
REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI POSTUA

VARIANTE PARZIALE 4 AL PRG VIGENTE

Legge Regionale n° 56/77 e ss. mm. ed ii. – art. 17 comma 7

FASCICOLO TECNICO ILLUSTRATIVO

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con D.C.C. n° 11 del 28.05.2018

DOTT. ARCH. GIULIO CARTA
Urbanista incaricato

Il Sindaco

Il Responsabile del servizio tecnico

MAGGIO 2018

Il Segretario

PREMESSA

Il Comune di Postua è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n° 86/34913 in data 30 Gennaio 1990; una prima Variante è stata approvata dalla Regione con deliberazione G.R. n° 31/17478 in data 17 Marzo 1997. Una seconda Variante, adottata con D.C.C. n° 19/2000, n° 33/2000 e n° 13/2002, è stata approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n° 3/8547 in data 03 Marzo 2003. In data 02.09.08 con D.G.R. n° 8-9526 è stata infine approvata la Variante Strutturale n° 3 di definitivo adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico. L'Amministrazione Comunale di Postua intende, attraverso una quarta Variante Parziale al PRG vigente, inserire alcune integrazioni relativamente alla viabilità veicolare e pedonale, alcuni aggiornamenti normativi, nonché apportare alcune varianti di azzonamento ed una al tipo di intervento su un fabbricato esistente, sulla base di esigenze pubbliche e di segnalazioni pervenute. 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. Nella stesura del presente Progetto Preliminare si è tenuto conto di alcune segnalazioni e osservazioni contenute nei citati contributi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE IN AMBITO PROVINCIALE



INDIVIDUAZIONE DEI CONTESTI INTERESSATI DALLA VARIANTE SU ESTRATTO DA PLANIMETRIA GENERALE DEL PRG VIGENTE



USI DEL SUOLO

USI PUBBLICI



SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- SCUOLE MATERNE
- SCUOLE ELEMENTARI
- CHIESE ED ATTREZZATURE RELIGIOSE
- ATTREZZATURE SANITARE
- UFFICI PUBBLICI AMMINISTRATIVI E SERVIZI PUBBLICI
- GIARDINI PUBBLICI E PARCHI GIOCHI
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- PARCHEGGI PUBBLICI

SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE

- IMPIANTO DI POTABILIZZAZIONE ACQUEDOTTO DELLA BARAGGIA

IMPIANTI URBANI

- CIMITERI
- SERBATOI ACQUEDOTTO
- IMPIANTI DI DEPURAZIONE
- PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUEDOTTO

USI RESIDENZIALI

- AREE CON DISPOSIZIONE PARTICOLARE DELLE N.A. (VEDI ELAB. 2V.b)

- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (VEDI ELABORATO 2V.3)
- AREE EDIFICATE
- AREE DI COMPLETAMENTO
- AREE DI ESPANSIONE
- NUMERO DI RIFERIMENTO ALLA TABELLA DEI DATI DIMENSIONALI CONTENUTI IN RELAZIONE

USI PRODUTTIVI

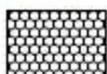


AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO



AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI

USI TERZIARI



ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO
(PER LA DESTINAZIONE SPECIFICA VEDI I SIMBOLI USATI
PER I SERVIZI E LE ATTREZZATURE PUBBLICHE)

USI AGRICOLI



TERRITORIO AD USO AGRICOLO (PER LA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE
VEDI ELABORATO IV.1) - PER L'USO DELLE AREE INTERSTIZIALI
ENTRO IL TERRITORIO URBANO VEDI ART. 3.5.8. DELLE NORME DI ATTUAZIONE



AREE LIBERE DI CONTENIMENTO

TIPI DI INTERVENTO PRESCRITTI



RESTAURO RIGOROSO (R.C.1)

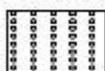


RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.2)

VINCOLI



ZONE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI URBANI



AREE PRIVATE DI VALORE AMBIENTALE (V4)

STRUMENTI URBANISTICI PRESCRITTI



AMBITO TERRITORIALE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

P.E.C.

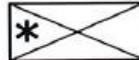
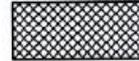
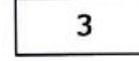
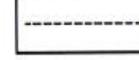
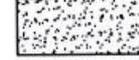
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

DI LIBERA INIZIATIVA (ART. 3 L.R. 56/77)

LEGENDA ELABORATO 2V.3 Nuclei

LEGENDA

EDIFICI ESISTENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
TIPI DI INTERVENTO PRESCRITTO PER GLI INTERVENTI
SOGGETTI A CONCESSIONE SINGOLA O PIANO DI RECUPERO

-  DELIMITAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE
-  MANUTENZIONE STRAORDINARIA(MS)
-  RESTAURO RIGOROSO
-  RISANAMENTO CONSERVATIVO(RC2)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1(RE1)
-  RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 2(RE2)
-  DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE(DS)
-  DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE(DR)
-  INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON RILOCALIZZAZIONE NELL'AMBITO DELL'AREA INDIVIDUATA DALLA SIGLA **NAF.1** SECONDO I PARAMETRI INDICATI NELLE DISPOSIZIONI PARTICOLARI DELL'ART. 3.2.1. (NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE) DELLE N. di A.
-  AMPLIAMENTO(A) - SOPRAELEVAZIONE(S)
-  OBBLIGLO DI ALLINEAMENTO PLANIVOLUMETRICO CON L'EDIFICIO INDICATO DALLA FRECCIA
-  NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA REALIZZABILI
-  NUOVI ALLINEAMENTI PER EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTO
-  AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

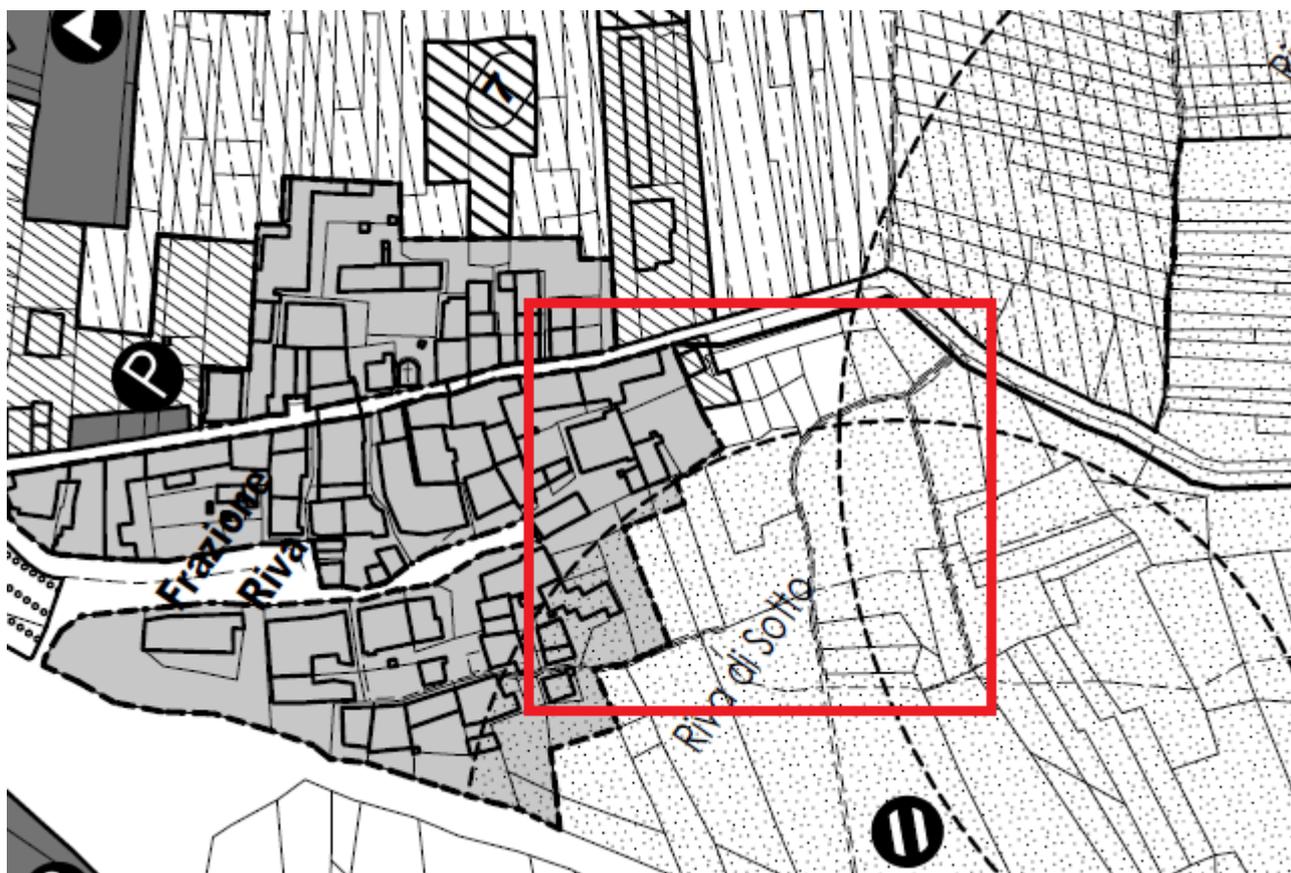
DESCRIZIONE DELLE VARIANTI

VARIANTI PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE PER LA VIABILITA' VEICOLARE E PEDONALE

Oggetto di Variante A - Frazione Riva

L'Amministrazione comunale procede all'inserimento nella cartografia di PRG, **come strada di uso pubblico**, un'esistente percorso interpodereale (ormai consolidato in una posizione parzialmente difforme dalla mappa catastale); detto tracciato, a servizio della Frazione Riva, permette un più agevole accesso alla Frazione stessa, soprattutto in relazione ai mezzi necessari per gli interventi di recupero di fabbricati esistenti. Si allega alla presente apposita Relazione Geologica (cui si rimanda per l'illustrazione dettagliata del contesto) che attesta la fattibilità di trasformare detto percorso in tracciato pubblico. Si precisa che, in caso di interventi di sistemazione, verrà mantenuto un fondo stradale naturale e permeabile.

