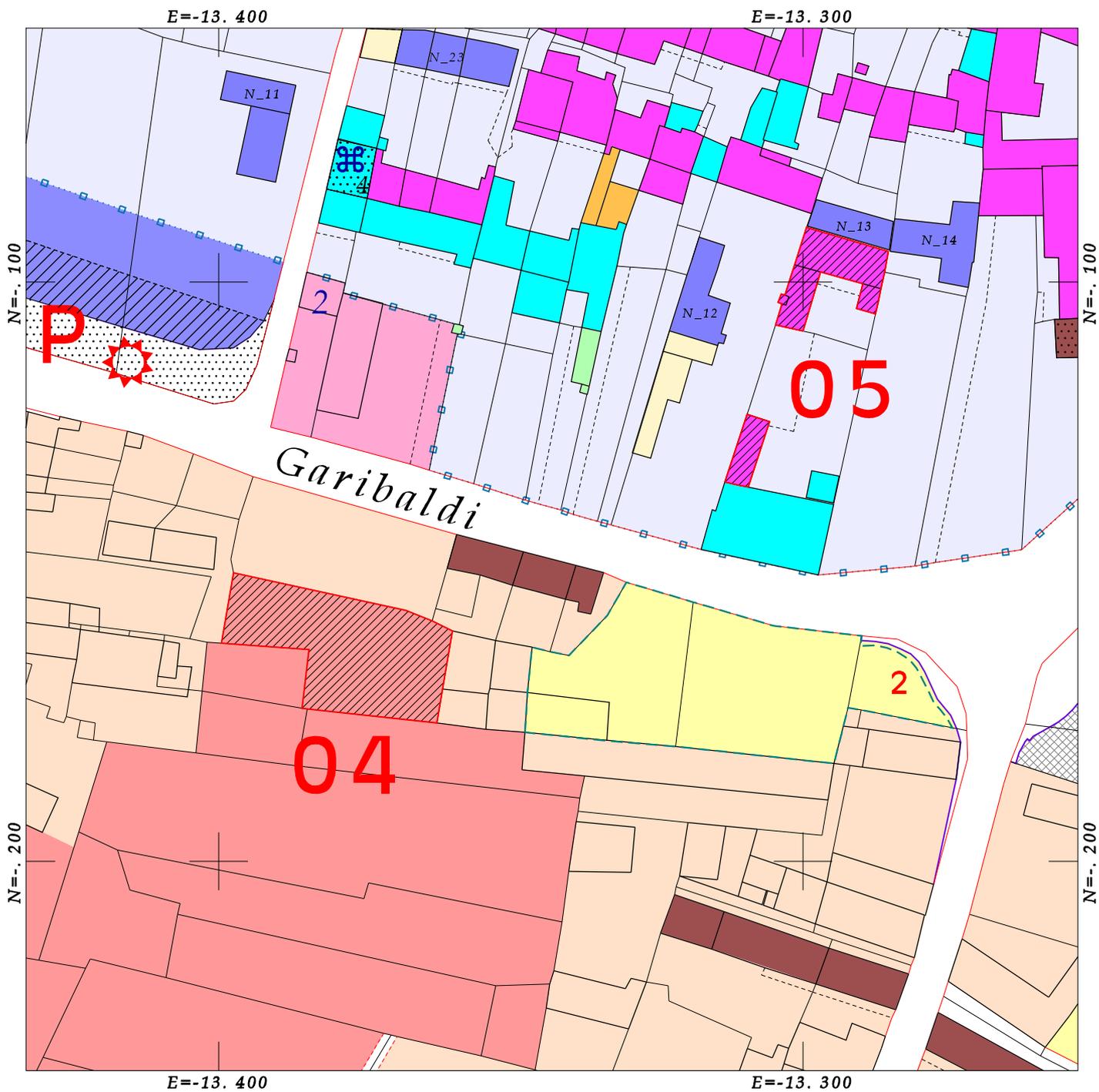
Il Comune di Zimone è dotato di P.R.G.I. approvato con delibera della G.R. n°57-9699 del 21.10.1991, sottoposto ad una prima variante riguardante la sub area relativa ai comuni di Magnano, Sala, Torrazzo, Zimone, approvata con delibera della G.R. n° 72-44199 del 15.05.95, ad una seconda variante di carattere generale riguardante i comuni di Sala e Zimone all'interno della sub area, approvata con D.G.R. n° 43-2806 del 17.04.2001 ed un'ultima variante di carattere generale, riguardante il solo territorio comunale, approvata con D.G.R. n°17-6985 del 30.12.2013. Successivamente a tale approvazione, sino alla data odierna, è stata approvata una prima variante parziale allo strumento urbanistico generale vigente.

La presente variante riguarda un terreno prospiciente la via Garibaldi, che lo Strumento Urbanistico Generale vigente, riconosce quale "Aree di Recupero Ambientale" come normate all'art. 15 delle vigenti Norme Tecniche di attuazione. Tale ambito, ricompreso tra aree edificate residenziali, è attualmente tenuto a giardino, quale pertinenza degli edifici posti ad est di tale ambito. Esteso per circa 612 m2, non presenta criticità dal punto di vista idrogeologico, è totalmente cintato con cordolo sormontato da recinzione, tranne lungo il fronte a confine con l'edificio, parte di breve cortina, appartenente alla medesima proprietà. In relazione a tale situazione discreta, rispetto alle previsioni di Piano, la proprietà ha rivolto istanza all'Amministrazione Comunale, chiedendo il riconoscimento di tale consolidata pertinenza, attraverso l'estensione a tali aree della zonizzazione "Aree Edificate", assegnata all'edificio principale di riferimento.

