



COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE 1/17

AI SENSI DEI COMMI 5° e 7° DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2017

Approvazione D.C.C n. ---- del ----

RELAZIONE - Stralcio Planimetrie e Norme
OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

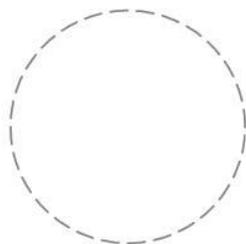
TAV. n. **2**

Responsabile Procedimento
.....

Architetto
Enrico Rudella

Sindaco
.....

Segretario Comunale
.....



COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE 1/2017
AI SENSI DELLA L.R. 56/77 e s.m.i.

P.R.G.

VP 1/2017

Ottobre 2017

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE
SCHEDE TABELLE

VARIANTE PARZIALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI VERZUOLO

ai sensi dei commi 5 - 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i.

Premessa

Il Comune di Verzuolo è dotato di Piano regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale approvato con revisione **DGR 14-2069 del 07.09.2015** e rettifica **DGR 34-2571 del 09.12.2015**.

REGIONE PIEMONTE BU37 17/09/2015

Deliberazione della Giunta Regionale 7 settembre 2015, n. 14-2069

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di VERZUOLO (CN). Approvazione della Variante Generale al P.R.G.C..

A relazione dell'Assessore Valmaggia:

Premesso che il Comune di Verzuolo (CN) è dotato di P.R.G.C. (Piano Regolatore Generale Comunale), approvato con D.G.R. (Deliberazione della Giunta Regionale) n. 59-13812 del 30/3/1992, e provvedeva a:

- predisporre il progetto preliminare della Variante Generale al P.R.G.C. con D.C. (Deliberazione Consiliare) n.02 del 21/01/2009;
- controdedurre alle osservazioni presentate da Enti e privati, a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare, e contestualmente adottare il progetto definitivo della Variante Generale al P.R.G.C. con D.C. n.40 del 18/12/2012, integrata con D.C. n.12 del 09/5/2013.

Rilevato che:

- la Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, con relazione datata 09/7/2014, si è espressa affinché l'Amministrazione Comunale provvedesse a controdedurre alle proposte di modifica e integrazioni formulate nel rispetto delle procedure fissate dal comma 13 ovvero dal comma 15 dell'art.15 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- l'Assessore Regionale all'Urbanistica, con nota prot. n.19324/DB0831 del 15/7/2014, ha provveduto a trasmettere il suddetto parere al Comune di Verzuolo (CN), specificando i tempi per le controdeduzioni comunali e le ulteriori indicazioni procedurali.

Atteso che il Comune di Verzuolo (CN) ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla Regione, predisponendo la documentazione tecnica modificata in conseguenza dei rilievi accolti, con D.C. n.09 del 24/02/2015.

Dato atto che, con parere datato 14/8/2015, il Settore territorialmente competente della Direzione Regionale Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, ha espresso parere favorevole all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Verzuolo (CN), subordinatamente all'introduzione "ex officio" negli elaborati progettuali delle ulteriori modificazioni riportate nell' "allegato A" datato 14/8/2015, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione e all'adeguamento, a norma di legge, della Variante Generale al P.R.G.C. e alla salvaguardia dell'ambiente e del territorio.

Preso atto che, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n.12-8931 del 09/6/2008, le valutazioni relative agli aspetti ambientali strategici e di compatibilità ambientale (V.A.S.) sono contenute:

- nell' "allegato B": parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S. datato 09/7/2014 (allegato alla Determina Dirigenziale n. 411 del 09/7/2014),
- nell' "allegato C": Piano di Monitoraggio adottato con D.C. n.09 del 24/02/2015,
- nell' "allegato D": Dichiarazione di Sintesi datata 06/8/2015,

che costituiscono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.

Vista la Certificazione datata 11/01/2013, firmata dal Responsabile del Procedimento del Comune di Verzuolo (CN), circa l'iter di adozione della Variante Generale al P.R.G.C., a norma della L.R.

n.56/77 e s.m.i. ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare P.G.R. n.16/URE del 18/7/1989.

Considerato che le previsioni urbanistiche generali e le norme di attuazione della Variante Generale al P.R.G.C. devono essere adeguate alle nuove norme urbanistiche regionali in materia di tutela ed uso del suolo, previste dalla L.R. n.03 del 25/3/2013 e s.m.i., nonché a quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n.20-1442 del 18/5/2015 "Nuova adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) – L.R. 56/1977 e s.m.i.".

Ritenuto che il procedimento di formazione e di approvazione delle previsioni urbanistiche generali in questione è stato avviato precedentemente all'entrata in vigore della L.R. n.03/2013 e che, pertanto, la conclusione dell'*iter* di approvazione può ancora avvenire nel rispetto delle procedure disciplinate dall'art.15 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.R. n.03/2013), secondo le disposizioni transitorie di cui all'art.89 della stessa L.R. n.03/2013 e s.m.i..

Ritenuto che il procedimento seguito è regolare.

Visto il D.P.R. n.08 del 15/01/1972.

Vista la L.R. n.56 del 05/12/1977 e s.m.i..

Vista la L.R. n.03 del 25/3/2013 e s.m.i..

Visto il parere dell'A.R.P.A. prot. n.6325 del 18/5/2009.

Visto il parere del Settore Regionale di Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico prot. n.84918/DB/14/20 del 13/11/2012.

Vista la documentazione relativa alla Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Verzuolo (CN) che si compone degli atti e degli elaborati specificati nell'art.3 del deliberato.

Vista l'avvenuta pubblicazione dello "Schema di Provvedimento" ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33 del 14/3/2013.

La Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge

delibera

Articolo 1

di approvare, subordinatamente all'introduzione "*ex officio*" negli elaborati progettuali delle ulteriori modificazioni riportate nell' "allegato A" datato 14/8/2015 e fatte salve le prescrizioni del D.L. n.285 del 30/4/1992 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. n.495 del 16/12/1992 e s.m.i., nonché le prescrizioni in materia sismica di cui alla D.G.R. n.11-13058 del 19/01/2010 ed alla D.G.R. n.4-3084 del 12/12/2011 e s.m.i., nonché quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n.20-1442 del 18/5/2015 "Nuova adozione del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) – L.R. 56/1977 e s.m.i.":

- gli esiti del procedimento di V.A.S., di cui alla premessa, contenuti nell' "allegato B": parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S. datato 09/7/2014, nell' "allegato C": Piano di Monitoraggio e nell' "allegato D": Dichiarazione di Sintesi datata 06/8/2015, che costituiscono parti integranti e sostanziali del presente provvedimento,

- la Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Verzuolo (CN) (ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e secondo le disposizioni transitorie di cui all'art.89 della L.R. n.03/2013 e s.m.i.);

Articolo 2

che con la presente approvazione il P.R.G.C. di Verzuolo (CN), introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente articolo, si ritiene adeguato ai disposti del P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) approvato con D.P.C.M. in data 24/5/2001;

Articolo 3

che la documentazione relativa all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Verzuolo (CN) si compone di:

