

Regione

PIEMONTE

COMUNE DI

Cavaglià



Provincia di

BIELLA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
P.R.G.C.

VARIANTE GENERALE
Art. 17 Comma 3° L.R. 56/77 e s.m.i.

Marco Maggia Architetto
via Pietro Micca, 12 Biella
marcomaggia@studiomaggia.it

Paolo Maggia Architetto
via Pietro Micca, 12 Biella
paolomaggia@studiomaggia.it

Il Sindaco

Gli estensori

Geologo

RUP

Il Segretario Comunale

*Cavaglià,
Aprile 2020*

Elaborato
testuale

T12



PROGETTO PRELIMINARE
Controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini

INDICE

PREMESSA

OSSERVAZIONI DA PARTE DEI CITTADINI

1 - VARIAZIONE N. 9	4
2 - VARIAZIONE N. 10.....	4
3 - VARIAZIONE N. 124 (NUOVA VARIAZIONE N. 081).....	4
4 - VARIAZIONI N. 76 (NUOVA VARIAZIONE N. 021) E 123.....	4
5 - VARIAZIONE N. 13.....	5
6 - VARIAZIONE N. 55 (NUOVA VARIAZIONE N. 078)	5
7 - VARIAZIONI N. 45 (NUOVA VARIAZIONE N. 029) -84.....	5
8 - VARIAZIONE N. 103 (NUOVA VARIAZIONE N. 079).....	5
9 - VARIAZIONE N. 66 (NUOVA VARIAZIONE N. 080).....	6
10 - VARIAZIONE N. 18 (NUOVA VARIAZIONE N. 037).....	6
11 - NUOVA VARIAZIONE N. 128.....	6
12 - NUOVA VARIAZIONE N. 67.....	6
13 - RICHIESTA NUOVA VARIAZIONE.....	7
14 - RICHIESTA NUOVA VARIAZIONE.....	7
15 - VARIAZIONE N. 153 (NUOVA VARIAZIONE N. 039).....	7
16 - VARIAZIONE N. 188 (NUOVA VARIAZIONE N. 038).....	7
17 - NUOVA VARIAZIONE N. 124.....	8
18 - NUOVA VARIAZIONE N. 30.....	8
19 - NUOVA VARIAZIONE N. 127.....	8
20 - NUOVE VARIAZIONI N. 155-157.....	8
21 - NUOVA VARIAZIONE N. 60.....	9
22 - VARIAZIONE N. 147 (NUOVA VARIAZIONE N. 146).....	9
23 - VARIAZIONI N. 71-72 (NUOVA VARIAZIONE N. 101).....	10
24 - VARIAZIONE N. 147 (NUOVA VARIAZIONE N. 146).....	10
25 - VARIAZIONE N. 37 (NUOVA VARIAZIONE N. 13) E NUOVA VARIAZIONE N. 12.....	12
26 - NUOVA VARIAZIONE N. 18.....	12
27 - NUOVA VIABILITA' NELLA ZONA INDUSTRIALE	13
28 - NUOVA VARIAZIONE N. 17.....	13
29 - VARIAZIONE N. 24.....	13

1. PREMESSA

Il Comune di Cavaglià con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 in data 10.07.2018 ha adottato la Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della Variante Generale, redatta ai sensi del comma 1 art. 15 L.R. 56/77 e ss.mm.ii. e con specifico riferimento ai contenuti dell'art. 14 comma 1 della sopracitata norma.

A seguito della presentazione della Proposta Tecnica i cittadini hanno provveduto ad esprimere osservazioni; il presente elaborato fornisce le controdeduzioni alle considerazioni ricevute.

Si evidenzia che nella proposta tecnica di progetto preliminare la numerazione delle aree in variante ricomprendeva anche le dichiarazioni d'intenti non accolte; a seguito di osservazione da parte degli enti, è stata quindi introdotta una nuova numerazione delle variazioni oggetto della presente Variante Generale. Al fine di facilitare la connessione con la precedente numerazione nel presente testo è riportato il numero equivalente nella proposta tecnica preliminare.