L'Amministrazione Comunale, ritenendo di accogliere la richieste formulata, con la presente variante, propone:

- ***La modificazione dell'area indicata negli elaborati grafici di variante, dall'attuale " Aree di Recupero Ambientale", come normate all'art. 15 delle vigenti N.T.A., sino ad "Aree Edificate", come normate all'art. 30 delle citate Norme Tecniche di Attuazione, secondo quanto indicato negli elaborati grafici allegati;***
- ***L'inserimento al fondo delle "Disposizioni Particolari" dell'art. 30 delle vigenti N.T.A., al fine del seguente disposto:" Per l'area posta a sud delle via Garibaldi, identificata al N.C.T. come particella 131 del Foglio 6 di Zimone, al fine di ridurre quanto possibile, l'eventuale presenza di aree impermeabilizzate, si prescrive l'impiego, ove possibile, di superfici permeabili o semipermeabili, in luogo di quelle impermeabili."***

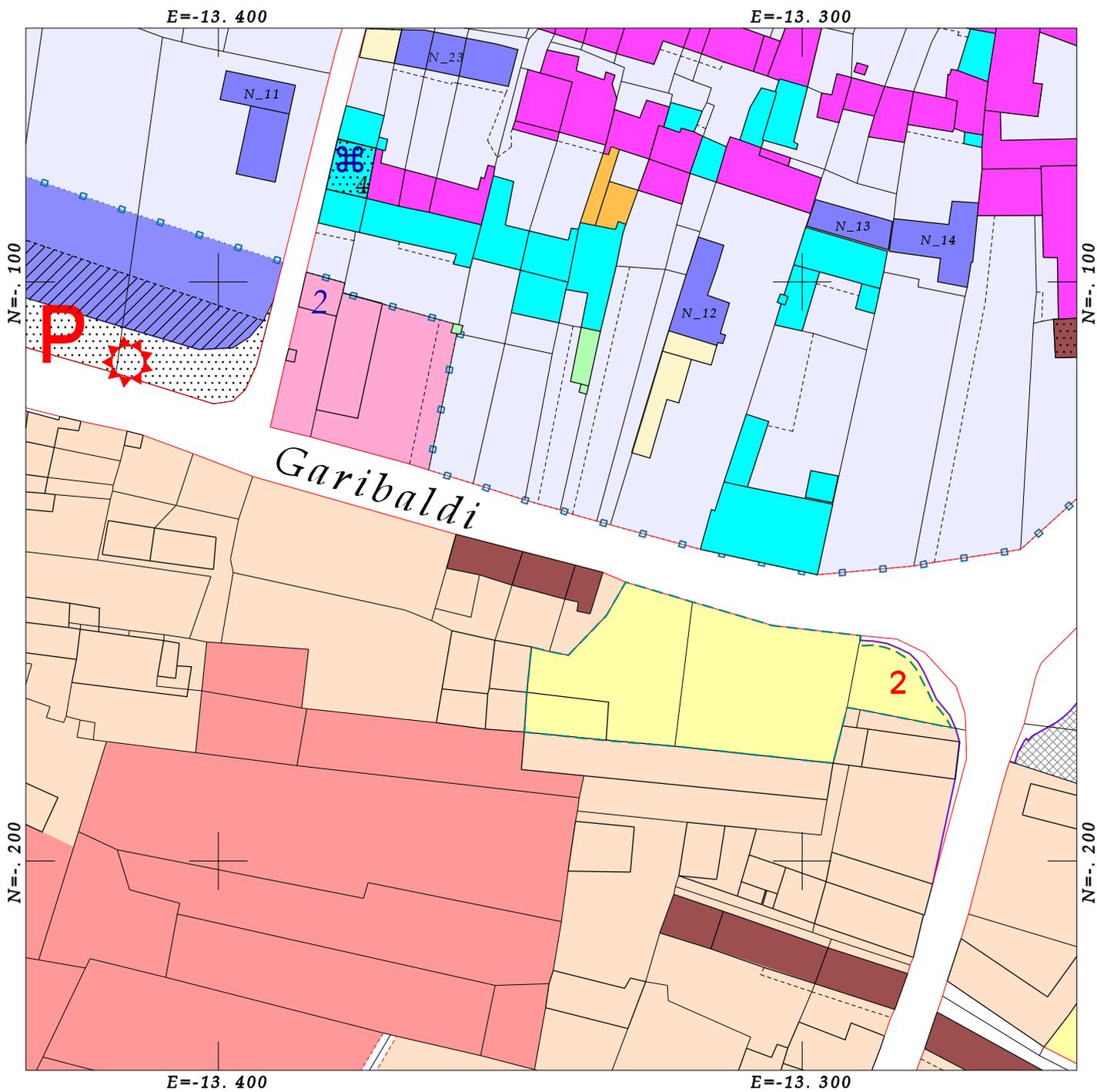
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale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



Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

Con indicazione delle aree oggetto della presente proposta di variante





Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

A seguito della proposta di variante

Art. 30
AREE EDIFICATE

Destinazione d'uso prevalente	Residenziale
Funzioni ammesse	<p>Abitativa a.1 Accessoria a.2 Direzionale b.1 (D.5) Commerciale b.2 (C1-C2-C3) commercio al dettaglio (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°19 del 03.05.2007) Di Servizio b.3 (A10, B1, B4, B5, C4, D3, E7, G4) Produttiva C.3 Alberghiera e Ricettiva d.1 (D2)</p> <p>Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini di cui all'art. 8 delle presenti norme e dei limiti imposti dai tipi d'intervento ammessi, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.</p>
Interventi ammessi	MO/MS/RC1/RC2/REA/REB/A/S/DS/DR/Nca
Parametri urbanistici ed edilizi	<p>La densità fondiaria é pari all'esistente; per gli interventi di DR, A, S, é ammesso un aumento volumetrico purché nei limiti fissati dai seguenti parametri di zona:</p> <p>Aumento di superficie utile sino ad un massimo di 25 m² per ogni singola unità immobiliare; Sm = unità immobiliare o particella catastale; Rc = 40%; Hmax = 7,5m o pari all'esistente; Dc min = 5,0m annullabile previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti; D min = 10,0m o preesistente; DL = 5,0m dai limiti della zona D V1 min = 10,0m Ds = 4.5m</p>
Modalità d'intervento	<p>Intervento diretto Strumento Urbanistico Esecutivo</p>
Disposizioni particolari	<p>Disposizioni procedurali.</p> <p>Con esclusione dei tipi di intervento per i quali non risulta necessario alcun atto di assenso da parte della Pubblica Amministrazione, é fatto obbligo allegare alla documentazione prodotta all'ente oltre agli eventuali disegni di progetto, una relazione tecnica illustrante tecniche e materiali che si intendono adottare, un rilievo quotato sia delle piante che delle facciate, completato da una documentazione fotografica riguardante sia l'edificio oggetto d'intervento che le adiacenze significative.</p> <p>Per quanto attiene alle funzioni commerciali ammesse, i parametri di riconoscimento e caratterizzazione sono contenuti nei criteri di programmazione commerciale comunali approvati con D.C.C. n° 19 del 03.05.2007 ai quali viene fatto esplicito rimando.</p> <p>Nel caso in cui si verifichi lo sdoppiamento del nucleo familiare, viene consentito, nei limiti di $I_f=0.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e degli altri parametri di zona, un ampliamento sino ad un massimo di 200 m³ totali per ogni singolo edificio.</p> <p>Per le parti individuate dal PTP quali appartenenti ai paesaggi agrari di interesse culturale, qualsiasi intervento che possa modificare la percezione del paesaggio, dovrà essere proposto nel rispetto di quanto indicato all'art.15 comma 3 delle presenti norme. Per l'area posta a sud delle via Garibaldi, identificata al N.C.T. come particella 131 del Foglio 6 di Zimone, al fine di ridurre quanto possibile, l'eventuale presenza di aree impermeabilizzate, si prescrive l'impiego, ove possibile, di superfici permeabili o semipermeabili, in luogo di quelle impermeabili.</p>

Il Comune di Zimone è dotato di P.R.G.I. approvato con delibera della G.R. n°57-9699 del 21.10.1991, sottoposto ad una prima variante riguardante la sub area relativa ai comuni di Magnano, Sala, Torrazzo, Zimone, approvata con delibera della G.R. n° 72-44199 del 15.05.95, ad una seconda variante di carattere generale riguardante i comuni di Sala e Zimone all'interno della sub area, approvata con D.G.R. n° 43-2806 del 17.04.2001 ed un'ultima variante di carattere generale, riguardante il solo territorio comunale, approvata con D.G.R. n°17-6985 del 30.12.2013. Successivamente a tale approvazione, sino alla data odierna, è stata approvata una prima variante parziale allo strumento urbanistico generale vigente.

La presente variante riguarda un ambito residenziale, composto da differenti edifici, funzionalmente e compositivamente connessi a formare un unico organismo edilizio, che lo Strumento Urbanistico Generale vigente, ricomprende all'interno del Nucleo di Antico Formazione, di cui all'art. 28 delle vigenti Norme di Attuazione, assegnando, all'edificio principale e ad alcuni bassi fabbricati accessori, interventi sino alla Ristrutturazione di tipo A (REA), come normata all'art. 5 delle citate norme, ed al volume prospiciente la via Garibaldi, interventi sino all'Ampliamento di tipo A1, come normato al successivo art. 6 delle medesime norme.

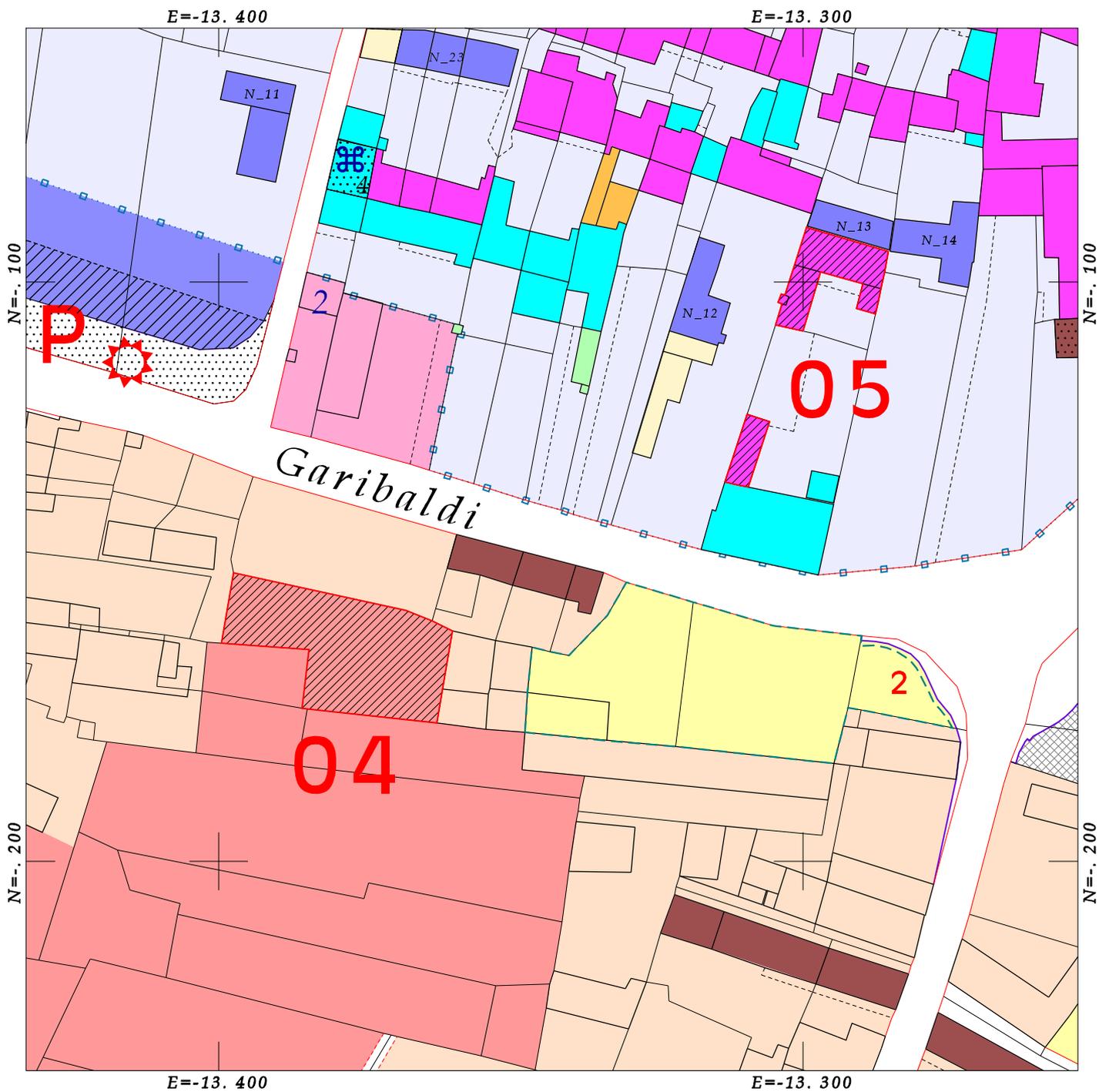
Dal punto di vista compositivo, l'insieme vede l'edificio residenziale principale, i locali accessori ed il grande volume originariamente con funzioni di annesso rustico contiguo alla via Garibaldi, affacciarsi su una corte interna delimitata sui restanti lati da muro di cinta continuo. L'edificio principale, caratterizzato da una manica di contenute dimensioni sviluppata su tre livelli, tetto a capanna e ballatoi lungo il prospetto sud, che interessano l'intero fronte, è addossato a fabbricati di altra proprietà lungo il prospetto nord. Non sono presenti elementi decorativi o tipologici di pregio, anche l'insieme conserva certamente una valenza documentaria. Nell'ambito della valutazione d'intervento sull'edificio principale, volta a migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, come alcuni aspetti distributivi e compositivi, coinvolgendo il recupero dei volumi presenti a piano terreno in continuità con la manica dell'edificio principale, si è evidenziata la necessità di poter effettuare, da un lato il recupero di tali volumi rustici posti a piano terreno, unitamente alla possibilità di lieve riformulazione delle quote dei solai e delle superfici utili finalizzate al miglioramento dei locali adibiti o da adibire a servizi igienici ed impiantistici. Tale possibilità, offerta dal tipo di intervento prevista dallo Strumento Urbanistico Generale vigente per l'ex volume rustico fronte strada, è oggi negata dall'intervento previsto per l'edificio principale e gli accessori collegati.