- deliberazione consiliare n.09 del 24/02/2015 con allegati:

Elab. tav.1.2 - Relazione integrativa – Determinazioni di controdeduzione ad osservazioni e rilievi regionali;

Tav.2- Insieme territoriale - scala 1:25.000;

Tav.3- Assetto generale – Carta di sintesi - scala 1:5.000;

Tav.4.1 - Concentrico - scala 1:2.000;

Tav.4.2 - Falicetto - scala 1:2.000;

Tav.5- Centri storici - La Villa – Il Paschero - Villanovetta - scala 1:1.000;

Elab. tav.6.1 - Norme di attuazione;

Elab. tav.6.2 - Schede normative delle aree;

Elab. tav.7 - Scheda quantitativa dei dati urbani;

Elab. tav.8.5 - VAS – Fascicolo Piano di monitoraggio;

Tav.9.2 - Assetto generale – Uso del suolo - scala 1:5.000;

Elab. tav.12 - Verifica di compatibilità acustica;

Elab. tav.13 - Relazione geologica – Variante strutturale al P.R.G.C. – Valutazione puntuale condizioni di edificabilità;

- deliberazione consiliare n.12 del 09/5/2013 con allegati:

Elab. tav.13 - Relazione geologica integrazioni – Variante strutturale al P.R.G.C. – Valutazione puntuale condizioni di edificabilità – Nuove strade;

Tav.9.1 - Assetto generale stato di fatto delle urbanizzazioni - scala 1:5.000;

Tav.4.1 - Concentrico - scala 1:2.000;

Tav.3- Assetto generale – Carta di sintesi - scala 1:5.000;

Elab. - Integrazione atti;

- deliberazione consiliare n.40 del 18/12/2012 con allegati:

Elab. tav.1 - Relazione e informazioni compatibilità ambientale;

Tav.2- Insieme territoriale - scala 1:25.000;

Tav.4.2 - Falicetto - scala 1:2.000;

Tav.5- Centri storici - La Villa – Il Paschero - Villanovetta - scala 1:1.000;

Elab. tav.6.1 - Norme di attuazione;

Elab. tav.6.2 - Schede normative delle aree;

Elab. tav.7 - Scheda quantitativa dei dati urbani;

Elab. tav.8.1 - VAS – Rapporto ambientale;

Elab. tav.8.2 - VAS – Documento tecnico preliminare;

Elab. tav.8.3 - VAS – Sintesi non tecnica;

Elab. tav.8.4 - VAS – Relazione di sintesi;

Tav.9.2 - Assetto generale – Uso del suolo - scala 1:5.000;

Elab. tav.10.1 - Osservazioni e controdeduzioni;

Tav.10.2 - Osservazioni – Individuazione – scala 1:2.000;

Elab. tav.11 - Verifica vincoli aree a destinazione pubblica;

Elab. tav.12 - Relazione Verifica di compatibilità acustica;

Elab. tav.13 - Relazione geologica – Variante strutturale al P.R.G.C. – Valutazione puntuale condizioni di edificabilità;

Tav.14 - Carta degli elementi locali per la stima della pericolosità sismica e litotecnica – scala 1:10.000;

Tav.15 - Carta litotecnica – scala 1:5.000;

Tav.16 - Carta geologico-morfologica e dei dissesti – scala 1:10.000;

Tav.17 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000;

Elab. tav.18 - Relazione geologico-idrogeologico-tecnica;

Elab. tav.19 - Relazione geologica - valutazione rischio sismico.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art.61 dello Statuto e dell'art.5 della L.R. n.22/2010.

Il presente atto sarà pubblicato, ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013, sul sito della Regione Piemonte Amministrazione Trasparente, fatto salvo quanto previsto dall'art.15 comma 18 della L.R. n.56/1977 e s.m.i. e dall'art.89 della L.R. n.03/2013 e s.m.i..

Al termine del punto I3 si intende inserita la seguente frase

"Il P.P.R. riconosce e individua nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., le foreste e i boschi di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice.

Per la gestione delle superfici forestali individuate nel territorio di Verzuolo si applicano le disposizioni di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi"

Art. 20 Norme per le aree residenziali e commerciali miste.....RM

Al punto D3 la D.C.C. richiamata si intende sostituita con la D.C.C. n. 4 del 2.2.2015.

Art. 25 Norme per le aree terziarie commerciali esistenti

Al punto I3 si intende corretto il parametro "80%" in "100%".

Art. 30 Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze
punto I5)

il disposto si intende modificato come segue:

dopo la parola "Falicetto" si intende stralciato il testo fino alle parole "...ed il consumo di suolo" ed inserito il seguente testo sostitutivo "unitamente alle relative fasce di rispetto individuate, dovranno essere rivisti, nel senso di concordarli a livello sovracomunale con la Provincia di Cuneo e di approfondirne le caratteristiche con un ulteriore studio di dettaglio finalizzato anche a contenere il consumo di suolo e ad adeguare le infrastrutture a quanto richiesto dalla normativa in materia, le individuazioni riportate in cartografia sono intese come un corridoio all'interno del quale potranno essere localizzati i tracciati definitivi delle circoscrizioni; nel caso in cui, in sede esecutiva, detti tracciati siano posti esternamente a tali individuazioni la modifica genera Variante al Piano."

Schede normative

Nella scheda n. 04 si intende inserito nelle "prescrizioni particolari e specificazioni" il seguente testo "prima di qualsiasi progettazione e/o intervento nell'area 07RC01 il Consiglio Comunale, in conformità a quanto prescritto dalla legislazione vigente, dovrà verificare l'effettiva presenza delle condizioni che possono consentire l'intervento previste al comma 6ter dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in assenza di tali presupposti non si potrà dare attuazione alle previsioni di Piano".

Nella scheda 13 si intende eliminato il riferimento all'area 07RN02 non più presente nelle previsioni cartografate.

Nella scheda 14 si intende eliminato il riferimento all'area 07RN04 non più presente nelle previsioni cartografate.

MODIFICHE alla Tav. 13 Relazione Geologica

Scheda riepilogativa aree 07RN01-03

Nella scheda delle aree 07RN01-03 si intende inserita anche la classe geologica III di idoneità all'utilizzazione urbanistica tra le classi presenti nelle aree in questione.

Il Funzionario istruttore
arch. Oreste COLOMBO



Il Vicario

arch. Giovanni Paludi

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005

Deliberazione della Giunta Regionale 9 dicembre 2015, n. 34-2571
Rettifica della D.G.R. n. 14-2069 del 07/09/2015, relativa al PRGC del Comune di Verzuolo (CN).

A relazione dell'Assessore Valmaggia:

Richiamata la D.G.R. n. 14-2069 del 07/09/2015 con cui è stata approvata la Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Verzuolo (CN).

Preso atto che, ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e delle D.G.R. n.12-8931 del 09/6/2008 e n. 21-892 del 12/01/2015, le valutazioni relative agli aspetti ambientali strategici e di compatibilità ambientale (V.A.S.) devono essere contenute nei seguenti allegati:

- allegato B: "Parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S.",
- allegato C: "Piano di Monitoraggio",
- allegato D: "Dichiarazione di Sintesi".

