ALLEGATO D) DELIBERAZIONE C.C. N. 7 DEL 29/07/2014 -

Regione Piemonte
Provincia di Vercelli

Comune di Pila

Variante Parziale PRGC 01 – 2014
Art. 17 comma 5 L.R. n°56/77 e s.m.i.

RELAZIONE E INDIVIDUAZIONE VARIANTE

Progettista:
Dott. Arch. Gaetano Quaglia

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIE DI NOVARA E VERBANO CUSIO OSSOLA
ARCHITETTO
Quaglia Gaetano
n°28

Il Sindaco

COMUNE DI PILA Prov. di VERCELLI

Il Responsabile del Procedimento

Luglio 2014

Scala 1:2000 elab. n° 1

Premessa

Il Comune di Pila è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), redatto ai sensi della L.R. 56/77 smi, approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 50-02768 in data 14.01.1986.

Successivamente a questo PRGC venivano apportate diverse varianti che non modificavano l'impostazione di base del piano:

- variante DGR 187 – 14129 del 13.04.1992
- variante DGR 84 – 44698 del 14.04.1995
- variante DGR 31 – 8285 del 29.04.1996

fino all'ultima variante generale di adeguamento al PAI approvata con DGR 15-9602 del 10.11.2008,che allo stato attuale costituisce la strumentazione urbanistica vigente.

Con quest'ultima delibera della Giunta Regionale sono state introdotte ex officio alcune modifiche elencate nell'allegato A della delibera, che sono state puntualmente inserite nella documentazione cartografica e nelle norme del PRGC.

Dopo quest'ultima variante generale sono state approvate le seguenti modifiche:

- variante parziale ex comma 8 art.17 LR 56/77 e smi 01.2011 approvata con D.C. n°5 del 14.04.2011 per correzione di errore materiale riferito alla collocazione di un edificio privato residenziale all'interno di un'area a servizi pubblici senza modifica dei quantitativi delle aree;
- approvazione del progetto generale e del 1° lotto esecutivo della strada di collegamento tra Pila e la frazione di Micciolo con delibera 16 del 30.08.2011 della Giunta Comunale, che individua il tracciato definitivo della strada di collegamento e che è già stata realizzata per quanto riguarda il 1° lotto.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Valutazione ambientale strategica (VAS)

Ai sensi della LR 56//77 s.m.i. e della LR 3/2013 art.20 LT 40/98 e s.m.i. è stato richiesto il preventivo contributo di assoggettabilità a VAS della Provincia di Vercelli, all'ASL e all'ARPA. Con comunicazione del 05.06.2014 l'Ufficio Pianificazione Territoriale Urbanistica della Provincia di Vercelli, considerata l'esiguità della variante, ritiene di non proporre l'assoggettabilità della procedura VAS ed invita il Comune a considerare le osservazioni riferite soprattutto all'aspetto ambientale.

Il Comune di Pila dal canto suo esclude la variante in oggetto dal procedimento di verifica di assoggettabilità e recepisce le osservazioni proposte e cioè:

- Vengono chiariti nella relazione e nelle norme i parametri urbanistici relativi all'ampliamento ed ai rapporti di copertura.
- Vengono indicate le caratteristiche dei materiali di copertura dell'ampliamento, della pavimentazione delle aree a parcheggio e della piantumazione e delle aree a verde alfine di mitigare l'impatto ambientale.
- Viene specificata ed illustrata la modalità di accesso e lo svincolo con la strada provinciale 229, precisando che la stessa non verrà in alcun modo interessata dall'ampliamento e che l'incidenza sul traffico attuale ha aspetti insignificanti, poichè l'aumento della produzione è molto limitato.

IL SINDACO

COMUNE DI PILA Prov. di VERCELLI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Motivazione della variante

Dopo anni di gestione del PRGC da parte di numerosi privati e della stessa Commissione Edilizia sono intervenute richieste di modifiche e di valutazione di nuove possibilità edificatorie per migliorare le norme e soddisfare le necessità di alcuni cittadini.