In tal senso, la proprietà ha rivolto istanza, al fine di poter ottenere una riformulazione delle previsioni in tal senso, che consenta di effettuare, su tutti gli edifici componenti il descritto organismo abitativo, il medesimo intervento di ampliamento A1.

A seguito di tale istanza, valutato che all'interno dell'ambito di riferimento, tale tipologia di intervento, è stata assegnata a molteplici edifici aventi caratteristiche del tutto simili a quelli in esame, che non sono presenti elementi decorativi o particolarità che possano compromettere le esigenze di tutela proprie dell'azzonamento di riferimento, L'Amministrazione Comunale, ritenendo di accogliere la richiesta formulata, con la presente variante, propone:

- ***Per gli edifici indicati negli elaborati grafici di variante, appartenenti al Nucleo di Antica Formazione, di cui all'art. 28 delle vigenti N.T.A., la modificazione del tipo di intervento ammesso, dall'attuale "Ristrutturazione Edilizia" di tipo a (REA), come normata all'art. 5 delle citate Norme, sino ad "Ampliamento di tipo 1 (A1), come normato all'art. 6 comma [4] delle stesse N.T.A., secondo quanto indicato negli elaborati grafici di variante.***

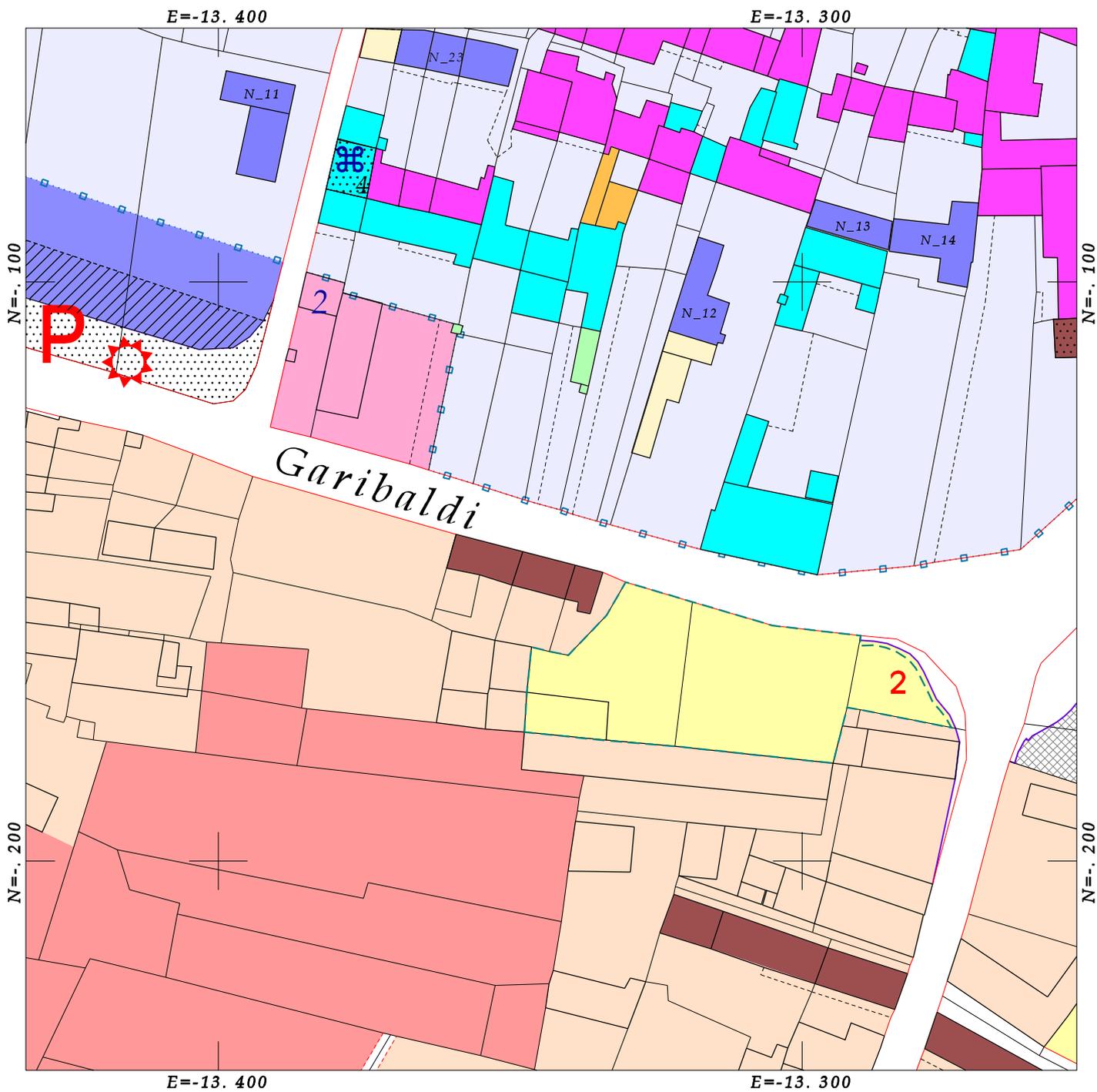
Viste le vigenti disposizioni normative, si ritiene che la variante proposta, compatibile con i piani sovracomunali interna alla dominante costruita indicata dal PTP vigente, ed interessante unicamente una porzione del territorio comunale, rientri tra le **Varianti Parziali al Piano Regolatore Generale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



Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

Con indicazione delle aree oggetto della presente proposta di variante





Estratto del P.R.G. vigente in scala 1:1.000

A seguito della proposta di variante

ESTRATTO TABELLE DI SINTESI

ESTRATTO SCHEDA QUANTITATIVA DATI URBANI

Comune di Zimone: **VARIANTI PARZIALI** ART.17 COMMA 5° L.R. 56/77

Prospetto di riepilogo delle operazioni svolte con le varianti parziali proposte, a seguito della D.G.R. D.G.R. n°17-6985 del 30.12.2013 di approvazione dell'ultima Variante di carattere Generale allo S.U.G. vigente.

	QUANTITÀ SUPERFICIALI OGGETTO DI STRALCIO O NUOVO INSERIMENTO PER ZONA NORMATIVA [m²]					
	B2 Aree per edificazione in completamento	UP Aree pubbliche O di uso pubblico	Nca Nuove costruzioni accessorie non pertinenziali	D1+D2 Aree per impianti produttivi	D3+D4+D5+ D6 Aree terziarie	Ampliamenti A3 N.A.F. e Nuclei Minori
Variante Parziale n.1 /2016	0	0	0	0	0	0
Attuale proposta di Variante Parziale n.2 /2018	-1.374 -2.284	0	0	0	0	0
Totale m²	-3.658	0	0	0	0	0

La proposta di variante non modifica le superfici ad uso pubblico, riduce di 3.658 m² le aree per edificazione in completamento o nuova edificazione, non inserisce nuove costruzioni accessorie, come non incrementa le superfici ad uso produttivo e terziario previste a seguito della approvazione regionale della citata variante di carattere generale.

Per quanto disposto, si ritiene che, la riformulazione proposta, rientri nelle casistiche ammesse per le Varianti Parziali dal 5° comma dell'art.17 della citata L.R. 56/77 e ss.mm.ii.

Sintesi Verifiche dimensionali

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

- 1) Non modificano l'impianto strutturale dello S.U.G. vigente;
- 2) Non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e non generano statuizioni normative o tecniche di rilevanza sovracomunale;
- 3) Non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per più di 0,5 m²/abit., nel rispetto dei minimi fissati dalla citata legge urbanistica regionale;
- 4) Non incrementano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. per più di 0,5 m²/abit.;
- 5) Non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente;
- 6) Non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura maggiore del 6%;

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

Dott. Ing. Giorgio Della Barile

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

- a) La dotazione complessiva delle aree a servizi dello S.U.G. alla data di approvazione è pari a 50.293 m²;
- b) Essendo indicato in 1.281, il numero degli abitanti contenuto nella dalla Scheda Quantitativa dei dati Urbani, utilizzato per la verifica delle aree a standard, la quota ammissibile quale variazione delle superfici a servizi di cui agli articoli 21 e 22 della L.U. regionale resta fissato in $(0,5 \text{ m}^2/\text{abit.} \times 1.281 \text{ abit}) = \pm 640,5 \text{ m}^2$; le tabelle riepilogative indicano in $\pm 0 \text{ m}^2$ la somma algebrica della globalità delle riformulazioni effettuate, per queste superfici;

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

La capacità insediativa residenziale teorica alla data di approvazione dello S.U.G. vigente é determinata in 1778 abitanti. La variante non incrementa la capacità insediativa teorica;

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

- a) Le superfici territoriali di attività produttive (13.933 m²), direzionali, commerciali, terziarie, turistico-ricettive (0 m²), previste dallo S.U.G. vigente risultano pari a 13.933 m²;
- b) L'incremento massimo ammissibile per tali aree risulta fissato, nel 6% di 13.933 m², risultando pari a circa 835 m²;
- c) Dalle tabelle riportate, la somma algebrica delle aree per attività produttive, direzionali, commerciali, terziarie e turistico-ricettive, previste dallo S.U.G. oggetto della presente variante risultano invariate;
- d) Le zonizzazioni residenziali, sono state interessate unicamente da riformulazioni di tipi e modalità di intervento, nel mantenimento della capacità insediativa residenziale teorica approvata in occasione dell'ultima variante di carattere generale.