Dato atto che nella D.G.R. in oggetto è stato inserito erroneamente come allegato D "l'esame delle controdeduzioni", anziché la "dichiarazione di sintesi".

Visto il D.P.R. n.08 del 15/01/1972.

Visto il D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i..

Vista la L.R. n.56 del 05/12/1977 e s.m.i..

Vista la L.R. n.03 del 25/3/2013 e s.m.i..

Vista la L.R. 40/1998 e s.m.i..

Vista la D.G.R. n.12-8931 del 09/6/2008.

Vista la D.G.R. n.21-892 del 12/01/2015.

Vista la "Dichiarazione di sintesi" del 23/11/2015 del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate.

La Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge

delibera

- di approvare l' "allegato D" contenente la "Dichiarazione di sintesi" del 23/11/2015 del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- di rettificare la D.G.R. n. 14-2069 del 07/09/2015, sostituendo il suo "allegato D" con l' "allegato D" sopra approvato e contenente la "Dichiarazione di sintesi" del 23/11/2015 del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art.61 dello Statuto e dell'art.5 della L.R. n.22/2010.

(omissis)

Allegato

Finalità della Variante

Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., la Variante in esame, che prende il numero di VP 1/17, si riconosce nei commi 5 e 7 del testo aggiornato dell'art. 17, che la definisce Parziale, per un comune con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, soggetta a sola approvazione con Delibera del Consiglio Comunale.

Con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni. Tali condizioni sono espressamente dichiarate nella deliberazione di adozione e approvazione.

Gli obiettivi prioritari e puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante, sono sintetizzabili nell'"aggiustamento" di problemi specifici per l'attuazione degli interventi, emersi nel periodo di assestamento e gestione che segue all'approvazione di un nuovo PRG, in base a considerazioni e proposte anche emerse direttamente dagli abitanti, e sono di seguito riassunti.

Oggetti della Variante

- * Ampliamento della prevista “area produttiva agricola di trasformazione HT” con trasformazione dell’attuale area agricola H. Realizzazione di servizio a parcheggio nella parte a sud della zona con adeguamento dell’accesso diretto dalla strada, secondo le direttive provinciali.
- * Formazione di percorso ciclo-pedonale protetto tra centro urbano ed il cimitero.
- * Suddivisione dell’attuale PEC 06PC06 in due parti distinte (06PC06a e 06PC06b), subordinate entrambe a Permesso di Costruire Convenzionato. Ridistribuzione dei servizi 06SA05 e 06SP04, in modo che vi sia almeno una quantità minima del 10% degli stessi in entrambe le parti. Ridisegno della viabilità interna lungo la ferrovia e il confine nord, per renderne agevole la fruizione, ma anche della dislocazione dei servizi in modo funzionale. Inserimento di una zona di verde privato a nord, a confine con le altre proprietà. Riconoscimento della situazione attuale di ingresso all’area ad ovest, esterna al PEC, di fronte al capannone utilizzato in parte anche dalla protezione civile comunale.
- * Trasformazione in aggiornamento dell’area residenziale di nuovo impianto RN, subordinata a PEC, in area residenziale di completamento RC, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell’art. 49 comma 4 LR 56/77 smi. Mantenimento della previsione di dismissione di mq. 80. verso strada per la realizzazione di marciapiede pubblico (come previsto dall’attuale S.U.E.).
- * Individuazione del corretto sedime catastale viario di via Papò, tratto nord, con conseguente riduzione dell’area residenziale esistente 06RE10, per l’eliminazione di una piccola parte di residenziale che, con l’identificazione della strada esistente, non ha più funzione. Eliminazione del tratto di strada previsto ad est dell’area residenziale esistente 06RE11, con la riduzione di una parte di essa e con individuazione di una zona di area funzionale ambientale FA.G., verde privato. Individuazione di una piccola area viaria in cui poter far inversione, per rendere più agevole il percorso della diramazione interna di via Papò, che attualmente si conclude con un’interruzione netta senza possibilità di manovra.
- * Trasformazione del tipo di intervento da RRA, intervento recente di ristrutturazione di tipo A, a RBa, ristrutturazione di tipo B con ampliamento. L’ampliamento avviene sul fronte del cortile interno.
- * Ammissibilità di sopraelevazione del fabbricato fino all’allineamento con l’imposta del tetto sulle facciate longitudinali dell’edificio adiacente posto a monte.
- * Adeguamento di limitata entità del perimetro dell’area sottoposta a SUE strumento urbanistico esecutivo (PEC 04RN05) per una piccola porzione a nord dell’area, seguendo l’attuale strada vicinale, fino alla sua confluenza con via Valcrosa. Conseguente trasferimento dell’area a servizi 04SV10, a parità di superficie di mq. 65, nell’area subordinata a PEC 04RN01-02.
- * Individuazione per gli allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario di due categorie di animali della stessa razza rispetto al peso, non solo come attualmente prescritto per i bovini, ma anche per i suini e gli equini. La distinzione è funzionale per ampliamenti e distanze di allevamenti nonché per la trasformazione della destinazione d’uso in atto, intendendosi come tale il passaggio da un tipo di bestiame allevato ad altro tipo.

Descrizione dei contenuti di Variante

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato nel 2015, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi, rendendosi questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale.

I dati riportati vanno riferiti alla Relazione con la relativa integrazione e alla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani della Revisione di PRG.

Nello specifico la stesura della Variante prevede quanto segue.