Con l'Amministrazione sono state fatte valutazioni riguardanti tutte le richieste ed è stato deciso di eseguire una variante strutturale che in base alle ultime disposizioni della LR 56/78 richiede tempi mediamente lunghi e valutazioni abbastanza complesse.

Tra le richieste è presente quella della ditta COPRA SNC, attività metalmeccanica, che necessita di urgente ampliamento per soddisfare le richieste di produzione, che nonostante il periodo di crisi, sono in discreto incremento.

Si tratta dell'unica attività artigianale/commerciale presente nel comune e pertanto l'Amministrazione intende fare il possibile per non ostacolare l'attività produttiva. Pertanto si è ritenuto opportuno, per questo caso, procedere con una variante parziale ai sensi dell'art. 17 comma 5 lettera f, che certamente accorcia i tempi di approvazione e dà la possibilità alla ditta di ampliarsi quel tanto che basta per non interrompere la produzione e mantenere l'occupazione lavorativa inalterata.

L'ampliamento avverrà su aree che sono già di proprietà o disponibilità della ditta per cui subito dopo l'approvazione della variante si potrà procedere all'ampliamento.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Contenuto della Variante

Attualmente l'area destinata ad attività artigianale su cui insiste la COPRA snc è di circa mq 3100 e nel contorno non esistono altre aree con questa destinazione, mentre la costruzione esistente occupa una superficie coperta di circa 1130 mq.

Le NTA all'art. 29 prevedono le modalità di attuazione degli interventi ed in particolare il rapporto di copertura pari al 40% della superficie fondiaria del lotto.

Vista la conformazione e la necessità di collocare l'ampliamento in modo funzionale al resto dell'attività è necessario procedere ad un piccolo ampliamento della superficie territoriale artigianale nella parte sud verso la provinciale ed inoltre per evitare lo spreco ulteriore di territorio agricolo si propone di portare il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria dal 40% al 50%.

Si precisa anche che nel comune di Pila non esistono altre aree artigianali libere da costruzioni.

L'area ovviamente è già dotata di tutte le urbanizzazioni primarie in quanto l'ampliamento si riferisce ad attività esistente e funzionante: anzi verranno utilizzate le stesse urbanizzazioni già in essere.

Verifica compatibilità

La variante proposta non modifica l'impianto strutturale del piano vigente e inoltre non incide in modo significativo sulle infrastrutture a rilevanza sovraccomunale: non viene collocata nessuna nuova attività, ma permette all'unica attività artigianale presente di un certo peso di sopravvivere e continuare il lavoro.

Non sono interessate nella variante le aree per i servizi pubblici né in aumento né in riduzione: le aree previste per la parte di ampliamento, vista l'esiguità e a norma dell'art. 29 delle NTA, possono essere monetizzate e quindi si ricorre a questa possibilità.

La capacità insediativa residenziale rimane invariata non essendo previsto alcun intervento.

Non incidono sulla individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica: attualmente l'area oggetto di variante è classificata nella carta di sintesi come classe IIB nelle quali le eventuali condizioni di pericolosità possono essere superate con l'adozione ed il rispetto di semplici accorgimenti tecnici.

Infine non vengono modificati gli abitanti individuati ai sensi dell'art. 24 e le relative norme afferenti.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Verifica art.17 c.5 lettera f 9

Per quanto riguarda il punto f) attività produttive, artigianali, direzionali, commerciali, turistico ricettive, la possibilità di ampliamento è del 6% della superficie territoriale per il comune di Pila (abitanti residenti 146).