2. OSSERVAZIONI DA PARTE DEI CITTADINI

1 - VARIAZIONE N. 9

Osservazione

A seguito di mutate esigenze è richiesto l'annullamento della variazione ed il mantenimento dell'attuale destinazione agricola.

Controdeduzione

La variazione è stata stralciata, anche sulla base delle osservazioni degli enti.

2 - VARIAZIONE N. 10

Osservazione

Con la dichiarazione d'intenti era stata richiesta una volumetria di mc 2000 per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale; nella proposta tecnica di Progetto Preliminare si rileva l'accoglimento parziale con inserimento di edificabilità esclusivamente su di una porzione del lotto. Si richiede l'estensione della volumetria su tutto il lotto, identificato catastalmente al foglio 1 mappale 348 C.T..

Controdeduzione

La variazione è stata stralciata sulla base delle osservazioni degli enti, in quanto l'area apre un nuovo fronte di urbanizzazione con effetto dispersivo ed è collocata all'interno del Bene paesaggistico B001.

3 - VARIAZIONE N. 124 (NUOVA VARIAZIONE N. 081)

Osservazione

Con la dichiarazione d'intenti era stata richiesta una volumetria di mc 1500 per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale; nella proposta tecnica di Progetto Preliminare si rileva l'accoglimento parziale con inserimento di edificabilità esclusivamente su di una porzione del lotto e la classificazione con PEC 15. Si richiede l'estensione della volumetria su tutto il lotto e l'eliminazione del PEC.

Controdeduzione

Il Progetto Preliminare prevede l'estensione dell'edificabilità su tutto il lotto e la trasformazione dell'ambito in area di completamento ad uso prevalentemente residenziale - ACR.

4 - VARIAZIONI N. 76 (NUOVA VARIAZIONE N. 021) E 123

Osservazione

Il cittadino evidenzia che era stata richiesta l'edificabilità di entrambi i lotti al fine di realizzare n. 2 fabbricati ad uso residenziale di 400 mc ciascuno; nella proposta tecnica le richieste non sono state rispettate.

Controdeduzione

Il Progetto Preliminare ha rivisto le richieste e ha deciso il parziale accoglimento della richiesta,

esclusivamente sul lotto posto più a sud in quanto confinante con due aree residenziali esistenti e posto lungo la strada, pertanto già dotato di tutti i servizi necessari.

5 - VARIAZIONE N. 13

Osservazione

A seguito di mutate esigenze è richiesto l'annullamento della variazione ed il mantenimento dell'attuale destinazione agricola.

Controdeduzione

La variazione è stata stralciata, anche sulla base delle osservazioni degli enti.

6 - VARIAZIONE N. 55 (NUOVA VARIAZIONE N. 078)

Osservazione

Con dichiarazione di intenti era stata richiesta una volumetria di 500 mc per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale; nella proposta tecnica si rileva il non accoglimento della proposta.

Controdeduzione

La variazione è stata inserita a seguito di rivalutazione in quanto adiacente ad altre aree residenziali esistenti ed in via di sviluppo.

7 - VARIAZIONI N. 45 (NUOVA VARIAZIONE N. 029) -84

Osservazione

Con dichiarazione di intenti era stata richiesta una volumetria di 3000 mc per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale; nella proposta tecnica si rileva il non accoglimento della proposta. Si evidenzia che a seguito dell'attuale richiesta del mercato connessa al settore turistico (via Francigena) si richiede il riesame delle variazioni con inserimento di destinazione impianti privati per il tempo libero/area ad uso prevalentemente turistico-ricettivo. Si intende infatti poter adibire il luogo ad attività connesse alla richiesta sempre maggiore di attrattive locali legate alla sfera turismo-ambiente-natura.

Controdeduzione

A seguito della mutata richiesta di destinazione d'uso si è scelto di accettare la variazione n. 45 (nuova area 029) classificandola come futura area per impianti privati per il tempo libero. Si riconferma invece il non accoglimento della richiesta relativa all'area n. 84 in quanto esterna al perimetro urbanizzato pertanto la realizzazione di strutture in quest'area aprirebbe un nuovo fronte edificatorio.