LEGENDA PRG

LEGENDA	
AREE PER ATTIVITA' RESIDENZIALI	
RS	AREE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AMBIENTALE
RE	AREE RESIDENZIALI ESISTENTI
RC	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
RN	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
RR	AREE RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE
RM	AREE RESIDENZIALI MISTE COMMERCIALI
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	
PE	AREE PRODUTTIVE ESISTENTI
PC	AREE PRODUTTIVE DI RITORNO E COMPLETAMENTO
PN	AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO
AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E TERZIARIE	
TE	AREE TERZIARIE ESISTENTI
AREE PER SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	
SC	SERVIZI PUBBLICI INTERESSE COMUNE
SI	SERVIZI PUBBLICI ISTRUZIONE
SV	SERVIZI PUBBLICI VERDE, GIOCO, SPORT
SP	SERVIZI PUBBLICI PARCHEGGI
SA	SERVIZI PUBBLICI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AGRICOLE	
H	AREE PRODUTTIVE AGRICOLE
HI	AREE PRODUTTIVE AGRICOLE INEDICABILI
HS	AREE PRODUTTIVE AGRICOLE PER SERIE
HT	AREE PRODUTTIVE AGRICOLE DI TRASFORMAZIONE
Hvg	AREE PRODUTTIVE AGRICOLE VIVI E GIARDINI
Hc	LIMITE AREA AGRICOLA COLLINARE
AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI AMBIENTALI	
FAU	AREE FUNZIONALI AMBIENTALI PER AMBITI URBANI E PEDONALI
FAP	AREE FUNZIONALI AMBIENTALI PER AMBITI PAESAGGISTICI
FAG	AREE FUNZIONALI AMBIENTALI DI GIARDINI O VERDE PRIVATO
FAT	AREE FUNZIONALI AMBIENTALI DI TUTELA PER INTERESSE STORICO MONUMENTALE
AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI DI RISPETTO	
FC	AREE PER AMBITI CIMITERIALI
FR	AREE FUNZIONALI DI RISPETTO
FR	AREE FUNZIONALI DI RISPETTO DA GASDOTTO
Fiume da CTR	
AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI DI ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	
FT	AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
Simboli e Linee	
---	Perimetro Centro Storico
---	Strumenti Urbanistici Esecutivi
---	Strumenti Urbanistici Esecutivi in atto
---	Permesso di Costruire Convenzionato
---	Viabilità in progetto
---	Vincolo D.Lgs. 42/04 (paesistico-ambientale)
---	Vincolo Idrogeologico
---	Classi di idoneità urbanistica geologica
---	Fasce di rispetto funzionali
---	Fasce di rispetto corsi d'acqua (L.R. 56/77 art.29)
---	Fasce di rispetto L. 431/85
---	Allineamento fabbricati
---	A1 Addegnamento Storico rilevante
---	L1 Localizzazione Commerciale Urbana
---	SETTORI - DELIMITAZIONI PER CODICI (numero - codici settori area)
●	Edifici vincolati D.Lgs.42/04
●	Edifici vincolati art. 24 L.R. 56/77 e s.m.l.
D	Edifici in demolizione
---	Edifici in progetto
---	Sincoli viabilità interna
---	Circonvallazione Est dell'abitato
---	Limite della fascia fiscale C
---	Fascia di rispetto cimiteriale di sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.l.

LEGENDA TAVOLA CENTRO STORICO

LEGENDA	
---	Perimetro Centro Storico
---	Area di interesse storico, artistico e documentario RA
INTERVENTI	
RS	Restauro Conservativo
RC	Risanamento Conservativo
RA	Ristrutturazione Edilizia di tipo "A"
RB	Ristrutturazione Edilizia di tipo "B"
RT	Ristrutturazione Edilizia Testo Unico D.Lgv. 380/01
RV	Ricomposizione Volumetrica
RF	Riqualificazione Formale
CR-DS	Demolizione con Ricostruzione/Sostituzione
D	Demolizione
R-int	Intervento recente
a	Ampliamento
s	Sopraelevazione
★	Edifici art. 24 L.R. 56/77 e s.m.l.
●	Edifici vincolati L.42/04 ex L. n.1089/39
MODALITA' DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO	
---	Ambito Progetto Urbano
---	Ambito Strumento Urbanistico Esecutivo
---	Luogo
---	Giardini o Prati
---	Ambito pedonale
P	Parcheeggi
---	Facciate e/o mura da tutelare
---	Allineamenti
∞	Comicioni, decorazioni, dipinti da tutelare
△	Portali, logge, archi da tutelare
⊠	Bassi fabbricati

LEGENDA CARTA DI SINTESI GEOLOGICA

Legenda

- CLASSE I** - porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.
- CLASSE II** - porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modelli, accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.
Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità.
- CLASSE IIIa** - porzioni di territorio con elevata possibilità di risalita di falda e riattivazione di pericoli di deflusso secondari con processi caratterizzati da bassa energia.
- CLASSE III (indifferenziata)** - porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inadeguate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Con tale campitura si intende rappresentare una zona complessivamente in Classe IIIa, con locali aree in Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate o cartografabili alla scala utilizzata. Sono ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future del P.R.G.C., in questa classe valgono tutte le limitazioni previste per la Classe IIIa.
- CLASSE IIIa** - porzioni di territorio inadeguate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadeguate a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili e aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia calcolate per piene con tempi di ritorno fino a 500 anni).
Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

- FA** Aree in frana ed aree in cui le condizioni di dissesto sono connesse alla dinamica di versante con pericolosità molto elevata;
- FQ** FASD: frana di scivolamento rotazionale in detrito;
FA4D: frana di scivolamento traslativo in detrito;
FASD: frana per colamento lento in detrito;
- Ri minori e canali: area potenzialmente esondabile con pericolosità molto elevata (Ee)
- Ri minori e canali: area potenzialmente esondabile con pericolosità elevata (Eb)
- Dissesti morfologici lineari di carattere torrentizio, con pericolosità molto elevata (erosioni di fondo e di sponda) (Ee1). Fascia di rispetto di 15 m per sponda
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua minori (fascia di rispetto di 10 m per sponda)
- Sorgenti e relative fasce di rispetto (D.P.R. 236/88 e L.R. 12/4/94 n°4)
- Limite della FASCI A (D.P.C.M. 24/07/1998 e s.m.i.)
- Limite della FASCI B
- Limite della FASCI C
- Limite della FASCI B DI PROGETTO
- Porzioni di territorio comprese all'interno delle Fasce Fluviali: Fascia A e Fascia B
- Tratti a cielo aperto dei canali consortili e dei canali irrigui, per i quali dovrà essere applicata una fascia di rispetto di 5 m per sponda. Per i tratti tombati o coperti a soletta vale quanto indicato in "relazione geologico-idrogeologico-tecnica".

- CLASSE IIIb** - porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.
Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
Gli interventi non dovranno in ogni caso essere in contrasto con le prescrizioni dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PA.

- Classe IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o complementi.
- Classe IIIb3: a seguito della realizzazione di opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e complementi.
- Classe IIIb4: anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

LEGENDA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

Oggetto n. **1**Richiesta Prot. 9123 del 22.09.2016Integrata il 30.05.2017

Barale Fabrizio

SITUAZIONE DI P.R.G.D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015
D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015Area Normativa **HT**

Località:

Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:5.000 n. 3

VARIANTEArea Normativa **HTvp1**

Tav. scala 1:5.000 n. 3

Descrizione:

Ampliamento della prevista "area produttiva agricola di trasformazione HT" con trasformazione dell'attuale area agricola H. Realizzazione di servizio a parcheggio nella parte a sud della zona con adeguamento dell'accesso diretto dalla strada, secondo le direttive provinciali.

Parametri di consistenza edilizia:

- eliminazione dell'indice di Sul prevista (fino al 50% delle superfici utili lorde);
- conferma dell'indice del Rapporto di Copertura, pari al 60% della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa);
- altezza massima consentita per l'ampliamento pari all'altezza dei fabbricati esistenti (adiacenti), calcolata a -1.40 mt. rispetto alla quota 0.00 dei fabbricati esistenti.

Motivazione:

La modifica proposta rappresenta la necessaria espansione di una zona già destinata ad attività produttiva agricola di trasformazione e risulta indispensabile per consentire il potenziamento alle attività attualmente svolte, con continuità di ciclo di lavorazione e di dimensioni interne di accatastamento. Di conseguenza l'ampliamento si intende in aderenza.

Il mantenimento del valore di Rapporto di Copertura (60%) è coerente con i parametri delle Aree Produttive Esistenti e svincola, proprio per la particolare attività di accatastamento, dalla limitazione di piani aggiuntivi o soppalchi.