Superficie per attività produttiva esistente sul territorio comunale

1 – attività artigianale (interessata all'ampliamento)	mq 3.100
2 – attività artigianale (impresa di costruz. svincolo per Mera)	mq 2.600
3 – attività artigianale (piccolo artigiano svincolo per Mera)	mq 1.250
4 – attività turistico ricettiva	mq 650
Totale superficie produttiva del comune	**mq 7.600**

Incremento di superficie ammissibile: 6%

7.600 x 6% = mq 456 max

Superficie prevista come ampliamento per l'attività produttiva (da assegnare alla ditta che ne ha fatto richiesta) mq 450 < 456

Spazi pubblici previsti = 10% dell'ampliamento = mq 45 (da monetizzare)

La superficie sul territorio comunale per attività produttive diventa complessivamente di mq 8.050 invece di 7.600.

Catastalmente la costruzione interessata è censita al foglio 1 mapp. 148 e in piccola parte mapp.158 ed è collegata alla provinciale 299 attraverso una strada privata di circa 5° mt. sulla quale scorrono tutti gli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie.

L'ampliamento interessa parte del precedente mappale 148 del foglio 1 ed i mappali 343-344 e parte dei mapp. 341-342-345-346 e 359 del foglio 3.

IL SINDACO

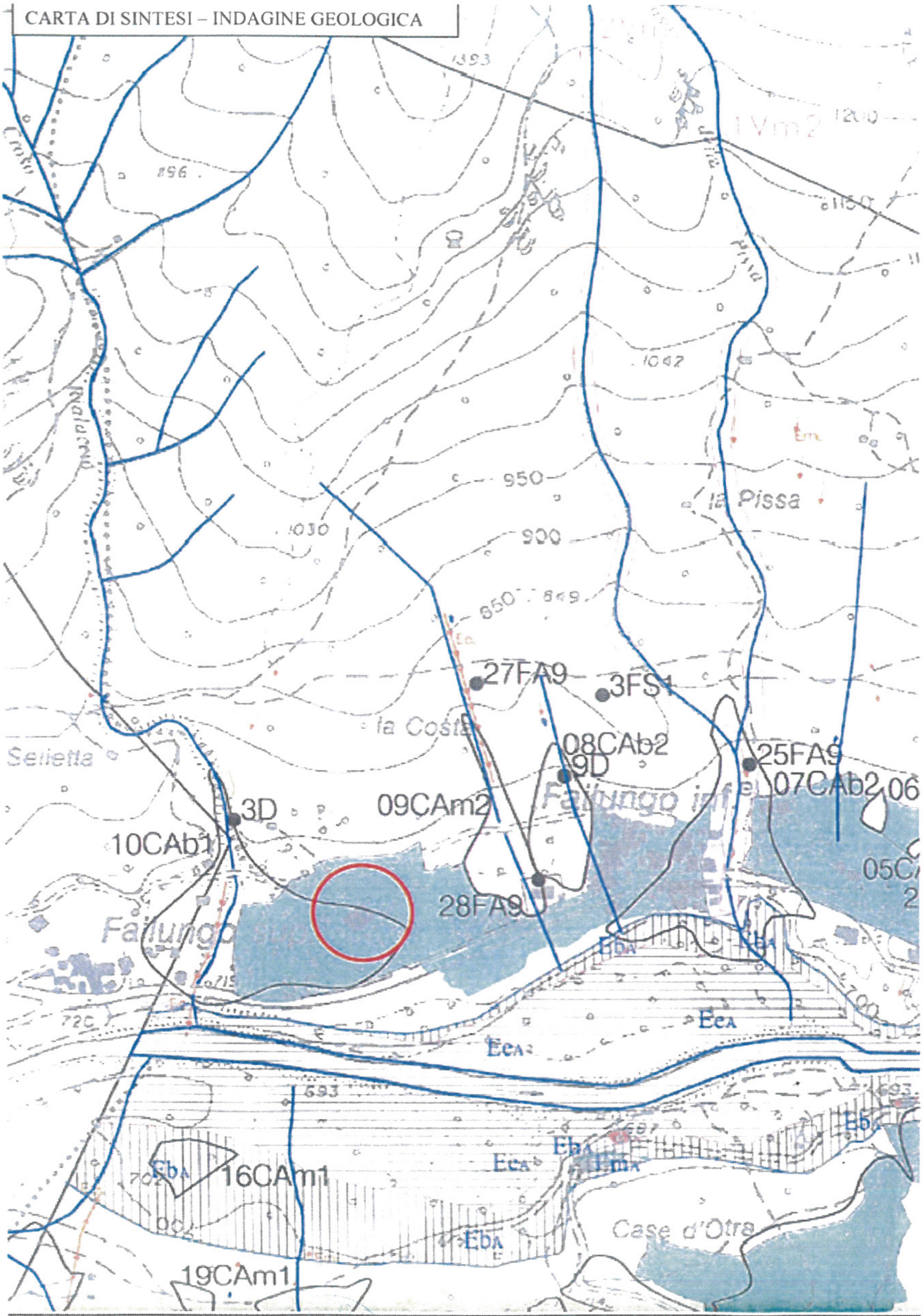
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PLANIMETRIA CATASTALE