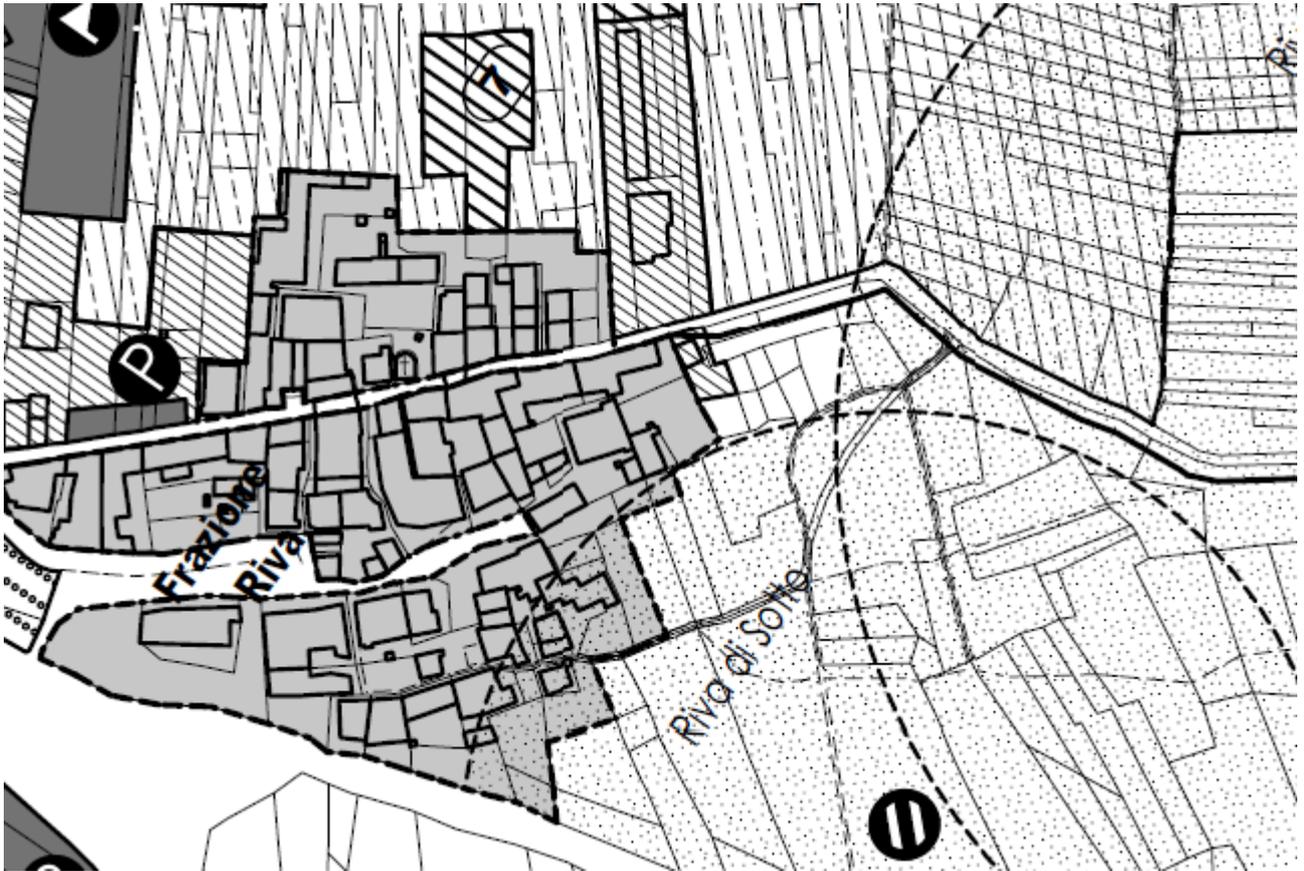
PRG VIGENTE



Vista aerea



VARIANTE PROPOSTA



Oggetto di Variante B – Strada comunale per Frazione Roncole

L'Amministrazione comunale procede all'inserimento, nella cartografia di PRG, l'indicazione relativa alla futura realizzazione di un marciapiede sul lato sx in direzione Roncole, come prosecuzione di quello esistente.

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA



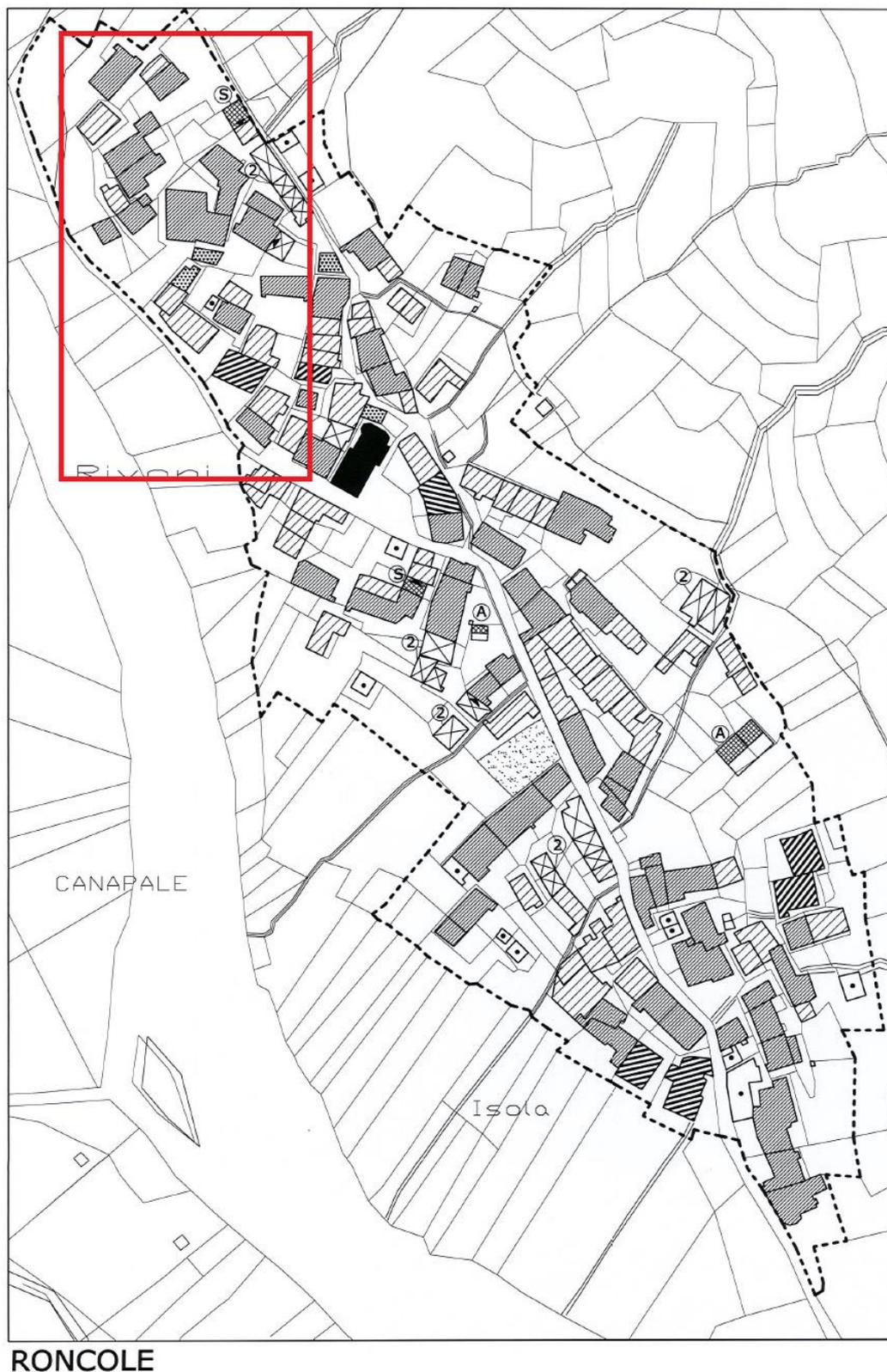
Oggetto di Variante C - Frazione Roncole

L'Amministrazione comunale procede all'inserimento nella cartografia specifica dei Nuclei di Antica Formazione, **come percorsi pedonali di uso pubblico**, due tracciati da utilizzare in tal senso. Tale previsione è coerente con quanto disposto dall'allegato A alle N. di A. che di seguito viene riportato.