La modifica proposta si configura come continuità di insediamento esistente e funzionale all'attività agricola circostante, in margine ad una strada di accesso e trasporto importante.

Norme di Attuazione

✓ **Art. 26** - Norme per le aree produttive agricole di trasformazione

HT

2. Tipologia e modalità di intervento. I

[...]

I11 - Nelle aree HT agricole produttive di Trasformazione si applicano le seguenti prescrizioni particolari: [...]

Gli ampliamenti sono ammessi con i seguenti

Parametri:

(in rosso le modifiche).

~~Sul~~ — superficie utile lorda: fino al ~~50%~~
~~aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.~~

Sul – superficie utile lorda: fino a mq. 150
 per 1 abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di ¼ della superficie coperta complessiva, , riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq. 300..

Rc - rapporto di copertura: % **60**
della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77

Hm- altezza massima di edificazione: m. **8,00**
 salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci, ecc.).
 per l'ampliamento nell'area HT Vp1 si prevede un'altezza massima consentita pari all'altezza dei fabbricati esistenti (adiacenti), calcolata a -1.40 mt. rispetto alla quota 0.00 dei fabbricati esistenti.

Np - numero piani: n. **2**

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. **10,00**
 a distanza m. 3,00 da bassi fabbricati accessori.

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. **5,00**
 in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile

Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. **5,00**
 o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

DATI QUANTITATIVI

Superficie territoriale:	mq 14.075 + mq. 4.866 = mq. 18.941 in riduzione: mq. 4.866 da H mq. 18.941 – 10% = mq. 17.047	in aumento: mq. 4.866 in HT
SUL: mq. 10.228	in riduzione: mq.	in aumento: mq. 2.628
Capacità Ins. Res.:	in riduzione: ab.	in aumento: ab.

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **1**



VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:2.000

Oggetto n. **1**



Oggetto n. **2**

Richiesta
Ufficio Tecnico

SITUAZIONE DI P.R.G.

D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015
D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015

Area Normativa **Viabilità**
Località: Capoluogo
Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:2.000 n.4.1

VARIANTE

Area Normativa **Viabilità**
Tav. scala 1:2.000 n. 4.1

Descrizione:

Formazione di percorso ciclo-pedonale protetto tra centro urbano ed il cimitero.

Motivazione:

L'intervento si prefigge il miglioramento del collegamento ciclo-pedonale tra il centro urbano ed il cimitero comunale di via Sottana, con la conferma della viabilità esistente e quindi con lo stralcio della previsione del raccordo stradale individuato dal PRG vigente. Si compone della formazione di marciapiede e pista ciclabile a margine della carreggiata con interposta aiuola piantumata di fascia di protezione, sensibilmente rialzata rispetto al piano veicolare. Si prevedono altresì: piccole aree di sosta pedonale dotate di arredo urbano, come allargamento del marciapiede; idonei impianti di irrigazione e di illuminazione; rete di raccolta e scarico delle acque meteoriche.

L'esecuzione avverrà secondo progetto di iniziativa pubblica comunale. Il nodo critico rappresentato dal sottopasso ferroviario (comprendente la progettazione ed il cofinanziamento di un sottopasso parallelo all'esistente) resterà di competenza della Provincia.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 21** - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche
Invariate. **S**
- ✓ **Art. 26** - Norme per le aree produttive agricole
Invariate. **H**
- ✓ **Art. 29** - Norme per le aree funzionali di rispetto per viabilità
Invariate. **FR.V**



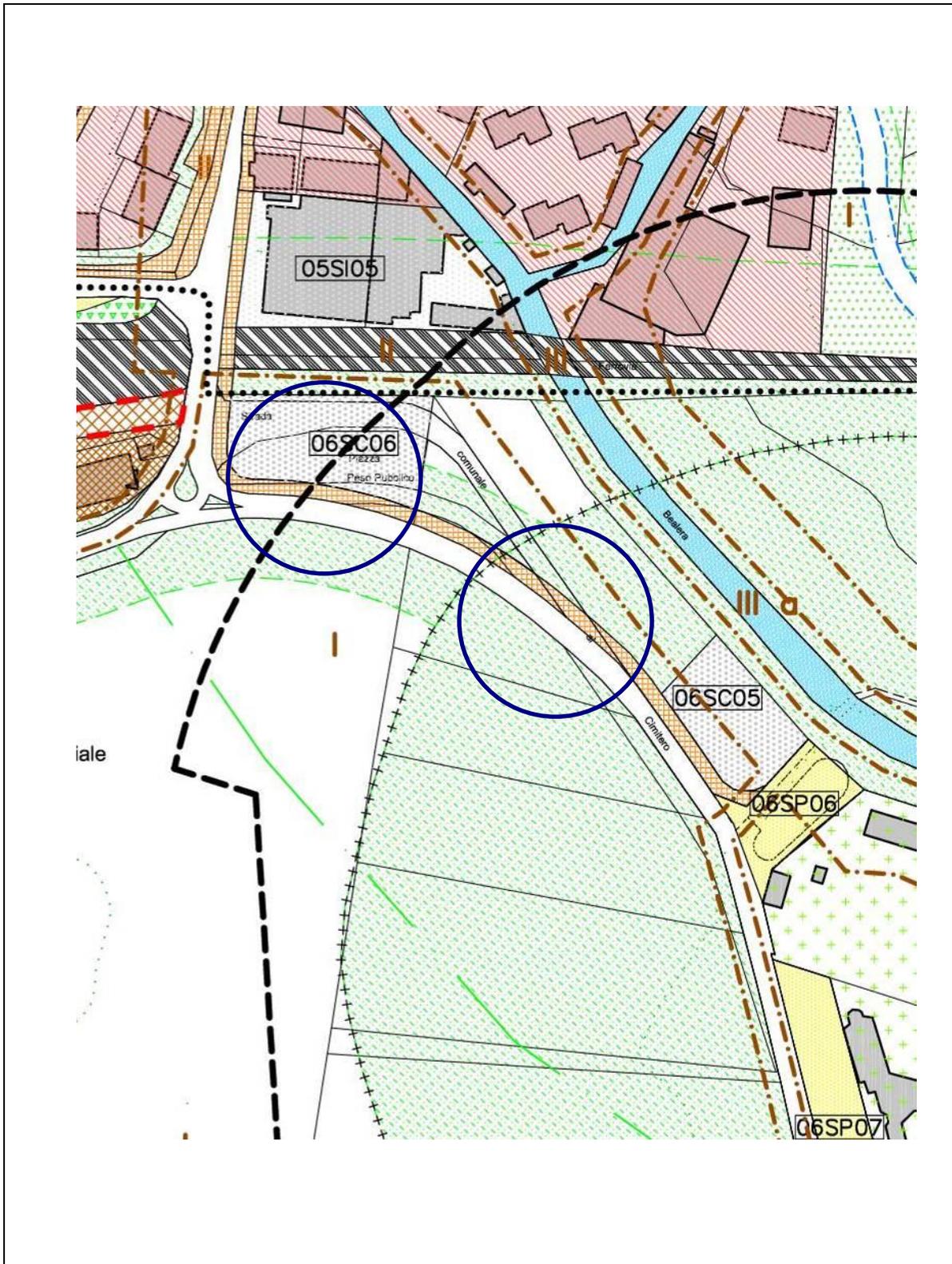
DATI QUANTITATIVI

Superficie territoriale: mq 4.028 (H mq. 1.250 + S mq. 1.668 + Viab. Mq. 1.110)
in riduzione: mq. 527 da S e Ped. + mq. 280 da Viab.
in aumento: mq. 807 in H