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

CARTA DI SINTESI – INDAGINE GEOLOGICA



IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

LEGENDA

CLASSE IIa

Porzioni di territorio nelle quali è presente una s ola e moderata c idizione di pericolosità geomorfologica, idrogeologica o idraulica che può essere agevolme e superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livell di norme di attuazione ispirate al D. M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto secutivo r ell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno ad esso omogeneo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE IIb

Porzioni di territorio nelle quali sono presenti o possibili più condizioni di pericolosità geomorfologica, idrogeologica o idraulica che comunque possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D. M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno circostante significativo.Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE IIIa

Porzioni di territorio inedificateche presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77

CLASSE IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc... ; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L. R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti

Sottoclasse IIIb1

Aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva prevista trasformazione in una delle Classi IIIb successive.

Sottoclasse IIIb2

A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni ampliamenti o completamenti.

Sottoclasse IIIb3

Aree edificate prive di adeguate opere di difesa o comunque insufficienti sulle quali, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative o completamenti.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RILIEVO EDIFICIO

AREA DI AMPLIAMENTO

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI PEZZANA
Prov. di VERCELLI

Caratteristiche dell'attività

Per quanto riguarda la viabilità si fa presente che non viene modificato nulla rispetto all'esistente. Attualmente l'attività artigianale è collegata alla strada provinciale 299 attraverso una strada privata asfaltata che si innesta in direzione Alagna sulla destra al KM 74+520 della SP 299. La strada è in leggera pendenza ed ha una larghezza di mt. 5 oltre alle banchine laterali ed una lunghezza di mt. 45 circa dalla provinciale al cancello d'ingresso. All'innesto sulla provinciale si trova una sbarra per la chiusura della strada nei giorni di inattività dell''azienda. Non è previsto un aumento significativo del traffico in entrata ed in uscita anche perchè non si aumenta la produzione ma soltanto i locali (tettoie o depositi) per il riparo di materie prime e prodotti finiti. I mezzi che arrivano o partono dalla ditta durante la normale attività lavorativa, oltre alle auto dei dipendenti, sono costituiti da un autoarticolato per la consegna delle verghe di lavorazione 1 – 2 volte all'anno ed un camioncino per la consegna dei prodotti finiti o piccoli materiali una volta al giorno. Durante l'esecuzione dei lavori ci sarà un aumento di traffico dovuto ai normali mezzi di cantiere senza dover utilizzare prefabbricati pesanti che creano problemi di trasporto. La costruzione sarà costituita da tettoie o depositi per il ricovero dei materiali mentre la durata di tale operazione sarà al massimo di due mesi. La strada provinciale non sarà assolutamente interessata in nessuna fase dei lavori.

La costruzione e l'attività risalgono al 1987 ed hanno subito successivi ampliamenti: ora richiedono un ulteriore ampliamento per far fronte alle richieste di nuove forniture. Nella ditta, che rappresenta l'unica attività di rilievo del comune, lavorano circa 17 persone. L'attività consiste nella produzione di minuterie metalliche e componenti per rubinetteria, con lavorazione a freddo delle materie prime. Gli scarti di lavorazione (materiale metallico) vengono raccolti e venduti per essere riciclati.