8 - VARIAZIONE N. 103 (NUOVA VARIAZIONE N. 079)

Osservazione

Con dichiarazione di intenti era stata richiesta una volumetria di 10.000 mc per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale; nella proposta tecnica si rileva il parziale accoglimento della proposta in quanto limitata ad una sola porzione dell'intero lotto di proprietà, includendo anche altro terreno di terzi. Si richiede il riesame della variazione.

Controdeduzione

A seguito dell'osservazione ricevuta il perimetro del P.E.E.P. è stato ridefinito includendo esclusivamente i lotti di proprietà.

9 - VARIAZIONE N. 66 (NUOVA VARIAZIONE N. 080)

Osservazione

Con dichiarazione di intenti era stata richiesta una volumetria di 2.000 mc per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale; nella proposta tecnica si rileva l'accoglimento della proposta ma con errata definizione del perimetro in quanto in parte inserito nel vicino P.E.E.P. e la classificazione con PEC 15. Si richiede il riesame della variazione con variazione del perimetro e con l'eliminazione del PEC.

Controdeduzione

A seguito dell'osservazione ricevuta il perimetro della variazione è stato ridefinito ed è stata modificata la destinazione dell'ambito in area di completamento ad uso prevalentemente residenziale - ACR.

10 - VARIAZIONE N. 18 (NUOVA VARIAZIONE N. 037)

Osservazione

Si rileva il non accoglimento della richiesta di aumento di volumetria sull'area indicata. Si richiede di poter riesaminare la proposta includendo il lotto attiguo di proprietà ed inserendo il tutto quale area ad uso commerciale esistente.

Controdeduzione

Riesaminata la richiesta è stato deciso di procedere alla modifica di destinazione d'uso come indicato integrando anche l'area limitrofa in quanto è stata riscontrata la presenza di un'attività di concessionario auto.

11 - NUOVA VARIAZIONE N. 128

Osservazione

Il proprietario richiede la trasformazione del lotto distinto al NCT al foglio 19 mappale 519 da area di espansione residenziale soggetta a PEC ad area agricola inedificabile.

Controdeduzione

L'amministrazione ha scelto di accogliere la richiesta in quanto in linea con i propri obiettivi di riduzione del consumo di suolo.

12 - NUOVA VARIAZIONE N. 67

Osservazione

Il proprietario richiede la trasformazione del lotto distinto al NCT al foglio 7 mappali 197 e 198, attualmente ad uso agricolo, ad area edificabile ad uso residenziale.

Controdeduzione

Trattandosi di un lotto intercluso ed interno all'urbanizzato si è scelto di accogliere la richiesta trasformando la destinazione d'uso in area di completamento ad uso prevalentemente residenziale.

13 - RICHIESTA NUOVA VARIAZIONE

Osservazione

Il proprietario richiede la trasformazione del lotto distinto al NCT al foglio 23 mappale 606 attualmente ad uso agricolo, ad area ERA (edifici residenziali in area agricola).

Controdeduzione

L'amministrazione ha valutato la collocazione del lotto e la tipologia dell'edificato e ha proceduto all'accoglimento della richiesta.

14 - RICHIESTA NUOVA VARIAZIONE

Osservazione

Il proprietario richiede l'aumento di cubatura per un alloggio catastalmente individuato al foglio 7 mappale 178 sub1.

Controdeduzione

Trattandosi di un aumento relativo ad un alloggio facente parte di un fabbricato costituito da altre unità abitative si ritiene di non poter accogliere la richiesta.

15 - VARIAZIONE N. 153 (NUOVA VARIAZIONE N. 039)

Osservazione

Nell'ambito dello studio della situazione esistente dei fabbricati e in forza del futuro recupero dell'area il proprietario prevede una demolizione con ricostruzione che comporta la modifica dei parametri esistenti al fine di consentire il prolungamento degli edifici con la stessa manica evitando dislivelli.