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

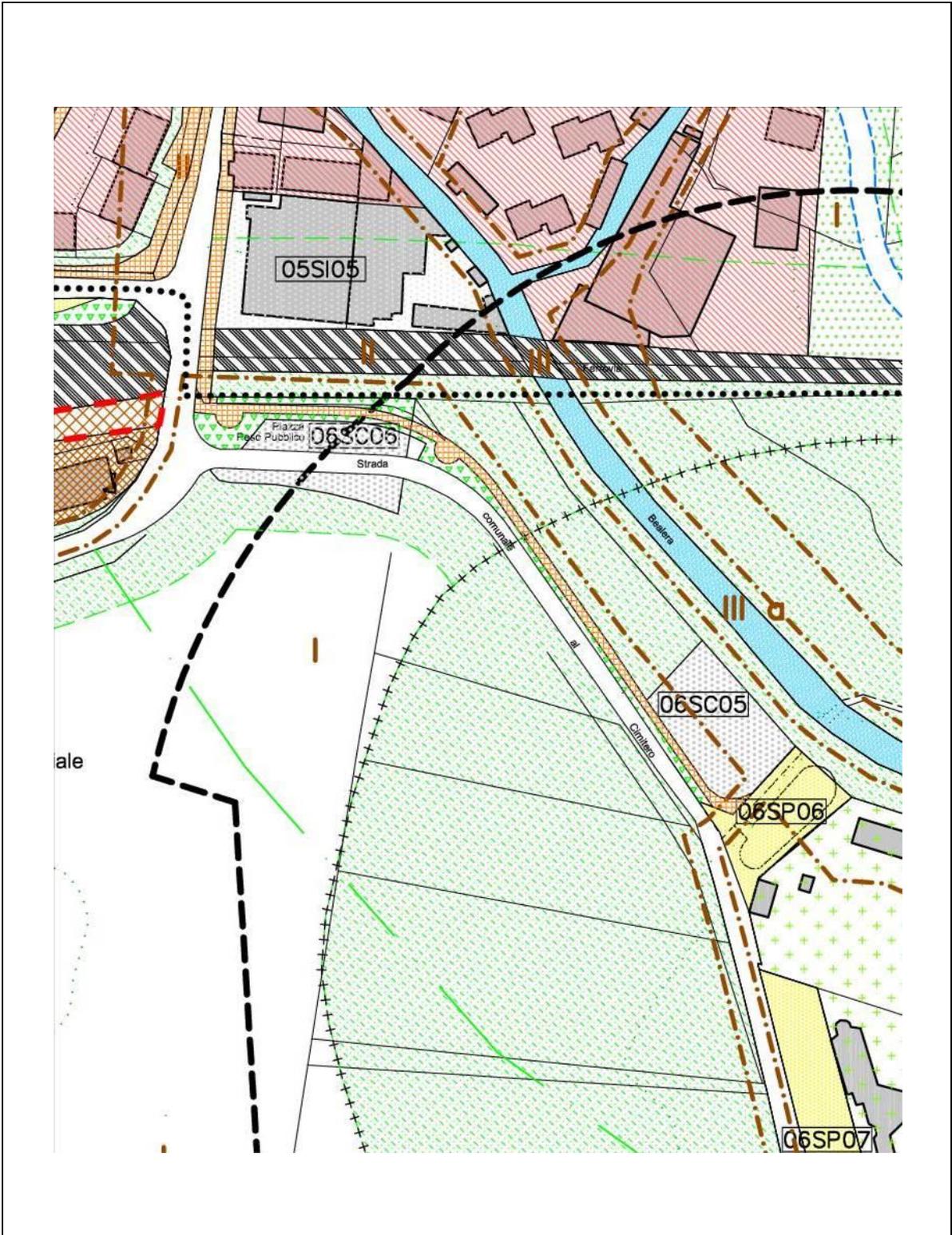
Oggetto n. **2**



VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:2.000

Oggetto n. **2**



Oggetto n. **3**Richiesta Prot. 12373 del 19.12.2016
integrata prot. 5021 del 18.05.2017

Madala Remo

SITUAZIONE DI P.R.G.D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015
D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015Area Normativa **06PC06**

Località: Capoluogo

Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:2.000 n.4.1

VARIANTEArea Normativa..... **06PC06a e b**

Tav. scala 1:2.000 n. 4.1

Descrizione:

Suddivisione dell'attuale PEC 06PC06 in due parti distinte (06PC06a e 06PC06b), subordinate entrambe a Permesso di Costruire Convenzionato, con piccola riduzione delle perimetrazioni per farle coincidere con il limite dei mappali in proprietà. Ridistribuzione dei servizi 06SA05 e 06SP04, in modo che vi sia almeno una quantità minima del 10% degli stessi in entrambe le parti. Ridisegno della viabilità interna lungo la ferrovia e il confine nord, per renderne agevole la fruizione, ma anche della dislocazione dei servizi in modo funzionale. Inserimento di una zona di verde privato a nord, a confine con le altre proprietà. Riconoscimento della situazione attuale di ingresso all'area ad ovest, esterna al PEC, di fronte al capannone utilizzato in parte anche dalla protezione civile comunale.

Si mantengono e si applicano i parametri e gli indici previsti per le aree produttive di riordino e completamento PC e per le aree di servizi.

Motivazione:

La suddivisione dello strumento urbanistico in due parti distinte permette di poter attuare le previsioni del PRG in modo separato ed operativo. La modifica proposta non comporta stravolgimenti dell'impianto originario, in quanto entrambe le parti hanno un accesso viario garantito e distinto. Si mantiene la viabilità principale prevista lungo la ferrovia, che risulta anche quella di accesso per il lotto 06PC06b. Si prevede esclusivamente il ridisegno della viabilità interna, traslata verso il confine nord, in modo da essere di utilità anche per il PEC residenziale confinante. L'accesso al lotto 06PC06a avverrà invece dall'esistente via Provinciale di Cuneo. Le destinazioni a verde privato sono inserite per permettere un'eventuale futura realizzazione di strada. Il ridisegno dei servizi permette di creare delle zone funzionali alle attività produttive di entrambi i lotti, ma anche di garantire un disegno di insieme e di zona, andando ad inserire una porzione di verde con funzione di separazione e protezione all'attuale area residenziale esistente 06RE07.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 23** - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di Riordino e di Completamento
Invariate.