Art. 9a - Aree pedonali

Nell'ambito delle zone omogenee A l'A.C. potrà individuare aree da destinare all'esclusiva circolazione dei pedoni. In tal caso la sistemazione delle stesse dovrà tener conto dei criteri illustrati negli articoli precedenti

PRG VIGENTE



VARIANTE PROPOSTA

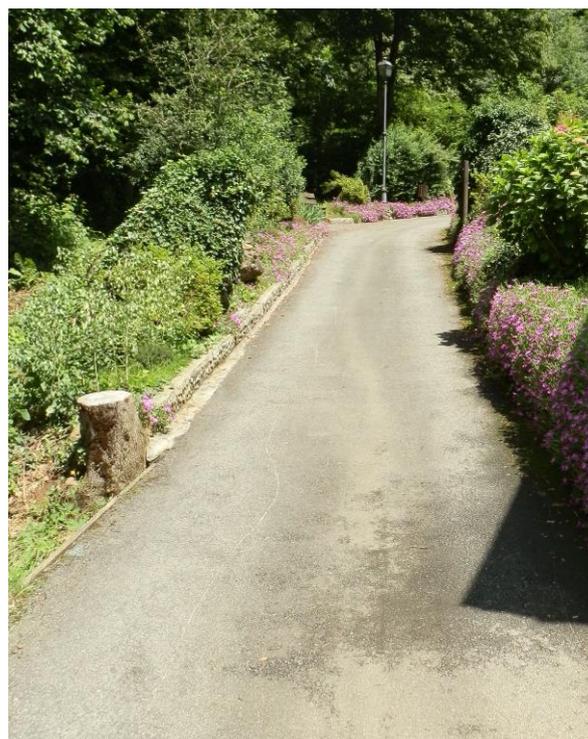
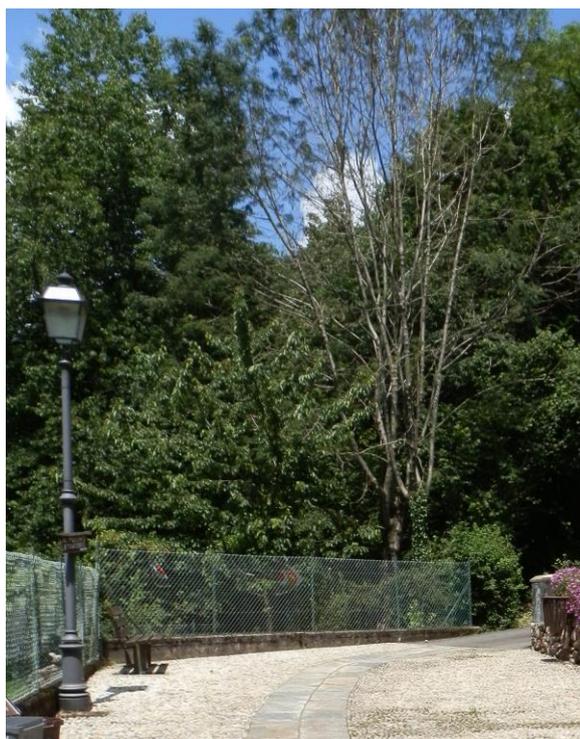
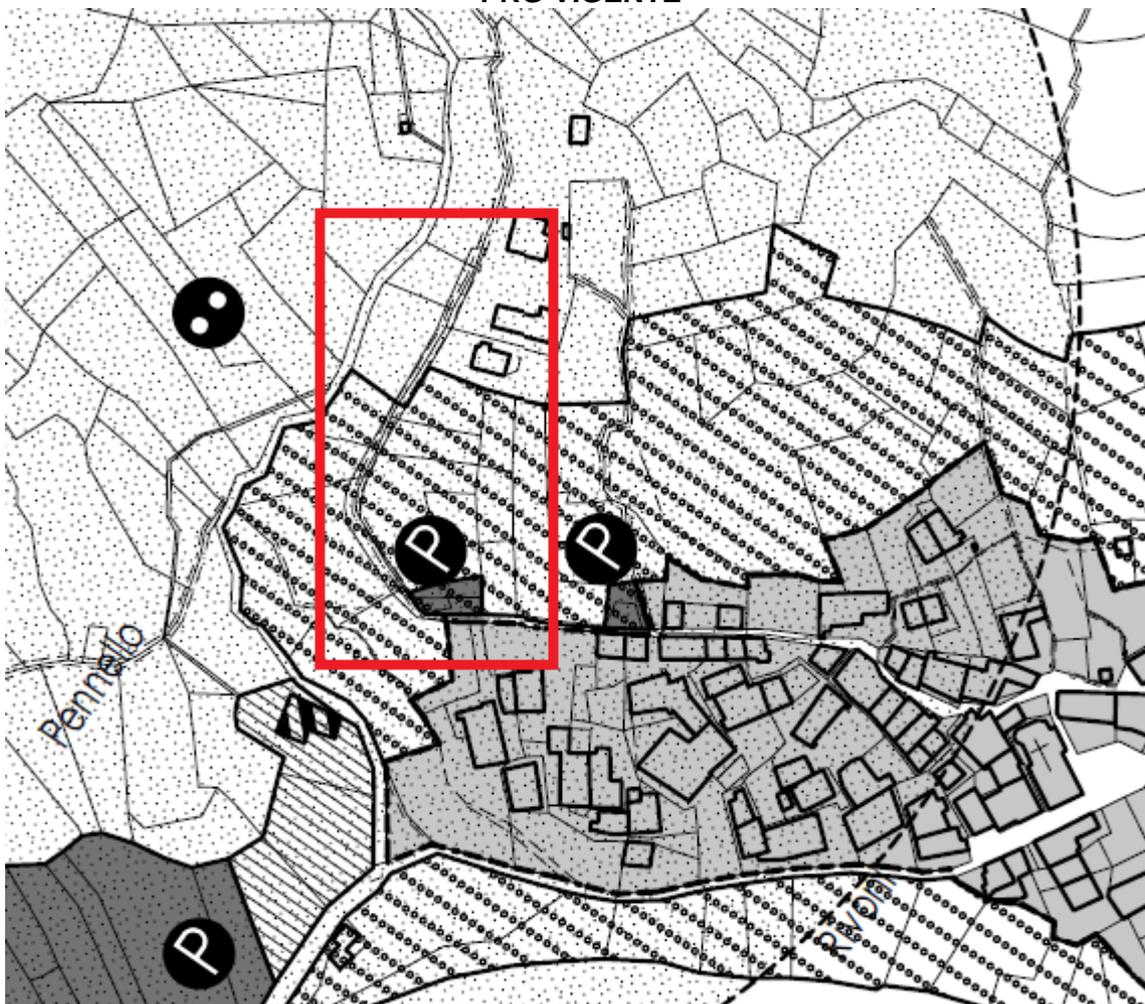


RONCOLE

Oggetto di Variante D - Frazione Roncole

L'Amministrazione comunale intende inserire nella cartografia di PRG, **come strada di uso pubblico**, un'esistente strada interpodereale già realizzata da tempo dai privati, detto tracciato si pone in prolungamento della viabilità comunale, a servizio di località Camplone.