Controdeduzione

A seguito della presentazione del progetto di modifica si è scelto di concedere la modifica dei parametri inserendo una specifica nota all'interno dell'apparato normativo al fine di agevolare il recupero edilizio di strutture ormai in disuso e in cattivo stato di conservazione (una di queste è già crollata) e permettere la riedificazione con parametri migliorativi della percezione visiva d'insieme.

16 - VARIAZIONE N. 188 (NUOVA VARIAZIONE N. 038)

Osservazione

È richiesta la modifica della variazione includendo, in aggiunta al fabbricato già oggetto di trasformazione, anche le relative pertinenze.

Controdeduzione

La variazione è stata ampliata in quanto coerente con gli indirizzi per l'area.

17 - NUOVA VARIAZIONE N. 124

Osservazione

È richiesta la modifica della destinazione del lotto identificato al NCT al foglio 10 particelle 328-330 da area di completamento ad uso prevalentemente residenziale ad area agricola.

Controdeduzione

L'amministrazione ha scelto di accogliere la richiesta in quanto in linea con i propri obiettivi di riduzione del consumo di suolo.

18 - NUOVA VARIAZIONE N. 30

Osservazione

È richiesta la modifica della destinazione urbanistica di parte dei lotti identificati al NCT al foglio 7 mappali 74 e 372, dalla attuale destinazione "V4 - aree private di valore ambientale" ad "Attrezzature Commerciali e Direzionali Esistenti".

Controdeduzione

L'amministrazione ha deciso di accogliere la richiesta in quanto la modifica si profila, dal punto di vista cartografico, come la regolarizzazione del contorno di aree a diverse destinazioni, confinanti tra loro.

19 - NUOVA VARIAZIONE N. 127

Osservazione

È richiesta la modifica della destinazione del lotto identificato al NCT al foglio 19 mappale 530 da area di sviluppo soggetta al PEC 06 ad area edificata residenziale in quanto si tratta di refuso visto che il sedime fa parte di area di pertinenza di un fabbricato accatastato.

Controdeduzione

L'amministrazione ha provveduto ad adeguare la cartografia modificando la destinazione d'uso del lotto e aggiornando i parametri del PEC 06 conseguenzialmente.

20 - NUOVE VARIAZIONI N. 155-157

Osservazione

La società proprietaria delle particelle 351, 456, 519 del foglio 27 al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià e delle particelle 515, 465 sub. 1-2, 518 sub. 1-2-3, 516 sub. 6 del foglio 27 al Catasto Fabbricati del Comune di Cavaglià ha presentato osservazioni in merito alle aree su cui sorgono due discariche, un impianto di bioessiccazione e un impianto di valorizzazione delle plastiche.

1. Nelle tavole la base cartografica riporta esclusivamente l'impianto di bioessiccazione (polo tecnologico).
2. Nella tav. P02 Consumo di suolo l'area su cui è stato realizzato l'impianto è classificato come "previsioni non attuate"
3. Nella tav. AT1 l'area è indicata come "seminativo".
4. Nella tav. P03b i terreni su cui sorgono gli impianti, sono classificati come "Aree per nuovi impianti"

produttivi” mentre la discarica è azionata come “Ambito adibito alla coltivazione di cave”.

5. Il piano vigente prevede P.E.C. 01 e 02.

6. L'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione riporta la dicitura Ecodeco Srl (ora A2A Ambiente Spa) e il riferimento normativo in materia di AIA indicato è il D.Lgs. 59/2005 invece del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Non viene citato l'impianto di valorizzazione delle plastiche. È indicata una fascia di rispetto di 100 metri e sono fornite indicazioni sulla piantumazione per un'estensione di almeno 10 metri che non trova riscontro nelle attività già autorizzate.

7. Nella Relazione Tecnico-Illustrativa sono elencati gli obiettivi della variante ma non viene considerato il sistema impiantistico presente.

8. Nel documento T05 “Individuazione dei vincoli” e nella tavola AT6 “Dotazioni pubbliche” reiterati la porzione nord del mappale 519 di foglio 27 è soggetta a reiterazioni dei vincoli.