PC



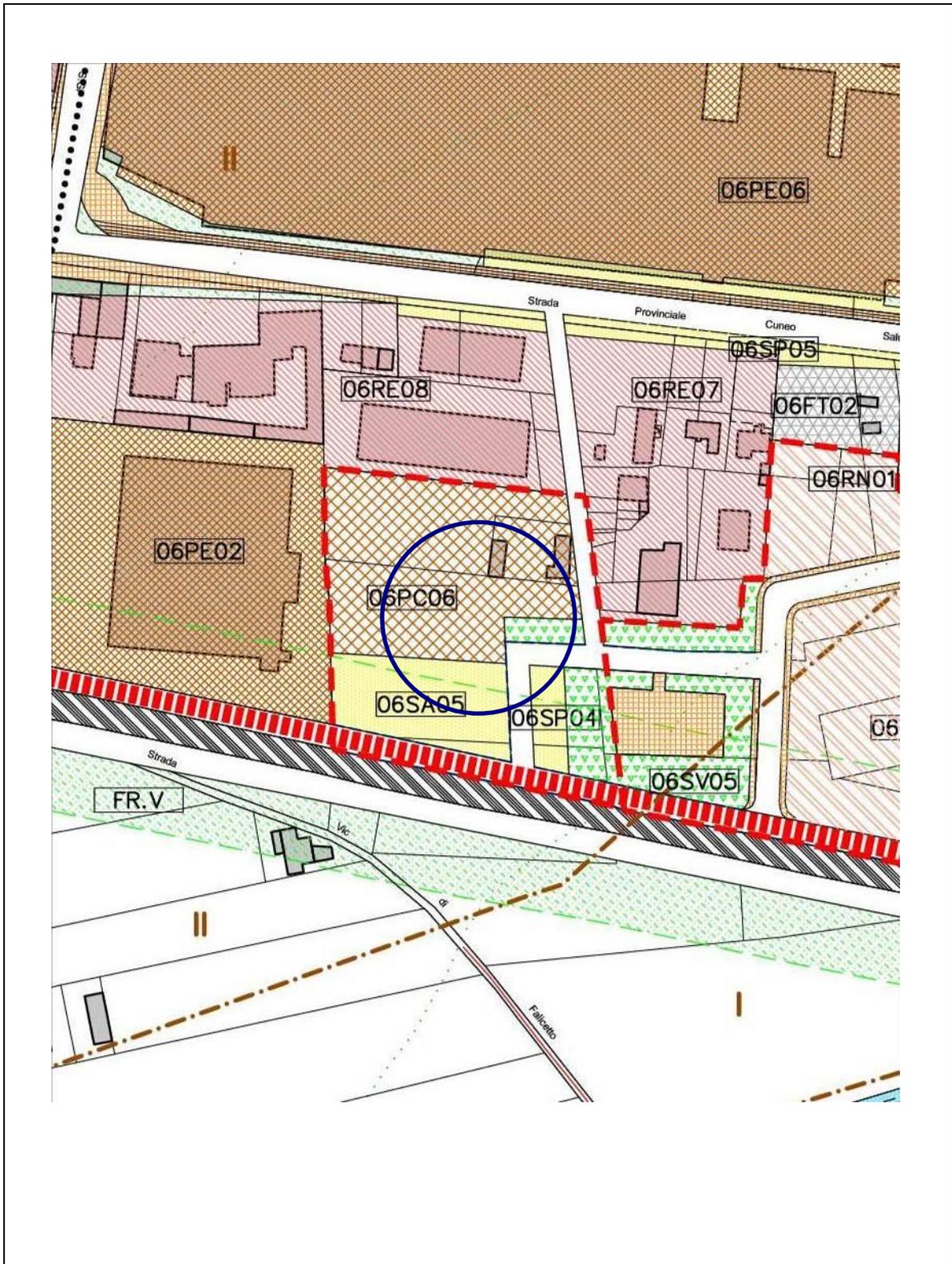
DATI QUANTITATIVI

PEC attuale	P.C. variante 06PC06a 06PC06b	Differenza
St = mq. 8.875	St = mq. (2.578 + 5.958) = mq.8.536	St = mq. - 339
SA = mq. 1.837	SA = mq. 1.837	SA = mq. 0
SP = mq. 980	SP = mq. 340 - SV = mq 640	S = mq. 0
PC = mq, 4.504	PC = mq. 4.504	PC = mq. 0
FA.G.	FA.G. = mq. 160	FA.G. = mq. 160+339
Strada = mq. 1.554	Strada = mq. 983	Strada = mq. 571+ 72