Dott. Ing. Giorgio Della Barile

**Regione Piemonte - Dipartimento 2°: Organizzazione del territorio
Assessorato alla Pianificazione e gestione Urbanistica**

Scheda quantitativa dei dati urbani

(Art.1, 1°comma, lettera 2, c della legge regionale n.56 del 05.12.1977)

COMUNE DI

ZIMONE

Localizzazione amministrativa		Localizzazione geografica	
Provincia di	BIELLA	a. numero d'ordine	167
Comprensorio di	BIELLA	b. numero geografico	118
Unità locali dei servizi n°	12	c. altitudine:	capoluogo 435
		max - min	487 - 345

I. SINTESI SOCIO- ECONIMICA al 2006

1. **Popolazione residente al** 31.12.2006

404

2. **Dinamica demografica**

popolazione residente complessiva...
di cui :
a) nel capoluogo
b) nelle altre località abitate
c) sparsa
popolazione turistica (media annua)...

	1971	1998	2006	Variaz. Assolute 1971 - 2006	Variaz.percent. 1971...2006 (1971 = 100)
popolazione residente complessiva...	486	419	404	82	-16,80%
di cui : a) nel capoluogo	459/...../...../...../.....
b) nelle altre località abitate		//...../...../.....
c) sparsa	27/...../...../...../.....
popolazione turistica (media annua).../...../...../...../...../.....

3. **Situazione occupazionale**

- a) domanda globale di posti di lavoro = popolazione economicamente attiva = DL = **169**
 b) offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = **19** di cui nel secondario **6**
 c) Saldo domanda offerta potenziale di posti di lavoro = DL - OL = **150**
 d) Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe) **2**
 in uscita (Lpu) **150**; saldo pendolari = Lpe - Lpu = **-148**
 e) saldo domanda offerta effettiva di posti di lavoro DL + (Lpe-Lpu) - OL = **2**

4. **Situazione edilizia**

- a. Patrimonio edilizio esistente
 1) Alloggi esistenti in complesso
 2) Vani esistenti in complesso
 b. Indice di affollamento medio
 iam = $\frac{\text{abitanti in complesso}}{\text{vani in complesso}}$
 c. situazione di sovraffollamento
 1) abitanti in situazioni di sovraffollamento
 2) vani affollati
 d. vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

	1971	1998	2006	Variaz.percent. 1971.....2006 (1971 = 100)
1) Alloggi esistenti in complesso	287	518		
2) Vani esistenti in complesso	957	1301		
b. Indice di affollamento medio	0,51	0,32		
1) abitanti in situazioni di sovraffollamento		42		
2) vani affollati		42		
d. vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica		106		

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data 2006)

1. Superficie complessiva del territorio comunale =ha **290**

2. Territorio agricolo

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti colture legnose e specializzate	= ha	13,0000	=	4,8	%
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	= ha	112,3914	=	41,46	%
c. boschi esistenti	= ha	114,7435	=	42,33	%
d. incolti produttivi	= ha	30,9600	=	11,42	%
totale	ha	271,0949	=	100,00	%

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno ed all'esterno delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti

1*) *Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali art.21.1*

a) aree per istruzione dell'obbligo	= ha	0,0378	=	1,50	%	0,94	mq x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere	= ha	0,6594	=	26,15	%	16,32	mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha	1,5537	=	61,61	%	38,46	mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha	0,2709	=	10,74	%	6,71	mq x ab.
totale	ha	2,5218	=	100,00	%	62,43	mq x ab.

2*) *Attrezzature al servizio degli impianti produttivi* = ha = % mq x ab.

3*) *attrezzature al servizio degli impianti produttivi e commerciali* = ha = % mq x ab.

4*) *servizi sociali ed attrezzature*

a area per l'istruzione superiore all'obbligo:

b area per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:

1- interne al perimetro urbanizzato = ha = % mq x ab.

2- esterne al perimetro urbanizzato = ha 0,0973 = 100,00 % 2,41 mq x ab.

c aree per parchi comprensoriali:

1- interne al perimetro urbanizzato = ha = % mq x ab.

2- esterne al perimetro urbanizzato = ha = % mq x ab.

d aree per impianti o attrezzature sociali:

1- interne al perimetro urbanizzato = ha = % mq x ab.

2- esterne al perimetro urbanizzato = ha = % mq x ab.

totale = ha 0,0973 = 100,00 % 2,41 mq x ab.

5*) *totali*

1- totale di 1° = ha 2,5218 = 96,29 % 62,42 mq x ab.

2- totale di 4° = ha = % mq x ab.

3- totale di 1°+4° = ha 2,6191 = 100,00 % 64,83 mq x ab.

Totale di **A = (1°+2°+3°+4°)** = ha **2,6191** = 100,00 % **64,83** mq x ab.

B. USI PRIVATI esistenti all'interno delle aree urbanizzate

1 residenze ed attività compatibili (comprese aree libere marginali ed intercluse)

= ha 15,8000 = 97,02 % 391 mq x ab.

2 giardini e parchi privati

= ha 0,4860 = 2,98 % 12 mq x ab.

3 impianti produttivi :superficie complessiva

4 attrezzature commerciali , direzionali ,ricreazionali private

= ha = % 0 mq x ab.

5 Totale di **B 1°+2°+3°+4°**

= ha **16,2860** = 100,00 % **403** mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO

(A+B)

= ha **18,9051** = 100 % **468** mq x ab.

1. Superficie complessiva del territorio comunale =ha 290

2. Territorio agricolo

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti colture legnose e specializzate	= ha	13,0000	=	5,00	%
b. pascoli e prati - pascoli permanenti	= ha	101,8886	=	39,21	%
c. boschi esistenti	= ha	114,0000	=	43,87	%
d. incolti produttivi	= ha	30,9600	=	11,92	%
totale	ha	259,8486	=	100,00	%

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno ed all'esterno delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti

1°) *Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali art.21.1*

a) aree per istruzione	= ha	0,0378	=	0,75	%	0,3	mq x ab.
b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere	= ha	0,7244	=	14,40	%	5,65	mq x ab.
c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	= ha	2,7322	=	54,33	%	21,33	mq x ab.
d) aree per parcheggi pubblici	= ha	1,5349	=	30,52	%	11,98	mq x ab.
totale	ha	5,0293	=	100,00	%	39,26	mq x ab.