9. Nella Tav. AT2.2 “Beni paesaggistici - sovrapposizione” i terreni di cui a punto precedente sono destinati ad “Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico”.

10. Le “Aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico” sono normate dall'art. 25 delle NTA.

11. La tavola AT4 “Sensibilità visive” prevede un corridoio ecologico che attraversa le aree di proprietà A2A Ambiente tra l'impianto di bioessicazione e l'impianto plastiche già realizzato.

12. La normativa in materia di terre e rocce da scavo, non cita il DPR 120/2017.

Complessivamente la società scrivente chiede:

- L'aggiornamento delle tavole con inserimento del nuovo impianto di valorizzazione delle plastiche e l'individuazione degli insediamenti esistenti.
- L'aggiornamento delle NTA in relazione alla nuova normativa e alla ragione sociale.
- Di stralciare la prevista destinazione “Parcheggi a servizio del terziario” per la porzione nord del mappale 519 di foglio 27, ritenuta non necessaria poiché le singole attività industriali/commerciali dispongono dei propri spazi.
- La rimozione del vincolo preordinato all'esproprio.
- Di considerare l'intera proprietà di A2A Ambiente come area industriale e/o di interesse pubblico (ad esempio impianti rifiuti), senza vincolo della destinazione a parcheggio.
- Di individuare correttamente il corridoio ecologico prevedendone il passaggio in aree potenziabili e non già deframmentate quali quelle industriali.

Controdeduzione

La base cartografica e gli allegati tecnici sono stati aggiornati.

Le variazioni n. 155-157 prendono atto dello stato di attuazione dei PEC e procedono all'adeguamento del Progetto Preliminare della variante con lo stato attuale dell'utilizzo dei lotti.

Sono stati altresì adeguati i riferimenti nelle NTA, nella Relazione Tecnica e gli obiettivi specifici.

21 - NUOVA VARIAZIONE N. 60

Osservazione

Si osserva che gli edifici siti sul lotto distinti al NCT al foglio 08 mappali 338 e 339, costituiscono un unico complesso immobiliare risalente allo stesso periodo di costruzione e con caratteristiche costruttive ed estetiche uguali. Si chiede pertanto la variazione in “area edificata” della porzione di terreno distinto in mappa terreni al foglio 8, mappale n. 339.

Controdeduzione

Preso atto di quanto osservato il progetto preliminare provvede ad effettuare l'adeguamento osservato.

22 - VARIAZIONE N. 147 (NUOVA VARIAZIONE N. 146)

Osservazione

La società Valledora spa ha presentato alcune osservazioni in merito all'area estrattiva riportate di seguito

in sintesi:

1. si richiede l'attribuzione della formale destinazione estrattiva sull'area corrispondente ai mappali n. 207 del foglio 24 ed ai mappali n. 211, 346, 347, 350 del foglio 25;
2. si richiede che l'elencazione delle attività previste per l'area Valledora venga integrata inserendo tra le destinazioni d'uso proprie, oltre agli impianti per il trattamento di inerti, "ogni altra attività collegata e connessa al trattamento di materiali inerti, tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, impianti per la produzione di conglomerati bituminosi, impianti per il confezionamento di calcestruzzo, impianti per il riciclo di materiali di scarto dell'edilizia, impianti per la prefabbricazione di materiali in calcestruzzo, magazzino di prodotti per l'edilizia". Si richiede altresì di inserire tra le destinazioni d'uso compatibili "esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini";
3. si richiede che le disposizioni normative di cui all'art. 39 "coltivazione di cava" vengano ridefinite ed aggiornate sulla base delle più recenti disposizioni normative;
4. si richiede che la perimetrazione delle fasce di rispetto stradali riportata negli elaborati cartografici venga ridefinita in funzione dell'ordine gerarchico e della titolarità dei singoli nastri stradali.
5. si richiede che l'attribuzione dell'area estrattiva alla classe 3a3 di pericolosità geomorfologica venga ridefinita e aggiornata alla classe 2, differenziandola dalla limitrofa area a servizi per cui si richiede invece l'attribuzione alla classe 1.