Non ci sono scarichi nocivi o molesti dovuti alla lavorazione svolte nella fabbrica: la ditta effettua la raccolta differenziata, mentre gli scarichi dei servizi igienici, sono convogliati in una fossa IMHOFF e poi smaltiti per dispersione. L'ampliamento non prevede un significativo aumento di personale in quanto le tettoie servono per ricovero delle materie prime (ora all'aperto) ed il deposto dei materiali finiti (ora accatastai in vaie parti). Si tratta più che altro di un ampliamento per il riordino dell'attività che certamente migliorerà la produzione e la sicurezza degli addetti.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Foto n°1

Foto n°2

Foto n°3

SCALA 1:500

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Integrazioni normativa

Attualmente la normativa per le aree produttive è prevista all'articolo 29 delle NTA. La normativa in questione, per l'intervento previsto con la variate parziale 1/2004 viene integrata con le seguenti prescrizioni per la specifica area:

- A fronte dell'aumento di superficie fondiaria la superficie coperta massima sarà di mq 1775 corrispondente al 50% della superficie fondiaria e comprensiva della parte già edificata di mq 1130 circa. Gli spazi pubblici previsti per l'ampliamento potranno essere monetizzati.
- L'area a parcheggio privato dovrà essere pari almeno al 10% della superficie fondiaria e la pavimentazione dovrà essere drenante del tipo autobloccanti forati.
- Lungo le recinzioni a sud ed a est della proprietà dovrà essere prevista una fascia a verde di almeno mt. 2 di larghezza con adeguata piantumazione (1 albero ogni 6 ml).
- La copertura delle parti in ampliamento dovrà essere eseguita in lamiera grecata di colore marrone scuro per evitare impatti nelle viste dall'alto.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Modifiche cartografiche e
normative introdotte dalla variante