2°) *Attrezzature al servizio degli impianti produttivi* = ha = % mq x ab.

3°) *attrezzature al servizio degli impianti produttivi e commerciali* = ha = % mq x ab.

4°) *servizi sociali ed attrezzature*

a area per l'istruzione superiore all'obbligo:

b area per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:

1- interne al perimetro urbanizzato	= ha	0,8083	=	41,2040	%	6,31	mq x ab.
2- esterne al perimetro urbanizzato	= ha		=		%		mq x ab.

c aree per parchi comprensoriali:

1- interne al perimetro urbanizzato	= ha		=		%		mq x ab.
2- esterne al perimetro urbanizzato	= ha	1,1534	=	58,7960	%	9	mq x ab.

d aree per impianti o attrezzature sociali:

1- interne al perimetro urbanizzato	= ha		=		%		mq x ab.
2- esterne al perimetro urbanizzato	= ha		=		%		mq x ab.

totale = ha **1,9617** = 100,0000 % **15,31** mq x ab.

5°) *totali*

1- totale di 1°	= ha	5,0293	=	71,94	%	39,26	mq x ab.
2- totale di 4°	= ha	1,9617	=	28,06	%	15,31	mq x ab.
3- totale di 1°+4°	= ha	6,991	=	100,00	%	54,57	mq x ab.
Totale di A = (1°+2°+3°+4°)	= ha	6,991	=	100,00	%	54,57	mq x ab.

B. USI PRIVATI esistenti all'interno delle aree urbanizzate residenze ed attività compatibili (comprese aree libere

1 marginali ed intercluse	= ha	21,5674	=	93,12	%	168,36	mq x ab.
2 giardini e parchi privati					%		
3 impianti produttivi :superficie complessiva	= ha	1,3933	=	6,02	%	10,88	mq x ab.
4 attrezzature commerciali , direzionali ,ricreazionali private	= ha	0,2000	=	0,86	%	1,56	mq x ab.
5 Totale di B 1°+2°+3°+4°	= ha	23,1607	=	100,00	%	180,8	mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO (A+B) = ha **30,1517** = 100 % **235,38**mq x ab.

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti lavoro nel secondario

a) Posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario	n.	34
b) Totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario	n.	51
c) aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art.26)	= ha.	.....

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art.20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomeratie nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art.20)

a. immobili consolidati allo stato di fatto	= ha	18,4082	=	P	1146
b. immobili soggetti a restauro conservativo					
c. aree di completamento	= ha	1,9875	=	P	65
d. aree di ristrutturazione	= ha		=	P	
e. aree di espansione	= ha	1,1717	=	P	70
Totale = ha		21,5674	=	P	1281

II Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art.82.3)

a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate	= ha	.....	=	P	.....
b. aree per attrezzature turistiche previste	= ha	.....	=	P	.....
c. aree destinate a residenze stagionali esistenti, confermate	= ha	.....	=	P	.....
d. aree destinate a residenze stagionali aggiuntive	= ha	.....	=	P	.....
e. aree attrezzate a campeggio	= ha	.....	=	P	.....
Totale = ha		.....	=	P	0

III Capacità insediativa in zona agricola P 0

IV capacità insediativa in complesso: totale di I+II+III P 1281

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art.21,1)

a. aree per esercizi sociali esistenti	= ha	2,2986	=	17,94	mq x ab.
b. aree destinate a servizi sociali per soddisfacimento di fabbisogni pregressi	= ha	3,9337	=	30,71	mq x ab.
c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti					
d. aree per servizi sociali in complesso: Totale a+b+c=	= ha	6,2323	=	48,65	mq x ab.

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

a. per soddisfacimento di fabbisogni pregressi	= ha	.....
1. Completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu.	= ha	.....
2. Dotazione di oo.uu. Primarie in area già investita da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu.	= ha	.....
b. per esigenze future	= ha	.....

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art.41)	= ha	.....
1. Già formati e vigenti, da realizzare	= ha	.....
2. Da formare su aree individuate dal PRG	= ha	.....
3. Da formare su aree da individuare		.....
b. aree soggette a piani per impianti produttivi (art.42)	= ha	.....

12

CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Il piano vigente indica valori dimensionali in merito alla capacità insediativa teorica pari a 1.152 abitanti riportati a 1.146 a seguito dell'approvazione della variante strutturale con D.G.R. n°43-2806 del 17/04/2001. Dai dati contenuti nella presente relazione pare evidente una discrasia tra tale ipotetica prospettiva di sviluppo e la reale tendenza fotografata dell'ultimo decennio; sicuramente la valutazione della quota di recupero del grande patrimonio edilizio dei nuclei d'antica formazione (che il piano originale ipotizzava per più dei due terzi dei vani esistenti) porta a valori che si discostano abbondantemente dalla situazione attuale. Di contro, anche se tali quote di recupero paiono poco realistiche, il dimensionamento del piano per quanto riguarda il progetto di nuove opere di urbanizzazione, se da un lato rincorre la copertura di uno standard poco reale, dall'altra, ipotizzando valori di sviluppo assai più contenuti, contribuisce a creare comunque un elemento favorevole alle condizioni di mantenimento e sviluppo, migliorando la qualità della vita degli abitanti.

Per questo motivo, pur valutando improbabile il dato di partenza del piano vigente, si è tenuto conto di tale valutazione, sommando a tali valori dimensionali gli incrementi introdotti dalla presente variante. Tale considerazione porta, come descritto nella seguente tabella sintetica, ad un valore teorico pari a 1.281 abitanti.

CIRT A seguito dell'approvazione della variante strutturale con D.G.R. n°43-2806 del 17/04/2001	1 146 abitanti
Aggiunta dovuta alle nuove aree di completamento (1-3-4-8-9-10-11-13) = (1 374+2273+307+2 962+777+823+1 244+1115) = 10.875 m ² con If=0,6 m ³ /m ² si ottengono 6525m ³ con un indice volumetrico abitativo medio pari a 100 m ³ /abitante si ottengono 65 abitanti	+ 65 abitanti
Aggiunta dovuta alle nuove aree di nuova edificazione (1-2-3-4-5) = (2 255+1197+5079+3 166) = 11.717m ² con If=0,6 m ³ /m ² si ottengono 7.030m ³ con un indice volumetrico abitativo medio pari a 100 m ³ /abitante si ottengono 70 abitanti	+ 70 abitanti
Totale nuovi abitanti previsti con la presente variante strutturale	65+70 = 135 abitanti
CIRT risultante	1 281 abitanti

13 COPERTURA DEGLI STANDARDS

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

DOTAZIONE AREE ESISTENTI (espressa in m²)

Aree per l'Istruzione	Aree per attr. d'Interesse Comune	Aree a Parco/Gioco/Sport	Aree a Parcheggio
378	6594	16510*	2709

* di cui m² 973 esterni ai perimetri urbanizzati

NUOVE AREE IN PROGETTO (esprese in m²)

Aree per l'Istruzione	Aree per attr. d'Interesse Comune	Aree a Parco/Gioco/Sport	Aree a Parcheggio
-	650	22346*	12640

* di cui m² 10561 esterni ai perimetri urbanizzati

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

Aree per l'Istruzione	Aree per attr. d'Interesse Comune	Aree a Parco/Gioco/Sport	Aree a Parcheggio
378	7244	38856*	15349

* di cui m² 11534 esterni ai perimetri urbanizzati

TOTALE AREE ESISTENTI = 26 191 m²

TOTALE AREE IN PROGETTO = 3.5636 m²

TOTALE AREE ESISTENTI + AREE IN PROGETTO = 61.827 m²
 Comprensivi delle aree a parco esterne alle perimetrazioni urbanizzate

Totale aree SP / CIRT = 61.827 / 1281 = 48,26 m²/abitante

Superfici delle aree per Impianti Usi Pubblici

(con riferimento alla numerazione presente negli elaborati grafici di piano)

N° Area	Superficie m ²	E = esistente P = progetto	Tipo di Destinazione	Nota
1	1 415	E	Deposito Gas GPL	
2	962	P	Giardini pubblici e parchi giochi Parcheggi	481+481
3	593	P	Giardini pubblici e parchi giochi parcheggi	297+296
4	61	E	Centri sociali	
5	180	E	Aree per attrezzature di interesse comune	
6	81	E	Uffici pubblici amministrativi	
7	160	E	Centri sociali	
8	192	E	Parcheggio	
9	1 502	E	Giardini pubblici e parchi giochi attrezzature religiose	1100+402
10	378	E	Area per l'istruzione	
11	372	E	Centri sociali	
12	1 111	P (parte) E (parte)	Giardini pubblici e parchi giochi attrezzature religiose	961+150
13	2 567	E	Giardini pubblici e parchi giochi uffici pubblici attrezzature sanitarie attrezzature sportive parcheggio	250+300+2017
14	448	E	Attrezzature religiose	
15	680	P	Giardini pubblici e parchi giochi parcheggio	280+400
16	3848	P	Giardini pubblici e parchi giochi parcheggio	3000+1848
17	819	P	parcheggio	
18	13 395	E	Giardini pubblici e parchi giochi attrezzature sportive	5995+4400+3000
19	500	E	parcheggio	
20	650	P	Aree per attrezzature di interesse comune	
21	396	P	parcheggio	
22	1 834	P	parcheggio	
23	3 197	P	Giardini pubblici e parchi giochi parcheggio	1757+1440
24	742	E	Giardini pubblici e parchi giochi	
25	3075	E	area cimiteriale	
26	257	P	parcheggio	
27	3 429	P	parcheggio	
28	4 549	P	Giardini pubblici e parchi giochi	
29	2 370	P	Giardini pubblici e parchi giochi parcheggio	1200+1170
30	530	P	Giardini pubblici e parchi giochi parcheggio	260+270
31	973	E	Parco	Parco
32	10 561	P	Parco	Parco

14 SCHEDE DI CUI ALLA CIRC. 16/URE DEL 18.07.1989

Superfici delle aree di Completamento B2

(con riferimento alla numerazione presente negli elaborati grafici di piano)

Area n°	Zone B2 Progetto	Zone B2 Esistenti
1	1 374	
2		1383
3	2273	
4	307	
5		1 305
6		771
7		1 866
8	2 962	
9	777	878
10	823	
11	1 244	
12		2 284
13	1115	
totale m²	10.875	8.487

Totale Aree = 19.362 m²

Totale Aree Riconfermate 8.487 m²

Totale Aree di nuovo impianto 10.875m²

Superfici delle aree di nuova edificazione C2

(con riferimento alla numerazione presente negli elaborati grafici di piano)

Area n°	Zone C2 Progetto	Zone C2 Esistenti
1	2 255	
2	1197	6280
3	5099	
4	3 166	1 431
5		1162
totale m²	11.717	8873

Totale Aree = 20.590 m²

Totale Aree Riconfermate 8.873 m²

Totale Aree di nuovo impianto 11717 m²

Superfici delle aree per Impianti Produttivi D2

(con riferimento alla numerazione presente negli elaborati grafici di piano)

Area n°	D2	P = D2 in progetto
1	4 866	P
2	4 207	P
totale m²	9 073	

Superfici delle aree per Impianti Produttivi D1

(con riferimento alla numerazione presente negli elaborati grafici di piano)

Area n°	D1	E = D1 esistenti
1	1 413	E
2	718	E
3	1 874	E
4	855	E
totale m²	4 860	

Totale aree produttive 13 933 m²

Di cui 4 860 m² per impianti esistenti e 9 073 m² per nuovi impianti.