Controdeduzione

A seguito delle osservazioni presentate si controdeduce come di seguito esposto:

1. l'Amministrazione ha scelto di non riportare in cartografia la destinazione d'uso estrattiva in quanto aree agricole soggette a variazioni a seconda delle singole autorizzazioni ed in quanto alla fine della coltivazione e dell'eventuale recupero l'area ritorna ad uso agricolo
2. nell'area è stato deciso di consentire le attività proprie richieste, mentre le destinazioni d'uso compatibili sono da ritenersi estranee all'attività estrattiva in essere
3. i riferimenti normativi sono stati aggiornati
4. la fascia di rispetto della arteria oggetto di progetto di riqualifica nella zona estrattiva è stata aggiornata a 20 metri
5. si è preso atto delle osservazioni della ditta Valledora SpA ed è stata modificata l'estensione della classe di pericolosità 3a3 e la normativa relativa a tale classe.

23 - VARIAZIONI N. 71-72 (NUOVA VARIAZIONE N. 101)

Osservazione

I proprietari delle aree chiedono di ottenere variazione della delimitazione relativa all'individuazione della zona da "pericolosità geomorfologica classe 2 di idoneità all'utilizzo urbanistico" a "pericolosità geomorfologica classe 1 di idoneità all'utilizzo urbanistico".

Controdeduzione

Non sussistono condizioni geomorfologiche per inserire l'area in oggetto nella classe di pericolosità 1, anche a seguito della richiesta della Regione Piemonte di ridurre le superfici ricadenti in classe 1. Si evidenzia che comunque la normativa relativa alla classe 2 non limita l'utilizzo dell'area ma richiede solo degli approfondimenti geologici in caso di edificazione, modificazioni morfologiche, ecc.

24 - VARIAZIONE N. 147 (NUOVA VARIAZIONE N. 146)

Osservazione

L'associazione Valledora Onlus ha presentato alcune osservazioni in merito all'area estrattiva riportate di seguito in sintesi:

1. le aree dedicate alle attività estrattive non sono correttamente identificate
2. il percorso della Via Francigena deve essere evidenziato maggiormente in quanto opportunità;

3. si richiede l'aggiornamento delle discariche citate nello studio;
4. si richiede un maggiore monitoraggio dei versanti acclivi delle discariche;
5. è necessario introdurre la classificazione dell'area "risicola DOP riso della Baraggia";
6. il piano regolatore non rileva né tutela la zona delle sorgenti, esistenti nel rione Calliano, una delle quali alimenta il Rio Momassone;
7. il piano non fornisce norme per le aree industriali identificate come di "pertinenza delle aree estrattive" che persistono anche quando l'attività estrattiva è cessata. Le aree a cava devono inoltre essere conteggiate in quanto suolo "edificato";
8. le aree boscate presentano un'errata indicazione in quanto l'autorizzazione alla cava Edilcave ne ha autorizzato l'estirpazione di circa 11 ettari;
9. risulta necessario verificare la zona di rispetto per la discarica di Alice;
10. devono essere prese in considerazione ed esaminate le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque;
11. deve essere preso in considerazione ed esaminato quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 2 febbraio 2018 n. 12-6441;
12. a pag. 51 della relazione illustrativa vengono erroneamente citate le località Brianco e Babilone;
13. nella relazione tecnica è presente un errore nell'attribuire a previsioni non attuate la parte in cui è stato costruito l'impianto A2A di selezione plastiche. Sono stati inoltre presentati ulteriori progetti per altri due stabilimenti;
14. risulta mancante il riferimento alla pianificazione della Provincia di Biella che per l'area Valledora prevede la stesura di un Piano specifico;
15. si evidenzia la necessità di regolamentare l'area estrattiva in virtù del degrado raggiunto e dell'enorme ed impattante espansione a cui è giunta;
16. nel territorio comunale sono presenti alcuni piccoli laghi di cui è necessario verificare l'opportunità di sottoporli alla disciplina dell'art. 15 del PPR;
17. si suggerisce l'inserimento tra gli elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico l'area Valledora per lo spessore del giacimento di ghiaia;
18. non viene citata la denominazione del Comune di Cavaglià DECO per i prodotti agricoli locali;
19. viene esclusa l'applicabilità dell'art. 21 del PPR (disciplina generale delle componenti di interesse storico-culturale) e art. 23 del PPR (zone di interesse archeologico) senza che siano state eseguite indagini. Nello specifico si fa notare la presenza di un bene archeologico emergente;
20. non è stata individuata la presenza di aree ed impianti industriali di interesse storico;
21. si individua la necessità di limitare l'ampliamento delle aree a cava;
22. l'art. 41 del Ppr richiede di individuare le aree caratterizzate da elementi critici;
23. l'art. 42 del Ppr evidenzia la presenza di un corridoio ecologico, si richiede di individuare misure atte ad aumentare il grado di naturalità della zona;