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

P.R.G. VARIANTE
SCALA 1:5000

IL SINDACO

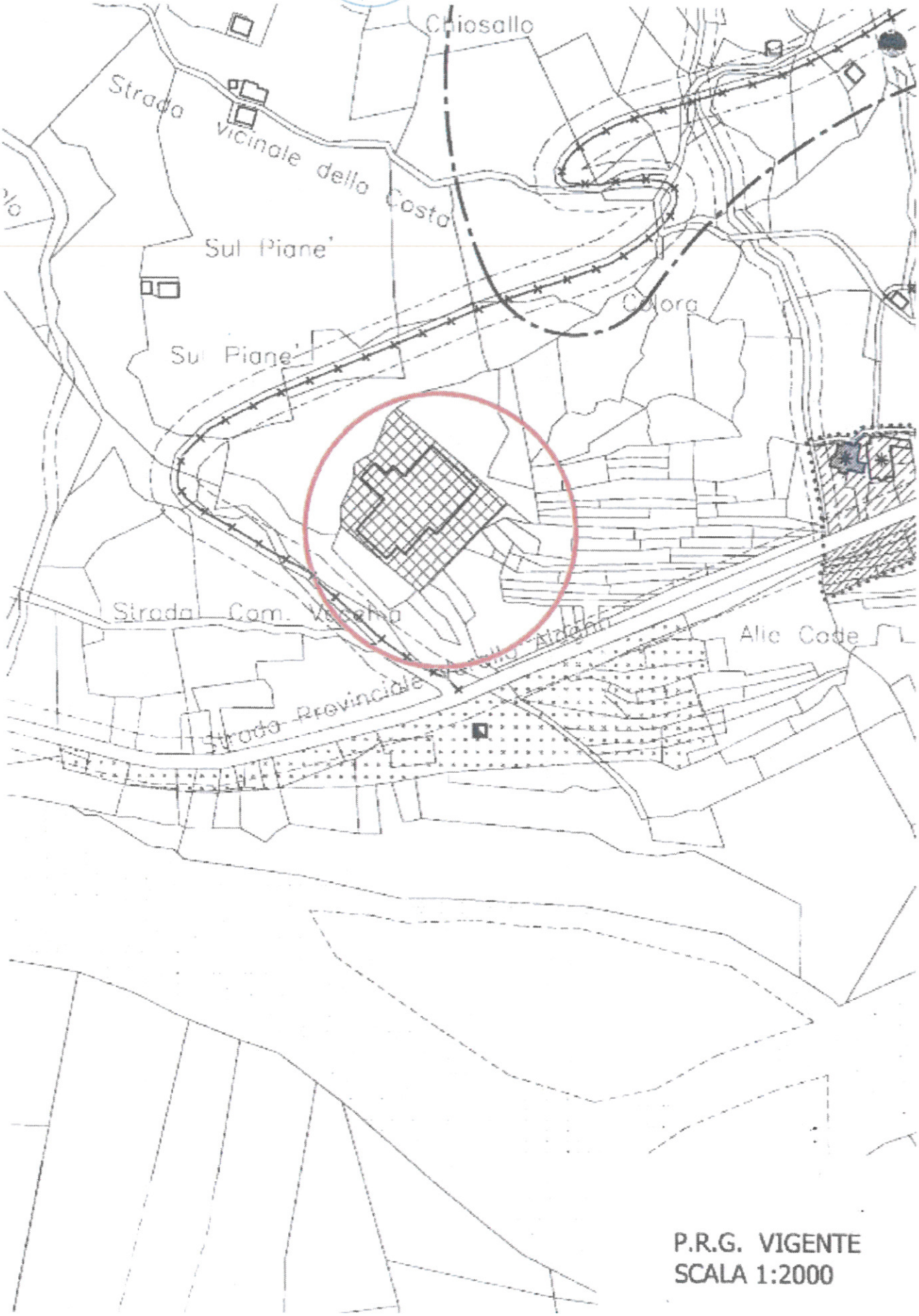
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI PILA
Prov. di VERCELLI