PRG VIGENTE

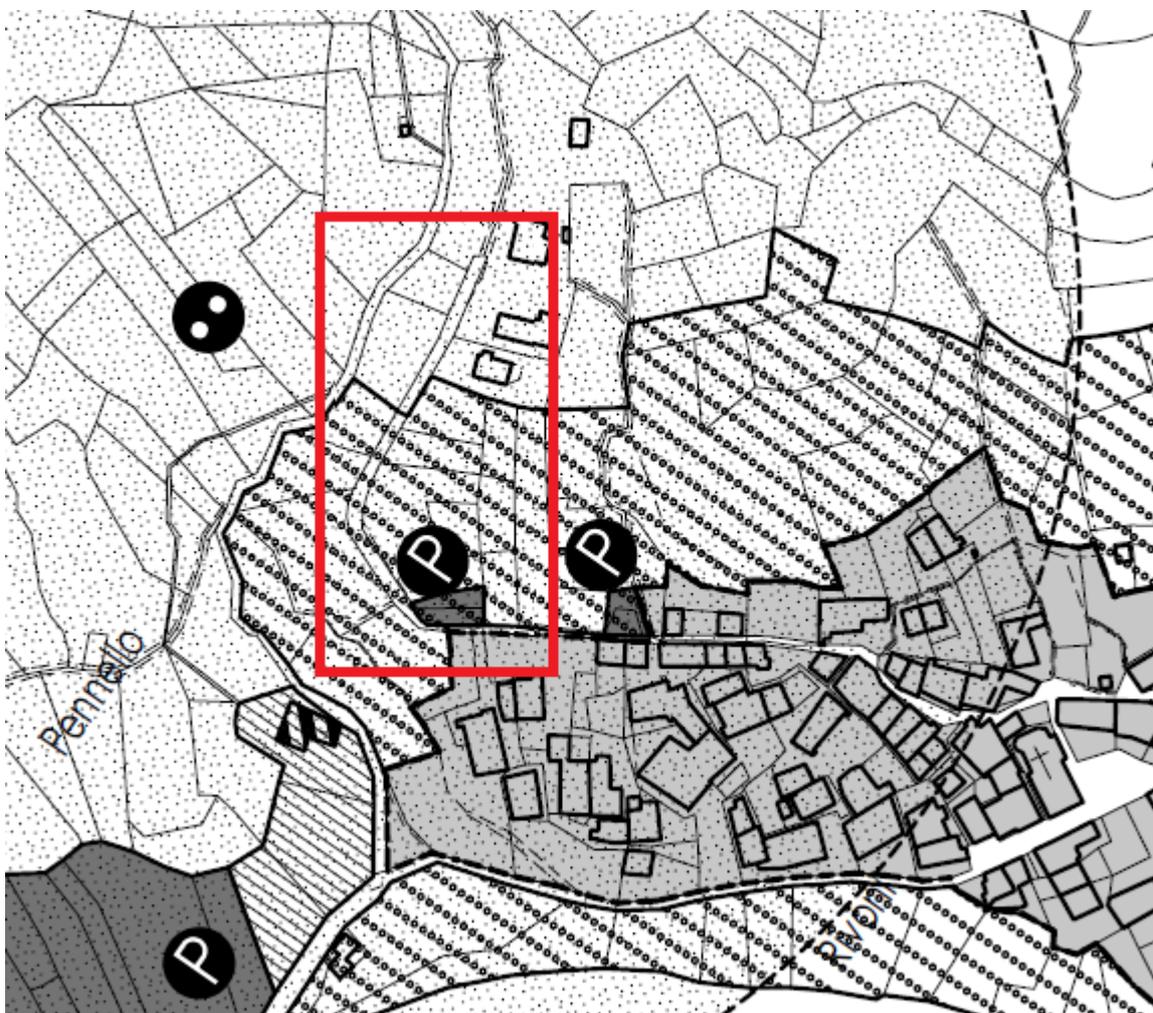


Vedute della strada verso località Camplone



Vedute della strada verso località Camplone

VARIANTE PROPOSTA



Oggetto di Variante E - Frazione Fucine

L'Amministrazione comunale intende inserire nella cartografia di PRG un nuovo parcheggio (superficie pari a m² 350), in un'area di proprietà comunale (incolta e con presenza di cabina ENEL) interclusa tra il nuovo tratto stradale di accesso al Centro Abitato e l'esistente tratto ora a senso unico in uscita, a servizio di Frazione Fucine. In relazione al contributo ARPA si precisa che il Progetto Definitivo (approvato ed ora all'esame della Commissione Paesaggio) prevede una superficie realizzata con massetti drenanti.

PRG VIGENTE

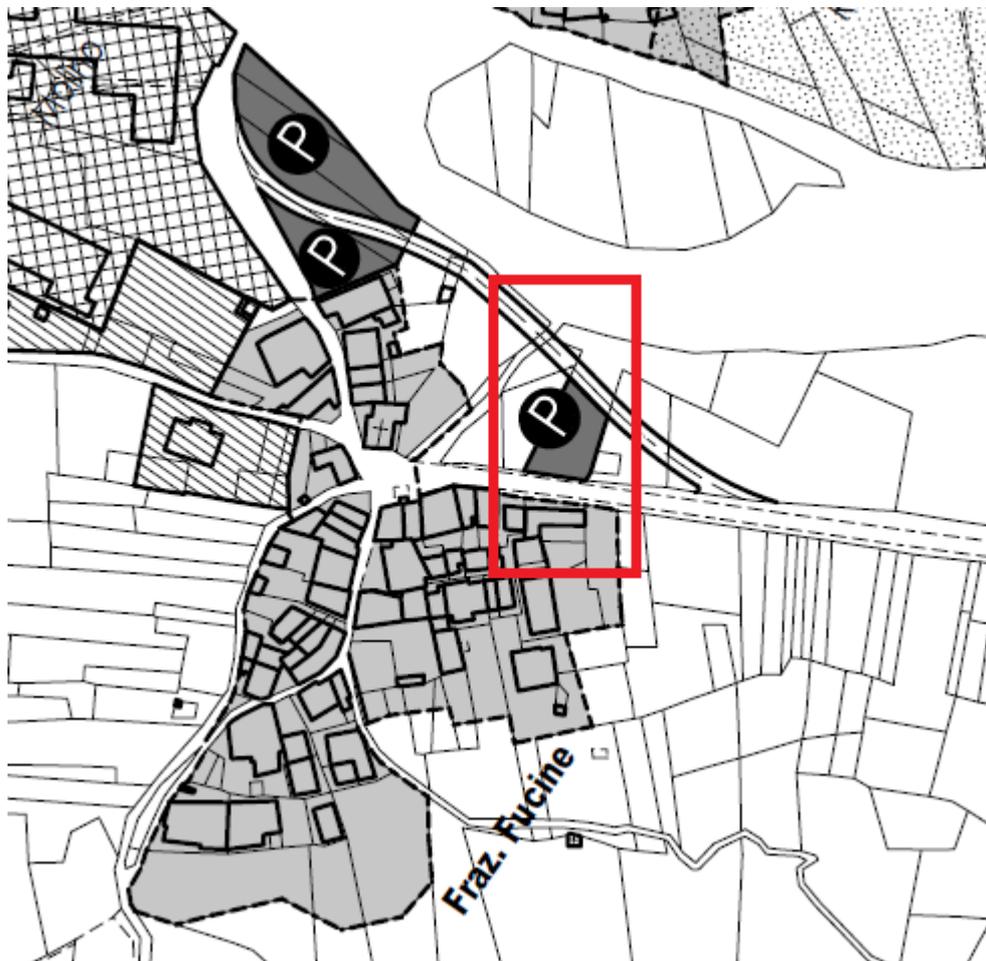


Vedute aerea



Vedute dalla strada in uscita da Frazione Fucina

VARIANTE PROPOSTA



Oggetto di Variante F - Frazione Chiesa

L'Amministrazione comunale intende aggiornare al reale stato di fatto, nella cartografia di PRG, il comparto attualmente destinato a attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (in origini di totale proprietà ecclesiastica) che ora ospita (da tempo) il campo sportivo comunale e un edificio civile a destinazione mista in procinto di diventare anch'esso comunale. Pertanto l'area che ospita il campo sportivo viene riazzonata in area per servizi pubblici, mentre il fabbricato civile e la relativa area pertinenziale vengono riazzonate in area edificata.



Vedute aerea



Veduta da via Roma

VARIANTE PROPOSTA



VARIANTI PROPOSTE SU SEGNALAZIONI DI PRIVATI

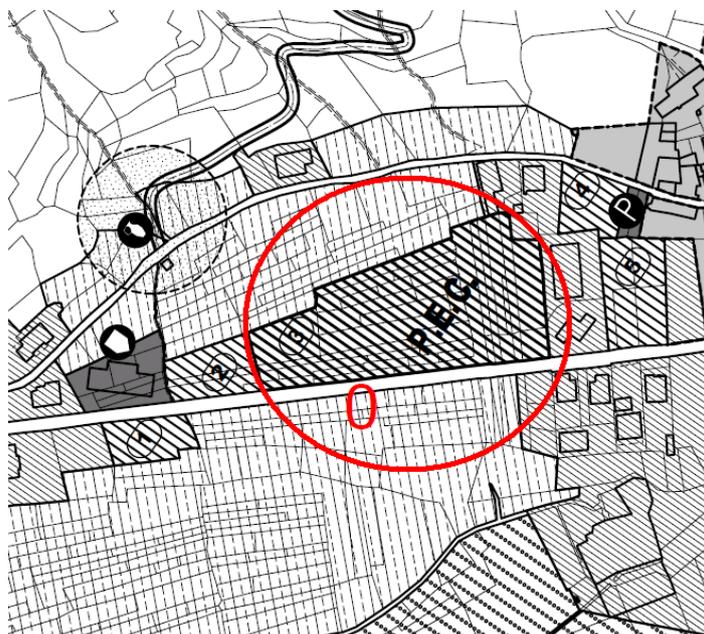
VARIANTE N° 0

Modifica indici Area di Espansione n° 3

Incremento volumetria area di completamento n° 6

Ai fini di consentire un modesto incremento della capacità edificatoria connessa a un intervento in area di completamento (area n° 6), la volumetria necessaria (mc 138) viene stralciata abbattendo l'indice territoriale (da 0,36 a 0,34) nell'unica area di espansione prevista (intervento cartograficamente individuato come comparto 3 soggetto a P.E.C.); la capacità insediativa residenziale del PRG vigente non viene quindi incrementata. La riduzione della volumetria viene attuata tenendo conto che, allo stato attuale, non è stato predisposto nessun Piano Esecutivo, né sono stati avviati contatti finalizzati all'attivazione degli interventi ammessi in regime di edilizia convenzionata.

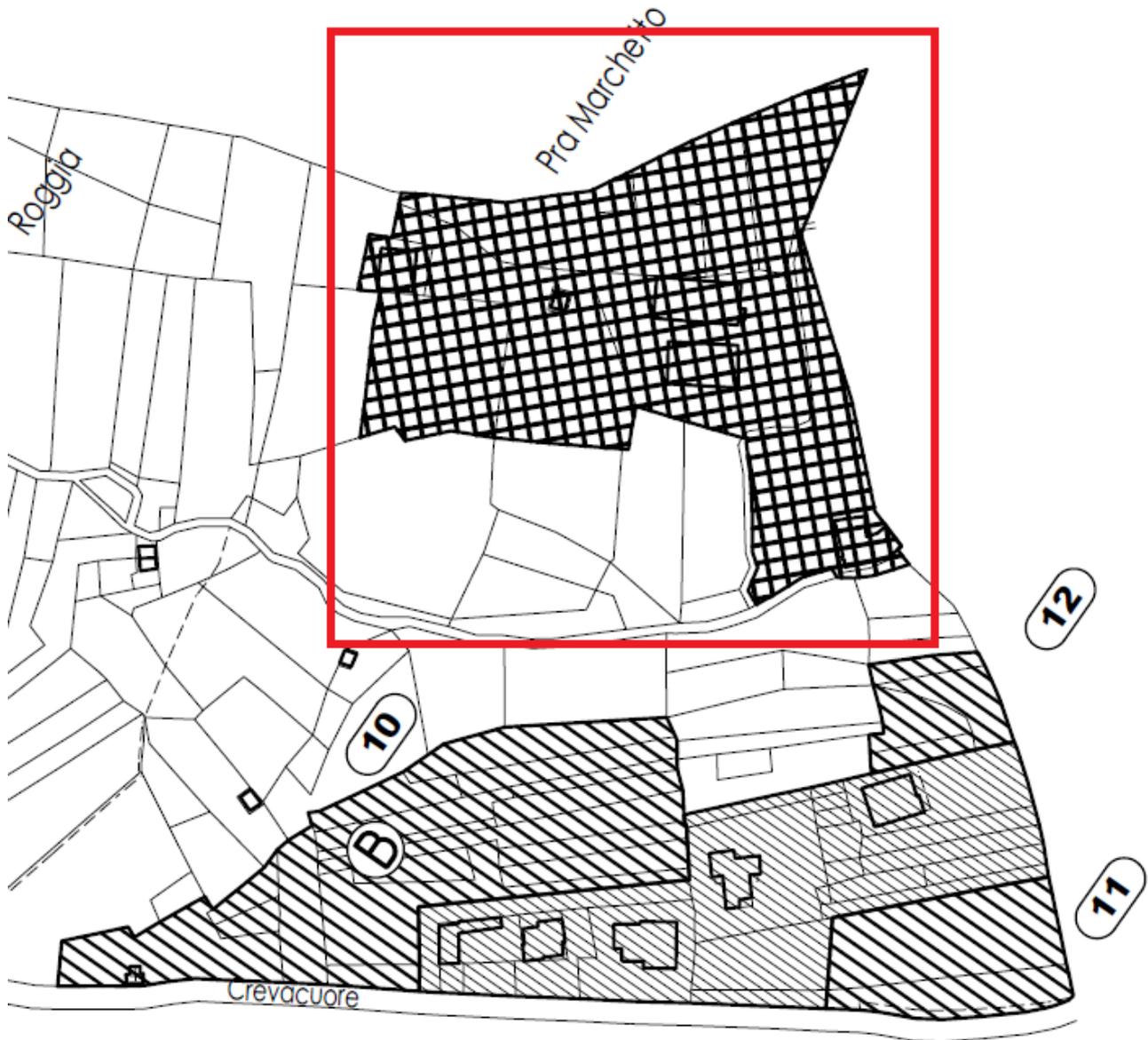
ESTRATTO PRG CON EVIDENZIATA LE AREE CONNESSE ALLA VARIANTE 0



Oggetto di Variante 1 - Ambito produttivo a confine con Ailoche

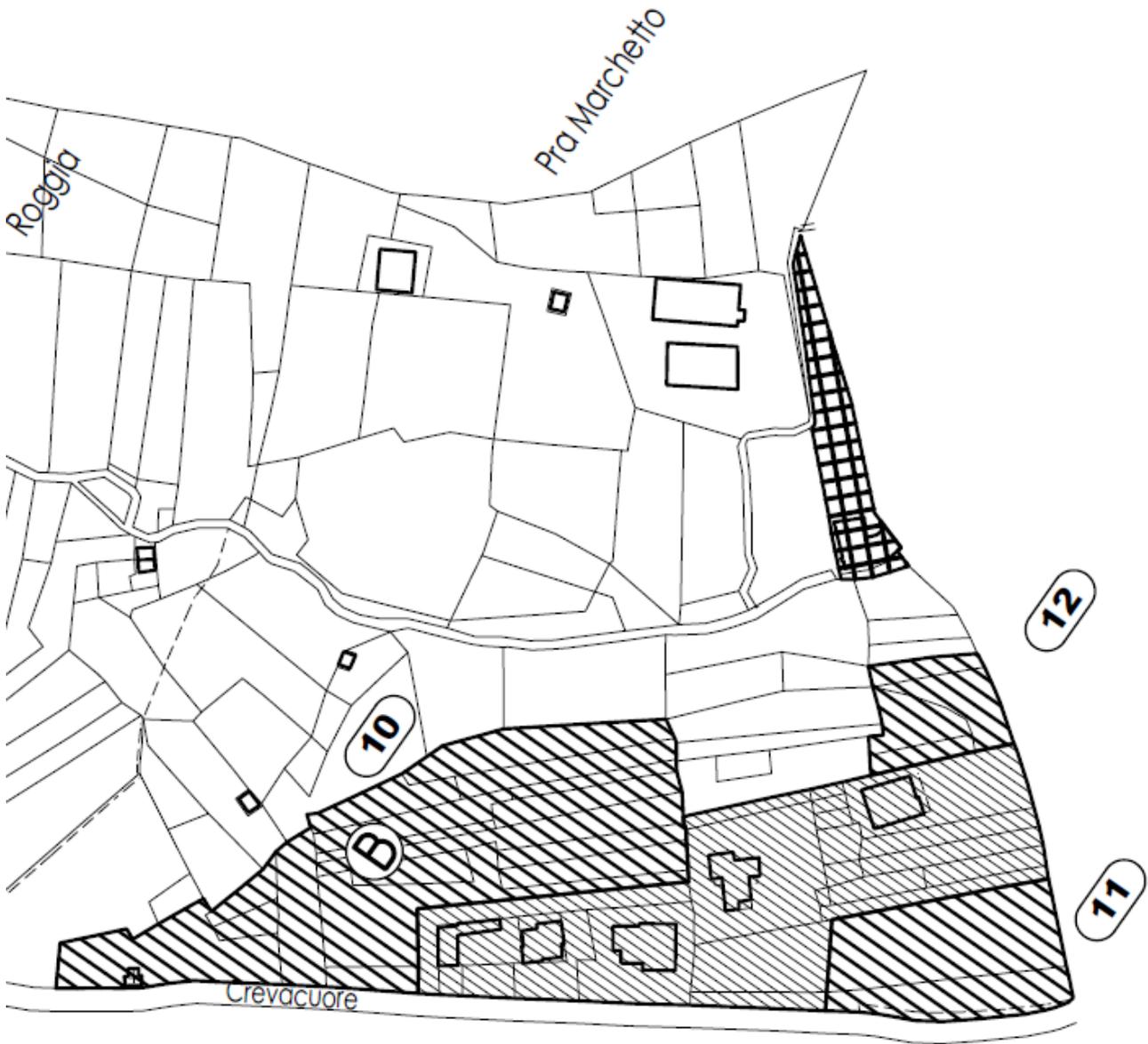
Si procede allo stralcio della porzione maggioritaria (m² 10.557 su 11.579) del comparto produttivo in oggetto, riazzonandolo tra le aree agricole, come il contesto circostante verso nord-ovest.

PRG VIGENTE



Vista aerea

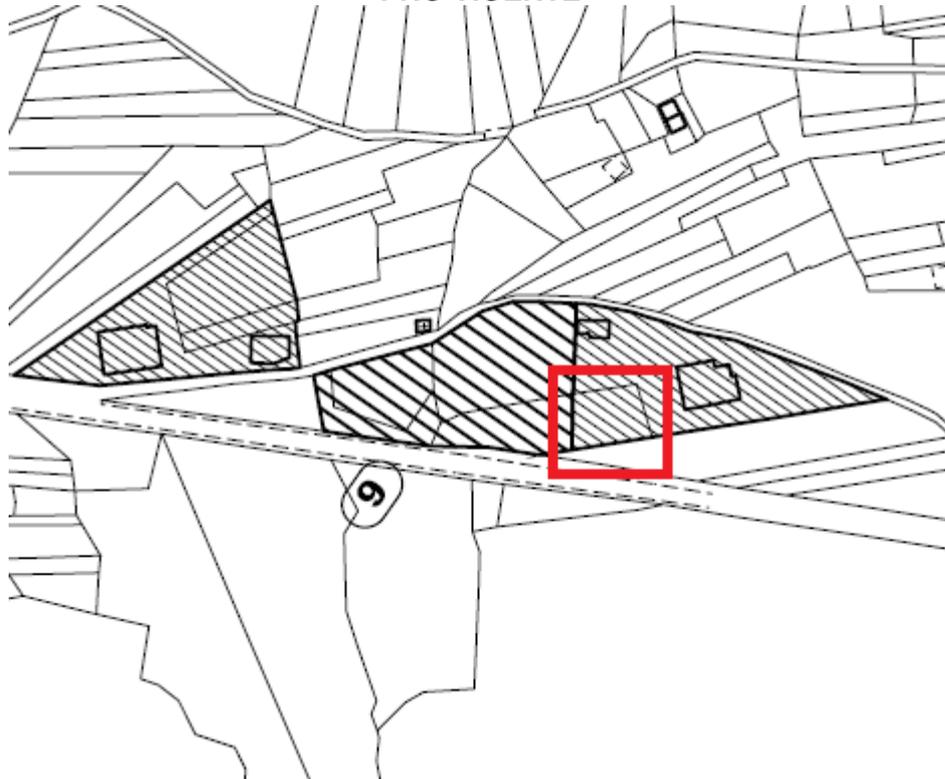
VARIANTE PROPOSTA



Oggetto di Variante 2 – Area edificata lungo la Provinciale per Crevacuore

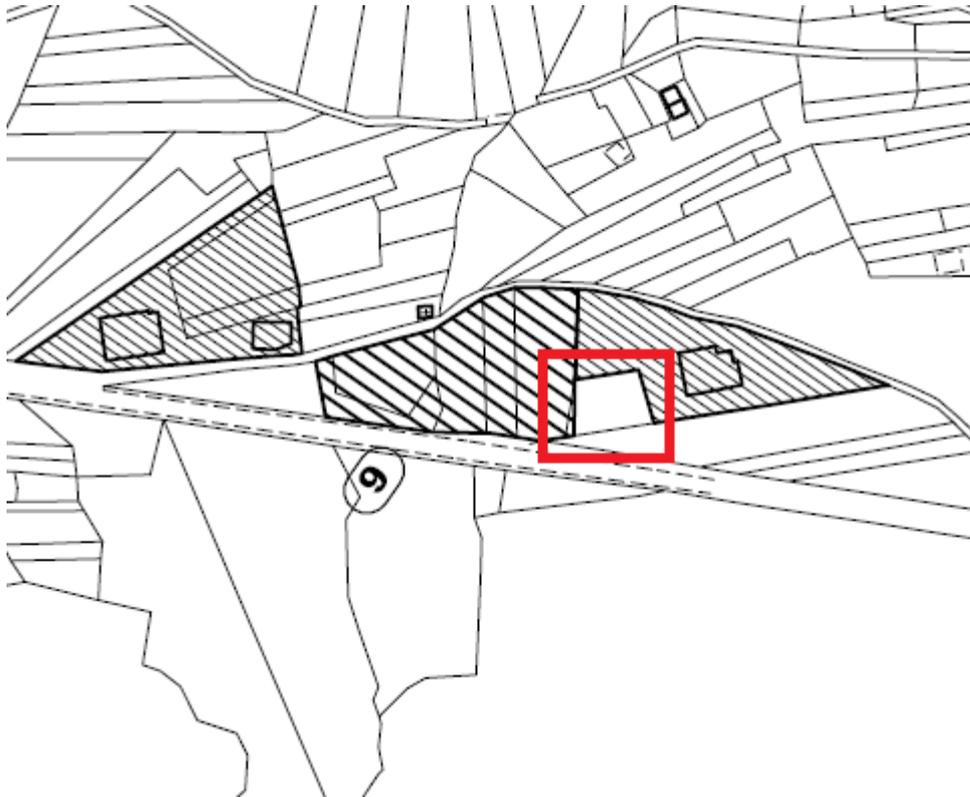
Si procede allo stralcio del mappale (m² 290) incluso in area edificata e il suo riassetto in area agricola.

PRG VIGENTE



Vista aerea

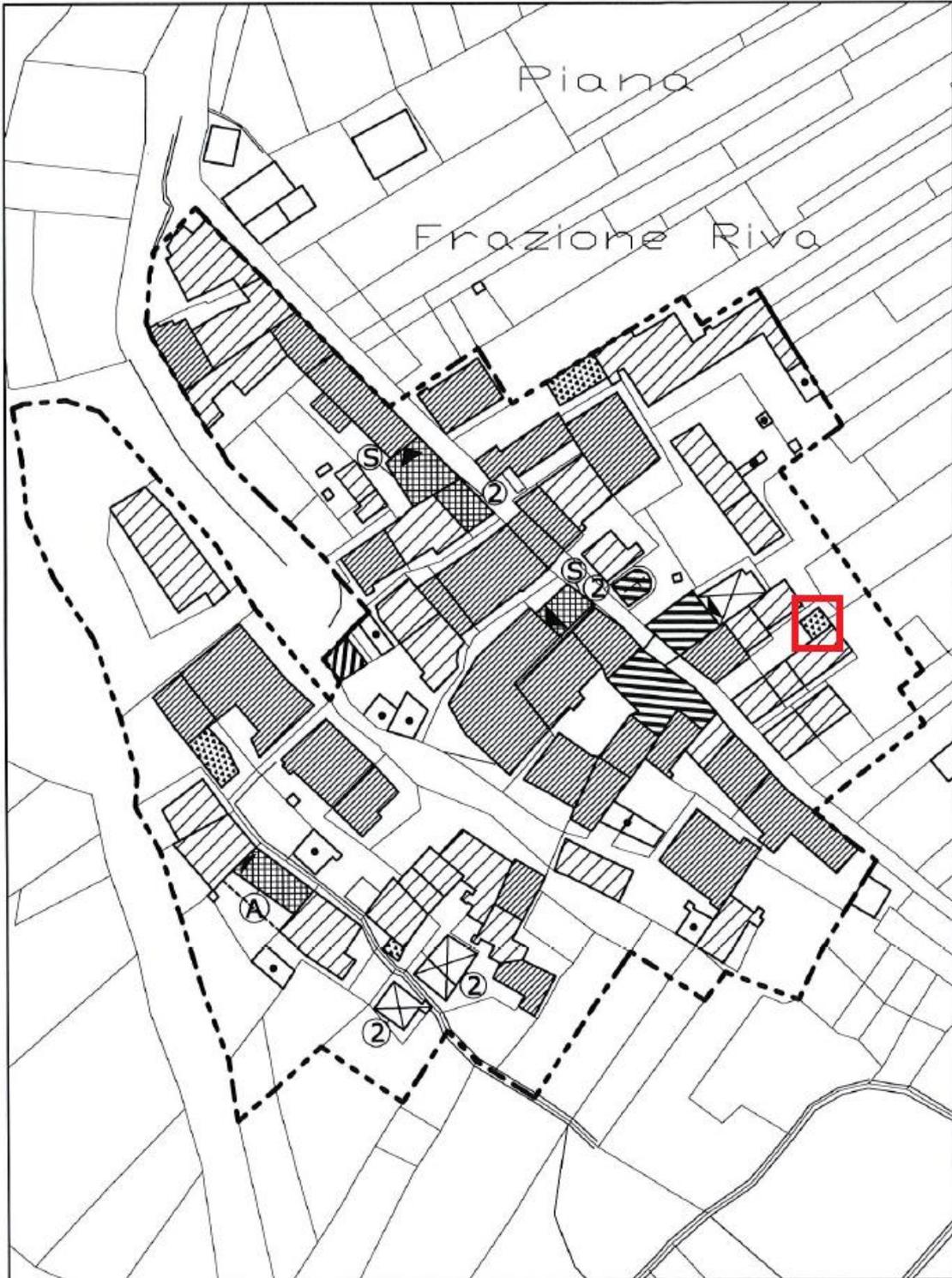
VARIANTE PROPOSTA



Oggetto di Variante 3 – Frazione Riva

La variante propone di modificare la prescrizione di intervento su un fabbricato esistente nell'ambito del nucleo di antica formazione, ammettendo la manutenzione in luogo della demolizione. Tale variante è finalizzata a recepire la volontà di mantenere tale immobile per usi accessori alla residenza attraverso un intervento di manutenzione straordinaria. La modifica da introdurre non altera i presupposti delle scelte urbanistiche operate al momento della redazione del PRG. Considerato inoltre che non viene modificata la capacità insediativa residenziale del PRG si procede a variare la prescrizione di intervento relativa all'immobile in oggetto sulla cartografia di Piano (Tavola 2V.3).

PRGI VIGENTE



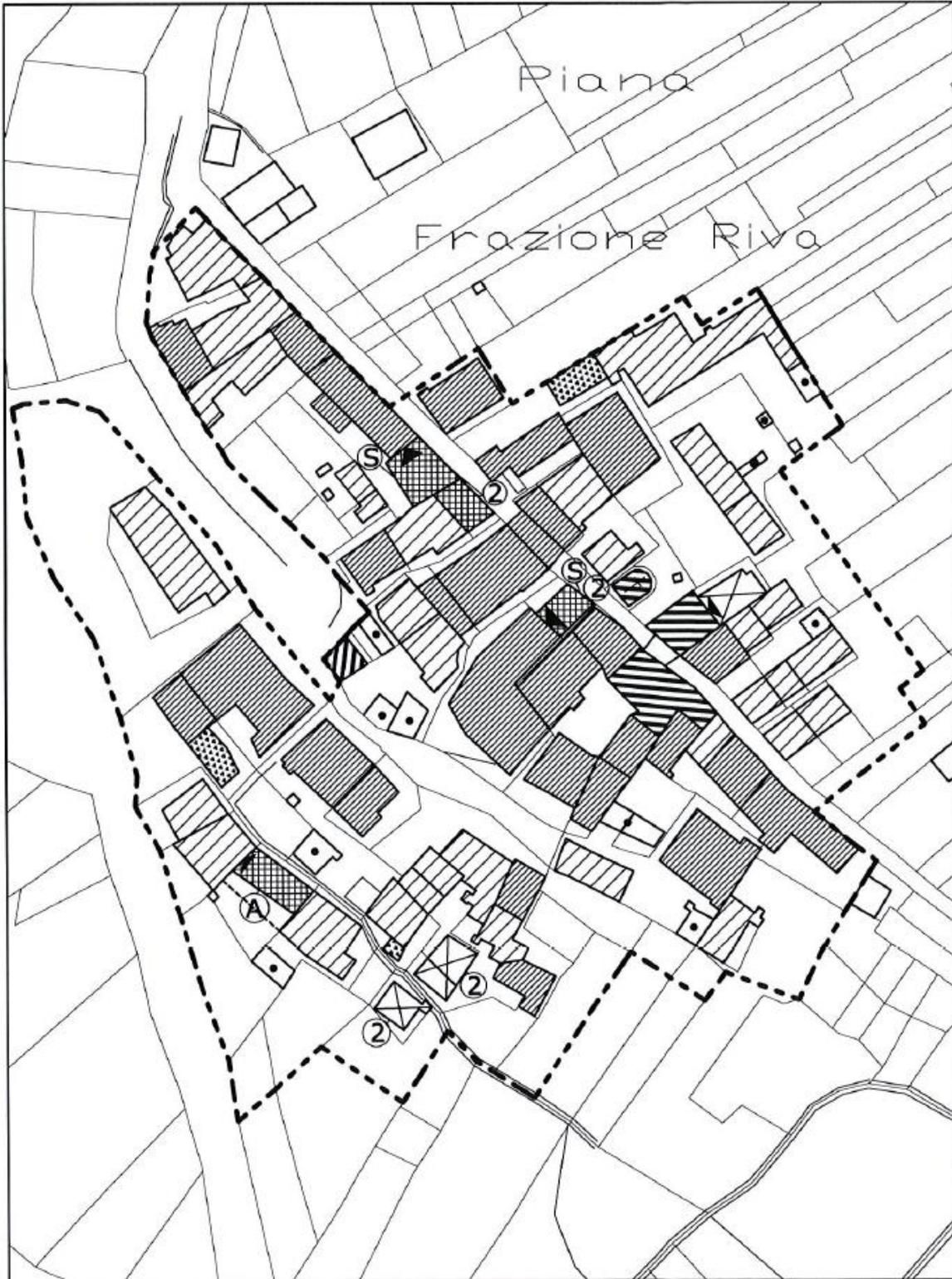
RIVA



Documentazione fotografica



VARIANTE PROPOSTA



RIVA

Oggetto di Variante 4 – Frazione Chiesa – Via per Crevacuore

Si procede allo stralcio del parcheggio su strada (m² 190 ca) contiguo ad area di completamento ed aree edificate; considerata la dotazione di parcheggi pubblici già presenti nel contesto circostante (vedi foto aerea allargata), l'area in oggetto viene accorpata alla contigua area edificabile (senza incremento di volumetria rispetto allo stato attuale).

PRG VIGENTE



Vista aerea

VARIANTE PROPOSTA

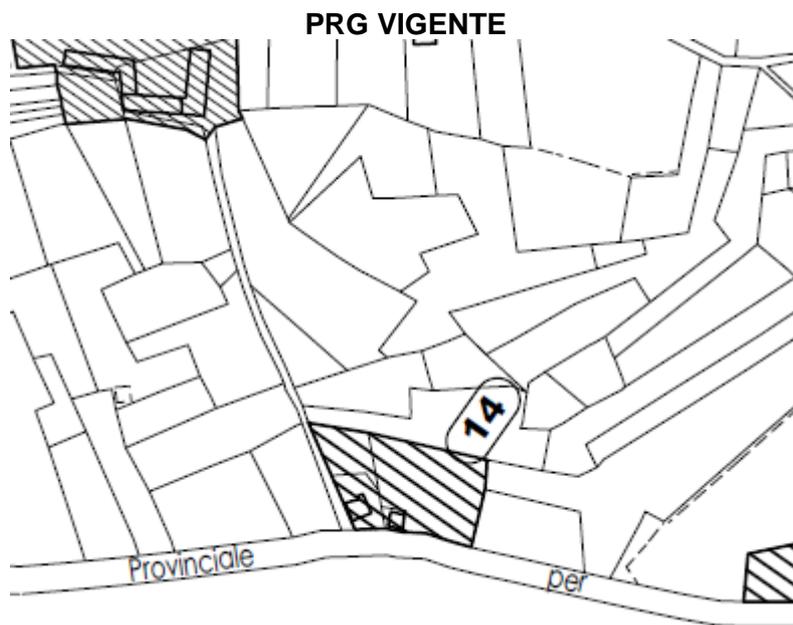


Vista aerea allargata con individuazione dei parcheggi esistenti nel contesto

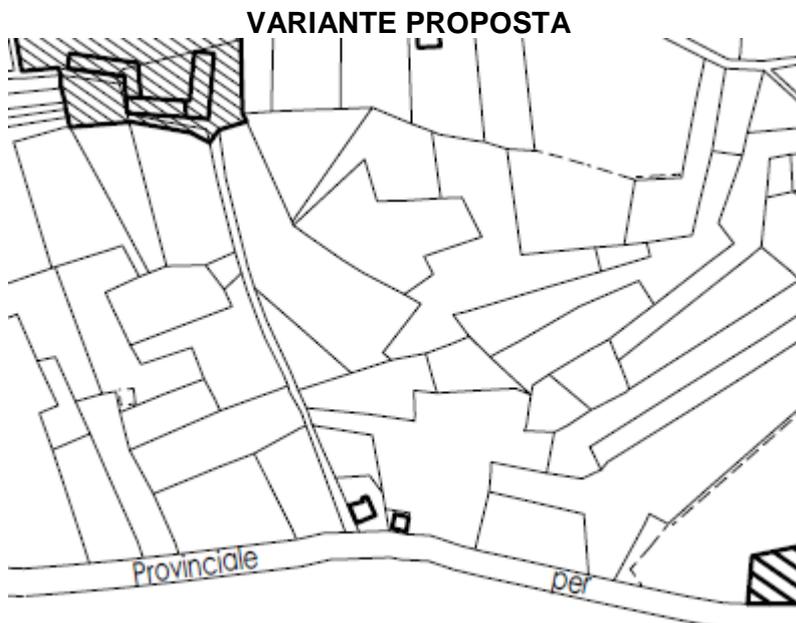


Oggetto di Variante 5 – Area edificabile lungo la Provinciale per Crevacuore

Si procede allo stralcio dell'area di completamento n° 14 (m² 960 con cubatura assegnata pari a m³ 300) e il suo riassetto in area agricola.



Vista aerea



Oggetto di Variante 6 - Via Roma

Si procede all'inserimento di una nuova area di completamento residenziale (m² 712), parte su area attualmente azionata come edificata (m² 510) e parte su area agricola marginale (m² 202); l'ambito è urbanizzato (fognatura e acquedotto presenti sulla via Roma) nonché parzialmente incluso nella vigente perimetrazione del centro abitato. La cubatura assegnata è pari a m³ 300 (vedi variante 5). Per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici si rimanda alla relazione del dott. Rondanin. In relazione al contributo della Provincia, vengono inserite prescrizioni normative (vedi estratto), coerenti con il PPR approvato.



Vista aerea



Vista dall'accesso da via Roma



Estratto dalla perimetrazione del centro abitato

VARIANTE PROPOSTA



Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)

.....omissis

5) Disposizioni particolari:

Lotto n° 10 (contrassegnato dalla lettera B), ove è prevista la realizzazione di più edifici, al fine di ottenere un intervento urbanistico ed architettonico unitario, dovrà essere presentato al Comune un unico progetto complessivo dell'intervento in cui saranno previste la realizzazione della strada di accesso ai lotti e di un'area a parcheggio fronte strada da asservire ad uso pubblico, per una superficie pari a mq. 500; si precisa inoltre che l'edificazione potrà avvenire esclusivamente all'esterno della fascia di rispetto stradale.

L'intervento relativo all'area di completamento individuata con il n° 6 sulla tavola 2V.2 va assoggettato a concessione convenzionata, con obbligo di realizzazione del parcheggio indicato in cartografia.