Controdeduzione

A seguito delle osservazioni presentate si controdeduce come di seguito esposto:

1. l'Amministrazione ha scelto di non riportare in cartografia la destinazione d'uso estrattiva in quanto aree agricole soggette a variazioni a seconda delle singole autorizzazioni ed in quanto alla fine della coltivazione e dell'eventuale recupero l'area ritorna ad uso agricolo;
2. il percorso della Via Francigena è riportato nella tavola AT4 relativa alle sensibilità visive;
3. è stato inserito nello studio il riferimento alla discarica ex Portaluppi. Si tratta però di un'area classificata come area pubblica in quanto ha esaurito la funzione di discarica; nelle norme sono state inserite specifiche prescrizioni ad ulteriore tutela;
4. In merito alla morfologia acclive delle scarpate acclivi della cava si evidenzia che tali settori sono inseriti in classe di pericolosità 3, come previsto dalla normativa vigente.
5. l'area è classificata negli allegati tecnici come "aree di interesse agronomico";
6. Non risulta che le sorgenti del rione Calliano siano ad uso idropotabile, non sono pertanto riportate negli elaborati del PRGC né sono previste fasce di tutela.
7. il piano regolatore riprende le autorizzazioni a cava che costituiscono variante allo strumento urbanistico e che contengono specifiche prescrizioni per il recupero o la conversione delle aree estrattive. Il conteggio in quanto suolo "edificato" è effettuato esclusivamente per le aree per le quali al termine del loro utilizzo non è previsto il recupero ed il ritorno alla destinazione agricola;
8. le aree boscate sono state aggiornate sulla base della attuale consistenza arborea;
9. la zona di rispetto è stata inserita in cartografia;
10. a tal fine si rimanda al capitolo 00 della relazione illustrativa;
11. il Comune di Cavaglià è interamente compreso all'interno delle Aree di ricarica degli acquiferi profondi di cui alla DGR 12-6441 del 02.02.2018. Nelle norme tecniche del PRGC sono stati recepiti

- tutti i vincoli che tale DGR definisce. Nella parte I sono contenuti i vincoli estesi a tutti i Comuni della Regione e nella parte II sono inserite misure specifiche per l'Area di Valledora che comprende il Comune di Cavaglià;
12. i riferimenti sono stati eliminati;
 13. la zona nel PRG vigente comprendeva uno strumento urbanistico complessivo che nell'attuale progetto di variante del PRG è stato eliminato classificando in modo differente le aree già attuate e quelle in via di attuazione o oggetto di futuro sviluppo;
 14. l'Amministrazione Comunale intende porre un freno all'espansione delle aree ad uso estrattivo pertanto a tal fine è stata inserita una delimitazione oltre la quale si prefigura l'assenza di nuove aree a cava;
 15. nella cartografia è stato inserito un limite oltre il quale si vuole interdire la coltivazione di terreni a cava;
 16. in riferimento ai laghetti presenti sul territorio si fa riferimento alle integrazioni richieste dalla Regione Piemonte;
 17. si tratta di un'area che non ha valore paesaggistico ma ha esclusivamente interesse per la funzione estrattiva, si evidenzia inoltre che l'attività di cava ha al contrario degradato l'aspetto paesaggistico e naturalistico;
 18. si tratta di una denominazione per la quale non si individuano specifiche prescrizioni di tutela di carattere urbanistico;
 19. a seguito di indicazioni specifiche da parte del ministero preposto sono state individuate le aree a rischio archeologico;
 20. l'adeguamento al Ppr è un processo bilaterale in cui lo strumento urbanistico prende atto di quanto individuato dalla pianificazione paesaggistica regionale e suggerisce modifiche basate sulla conoscenza puntuale del territorio; in questo caso non si evidenziano aree industriali di interesse storico;
 21. è stata inserita una limitazione per evitarne il progressivo ampliamento;
 22. le aree a cava costituiscono per loro natura elemento di criticità ambientale, l'Amministrazione ne ha preso atto e ha scelto di limitarne l'espansione;
 23. lo spostamento del corridoio ecologico è stato dettato dall'individuazione di aree ad alta naturalità per le quali il PRG non prevede sviluppi urbanistici.