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI PILA
Prov. di VERCELLI

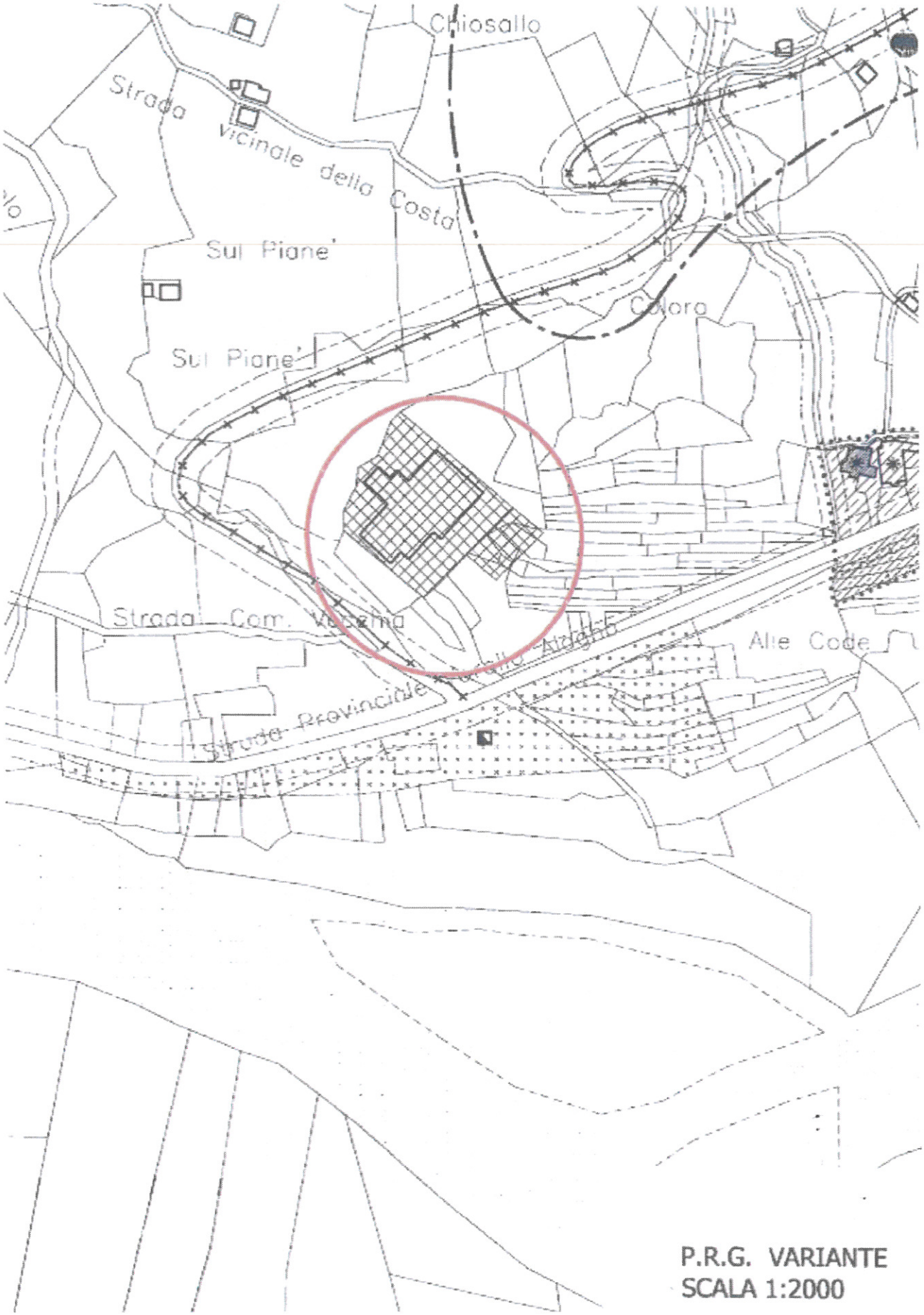


P.R.G. VIGENTE
SCALA 1:2000

IL SINDACO

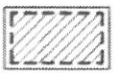
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COMUNE DI PEZZA
Prov. di VERCELLI

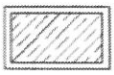


P.R.G. VARIANTE
SCALA 1:2000

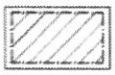
Usi residenziali



Delimitazione centro storico; aree ed edifici di interesse storico-ambientale art. 24
✳ edifici in classe 3b3

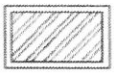


Aree di completamento e ampliamento art. 25
✳ Edifici di classe 3b3

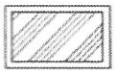


Aree di nuovo impianto art. 26
- PE = strumento urbanistico esecutivo
- CC = concessione convenzionata

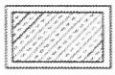
Aree di nuovo impianto con PE approvato art. 26



Aree a capacità insediativa esaurita tipo A art. 27
✳ Edifici di classe 3b3

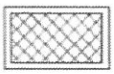


Area a capacità insediativa esaurita tipo B art. 27
✳ Edifici di classe 3b3

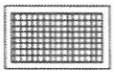


Aree per autorimesse private art. 28

Usi produttivi



Aree per attività artigianali esistenti, di nuovo impianto art. 29



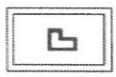
Area per attrezzatura alberghiera e para-alberghiera esistente art. 30

Aree per impianti sciistici (demanio sciistico) art. 31

Usi agricoli

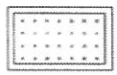
Aree a destinazione agricola art. 32

Aree ad orti e verde privato art. 33

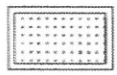


Edifici in aree agricole art. 34 - 35
● edifici in classe 3b4
✳ edifici in classe 3b3