Lotto n° 4 - Nel rispetto degli altri parametri previsti la volumetria edificabile massima è pari a mc 1.080.

Lotto n° 14 - Nel rispetto degli altri parametri previsti la volumetria edificabile massima è pari a mc 300, si prescrivono inoltre una tipologia compositiva e l'uso di forme e materiali aderenti al contesto circostante, con riferimento a quelli della tradizione costruttiva locale, evitando ogni elemento in contrasto con essa.

COERENZA CON PPR APPROVATO

Area inclusa in morfologia insediativa m.i.4 (art. 36) ed interessata da relazioni visive tra insediamento e contesto (SC4 art. 31); la Variante non è quindi in contrasto con i disposti degli artt. 3,13,14,16,18,26,33,39 del PPR, né con le direttive dei citati articoli 31 e 36 del PPR in quanto riprese nelle integrazioni normative sopra riportate:

AGGIORNAMENTI NORMATIVI

Aggiornamenti proposti di concerto con l'Ufficio Tecnico a seguito di specifiche problematiche legate alla gestione del PRGC.

Art. 4.3.4. - Fascia di rispetto a protezione del depuratore e delle fonti di captazione Idrica

Si intende procedere a dividere l'articolo in oggetto ai fini di una netta distinzione normativa tra le due fasce di rispetto indicate; per quanto concerne le fasce di rispetto delle fonti di captazione idrica viene aggiunto un nuovo comma per gestire le procedure di revisione di dette fasce.

Testo vigente

Con riferimento a quanto indicato cartograficamente nel P.R.G., viene istituita una fascia di rispetto di mt. 100 attorno al depuratore. In tali fasce non sono consentiti nuovi interventi costruttivi e di manomissione del suolo; sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e ristrutturazione sugli edifici esistenti.

Attorno alle sorgenti, ai pozzi, ed ai punti di presa dell'acquedotto (anche non indicate in cartografia) viene istituita, ai sensi del D.L. n° 152 del 11.05.1999 e n° 258 del 18.08.2000, una zona di rispetto del raggio di ml 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività di cui all'art. 21 comma 5 del citato D.L.

Testo aggiornato

Art. 4.3.4. - Fascia di rispetto a protezione del depuratore

Con riferimento a quanto indicato cartograficamente nel P.R.G., viene istituita una fascia di rispetto di mt. 100 attorno al depuratore. In tali fasce non sono consentiti nuovi interventi costruttivi e di manomissione del suolo; sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e ristrutturazione sugli edifici esistenti.

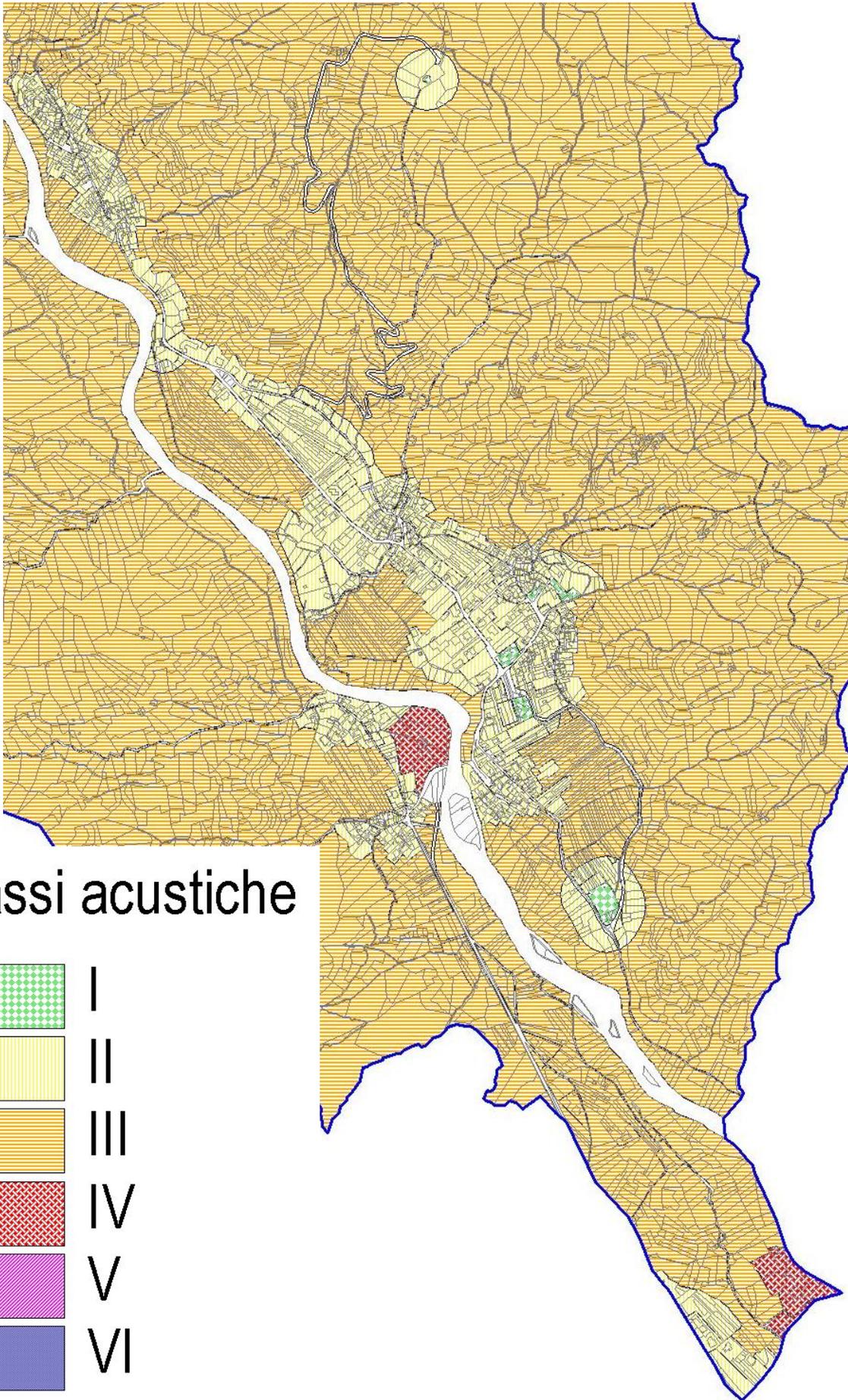
Art. 4.3.4.bis - Fascia di rispetto delle fonti di captazione Idrica

Attorno alle sorgenti, ai pozzi, ed ai punti di presa dell'acquedotto (anche non indicate in cartografia) viene istituita, ai sensi del D.L. n° 152 del 11.05.1999 e n° 258 del 18.08.2000, una zona di rispetto del raggio di ml 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività di cui all'art. 21 comma 5 del citato D.L.

Le indicazioni di riduzione di detta fascia, quando autorizzate dall'Autorità competente, o l'annullamento in seguito a dismissione dell'utilizzo a fini potabili di pozzi e sorgenti, saranno direttamente applicabili costituendo automatica Variante al Piano Regolatore; le eventuali prescrizioni normative e modifiche cartografiche saranno recepite secondo le procedure di cui al dodicesimo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e ss. mm ed ii.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA

Non si rilevano, per le varianti da introdurre, incompatibilità con la vigente zonizzazione acustica (considerata l'assenza di accostamenti critici).



ASPETTI DIMENSIONALI

VERIFICA STANDARD E Cirt

PRG vigente

Cirt: 1.227 abitanti - Aree S.P.= m² 35.575

Cirt: 1.227 abitanti x 0,5 m²/ab. = m² 613 (limite di variazione in + o in -)

Cirt: 1.227 abitanti x 25 m²/ab. = m² 30.675

Situazione aggiornata alla Variante Parziale 3

Cirt: 1.227 abitanti - Aree S.P.= m² 35.275

Situazione aggiornata alla presente proposta di Variante Parziale 4

Cirt: 1.227 abitanti - Aree S.P.= m² 35.275 + 350 -190 = m² 35.435

VARIAZIONI DI SUPERFICI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

PRG VIGENTE

Aree artigianali-industriali = m² 29.583

Situazione aggiornata alla Variante Parziale 3: invariata.

Situazione aggiornata alla presente proposta di Variante Parziale 4

Aree artigianali-industriali = m² 29.583 - m² 10.557 = m² 19.026.

AGGIORNAMENTO TABELLA DEI CALCOLI VOLUMETRICI

PRG VIGENTE

AMBITO*	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	AZZONAMENTO
6	1876	0,8	1500	Area Completamento
3	6.920	0,36	2.490	Area Espansione
TOTALE			3.990	

VARIANTI PROPOSTE

AMBITO*	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	AZZONAMENTO
6	1.876		1.638	Area Completamento
3	6.920	0,34	2.352	Area Espansione
TOTALE			3.990	

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 Vercelli, A.R.P.A.) 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 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 alcune integrazioni normative;
- esse vengono riunite nella presente Variante n° 4 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 (firmati digitalmente) modificati sulla base della presente Variante Parziale e precisamente:

Norme tecniche di attuazione - Tavole: 3V.2 - 3.G8.1 - 2V.3