25 - VARIAZIONE N. 37 (NUOVA VARIAZIONE N. 13) E NUOVA VARIAZIONE N. 12

Osservazione

La presente osservazione prevede la modifica del perimetro di edificabilità di ml 7 verso nord/ovest per permettere la costruzione della viabilità a servizio del lotto corrispondente al mappale 640 foglio 1 NCT. Si chiede altresì di trasformare la possibilità edificatoria del lotto di cui la variazione n. 37 con possibilità di edificazione diretta.

Controdeduzione

L'amministrazione ha scelto di accogliere le richieste al fine di agevolare l'utilizzo delle aree.

26 - NUOVA VARIAZIONE N. 18

Osservazione

L'osservazione riguarda il terreno individuato al NCT foglio 1 particelle 605 e 544. Si evidenzia che, date le dimensioni del lotto e dalle condizioni morfologiche sfavorevoli, non vi è alcun interesse al mantenimento dello stesso in area edificabile.

Controdeduzione

L'amministrazione ha scelto di accogliere la richiesta in quanto in linea con i propri obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di procedere alla trasformazione della destinazione d'uso dell'area in "agricola".

27 - NUOVA VIABILITA' NELLA ZONA INDUSTRIALE

Osservazione

Si rileva la previsione di una nuova strada primaria di accesso ai settori urbani su area privata, tratto che rientra nel perimetro dell'installazione IPPC relativa all'impianto di trattamento rifiuti. Non è chiara la volontà comunale di realizzare una nuova viabilità lungo il tratto di strada in esame.

Controdeduzione

L'amministrazione intende adibire al pubblico utilizzo l'attuale strada privata al fine di realizzare, in aggiunta ad altri interventi infrastrutturali, un riordino viabilistico della zona industriale.

28 - NUOVA VARIAZIONE N. 17

Osservazione

Si evidenzia che il lotto catastalmente individuato al NTC col foglio 1 particella 606 è attualmente edificato e sono in via di chiusura le pratiche edilizie de catastali riguardanti il fabbricato insistente sul predetto terreno.

Controdeduzione

Il lotto oggetto di nuova variazione n. 17 è stato trasformato in area edificata, a seguito della presa d'atto dell'avvenuta attuazione delle previsioni del PRG vigente che lo classificavano come "area di completamento ad uso prevalentemente residenziale".

29 - VARIAZIONE N. 24

Osservazione

Il proprietario richiede la trasformazione del lotto da area agricola ad area di completamento ad uso prevalentemente residenziale evidenziando che l'area risulta attualmente asservita da servizi primari ed urbanizzazioni.

Controdeduzione

L'amministrazione ha valutato la collocazione del lotto e, trattandosi di strutture posizionate molto all'esterno dell'urbanizzato ha riconfermato il non accoglimento della richiesta.


Biella, lì 10 Aprile 2020

Architetto Paolo Maggia

	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione	Architetto
A/a	PAOLO MAGGIA
	n° 161



Architetto Marco Maggia
Master in Trasporti e Mobilità Sostenibile

	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione	Architetto
A/a	MARCO MAGGIA
	n° 181