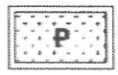
Usi pubblici



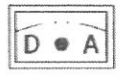
Aree verdi per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico art. 22:
▚ giardini e parchi
▲ attrezzature sportive
attrezzature culturali



Aree di interesse comune e sociale art. 22
- M = municipio
- CH = chiese



Aree per parcheggi art. 18



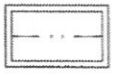
Attrezzature comunali art. 38
- D = impianti depurazione (fossa Im hoff)
- A = presa acquedotto

Pista ciclabile Pila - Scopello

Fasce di rispetto

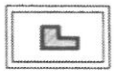
Fascia di rispetto per strade e corsi d'acqua art. 39

Fascia di rispetto per captazione acqua potabile art. 40

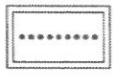


Fascia di rispetto per impianti di depurazione art. 38

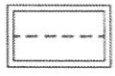
Nuova viabilità o ampliamento esistente



Edifici e manufatti di particolare valore storico - ambientale



Delimitazione centro abitato



Aree sottoposte a SUE

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

TESTO VIGENTE

ART.29 = AREE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI O DI NUOVO IMPIANTO

Si tratta di aree ed edifici esistenti e confermati nella loro attuale destinazione.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, adeguamento tecnologico e ampliamento. La destinazione quella artigianale di servizio e immagazzinamento per attività non nocive o moleste, di modeste dimensioni. Sono ammessi uffici, residenza del proprietario con superficie non superiore a 150mq. attrezzature di servizio. Gli ampliamenti previsti dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC = 40% della superficie fondiaria

H = mt.7,00 al colmo del tetto

Df = mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Ds = mt. 5,00

Dc = mt. 5,00

In considerazione dell'esiguità delle aree e degli interventi ammessi che non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il PRG prevede che in caso di ampliamento, le predette dotazioni di spazio pubblico concorrono alla formazione di aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale.

In tal senso se ne ammette la monetizzazione tranne che per le aree di parcheggio che devono essere recuperate in adiacenza. Le concessioni per gli ampliamenti consentiti sono dirette.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

TESTO MODIFICATO

ART.29 = AREE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI O DI NUOVO IMPIANTO

Si tratta di aree ed edifici esistenti e confermati nella loro attuale destinazione.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, adeguamento tecnologico e ampliamento. La destinazione quella artigianale di servizio e immagazzinamento per attività non nocive o moleste, di modeste dimensioni. Sono ammessi uffici, residenza del proprietario con superficie non superiore a 150mq. attrezzature di servizio. Gli ampliamenti previsti dovranno rispettare i seguenti parametri:

RC = 50% della superficie fondiaria

H = mt.7,00 al colmo del tetto

Df = mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Ds = mt. 5,00

Dc = mt. 5,00

In considerazione dell'esiguità delle aree e degli interventi ammessi che non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, il PRG prevede che in caso di ampliamento, le predette dotazioni di spazio pubblico concorrono alla formazione di aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale.

Per l'intervento previsto con la variante parziale 1/2004 si applicano le seguenti prescrizioni:

- A fronte dell'aumento di superficie fondiaria la superficie coperta massima sarà di mq 1775 corrispondente al 50% della superficie fondiaria e comprensiva della parte già edificata di mq 1130 circa. Gli spazi pubblici previsti per l'ampliamento potranno essere monetizzati.
- L'area a parcheggio privato dovrà essere pari almeno al 10% della superficie fondiaria e la pavimentazione dovrà essere drenante del tipo autobloccanti forati.
- Lungo le recinzioni a sud ed a est della proprietà dovrà essere prevista una fascia a verde di almeno mt. 2 di larghezza con adeguata piantumazione (1 albero ogni 6 ml).
- La copertura delle parti in ampliamento dovrà essere eseguita in lamiera grecata di colore marrone scuro per evitare impatti nelle viste dall'alto.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO