

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNITÀ MONTANA VALLE ELVO

COMUNE DI ZUBIENA

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE INTERESSANTE IL
COMUNE DI ZUBIENA

L.R. n°56/77 ss.mm.ii.

ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO

MODIFICATO ED INTEGRATO
a seguito delle controdeduzioni
al parere dell'Assessorato all'Ambiente, Urbanistica, Programmazione Territoriale e Paesaggistica
PROT. N°211609/A1600 DEL 23.08.2016;

Aggiornamento Cartografico 01. 2010

ELABORATO

P_A

DATA

04.12.2017

SCALA

TITOLO DELL'ELABORATO:

Relazione Illustrativa

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

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESP. PROCEDIMENTO

IL SINDACO

Timbro e firma

Timbro e firma

Timbro e firma

Dott. Ing. Giorgio Della Barile Studio Tecnico

Via Mazzini n°2 13818 Tollegno (Biella) - telefono e fax 015 421242 0335 6814543

E-mail giorgio@dellabarile.com

INDICE RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I PREMESSA

- 01 RICHIAMI NORMATIVI;
richiami normativi e le circolari di supporto allo studio del P.R.G.
- 02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
il territorio comunale nel contesto provinciale e regionale
- 03 MOTIVAZIONE DELLO STUDIO URBANISTICO;
Riformulazione a seguito degli eventi alluvionali del '94.

II ANALISI DELLO STATO DI FATTO

- 04 SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE
- 05 SITUAZIONE DELLE POLITICHE SETTORIALI
 - agricoltura;
 - industria;
 - comunicazioni e trasporti;
sistema viario
il sistema di trasporto pubblico su strada
 - terziario;
 - la situazione edilizia residenziale;
 - turismo;
- 06 CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO
 - inquadramento generale;
 - caratteristiche geografiche;
 - vincoli ambientali;
- 07 GLI ABITANTI
 - andamento demografico;
 - struttura sociale;
- 08 SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI
 - istruzione;
 - attrezzature di interesse comune;
 - sport e tempo libero;
 - parcheggi;
- 09 ANALISI DELLA VINCOLISTICA;
- 10 SINTESI DELLE PROBLEMATICHE EMERSE

III OBIETTIVI, PERCORSI E STRATEGIE

-  11 SCHEDA DI SINTESI PER OGNI SPECIFICO SETTORE D'INDAGINE

IV TABELLE DI SINTESI

-  12 CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA
-  13 COPERTURA DEGLI STANDARDS
-  14 SCHEDE DI CUI ALLA CIRC. 16/URE DEL 18.07.1989
-  15 ELENCO ELABORATI
-  16 RICONFERMA CON LA VARIANTE STRUTTURALE DI AREE GIÀ VINCOLATE AD USO PUBBLICO DAL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E NON ACQUISITE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NEL PERIODO DI VALIDITÀ DEL VINCOLO

V ANALISI DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

(secondo i contenuti dell'art. 20 e come specificato all'allegato "F" della L.R. 14.12.98)

-  17 Il contenuto del Piano ed i suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente;
-  18 Caratteristiche ambientali delle aree significativamente interessate dal Piano;
-  19 Problemi ambientali rilevanti ai fini del Piano, con specifica attenzione alle aree sensibili ed alle aree urbane;
-  20 Obiettivi di tutela ambientale di cui all'art. 20 comma 1° L.R. 40/98, perseguiti nel piano e le modalità operative adottate per il loro conseguimento;
-  21 Prevedibili impatti ambientali significativi e la valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del Piano;
-  22 Alternative considerate in fase di elaborazione del Piano;
-  23 Misure previste per impedire, ridurre o ove possibile compensare, gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano.
-  24 Sintesi e Quadro Sinottico

CAPO**I****PREMESSA****01****RICHIAMI NORMATIVI**

Il Comune di Zubiena si è dotato di P.R.G.I. comprendente anche i comuni di Camburzano, Mongrando e Occhieppo, approvato con D.G.R. n°071-16944 del 10/11/1987; a seguito di tale approvazione, è stata formulata una nuova variante strutturale di carattere generale approvata con D.G.R. n°34-31.169 del 20/12/1993; successivamente sono state adottate ed approvate differenti varianti parziali ai sensi del comma 7°art.17 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii..

Sia all'interno della presente relazione come in tutti gli elaborati del progetto preliminare e del progetto definitivo, per motivi di sintesi, sono indicate con la dicitura "ss.mm.ii." le successive modifiche ed integrazioni alla legge regionale n°56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo" apportate con:

legge regionale 09.01.1978 n°4;
legge regionale 20.05.1980 n°50;
legge regionale 11.08.1982 n°17;
legge regionale 06.12.1984 n°61;
legge regionale 06.12.1984 n°62;
legge regionale 31.01.1985 n°8;
legge regionale 02.05.1986 n°18;
legge regionale 03.04.1989 n°20;
legge regionale 27.12.1991 n°70;
legge regionale 18.06.1992 n°28;
legge regionale 10.11.1994 n°45;
legge regionale 09.04.1996 n°18;
legge regionale 27.05.1996 n° 30;
legge regionale 04.09.1996 n°72;
legge regionale 29.07.1997 n°41.

La presente variante, formata ai sensi della L. 17.08.1942 n°1150 e ss.mm.ii. e della L.R. 05.12.1977 n°56 e ss.mm.ii., negli elaborati di piano, con particolare riferimento alle Norme Tecniche d'Attuazione, ove necessario fa esplicito rimando alle normative vigenti che risultano di supporto alla variante.

E' da intendersi, una variante di carattere generale, provvedendo ad una riformulazione completa sia degli aspetti cartografici e normativi oltre ai necessari adeguamenti ai disposti normativi entrati in vigore a seguito della DGR di approvazione dell'ultima variante di carattere generale del 20.12.1993.

02**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il territorio comunale di Zubiena è complessivamente esteso per 12,58 kmq ad una quota altimetria media di 492m s.l.m.

Ha forma piuttosto regolare e si localizza nel settore sud-ovest del comprensorio biellese circondato dai comuni di Borriana (a Nord Est) , Cerrione (ad Est, -Sud-Est) , Magnano (a sud sud-Ovest) e dal comune di Torrazzo (ad est), dal comune di Sala (a Nord Ovest) e dal comune di Mongrando (a Nord)

03**MOTIVAZIONI DELLO STUDIO URBANISTICO**

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno promuovere una variante strutturale di carattere generale al Piano Regolatore Generale relativamente al proprio territorio, incaricando lo scrivente, Ing. Giorgio Della Barile ed il geologo dott. Riccardo Casoli

L'obiettivo principale è quello di recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente prevedendo una rivitalizzazione dell'economia locale legata al potenziamento dell'offerta turistica ed alle piccole attività artigianali legate all'edilizia con la conseguente previsione di crescita della popolazione. In quest'ottica si prevede la necessità di un ampliamento e miglioramento dei servizi legati agli usi residenziali, il tutto in un quadro normativo generale aggiornato.

4

SITUAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Zubiena si caratterizza dal punto di vista urbanistico per la particolarità della forma urbana costituita da piccole e molteplici frazioni e da casali isolati, la cui morfologia risulta legata a quella naturale delle formazioni moreniche della Bessa. Con l'esclusione del capoluogo e della frazione Chalet Bessa, che sono state luogo preferenziale degli interventi recenti, le molteplici frazioni si presentano nella loro integrità sia urbanistiche che edilizie.

Il Capoluogo, pur conservando il proprio tessuto di antica formazione, leggibile nei suoi aspetti peculiari, risulta parimenti caratterizzato da interventi recenti, in parte volti alla realizzazione di una edificazione residenziale riconducibile ad unità unifamiliari o piccole schiere, con indice fondiario estremamente contenuto, che oggi caratterizza la parte nord in direzione del comune di Sala ed in parte le aree a servizi destinate all'istruzione ed alle attività sportive che è sorto e sviluppato a ridosso del concentrico a fianco della viabilità della frazione Parogno.

Per quanto riguarda le località Chalet Bessa, che risulta essere la più prossima al comune di Mongrando è la più rapidamente raggiungibile dal capoluogo di provincia, l'insieme degli interventi residenziali e degli impianti produttivi realizzati circa da quaranta anni, celano quasi totalmente il disegno urbano originale del piccolo nucleo originario oggi parte di questo agglomerato.

L'aspetto maggiormente significativo degli ultimi anni è dato dal completamento della nuova viabilità del "Maghetto" in direzione Biella, che ha drasticamente ridotto i tempi di percorrenza verso il capoluogo ed il settore est della provincia, consentendo di rivalutare le potenzialità residenziali e naturali del comune, prima penalizzate dalla marginalità del settore della Serra nel quadro provinciale.

In questo quadro generale risulta importante produrre alcune considerazioni al contorno che consentono di effettuare delle valutazioni corrette sulla attuale situazione urbanistica:

L'area urbana di riferimento per quanto riguarda i servizi è sicuramente Biella come per quanto concerne l'aspetto occupazionale l'ambito di riferimento è Biella ed il suo comprensorio, generando il fenomeno del pendolarismo.

Il Comune di Zubiena è collegato a Biella attraverso la S.S 338 "di Mongrando" in direzione Ivrea comunque dei tempi di percorrenza negli orari di punta compresi tra i 20 ed i 30 minuti;

Dal punto di vista demografico il difficoltoso mantenimento dei residenti è il dato significativo che emerge dagli studi di settore degli ultimi anni unito al crescente numero di nuclei familiari formati da un solo componente che nella quasi totalità dei casi non è un giovane. Mentre è da prendere in considerazione l'aspetto del fenomeno dell'immigrazione nella quale prevale la componente extra comunitaria legato ai minori costi dell'abitazione rispetto alle aree del concentrico urbano di Biella.

Per questi aspetti, il piano pone in evidenza la necessità di riscoprire e guidare la spontanea vocazione residenziale di Zubiena, puntando sul tentativo di recupero degli spazi pubblici quali punti di aggregazione e riconoscimento con il territorio urbanizzato, riscoprendo i nuclei quale risorsa per interventi di recupero ove si riesca a facilitarne l'accesso veicolare mantenendone le indubbie valenze storico documentarie, e riscoprendo i fabbricati isolati siti in area agricola in grado di fornire spazi vivibili esterni di elevato valore naturalistico e paesaggistico, prevedendo nell'ambito della tutela e valorizzazione di questo patrimonio pubblico anche il recupero degli annessi rustici e zootecnici presenti, in chiave soprattutto agrituristica e di supporto alle attività naturalistiche dell'area.

5 SITUAZIONE DELLE POLITICHE SETTORIALI

AGRICOLTURA

Il territorio agricolo destinato alla produzione è caratterizzato da allevamento di bovini da latte ed attività casearie collegate. Nella quasi totalità dei casi le aziende agricole hanno dimensioni tali da consentirne la gestione familiare, sfruttando annessi rustici e zootecnici in parte ancora tradizionali. Rari sono i casi in cui le dimensioni e le potenzialità aziendali hanno portato alla realizzazione di nuovi annessi zootecnici ed impianti. Le dimensioni aziendali sono omogenee sul territorio comunale come in tutto l'ambito Comunitario. Le ulteriori attività presenti, quali coltivazione di boschi risulta sicuramente marginale.

In questo quadro la lettura dei dati statistici a disposizione (dati relativi alle domande per indennità integrativa) evidenzia, come per le residenze, una difficoltà a mantenere l'esistente e la quasi assenza di interventi di sviluppo. Anche in questo campo risulta in discesa l'apporto delle nuove generazioni da legarsi in parte alle difficoltà operative dovute alle caratteristiche del territorio che presenta elevato frazionamento fondiario.

Questa realtà agricola locale deve oggi confrontarsi con la necessità di adeguamento delle proprie strutture e metodologie produttive nella gran parte dei casi identiche a quelle delle passate generazioni, alle diverse richieste produttive di questo tipo di agricoltura marginale.

INDUSTRIA (ATTIVITÀ PRODUTTIVE)

Non esistono nel territorio comunale realtà industriali vere e proprie mentre sono presenti una piccola quantità di attività artigianali. Gli impianti di Chalet Bessa risultano sotto sfruttati quando in disuso.

COMUNICAZIONI E TRASPORTI

Sistema Viario.

La viabilità principale è rappresentata dalla Strada Statale 338 che, attraversando Mongrando, consente di raggiungere Biella ed in direzione opposta Ivrea. Le ulteriori sono di contenute dimensioni e svolgono funzioni di collegamento con le frazioni.

La realizzazione del nuovo del "Maghetto" consente oggi di raggiungere agevolmente il capoluogo di provincia con tempi sostanzialmente dimezzati rispetto al passato.

Il Sistema Di Trasporto Pubblico

Il comune di Zubiena è raggiungibile esclusivamente attraverso la viabilità descritta, non essendovi ferrovie, tramvie e mezzi di trasporto pubblico differente; il servizio di trasporto pubblico principale viene realizzato con autopulman lungo la tratta Biella, Zubiena. I tempi di percorrenza della tratta Zubiena Biella in autopulman sono prossimi ai 35 minuti con una frequenza di circa sei corse giornaliere.

TERZIARIO

Non sono presenti attività terziarie di rilevante importanza; il comparto turistico ricettivo del PRAGROS rappresenta l'unica potenzialità dimensionalmente ed urbanisticamente significativa.

LA SITUAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE

Il comune di Zubiena possiede un considerevole patrimonio edilizio in gran parte contenuto all'interno dei nuclei d'antica formazione ed in parte quali edifici rurali sparsi identificabili nelle diverse frazioni e casali relativamente significativa l'attività edificatoria recente (30÷40anni) in aree di completamento od espansione anche se mediamente negli ultimi anni sono state rilasciate concessioni su tipologie residenziali per circa 5.000 m³/10 anni.

La maggior parte delle richieste di intervento riguarda il patrimonio edilizio esistente; da una analisi delle domande pervenute negli ultimi anni all'amministrazione comunale, si può notare che risulta molto frequente la richiesta da parte di residenti proprietari di immobili siti all'interno dei nuclei di antica formazione di interventi atti a realizzare locali accessori alla residenza, soprattutto autorimesse, o superfici coperte o sistemazione delle aree pertinenziali. Gli interventi di risanamento e ristrutturazione sugli edifici principali sono nella maggior parte dei casi interventi atti a migliorare dal punto di vista prestazionale edifici ed unità immobiliari già occupate, mentre sono molto meno frequenti interventi globali in grado di riportare a funzionalità edifici non occupati o recupero di volumi rustici. Di tendenza opposta risultano invece gli interventi richiesti per gli edifici dotati di pertinenzialità verdi significative, da recuperare a fini quasi esclusivamente turistici come seconde case; l'aspetto paesistico e naturalistico di grande pregio di alcune parti del territorio, riesce a compensare la carenza di servizi, il decentramento e gli elevati costi degli interventi di recupero.

TURISMO

Alcune aziende agricole si stanno organizzando quali strutture agrituristiche; in alcuni casi è offerta la possibilità di effettuare escursioni guidate, particolare interesse suscitano le escursioni nell'area della Bessa ed alla Vermogno intatta testimonianza di un passato rurale, con la possibilità di visita al museo dell'oro e della Bessa, prima cellula ecomuseale Valle Elvo e Serra, che presenta una storia bimillenaria legata allo sfruttamento delle risorse aurifere del periodo Romano.

6

CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO

Inquadramento Generale

Il territorio comunale di Zubiena è complessivamente esteso per 12,58 kmq ad una quota altimetrica media di 492m s.l.m.

Ha forma piuttosto regolare e si localizza nel settore sud-ovest del comprensorio biellese circondato dai comuni di Borriana (a Nord Est) , Cerrione (ad Est, -Sud-Est) , Magnano (a sud sud-Ovest) e dal comune di Torrazzo (ad est), dal comune di Sala (a Nord Ovest) e dal comune di Mongrando (a Nord)

E' parte della serra di Ivrea e ricomprende la quasi totalità dell'are naturale protetta della Bessa.

Morfologicamente complesso, prevalgono aree boscate ad accentuata acclività rispetto alle radure pianeggianti, in parte tenute a prato pascolo ed in parte a seminativo.

Caratteristiche geologiche

Con l'ausilio della cartografia prodotta, unitamente alla carta rappresentante le aree boscate, è agevole intravedere la caratterizzazione geologica del territorio dettagliatamente descritta dal dott. Casoli all'interno degli elaborati specialistici.

Prevalgono le situazioni di criticità all'idoneità all'utilizzazione urbanistica dovute alla morfologia dei versanti e dall'azione della rete idrografica superficiale, unitamente alle caratteristiche strutturali della matrice morenica.

Vincoli Ambientali

Nella realizzazione della Carta dei Vincoli, sono stati riportati i vincoli relativi ai tematismi richiamati dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n°42

Tali elaborati indicano:

le aree boscate;

acque pubbliche;

aree vincolate dal DM. 1.08.85;

siti di interesse comunitario S.I.C.;

Non sono disponibili dati certi sulle terre gravate da Uso Civico anche se sicuramente presenti sul territorio comunale;

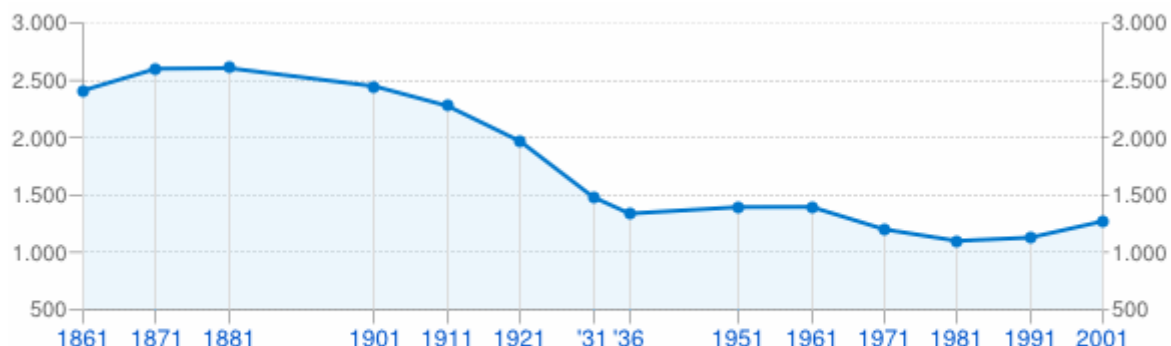
Ulteriori considerazioni in merito alla necessità di salvaguardare e preservare sia la parte boschiva, sia l'integrità del disegno compositivo dei piccoli centri urbanizzati, è stato affrontato attraverso l'uso di zonizzazioni normate a tal fine.

7 GLI ABITANTI

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Censimenti popolazione Zubiena 1861-2001

Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione residente nel comune di **Zubiena** dal 1861 al 2001. Censimento 2011, grafici e statistiche su dati ISTAT.



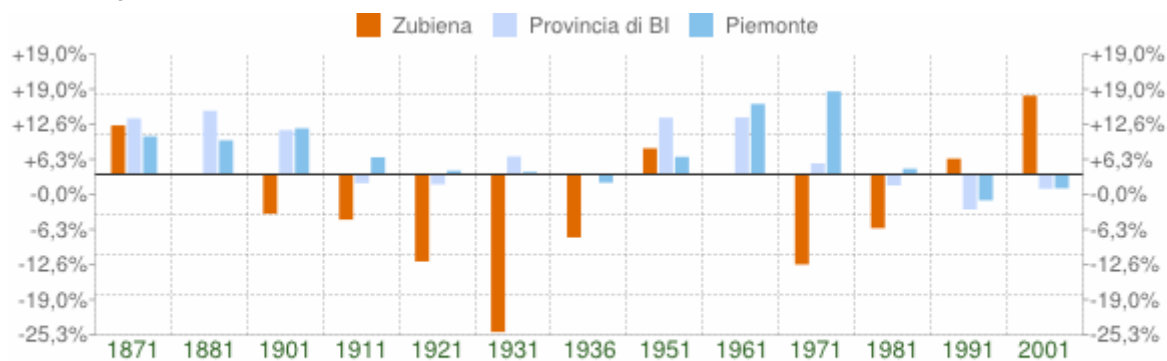
Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI ZUBIENA (BI) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

I censimenti della popolazione italiana hanno avuto cadenza decennale a partire dal 1861 ad oggi, con l'eccezione del censimento del **1936** che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto n.1503/1930. Inoltre, non furono effettuati i censimenti del **1891** e del **1941** per difficoltà finanziarie il primo e per cause belliche il secondo.

Variazione percentuale popolazione ai censimenti dal 1861 al 2001

Le variazioni della popolazione di Zubiena negli anni di censimento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della provincia di Biella e della regione Piemonte.



Variazione percentuale della popolazione ai censimenti

COMUNE DI ZUBIENA (BI) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Dati popolazione ai censimenti dal 1861 al 2001

Censimento			Popolazione residenti	Var %	Note
num.	anno	data rilevamento			
1°	1861	31 dicembre 1861	2.412	-	Il primo censimento della popolazione viene effettuato nell'anno dell'unità d'Italia.
2°	1871	31 dicembre 1871	2.602	+7,9%	Come nel precedente censimento, l'unità di rilevazione basata sul concetto di "famiglia" non prevede la distinzione tra famiglie e convivenze.
3°	1881	31 dicembre 1881	2.607	+0,2%	Viene adottato il metodo di rilevazione della popolazione residente, ne fanno parte i presenti con dimora abituale e gli assenti temporanei.
4°	1901	10 febbraio 1901	2.449	-6,1%	La data di riferimento del censimento viene spostata a febbraio. Vengono introdotte schede individuali per ogni componente della famiglia.
5°	1911	10 giugno 1911	2.278	-7,0%	Per la prima volta viene previsto il limite di età di 10 anni per rispondere alle domande sul lavoro.
6°	1921	1 dicembre 1921	1.969	-13,6%	L'ultimo censimento gestito dai comuni gravati anche delle spese di rilevazione. In seguito le indagini statistiche verranno affidate all'Istat.
7°	1931	21 aprile 1931	1.483	-24,7%	Per la prima volta i dati raccolti vengono elaborati con macchine perforatrici utilizzando due tabulatori Hollerith a schede.
8°	1936	21 aprile 1936	1.338	-9,8%	Il primo ed unico censimento effettuato con periodicità quinquennale.
9°	1951	4 novembre 1951	1.395	+4,3%	Il primo censimento della popolazione a cui è stato abbinato anche quello delle abitazioni.
10°	1961	15 ottobre 1961	1.396	+0,1%	Il questionario viene diviso in sezioni. Per la raccolta dei dati si utilizzano elaboratori di seconda generazione con l'applicazione del transistor e l'introduzione dei nastri magnetici.
11°	1971	24 ottobre 1971	1.200	-14,0%	Il primo censimento di rilevazione dei gruppi linguistici di Trieste e Bolzano con questionario tradotto anche in lingua tedesca.
12°	1981	25 ottobre 1981	1.100	-8,3%	Viene migliorata l'informazione statistica attraverso indagini pilota che testano l'affidabilità del questionario e l'attendibilità dei risultati.
13°	1991	20 ottobre 1991	1.129	+2,6%	Il questionario viene tradotto in sei lingue oltre all'italiano ed è corredato di un "foglio individuale per straniero non residente in Italia".
14°	2001	21 ottobre 2001	1.271	+12,6%	Lo sviluppo della telematica consente l'attivazione del primo sito web dedicato al Censimento e la diffusione dei risultati online.
15°	2011	9 ottobre 2011	-	-	Il Censimento 2011 è il primo censimento online con i questionari compilati anche via web.

Statistiche Demografiche

Popolazione Zubiena 2001-2010

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Zubiena** dal 2001 al 2010. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



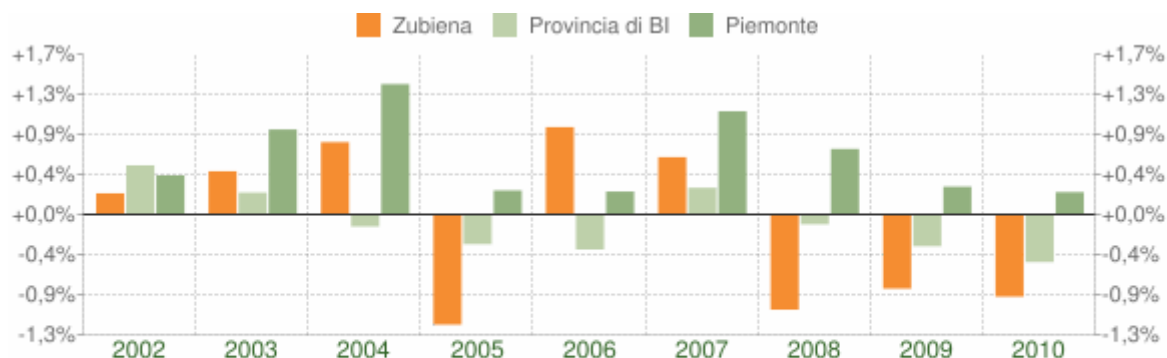
Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ZUBIENA (BI) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale
2001	1.267	-	-
2002	1.270	+3	+0,24%
2003	1.276	+6	+0,47%
2004	1.286	+10	+0,78%
2005	1.271	-15	-1,17%
2006	1.283	+12	+0,94%
2007	1.291	+8	+0,62%
2008	1.278	-13	-1,01%
2009	1.268	-10	-0,78%
2010	1.257	-11	-0,87%

Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Zubiena espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Biella e della regione Piemonte.



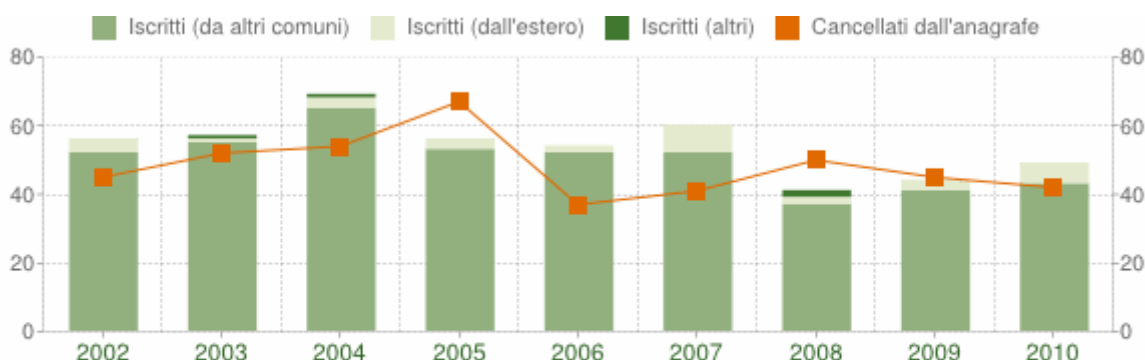
Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI ZUBIENA (BI) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Zubiena negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Flusso migratorio della popolazione

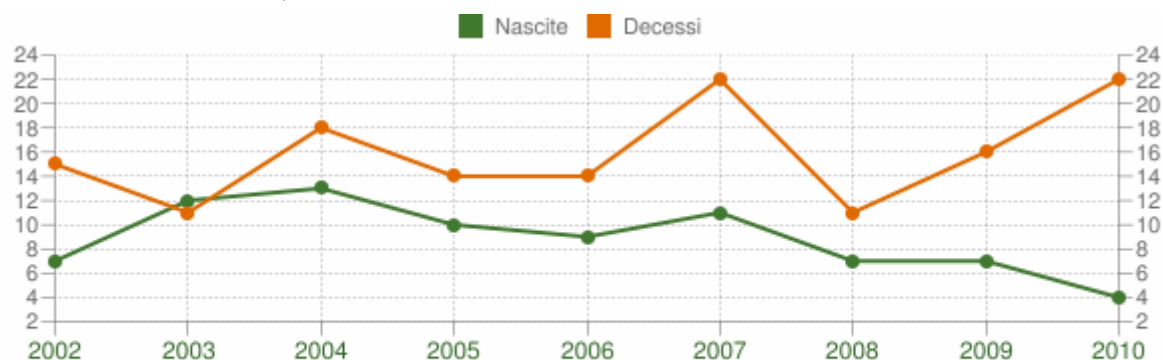
COMUNE DI ZUBIENA (BI) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2010.

Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi		
2002	52	4	0	41	4	0	0	+11
2003	55	1	1	50	1	1	0	+5
2004	65	3	1	53	1	0	+2	+15
2005	53	3	0	65	1	1	+2	-11
2006	52	2	0	36	1	0	+1	+17
2007	52	8	0	41	0	0	+8	+19
2008	37	2	2	46	3	1	-1	-9
2009	41	3	0	43	2	0	+1	-1
2010	43	6	0	37	5	0	+1	+7

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI ZUBIENA (BI) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	7	15	-8
2003	12	11	+1
2004	13	18	-5
2005	10	14	-4
2006	9	14	-5
2007	11	22	-11
2008	7	11	-4
2009	7	16	-9
2010	4	22	-18

Dopo il calo consistente e costante della popolazione che ha caratterizzato i dati demografici nell'ultimo secolo i valori attuali registrano un calo molto ridimensionato che oscilla di poche decine negli ultimi 30 anni fino a registrare una popolazione residente di 1278 unità nel 2009

STRUTTURA SOCIALE

Se le quantità si sono mantenute pressoché costanti negli ultimi vent'anni, non permettendo di effettuare considerazioni su tendenze di crescita o spopolamento, alcune considerazioni sulla struttura sociale consentono di estrarre valori interessanti dal punto di vista urbanistico. La popolazione mantenendosi attorno alle milleduecento unità, accresce la sua età media ed il numero dei nuclei familiari formati da un solo componente. Associando questi valori a quelli rappresentanti la popolazione attiva dal punto di vista lavorativo si deduce che, rispettando quella che è una tendenza nazionale, i prossimi dieci anni vedranno mantenute le tendenze in atto, con una lenta diminuzione dei giovani, compensato da un aumento della popolazione anziana. Resta da analizzare la possibilità che una parte dei volumi presenti nel nucleo antico ed attualmente in stato di abbandono possa rendersi disponibile con il cambio generazionale (l'indisponibilità del patrimonio immobiliare è oggi uno dei dati maggiormente significativi) ed essere occupata essendo competitiva per i bassissimi canoni ipotizzabili; tale possibilità accrescerà le esigenze dal punto di vista dei servizi anche se non si può pensare che questi residenti, rappresentanti sicuramente la parte più debole della società, possano effettuare anche un significativo recupero di questi volumi.

8 SERVIZI ED ATTREZZATURE SOCIALI

Istruzione

Le scuole elementari sono presenti nel Capoluogo;
le scuole medie sono presenti nel comune di Mongrando;
E' organizzato un servizio di scuolabus.

Attrezzature d'interesse comune:

La casa comunale con sede in Via A. Quaglino; biblioteca comunale

Poste Via A Quaglino .

Centro polivalente comunale

Sport e tempo libero:

Bocciodromo e strutture sportive nell'ambito di strutture legate all'istruzione

Centro visite al parco della Bessa, l'arena per la ricerca dell'oro ed il museo dell'oro e della Bessa, parte dell'ecomuseo della Valle Elvo, presso la frazione Vermogno

Parcheggi:

La particolare forma urbana e la morfologia del territorio hanno portato alla realizzazione di spazi adibiti al parcheggio quasi sempre di contenute dimensioni.

9 ANALISI DELLA VINCOLISTICA

Gli elaborati di piano della serie A_C riportano le tutele paesaggistiche operanti:

- aree boscate
- acque pubbliche
- aree di interesse archeologico
- aree ricomprese nel S.I.C. della Serra d'Ivrea

La tavola di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta dal Geologo incaricato propone una suddivisione del territorio in classi, che sono state valutate nella proposizione dei contenuti di variante.

Dalla valutazione di quanto riportato emerge una presenza di ambiti interessati da vincolistica paesistica e geologica, predominante sull'intero territorio comunale.

10 SINTESI DELLE PROBLEMATICHE EMERSE

Dall'analisi dello stato di fatto emerge il quadro generale nel quale l'Amministrazione Comunale ha individuato le nuove o mutate esigenze indicando la scelta di uno sviluppo possibile.

Dall'analisi delle politiche settoriali emergono le difficoltà del mondo agricolo in ordine ai problemi di adeguamento delle strutture aziendali, alla mancanza di un adeguato ricambio da parte delle nuove generazioni dovuto alla richiesta dei giovani di migliori condizioni di vita e di lavoro, alle difficoltà di operare in un territorio montano collinare.

L'attività artigianale comunale è da considerarsi uno stato di fatto privo di grandi potenzialità nell'attuale quadro locale, quindi poco rilevante in funzione delle scelte da compiere.

Per quanto riguarda il sistema viario, trasporti e comunicazioni, le esigenze sono indirizzate alla riqualificazione di alcuni tratti della viabilità minore legata ad un preciso disegno di recupero di parti del patrimonio naturale esistente quale risorsa turistica, anche se le maggiori potenzialità emergono dal collegamento con Biella attraverso la strada del "Maghetto", che ha portato quasi ad un dimezzamento dei tempi di percorrenza in auto.

Il recupero dei Nuclei di Antica Formazione con una potenzialità insediativa almeno tripla rispetto ai residenti attuali rappresenta una delle grandi problematiche ed opportunità, come la necessità di fornire a tali nuclei servizi e standard adeguati alle attuali esigenze.

Legata sia al recupero dei N.A.F. che alla riorganizzazione della viabilità minore è l'esigenza di parcheggi pertinenziali e di autorimesse.

L'incremento della capacità insediativa residenziale teorica trova modalità di attuazione preferenziale attraverso la proposizione di comparti da attuare attraverso preventiva formazione S.U.E. o Asservimento Convenzionato finalizzati alla realizzazione di aree a standards compensative di carenze pregresse sia del tessuto antico che di recente realizzo.

In tutti gli aspetti esaminati, la componente dovuta ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di contorno, rappresentano la vera chiave di lettura, essendo fondamentale a qualsiasi progetto di sviluppo, la quota di valore aggiunto fornita dalla qualità dei servizi.

CAPO



OBIETTIVI, PERCORSI E STRATEGIE

11

SCHEDA DI SINTESI PER OGNI SPECIFICO SETTORE D'INDAGINE

Premessa

La variante è stata stesa su di un nuovo supporto cartografico digitale formato dalla cartografia base costruita mediante la georeferenziazione dei singoli fogli catastali aggiornata poi con sopralluoghi e rilievi aerofotogrammetrici allo stato attuale.

Mediante l'uso di tecnologia digitale, tutto lo studio risulta disponibile in formato numerico e gli elaborati cartacei tradizionali sono stati prodotti a colori nel tentativo di migliorarne la leggibilità. Essendo tali stampe una conseguenza di un unico progetto numerico, tutti gli estratti a diversa scala sono una rappresentazione identica dello stesso modello numerico, evitando quantomeno le incongruenze geometriche.

Operativamente la parte di formazione di questo lavoro di indagine e cartografico, unitamente allo studio generale delle problematiche geologiche ha rappresentato un momento di intensa e speriamo proficua collaborazione tra i tecnici incaricati e l'amministrazione comunale. Nella nuova stesura l'intero territorio comunale è stato oggetto di pari attenzione cartografica fornendo uno strumento di progetto e di verifica completo.

Nuclei di Antica Formazione.

Il patrimonio edilizio esistente formante i N.A.F. del capoluogo e della frazione, rappresenta uno dei temi principali affrontati dal nuovo Piano Regolatore. Ponendosi quale obiettivi il recupero di tale patrimonio, l'individuazione e la conservazione dei valori culturali e documentari, l'amministrazione ha promosso una analisi capillare che si è spinta all'analisi differenziata anche di parti di uno stesso edificio nel tentativo di individuare per ciascuno il tipo di intervento più consono. Partendo dalla articolazione proposta dalla normativa regionale in materia, si è giunti, in un numero limitato di casi a redigere delle schede particolari contenenti prescrizioni per l'intervento non altrimenti riconducibili ai tipi normati; tale metodo d'indagine e di prescrizione urbanistica dettagliata non mette al riparo da un inevitabile errore che in questo caso è da considerarsi fisiologico ma ha la presunzione di ridurlo al minimo o quantomeno di offrire uno strumento preciso che limita le difficoltà applicative. Per scelta fondamentale, tutti i sopralluoghi e le decisioni sulle possibilità d'intervento sono stati effettuati e presi congiuntamente al Sindaco accompagnato di volta in volta da altri amministratori e dal tecnico comunale.

Aree di Completamento

Sono state riconfermate le aree previste dal piano vigente provenienti dall'ultima variante approvata. Il piano attuale in aggiunta a queste prevede il completamento delle aree connettive libere formatesi dalle recenti edificazioni ed il nucleo antico come delle frazioni e nuclei minori.

Aree di espansione

Esternamente, in continuità alle aree di completamento del capoluogo, sono state inserite quali nuova edificazione alcune aree di corona da attuare attraverso preventiva formazione di S.U.E. ai quali demandare anche il soddisfacimento di carenze pregresse di servizi a contorno.

Nuove costruzioni accessorie non pertinenziali.

Nel tentativo di offrire la possibilità di realizzare degli accessori alla residenza per il ricovero di autoveicoli a servizio di quelle parti di Nuclei antichi per i quali le particolari condizioni della viabilità e l'esigenza di mantenere immutate le aree libere, rendono impossibile ricavare tali funzioni nei volumi esistenti. Con tale intento sono state individuate nelle

zone adiacenti meno significative dal punto di vista paesistica, delle aree nelle quali risulta possibile la realizzazione di autorimesse, in deroga a quanto previsto dalla norma generale degli accessori, andando anche in deroga per quanto attiene all'altezza massima estensibile sino ai 3,2m per consentire il ricovero di Campers, roulotte e fuoristrada aventi particolari altezze. Al fine di controllare l'aspetto compositivo, è stata imposta la progettazione generale per ogni area, consentendo sulla base di tale progetto generale, la realizzazione per progetti esecutivi stralcio.

Aree pubbliche destinate a servizi.

Riconfermate sostanzialmente tutte le aree provenienti dal piano vigente, con l'intento di rivalutare quella viabilità secondaria tra i nuclei minori, sono state individuate delle aree pubbliche da destinare a verde pubblico attrezzato nei punti di maggior pregio, in grado di valorizzare e sostenere tali viabilità. La maggior attenzione è stata posta all'individuazione di piccole aree a parcheggio a servizio dei piccoli nuclei come del concentrico del capoluogo, ricercando la maggior pertinenzialità possibile con l'edificato esistente, in particolar modo di antica formazione.

CAPO

IV

TABELLE DI SINTESI

12

CALCOLO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

Il piano vigente indica valori dimensionali in merito alla capacità insediativa teorica pari a 2500 abitanti. Dai dati contenuti nella presente relazione pare evidente una discrasia tra tale ipotetica prospettiva di sviluppo e la reale tendenza fotografata dell'ultimo decennio; sicuramente la valutazione della quota di recupero del grande patrimonio edilizio dei nuclei d'antica formazione (che il piano originale ipotizzava per più dei due terzi dei vani esistenti) porta a valori che si discostano abbondantemente dalla situazione attuale. Di contro, anche se tali quote di recupero paiono poco realistiche, il dimensionamento del piano per quanto riguarda il progetto di nuove opere di urbanizzazione, se da un lato rincorre la copertura di uno standard poco reale, dall'altra, ipotizzando valori di sviluppo assai più contenuti, contribuisce a creare comunque un elemento favorevole alle condizioni di mantenimento e sviluppo, migliorando la qualità della vita degli abitanti.

Per questo motivo, valutando improbabile il dato di partenza del piano vigente, si è tenuto conto della situazione reale ipotizzando un incremento dovuto ai recuperi ed al riuso dell'edificato esistente pari al 20 % dei residenti totali; con questa ipotesi la CIRT del piano attuale può essere valutata in circa $(1278 \times 1,2) =$ circa 1530 abitanti. Tale considerazione porta, come descritto nella seguente tabella sintetica, ad un valore teorico pari a **1.778** abitanti.

CIRT ricalcolata	1.530 abitanti
Aggiunta dovuta alle nuove aree di completamento e nuova edificazione previste nel nuovo piano tra riconferme e nuovi insediamenti = 41.276 m^2 con $I_f=0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ si ottengono $24.765,60 \text{ m}^3$	+ 248 abitanti
con un indice volumetrico abitativo medio pari a $100 \text{ m}^3/\text{abitante}$ si ottengono 248 abitanti	
CIRT risultante	1.778 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
5239	12900,50	19061	14273

NUOVE AREE IN PROGETTO (espressa in m²)

Aree per l'Istruzione	Aree per attr. d'Interesse Comune	Aree a Parco/Gioco/Sport	Aree a Parcheggio
0	2509,5	3958	9606

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
5239	15410	23019	23881

TOTALE AREE ESISTENTI = 51.475,50 m²

TOTALE AREE IN PROGETTO = 16073,50 m²

TOTALE AREE ESISTENTI + AREE IN PROGETTO = 67.549,00 m²

Totale aree SP/ CIRT = 67.549,00 /1.778 = 37,99 m²/abitante

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

Superfici delle aree di Completamento B2 e nuova edificazione C2

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

N° area	Aree B2		Aree C2	
	Superficie in m²	R = riconfermate N= nuovo impianto	Superficie in m²	R = riconfermate N= nuovo impianto
1	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
2			2374	N
3			2455	R
4			5002	N
5			3270	N
6	2174	N		
7	1921	N		
8	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
9			6529	R
10	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
11	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
12	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
13	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
14	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
15	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto preliminare			
16	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
17	1584	N		
18	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto preliminare			
19	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto preliminare			
20	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto preliminare			
21	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
22	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
23	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
24			1559	R
25			3428	R
26			2881	N
27	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
28	1555	R		
29	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
30	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo			
31	1694	R		
32	3917	N		
33	933	R		
TOTALI	13.778		27.498	

Totale Aree = (13.778+27.498)= 41.276 m²

I volumi massimi realizzabili sono ottenibili:

applicando $I_t=0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per le aree di completamento e nuova edificazione

(41.276) x 0,6 = **24.765,60 m³**

Superfici delle aree per Impianti Produttivi D1 e D2

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

N° aree D1 e D2	Superficie in m²	R = imp. esistenti N= nuovo impianto
1	3270	R
2	16367	R
totale	19.637	

Totale aree produttive 19.637 m² per impianti esistenti

e 0 m² per nuovi impianti.

Superfici delle aree per Impianti Usi Pubblici

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

N° Area	Superficie m² esistente	Superficie m² nuova previsione	Tipo di Destinazione
1		1131	Parcheggio + giardini
2		1207	Parcheggio + giardini
3		234	Parcheggio
4	260		Parcheggio
5	364		Parcheggio
6		870	Parcheggio + giardini
7	8316		Istruzione + impianti sportivi
8	777		Attrezzature (municipio)
9	3651		Parcheggio + giardini
10	1101		Culto
11		606	Parcheggio + giardini
12	601		impianti
13	3000	397	Area cimiteriale
14	481		Parcheggio
15		665	Parcheggio + giardini
16		1377	Parcheggio + giardini
17		312	Parcheggio + giardini
18	297		Attrezzature
19		874	Parcheggio
20	767		Parcheggio
21	380		Parcheggio
22	936		Parcheggio
23	1887		Parcheggio + giardini
24	791		Parcheggio
25	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto preliminare		
26	262		attrezzature
27	1649		Parcheggio

N° Area	Superficie m ² esistente	Superficie m ² nuova previsione	Tipo di Destinazione
28		956	giardini
29		532	giardini
30	1745		Attrezzature
31		194	Parcheggio
32		314	Parcheggio
33		1218	Parcheggio produttivo
34		366	Parcheggio
35		944	Parcheggio
36		547	Parcheggio
37	84		giardini
38	294		Parcheggio
39	6448		Parcheggio + impianti sportivi
40	184		Parcheggio
41	4957		Parcheggio + giardini
42	2618		giardini
43	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto preliminare		
44	1317,5	1317,5	Area cimiteriale -Attrezzature
45	620	620	Parcheggio
46	603		Parcheggio
47		597	Parcheggio
48	357		Attrezzature
49	309		Attrezzature
50	309		Attrezzature
51	309		Attrezzature
52		795	Attrezzature
53	340		Attrezzature
54	903		Attrezzature
55	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto preliminare		
56	1239		Istruzione
57	133		Parcheggio
58	406		Biblioteca – attrezzature di Interesse comune
59	228		Parcheggio
60	429		Attrezzature
61	285		Parcheggio
62	494		Parcheggio
3	559		Parcheggio
64	172		Attrezzature
65	309		Attrezzature
66	309		Attrezzature
67	309		Attrezzature
Totali	51.475,5	16.073,5	

Superfici delle aree Per impianti ricreativi di interesse Generale

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

N° aree	Superficie in m ² imp. esistenti	Superficie in m ² nuovo impianto
1		1071
2	3373	
3	stralciata	

Superfici delle aree per Impianti Turistico ricettivi

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

N° aree	Superficie in m ²	R = imp. Esistenti N= nuovo impianto
1	7.080	N
2	3198	R

Superfici delle aree per Impianti Commerciali

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

N° aree	Superficie in m ²	R = imp. Esistenti N= nuovo impianto
1	1981	N
2	1233	N
3	970	N

Superfici delle aree per Nuove Costruzioni accessorie

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

N° aree	Superficie in m ²	R = imp. Esistenti N= nuovo impianto
1	903,83	N
2	475,146	N
3	107,805	N
4	44,23	N
5	71,57	N
6	373,50	N
7	413,055	N
8	stralciata a seguito di accoglimento osservazione al progetto definitivo	
9	125,658	N
10	437,005	N
11	268,935	N

15

ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO:

(di cui all'art.14 L.R.56/77 ss.mm.ii.) integrati e/o riformulati a seguito della fase controdeduttiva alle osservazioni Regionali.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- P_A Relazione Illustrativa ;
- P_A1 Rapporto Ambientale ;
- P_A1a Estratto del Rapporto Ambientale: Sintesi non tecnica ;
- P_A1b Estratto del Rapporto Ambientale: Piano di monitoraggio ;
- P_A1c Estratto del Rapporto Ambientale: Relazione preliminare alla dichiarazione di sintesi ;
- P_A2 Valutazione di Incidenza ;

ALLEGATI TECNICI

STUDIO GEOLOGICO TECNICO

- 1 Geo: Relazione geologica
- 2 Geo: Carta geologica e litotecnica (scala 1:10.000)
- 3 Geo: Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale (scala 1:10.000)
- 4 Geo: Carta storica dei dissesti durante gli eventi alluvionali (scala 1:10.000)
- 5 Geo: Carta delle opere idrauliche censite (scala 1:10.000)
- 6 Geo: Carta geo-idrologica (scala 1:1.000)
- 7 Geo: Carta dell'acclività (scala 1:10.000)
- 8 Geo: Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico
- 9 Geo: Documentazione fotografica;

STUDIO DI COMPATIBILITÀ ACUSTICA

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

- A_S1 Scheda quantitativa dei dati urbani;

INDAGINI E RAPPRESENTAZIONI CARTOGRAFICHE;

- A_C1 scala 1:10.000; Tutele Paesistiche Operanti
- A_C2 scala 1:10.000; Vincolo Idrogeologico;
- A_C3 scala 1:10.000; Perimetrazione centri abitati;
- A_C4 scala 1:10.000; Aree di interesse Archeologico;

TAVOLE DI PIANO

PLANIMETRIA SINTETICA DEL PIANO;

- P_01 1:25.000; Planimetria sintetica di Piano;
- P_02 1:10.000; Planimetria generale - Intero territorio;
- P_03 1:10.000; Territorio agricolo;

PIANO REGOLATORE GENERALE;

- P_04 1:5.000; Planimetria generale - Intero territorio;

SVILUPPI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE;

- P_05 1:2.000; Planimetria generale : Settore Nord
- P_06 1:2.000; Planimetria generale : Settore Sud

SVILUPPI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEI N.A.F.;

- P_07 1:1.000; N.A.F. Capoluogo;
- P_08 1:1.000; N.A.F. Belvedere;
- P_09 1:1.000; N.A.F. Parogno;
- P_10 1:1.000; N.A.F. Filippi - Rovetti;
- P_11 1:1.000; N.A.F. Rossi - Trucchi;
- P_12 1:1.000; N.A.F. Castello - Molini;
- P_13 1:1.000; N.A.F. Vermogno;

ADDENSAMENTI COMMERCIALI

- P_14; 1:1.000; Addensamento Storico Rilevante A.1;

SOVRAPPOSIZIONI

- P_15; 1:1.000; Sovrapposizione P_07/P_14;
- P_16; 1:5.000; Sovrapposizione 8 geo/P_04;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- P_B; Norme Tecniche di Attuazione;

QUADERNO DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

- P_Q; Quadro sintetico delle Osservazioni al progetto preliminare;
- P_Qc; Quadro sintetico delle osservazioni al progetto Definitivo e controdeduzioni;

SINTESI DIMENSIONALE A SEGUITO DELLA FASE CONTRODEDUTTIVA

STRALCI

Stralci Aree di Completamento (B2) nuove previsioni	32.214 m ²
Stralci Aree di Completamento (B2) riconfermate da S.U.G. vigente	4.317 m ²
Totale	36.531 m²
Stralci Aree per Insediamenti Turistico Ricettivi (D3) nuove previsioni	10.053 m ²
Totale	46.584 m²

VALORI PROPOSTI CON LA FASE CONTRODEDUTTIVA

Aree di Completamento (B2) <i>nuove previsioni</i>	9.596 m ²
Aree di Completamento (B2) <i>riconfermate da S.U.E. vigente</i>	4.182 m ²
Aree per Nuova Edificazione (C2) <i>nuove previsioni</i>	13.527 m ²
Aree per Nuova Edificazione (C2) <i>riconfermate da S.U.E. vigente</i>	13.971 m ²
Totale	41.276 m²
Aree Produttive (D1) <i>riconfermate da S.U.E. vigente</i>	19.637 m ²
Aree Commerciali di Nuovo Impianto (D2) <i>riconfermate da S.U.E. vigente</i>	4.184 m ²
Aree per Insediamenti Turistico Ricettivi (D3) <i>(nuova previsione)</i>	10.278 m ²
Aree per Impianti Ricreativi di Interesse Generale (D4) <i>(nuova previsione)</i>	1.071 m ²
Aree per Impianti Ricreativi di Interesse Generale (D4) <i>riconfermate da S.U.E. vigente</i>	3.373 m ²
Aree per Nuove Costruzioni Accessorie non Pertinenziali (Nca) <i>(nuova previsione)</i>	3.221 m ²
Totale	41.764 m²

DATI REGIONALI SUL CONSUMO DEL SUOLO (2015)

<i>Superficie Totale Territorio Comunale</i>	<i>1.247 ettari</i>
Consumo su Suolo per Superficie Urbanizzata CSU	63 ettari
Consumo su Suolo per Superficie Infrastrutturata CSI	12 ettari
Consumo su Suolo per Superficie destinata ad altri usi reversibili CSR	0 ettaro
Totale consumo di suolo complessivo CSC	75 ettari
Previsione quinquennale pari al 3% di CSC	22.500 m²
Previsione decennale pari al 6% di CSC	45.000 m²

NUOVE PREVISIONI PROPOSTE CON LA VARIANTE

Aree di Completamento (B2) <i>nuove previsioni</i>	9.596 m ²
Aree per Nuova Edificazione (C2) <i>nuove previsioni</i>	13.527 m ²
Aree per Insediamenti Turistico Ricettivi (D3) <i>(nuova previsione)</i>	10.278 m ²
Aree per Impianti Ricreativi di Interesse Generale (D4) <i>(nuova previsione)</i>	1.071 m ²
Aree per Nuove Costruzioni Accessorie non Pertinenziali (Nca) <i>(nuova previsione)</i>	3.221 m ²
Totale nuove previsioni di variante	37.693 m²

16

RICONFERMA CON LA VARIANTE STRUTTURALE DI AREE GIÀ VINCOLATE AD USO PUBBLICO DAL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO GENERALE E NON ACQUISITE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NEL PERIODO DI VALIDITÀ DEL VINCOLO.

Nella proposta di Variante Strutturale allo Strumento Urbanistico Generale vigente, si è cercato di individuare le nuove aree da vincolare quali aree di uso pubblico, nell'ambito attuativo di strumenti urbanistici esecutivi o di convenzionamenti sulle singole attuazioni dirette, che prevedessero la realizzazione e cessione o la sola dismissione delle aree vincolate ad uso pubblico; tale intento è stato facilitato dalle contenute dimensioni dei nuovi interventi edificatori previsti e dalla loro sostanziale complementarità ad un tessuto urbano pressoché del tutto consolidato nei suoi elementi principali di viabilità e reti. Pur in questo quadro di tentativo di completamento di spazi interstiziali e connettivi all'urbanizzato esistente, parte delle aree indicate dalla variante quali aree da destinare ad uso pubblico, preordinandole di fatto all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Pubblica, sono la riconferma di un vincolo già posto dallo strumento urbanistico generale esistente che non ha portato all'acquisizione di tali aree da parte dell'Amministrazione Pubblica nei tempi di validità del vincolo. Pur nella convinzione che il tentativo di perequazione urbanistica descritto per le nuove aree sia solamente un tentativo e che molte delle aree di uso pubblico riconfermate, pur di fronte alla impossibilità economica dell'Amministrazione di procedere ad una generale acquisizione nel periodo precedente, risultano, in molti casi, dei tasselli strategici connettivi irrinunciabili, e che tale riproposizione del vincolo ponga un reale problema di giusto indennizzo dei privati proprietari vincolati, la proposta di variante strutturale ribadisce tali vincoli, confidando nella possibilità di procedere quanto meno ad una acquisizione di tali aree proporzionalmente al ritorno economico dei nuovi contenuti della variante, mirati alla sostanziale ottimizzazione delle urbanizzazioni esistenti in luogo di nuove realizzazioni in espansione che hanno caratterizzato l'adeguamento viario e dei sottoservizi; in sintesi l'Amministrazione ritiene che in relazione ai contenuti della variante proposta ed allo stato di fatto delle urbanizzazioni realizzate, rispetto alle situazioni di stesura dello S.U.G. vigente si possa presumere di poter acquisire oneri a compensazione delle opere già realizzate negli scorsi decenni che hanno fornito la struttura portante dei servizi comunali, predisponendo in questa seconda fase di sviluppo del comune, superate le primarie necessità, di completare le urbanizzazioni previste dalla variante procedendo quale prima fase all'acquisizione delle aree non ancora nella disponibilità dell'Ente.

Tabella delle aree con vincoli reiterati

Aree con vincoli reiterati

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

N° prog.	Destinazione specifica	m ²	Motivazione sintetica della reiterazione del vincolo
6	PARCHEGGIO e PARCO GIOCHI	870	Si ritiene non delocalizzabile in quanto ritenuto necessario in tale ambito a margine del tessuto consolidato NAF
11	PARCHEGGIO e PARCO GIOCHI	606	In continuità con il comparto di nuova edificazione crea un'area interstiziale tra la nuova area ad uso residenziale e la viabilità pubblica
13	AREA CIMITERIALE	397	Nell'ambito della previsione di ampliamento del sito cimiteriale risulta positiva la scelta del versante di ampliamento, adiacente alla viabilità pubblica ed in continuità con l'esistente area a parcheggio
19	PARCHEGGIO	874	Tale zona pur risultando un importante servizio per i nuclei abitati limitrofi non risulta delocalizzabile all'interno del tessuto consolidato dei limitrofi nuclei minori
33	PARCHEGGIO	1218	Si riconferma le necessità di creare un'area a parcheggio per l'ambito produttivo adiacente
34	PARCHEGGIO	366	Tale ambito si riconferma ad uso pubblico con la specifica destinazione a parcheggio in luogo dei giardini e parco giochi esistenti
35	PARCHEGGIO	944	Ambito in continuità con aree edificate e prospiciente la viabilità pubblica
44	AREA CIMITERIALE E PARCHEGGIO	1317	Ambito in continuità con l'area cimiteriale esistente

17 Il contenuto del Piano ed i suoi obiettivi principali nei confronti delle possibili modifiche dell'ambiente;

Non vi sono previsioni o disposti normativi che individuino la possibilità di realizzare impianti ed infrastrutture sensibili secondo quanto indicato dalla L.R. 40/98; le aree di nuovo intento, prevalentemente residenziali, sono ricomprese in ambiti già urbanizzati o connettivi ad urbanizzazioni esistenti.

Le norme riguardanti il territorio agricolo risultano più restrittive di quelle vigenti, in relazione agli intenti consentiti alle aziende agricole.

18 Caratteristiche ambientali delle aree significativamente interessate dal Piano;

Gli ambiti significativi quali le aree prettamente montane-collinari sono tutelate quali aree di valore ambientale anche attraverso l'inserimento in zonizzazione agricola che non consente la realizzazione di annessi rustici o zootecnici; Gli ambiti ricompresi nelle aree della Bessa non sono state oggetto di nuove proposte di urbanizzazione.

19 Problemi ambientali rilevanti ai fini del Piano, con specifica attenzione alle aree sensibili ed alle aree urbane;

Non sono stati evidenziati problemi ambientali; l'area produttiva esistente in frazione Clalet-Riviera è in buona parte in disuso, mentre parte è sede di piccole attività artigianali che generano contenute emissioni sonore conseguenti alle attività produttive ed emissioni in atmosfera compatibili con quelle residenziali. Non sono presenti lavorazioni che richiedono significativi impegni di risorse idriche

20 Obiettivi di tutela ambientale di cui all'art. 20 comma 1° L.R. 40/98, perseguiti nel piano e le modalità operative adottate per il loro conseguimento;

Tutela delle aree collinari -; (norme di cui al capo XI delle N.T.A.)

L'ambito agricolo, nella nuova proposta normativa, riconosce le peculiarità sia dell'area della Bessa che della restante parte, riconducibile alla formazione morenica della Serra, introducendo una nuova suddivisione in sottoclassi, con le quali è voluto fornire una strumentazione completa, in grado consentire alle aziende, da un lato di provvedere ad una ampia possibilità di adeguamento delle strutture aziendali, e dall'altro di conservare gli aspetti peculiari della naturalità di alcune parti del territorio agricolo comunale, sino a giungere al divieto di nuovo impianto di annessi rustici o zootecnici. Pari attenzione è rivolta alla differenziazione delle tipologie di aziende presenti sul territorio o insediabili, come per gli aspetti agrituristici che, nei prossimi anni, potranno risultare significativi nel quadro dei bilanci aziendali.

Tutela del Patrimonio Culturale Ambientale (norme di cui al capo IV delle N.T.A.)

Particolare attenzione è stata dedicata alla individuazione dei tipi di intervento e relative modalità, nell'ambito della tutela, recupero e valorizzazione del tessuto residenziale di antica formazione, individuando in modo compiuto le valenze presenti come i nuclei minori, che nel complesso dei disposti normativi del Capo IV trovano pari attenzione.

Introduzione della vincolistica ambientale (tavole della serie A_C) e normativa di tutela e governo (capo V ed art. 7 delle N.T.A.)

Rispetto allo S.U.G. vigente, la strumentazione cartografica agevola la lettura della complessità della vincolistica ambientale presente come degli aspetti geologico-tecnici, che forniscano un complesso quadro dei dissesti, come una nuova normativa in relazione alle possibilità di utilizzazione urbanistica.

21 Prevedibili impatti ambientali significativi e la valutazione critica complessiva delle ricadute positive e negative sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del Piano;

Sono valutati nel documento "Rapporto Ambientale" gli impatti e le considerazioni relativamente alle nuove aree previste dal Piano.

22 Alternative considerate in fase di elaborazione del Piano;

Nella valutazione e composizione delle possibilità di intervento nei nuclei antichi, per alcune frazioni si è valutata la possibilità di ricorrere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, finalizzati alla riformulazione dimensionale delle viabilità esistenti. Tale valutazione iniziale è stata scartata ritenendo maggiormente significativo il mantenimento e la conservazione dell'impianto di valore documentale, ricercando un miglioramento dell'accessibilità, attraverso interventi conservativi, anche se meno efficaci dal punto di vista prestazionale.

23 Misure previste per impedire, ridurre o ove possibile compensare, gli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano.

Complesso delle normative citate ai punti precedenti; organicamente composte all'interno della normativa di piano; disposti di cui al capo XII delle N.T.A. volti al mantenimento dei caratteri tipici tradizionali delle costruzioni. Attenzione è stata posta nel nuovo testo normativo in merito alla necessità di coerenza con le valenze tipologico-compositive ed i materiali riconducibili alla tradizione locale, alle modificazioni morfologiche dei terreni con operazioni di scavo e riporto, come la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalla nuove superfici impermeabili. Pari attenzione alle recinzioni e piccoli manufatti accessori, limitandone fortemente l'impiego con forme e materiali differenti da quelli tradizionali

24 Sintesi e Quadro Sinottico

PREMESSA

Contenuti del Piano ed Obiettivi generali

Il piano si prefigge quali obiettivi principali il recupero dei nuclei di antica formazione e la valorizzazione degli aspetti naturalistici del territorio comunale; rispetto a tali obiettivi si ritiene che le modificazioni all'ambiente introdotte dalle nuove possibilità indicate dal Piano, come le previsioni attuali dello S.U.G. vigente siano molto contenute

Alternative studiate

Per quanto riguarda le considerazioni legate all'obiettivo di recupero e valorizzazione dell'edificato di antica formazione l'Amministrazione ha valutato la possibilità di proporre per la generalità degli edifici interventi limitati al solo risanamento conservativo, approfondendo ed eventualmente modulando tipi di intervento maggiormente permissivi per i casi oggetto di dichiarazione d'intenti. Questa possibilità avrebbe certamente contribuito alla salvaguardia delle valenze esistenti ma non avrebbe dato la necessaria risposta ad una volontà di recupero generalizzata. Nella convinzione che la determinazione dei singoli tipi di intervento legati ad ogni edificio non sia riconducibile unicamente a considerazioni oggettive legate al singolo oggetto edilizio, si è valutato che il metodo del sopralluogo congiunto con gli Amministratori consenta di superare le valutazioni edilizie coinvolgendo considerazioni legate alle singole e differenti realtà abitative che in qualche modo consentono di ridurre, se non eliminare, l'errore fisiologico connotato con tali considerazioni. Il confronto con la scelta di conservazione generalizzata evidenziava comunque la volontà e necessità di garantire la tutela delle valenze formate bene culturale ambientale; in tale direzione si è ritenuto equivalente formare un catalogo delle emergenze minori da salvaguardare a supporto sia dei progettisti che dell'ufficio tecnico comunale in fase di istruttoria.

DESCRIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei rispetto alle caratteristiche comuni

Il territorio è stato suddiviso accorrendo le zonizzazioni urbanistiche secondo quanto indicato nel quadro sinottico seguente, con il criterio dell'omogeneità dei tipi di intervento ammessi in relazione alle trasformazioni del territorio.

DEFINIZIONE OBIETTIVI E AZIONI

Obiettivi di tutela ambientale e azioni generali previste per il loro conseguimento

- Per i nuclei di antica formazione e le aree edificate mantenimento del disegno urbanistico originale; recupero dei volumi esistenti sia rustici che dismessi; salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali ambientali minori; recupero edifici isolati (ex annessi rustici o zootecnici dismessi) in area agricola a fini turistici attraverso l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'individuazione puntuale dei tipi di intervento attraverso sopralluoghi congiunti con Amministratori e Tecnici comunali e l'individuazione di ambiti prossimi alle aree urbanizzate esistenti ove ammettere recuperi di fabbricati isolati in area agricola con aumento volumetrico;
- Per le aree di nuova edificazione, mantenimento di un basso indice fondiario, e di altezze degli edifici entro i due piani fuori terra; riproposizione di forme semplici vicine alle tradizionali e di materiali congruenti con il contesto;
- Per il territorio agricolo mantenimento dell'ambiente naturale, favorendo il recupero degli edifici isolati a fini turistici (residenze temporanee)

PREVISIONI DI PIANO

Correlazione tra previsioni ed azioni per il raggiungimento degli obiettivi

- Per i nuclei antichi e le aree edificate, esclusione costruzione nuovi accessori non organici agli edifici principali sulle aree libere per il N.A.F. Capoluogo; individuazione di tipi di intervento particolari edificio per edificio sino all'individuazione di tipi particolari attraverso schedature dei singoli edifici in casi particolari o complessi; individuazione di complesso di disposti delle N.T.A. ove individuare le corrette modalità di intervento per gli edifici sparsi in area agricola assimilandoli ai nuclei minori di valore storico documentale;
- Per le aree in cui ammettere una nuova edificazione controllo dei parametri attraverso i disposti di cui al titolo V capo IV delle N.T.A.; controllo delle tipologie e materiali attraverso i disposti delle stesse N.T.A.; controllo della sistemazione del suolo a completamento delle nuove edificazioni secondo quanto indicato al titolo II delle N.T.A.;
- Per il territorio agricolo Individuazione di aree E1 ove sono sostanzialmente ammessi interventi esclusivamente sulle residenze, annessi rustici e zootecnici esistenti, escludendo ogni ulteriore intervento a tutela dell'integrità del paesaggio naturale esistente; individuazione di una zona E3 prossima all'edificato residenziale nella quale limitare gli interventi non compatibili con l'urbanizzato civile.

ANALISI DEGLI IMPATTI

*Conseguenze relative all'attuazione delle previsioni e bilancio sulla sostenibilità globale;
(verifica delle previsioni ed eventuali modifiche localizzate)*

È da ritenersi positivo il recupero dei volumi dismessi o rustici esistenti, nel sostanziale mantenimento della forma urbana originale, attraverso il recupero e valorizzazione degli elementi architettonici e tipologici tradizionali; recupero di un patrimonio edilizio in area agricola di elevato valore ambientale, nel rispetto dei valori tradizionali, mantenendo contenute le aree pertinenziali, impedendo la possibilità di realizzare corpi accessori slegati dall'edificio principale e l'apertura di nuova viabilità ma solo il recupero e la manutenzione di quella esistente.

La negatività può essere rappresentata dalla crescente e connessa richiesta di spazi pubblici adibiti a parcheggio. Per le aree di nuova edificazione si ritiene positiva la realizzazione di costruzioni con soli due piani fuori terra, con ampie aree pertinenziali da mantenere a giardino evitando un'eccessiva rimodellazione del terreno.

Nel territorio agricolo è positiva la tutela integrale delle parti di territorio indicate di elevato valore ambientale e la limitazione delle interferenze tra annessi zootecnici di tipo intensivo e parti del territorio urbanizzate.

RICADUTE NORMATIVE E PREVISIONALI

Nel quadro sinottico allegato sono riportati puntualmente i riferimenti normativi che contengono le specifiche ricadute in merito agli obiettivi di tutela prefissati e le azioni previste.

SINTESI DEI CONTENUTI

(in linguaggio non tecnico)

Il piano prevede il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione cercando di mantenere e valorizzare gli edifici esistenti come il recupero e la trasformazione di quegli spazi rustici esistenti quali fienili, depositi, legnaie e sottotetti già presenti all'interno dell'edificato che rappresentavano le pertinenze rustiche delle abitazioni principali; questo obiettivo è ricercato escludendo la modificazione della viabilità interna anche se di limitate dimensioni ed escludendo demolizioni con o senza ricostruzioni di tipo generalizzato.

Sono previste numerose aree per edificazione in completamento e nuova edificazione, quasi sempre connettive ad un tessuto urbano, alle quali non sono state abbinate, a carico dei proponenti, le realizzazioni di piccole opere di adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, con valenza di compensazione parziale di carenze pregresse del tessuto residenziale consolidato esistente.

Non sono presenti nuovi ambiti produttivi ma sono state individuate tre piccole aree per attività terziarie, commerciali, con possibilità di attività di vicinato con superfici di vendita inferiori ai 150 m².

QUADRO SINOTTICO

Ambiti Omogenei	Caratteristiche ambientali e stato delle risorse	Obbiettivi di Tutela Ambientale	Azioni previste	Previsioni di Piano	Impatti positivi e Negativi	Ricadute normative e previsionali – misure compensative
Nucleo di antica formazione, nuclei minori ed aree edificate residenziali	Impianto conservato con rare superfetazioni non congeniali; patrimonio di valore storico documentale da recuperare e valorizzare; diverse aree edificate di recente formazione	Mantenimento del disegno urbanistico originale; recupero dei volumi esistenti sia rustici che dismessi; salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali ambientali minori;	Esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica; individuazione puntuale dei tipi di intervento attraverso sopralluoghi congiunti con Amministratori e Tecnici comunali;	Esclusione nuove costruzioni accessorie sulle aree libere per il N.A.F. Capoluogo; individuazione di tipi di intervento particolari edificio per edificio sino all'individuazione di tipi particolari dei singoli edifici in casi particolari o complessi; individuazione di complesso di disposti delle N.T.A. ove individuare le corrette modalità di intervento per gli edifici sparsi in area agricola assimilandoli ai nuclei minori di valore storico documentale;	È da ritenersi positivo il recupero dei volumi dimessi o rustici esistenti, nel sostanziale mantenimento della forma urbana originale, attraverso il recupero e valorizzazione degli elementi architettonici e tipologici tradizionali; limitazione della possibilità di realizzare corpi accessori slegati dall'edificio principale e recupero e la manutenzione della viabilità esistente. La negatività può essere rappresentata dalla crescente e connessa richiesta di spazi pubblici adibiti a parcheggio.	Articolato di cui al Capo X artt. 29 e 30 delle N.T.A.;
Area per nuova edificazione e completamento	Aree contigue ai nuclei di antica formazione. Sono presenti contiguità e/o interstizialità con ambiti residenziali esistenti; tenute nella maggior parte di casi ad orto frutteto di situazioni residenziali esistenti	Mantenimento di un basso indice fondiario, e di altezze degli edifici entro i due piani fuori terra; riproposizione di forme semplici vicine alle tradizionali e di materiali congruenti con il contesto.	Intervento attraverso convenzionamento ove individuare parcheggi pertinenziali ed accessi alla viabilità pubblica; indicazioni precise sulla sistemazione del suolo per evitare significativi movimenti terra.	Controllo dei parametri attraverso i disposti di cui al titolo V capo IV delle N.T.A.; controllo delle tipologie e materiali attraverso i disposti delle stesse N.T.A.; controllo della sistemazione del suolo a completamento delle nuove edificazioni;	Costruzioni con soli due piani fuori terra, con ampie aree pertinenziali da mantenere a giardino evitando un'eccessiva rimodellazione del terreno; La negatività è generata dal consumo di suolo, significativamente rilevante, legato ai bassi indici ed alle tipologie unifamiliari prevalenti	Articolato di cui al Capo III e Capo X artt. 32 e 33 delle N.T.A.;

Ambiti Omogenei	Caratteristiche ambientali e stato delle risorse	Obbiettivi di Tutela Ambientale	Azioni previste	Previsioni di Piano	Impatti positivi e Negativi	Ricadute normative e previsionali – misure compensative
Aree per insediamenti terziari	Presenza di un' area con possibilità di recupero dei volumi esistenti e di nuova edificazione attraverso S.U.E. per attività turistico ricettive legate alla attività di ristorazione esistente; impianti ricreativi di interesse generale che si riconfermano l'area a valle del capoluogo e l'ambito a ridosso della parrocchia	Limitare la superficie territoriale di tali previsioni, cercando di limitarle a quanto necessario al recupero ai fini delle attività ammesse	Riordino delle aree esistenti.	Previsione di recupero dei volumi esistenti e previsione di contenute volumetrie attraverso S.U.E.	Limitata interferenza con gli usi residenziali; la positività è rappresentata dalla valutazione delle strutture attualmente esistenti come da un potenziale aumento dei posti di lavoro connessi alle nuove possibili attività.	Disposti di cui al Capo X delle N.T.A.;
Territorio agricolo	Prati. o prato-pascoli e boschi spontanei di latifoglie; particelle assestamentali della C.M. coltivate a bosco	Mantenimento dell'ambiente naturale, favorendo il recupero degli edifici isolati e la trasformazione delle poche aziende agricole.	Suddivisione del territorio in aree omogenee al fine di modulare gli interventi ammessi per le aziende agricole in funzione delle valenze territoriali identificate.	Individuazione di aree E1 ove sono sostanzialmente ammessi esclusivamente sulle residenze, annessi rustici e zootecnici esistenti, escludendo ogni ulteriore intervento a tutela dell'integrità del paesaggio naturale esistente; individuazione di una zona E3 prossima all'edificio residenziale nella quale limitare gli interventi non compatibili con l'urbanizzato civile.	Tutela integrale delle parti di territorio indicate di elevato valore ambientale; limitazione delle interferenze tra annessi zootecnici di tipo intensivo e parti del territorio urbanizzate.	Disposti di cui al capo XI delle N.T.A.

Compatibilità delle previsioni, in relazione alla Dominante Costruita indicata dal PTP

Area n°	Zona Urbanistica	Posizione rispetto alla perimetrazione della Dominante Costruita del PTP	Considerazioni
6	Completamento		
32	Completamento	Ricompresa	
2	Nuova Edificazione	Ricompresa	
3	Nuova Edificazione	Ricompresa	
4	Nuova Edificazione	Ricompresa in parte	La parte non ricompresa è contigua ed interclusa tra ambiti edificati residenziali.
5	Nuova Edificazione	In contiguità	L'area è contigua ed interstiziale ad ambiti edificati residenziali.
31	Completamento	In contiguità	L'area è contigua ed interstiziale ad ambiti edificati residenziali.
7	Completamento	In contiguità	L'area è contigua ed interstiziale ad ambiti edificati residenziali.
9	Nuova Edificazione	In contiguità	Area adiacente al nucleo di antica formazione del capoluogo, riconfermata rispetto allo S.U.G. vigente, in ambito con presenza delle reti di sottoservizi pubblici.
25	Nuova Edificazione	Ricompresa	
26	Nuova Edificazione	Ricompresa	
33	Nuova Edificazione	Ricompresa	
24	Nuova Edificazione	In contiguità	Ambito adiacente a comparti in parte avviati, con necessità di riordino e completamento.
28	Completamento	In contiguità	Area ricompresa tra edificato residenziale esistente ed impianti ricreativi di interesse generale, contigua a grande comparto pubblico attuato con palestra ed altre strutture per lo sport, e strutture con funzione di centro sociale.
17	Completamento	In contiguità	Ambito interstiziale a tessuto urbanizzato per usi residenziali ed artigianali della frazione Vermogno.
1	Turistico ricettiva	Ambito esterno alla Dominante Costruita;	Pur essendo esterno alla dominante individuata, gli edifici esistenti sono prossimi e contigui ad ambiti riconosciuti dallo S.U.G. vigente quali aree edificate residenziali; per tale ambito, iene previsto unicamente il recupero dei fabbricati esistenti con possibilità di contenuto ampliamento;
1	Attività Commerciali	Ricompresa	
2	Attività Commerciali	Ricompresa	
1	Impianti Ricreativi di Int. Gen.	In contiguità	Area ricompresa tra edificato residenziale esistente ed impianti turistico ricettivi, contigua a grande comparto pubblico attuato con palestra ed altre strutture per lo sport, e strutture con funzione di centro sociale.
Tutte	Nuove Costruzioni Accessorie non pertinentziali	In contiguità	Tutte le localizzazioni sono poste in contiguità a tessuto urbano; sono volte a sopperire ad esigenze pregresse che non hanno trovato spazio all'interno del tessuto consolidato di pertinenza degli edifici residenziali presenti, richiedendo una nuova individuazione in ambiti i più prossimi possibili ancorché non strettamente pertinentziali.

Estratto normativa del PTP, relativa alla Dominante Costruita

Art. 3.2 - Aree a dominante costruita

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

Compatibilità delle previsioni, in relazione alle Aree Boscate riconosciute dal PPR

Area n°	Zona Urbanistica	Considerazioni
7	Completamento	Parte ricompresa tra aree edificate residenziali esistenti su due fronti opposti, e la viabilità pubblica a monte; di contenute dimensioni, la copertura indicata è principalmente realizzata da robinie di piccole dimensioni, con particolare riguardo per la parte sommitale prossima alla viabilità.
32	Completamento	La parte caratterizzata da copertura arborea risulta essere marginale rispetto al lotto fondiario indicato.
9	Nuova Edificazione	La parte della superficie territoriale del comparto, caratterizzata da copertura arborea ed arbustiva è ricompresa all'interno della fascia di rispetto inedificabile del cimitero del Capoluogo; nell'ambito dell'attuazione del comparto potrà essere valutata una valorizzazione delle essenze presenti, all'interno della progettazione delle aree a standard.
1	Turistico ricettiva	La parte caratterizzata dalla presenza di essenze arboree, è adiacente al fronte nord dei fabbricati esistenti, per i quali lo strumento urbanistico propone un recupero con contenuto ampliamento; possibilità di ampliamento che può trovare spazio lungo il fronte sud che si apre su ampio spazio tenuto a prato pascolo.
24	Completamento	Come è possibile notare nella ripresa aerea allegata, l'ambito è unicamente marginale ad area boscata e risulta ampiamente caratterizzato dalla presenza di azioni antropiche ed assenza di elementi naturali di pregio.
28	Completamento	Marginale ad ambito boscato; caratterizzato dalla presenza di viabilità interpodereale ed usi agricoli. Non sono presenti elementi naturali di pregio.
1	Impianti Ricreativi di Int. Gen.	Marginale ad ambito boscato; caratterizzato dalla presenza di robinie. Impiegato durante manifestazioni, sagre ed eventi per l'allestimento di strutture temporanee, nella zona prossima alla viabilità pubblica esistente.
2	Turistico ricettivo	Ambito caratterizzato dalla nota sorgente "fontana Solforosa" e dall'edificio che ospita una attività di somministrazione, per la quale lo strumento urbanistico prevede interventi di ampliamento da contenere entro ambito strettamente pertinenziale, su aree già antropizzate, indicato in cartografia, escludendo la compromissione delle aree boscate al contorno.



Foto aerea 1 Ambito della "Fontana Solfiorosa"



Foto aerea 2 Area di Completamento n°7 presso Capoluogo

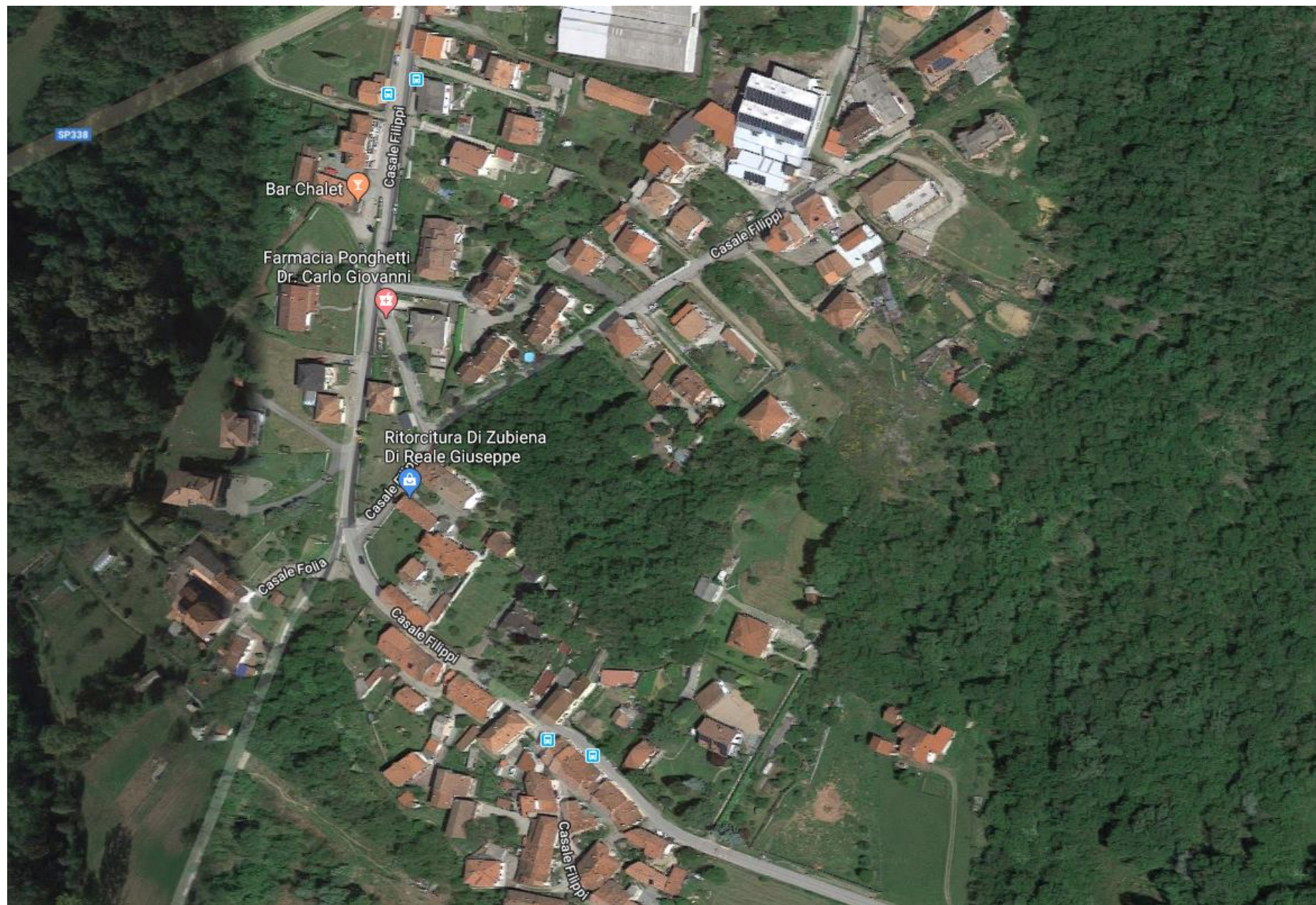


Foto aerea 3 ambito per nuova edificazione n° 24 e 25 di frazione Filippi



Foto aerea 4 Ambito per edificazione in completamento n°28 ed impianti ricreativi di interesse generale n°1, in località Trucchi