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

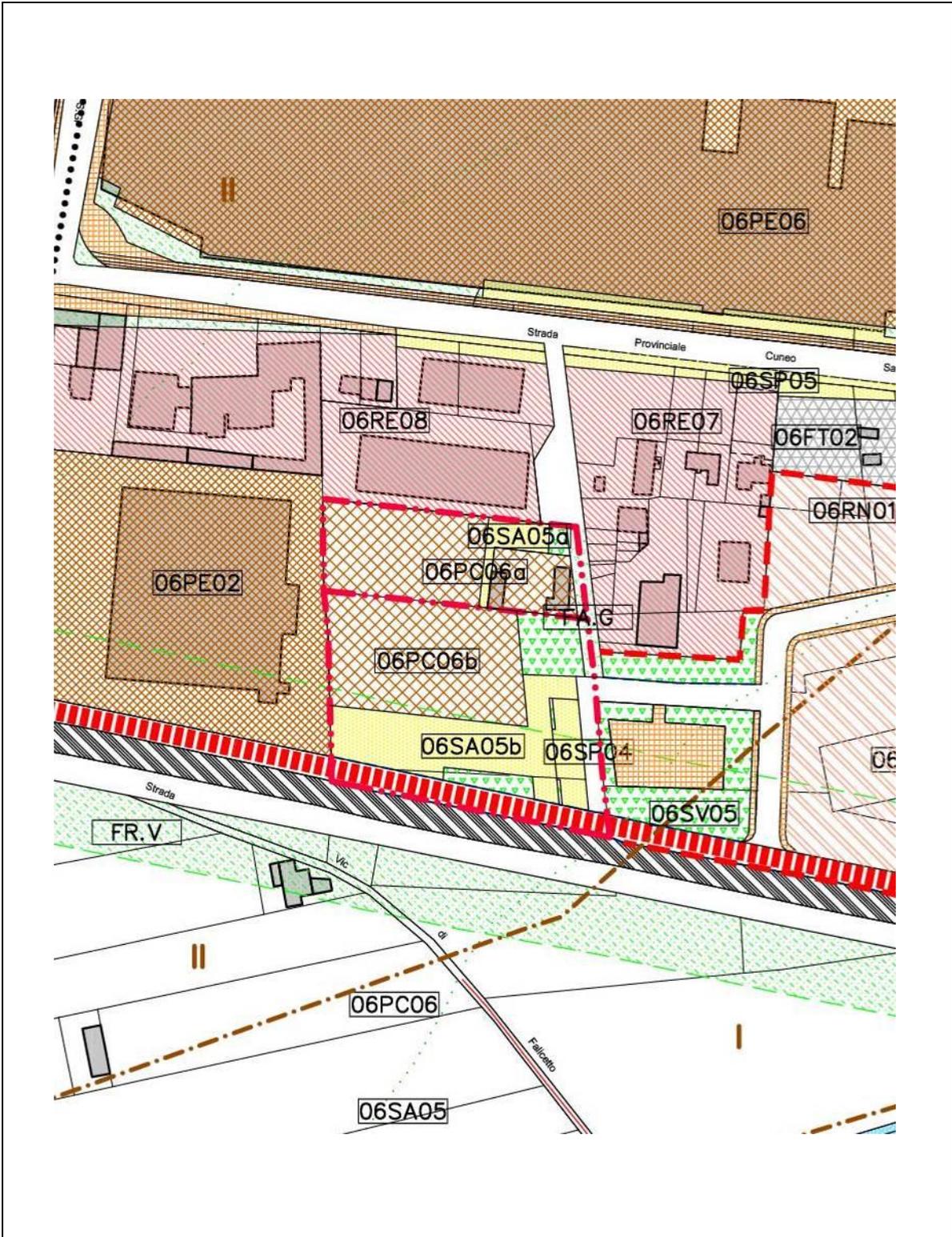
Oggetto n. **3**



VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:2.000

Oggetto n. **3**



Oggetto n. **4**Richiesta prot. 12375 del 19.12.2017Integrata prot. 5022 del 18.05.2017

Beoletto Gabriele

SITUAZIONE DI P.R.G.D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015
D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015Area Normativa **05RN01**

Località: Capoluogo

Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:2.000 n. 4.1

VARIANTEArea Normativa..... **05RCvp1**

Tav. scala 1:2.000 n. 4.1

Descrizione:

Trasformazione in aggiornamento dell'area residenziale di nuovo impianto RN, subordinata a PEC, in area residenziale di completamento RC, soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49 comma 4 LR 56/77 smi. Mantenimento della previsione di dismissione di mq. 80. verso strada per la realizzazione di marciapiede pubblico (come previsto dall'attuale S.U.E.).

Eliminazione dell'indicazione cartografica di un piccolo edificio sull'area oggetto di richiesta, poiché non più esistente.

Motivazione:

La riclassificazione da Area Residenziale di Nuovo Impianto ad Area Residenziale di Completamento appare possibile e senza particolari difficoltà poiché si tratta di un'area di dimensioni contenute, situata nel centro abitato, interclusa tra due zone già urbanizzate ed edificate, di un'unica proprietà, dove non è prevista la realizzazione di urbanizzazioni particolari (strade, parcheggi, aree verdi).

Si applicano i parametri e gli indici previsti per le aree residenziali di completamento RC, con la sola specificità della riduzione dell'Indice Territoriale di 0,60 mc/mq per l'area specifica.

Si prevede la dismissione di una parte di terreno (verso la strada statale) per la realizzazione di un marciapiede pedonale di uso pubblico, per 80 mq.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 17** - Norme per le aree residenziali: di completamento
Invariate.

RC



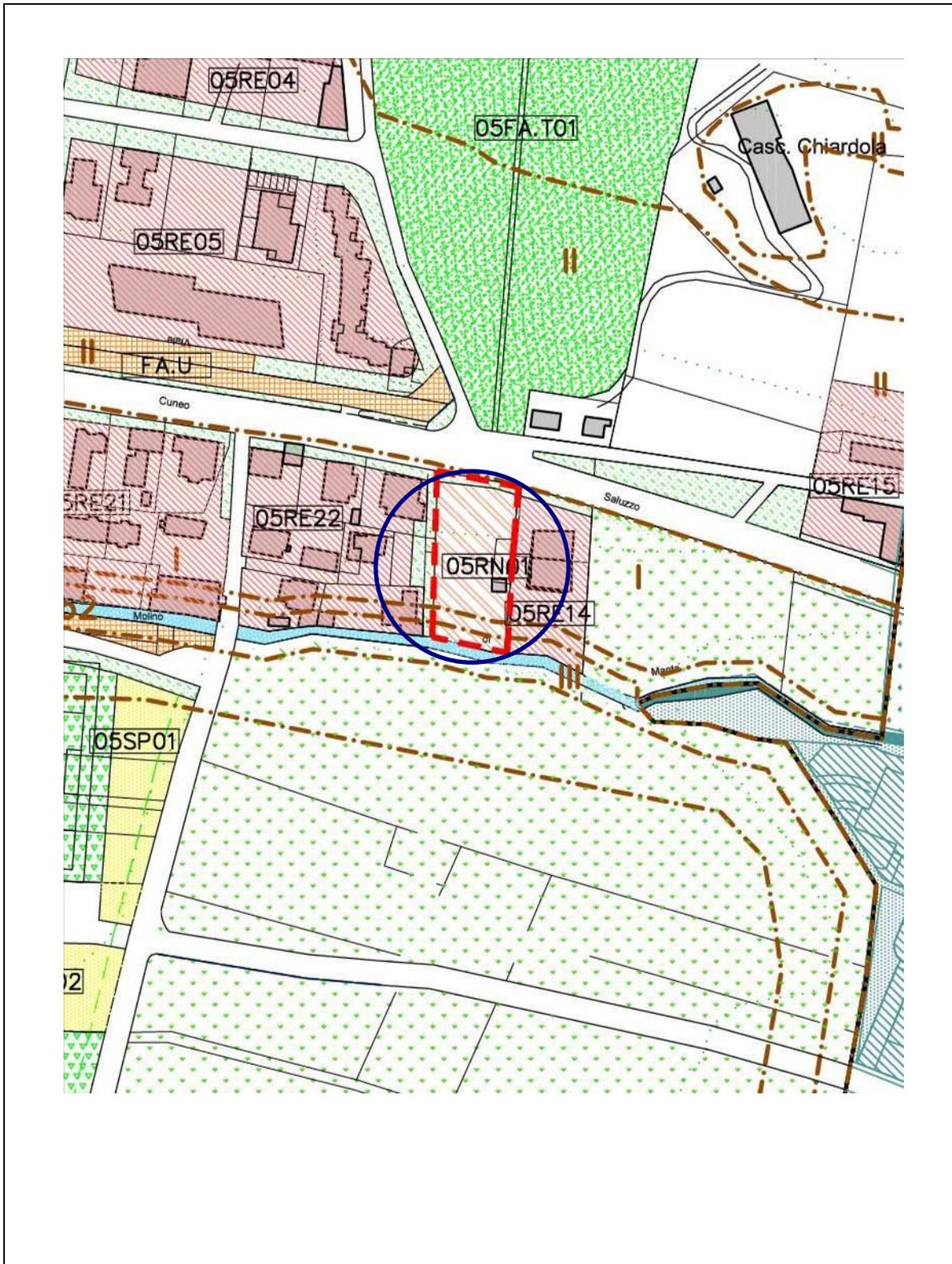
DATI QUANTITATIVI

Superficie territoriale:	mq 1.425							
	in riduzione: mq. 1.425 da RN		in aumento: mq. 1.425		in		RC	
Di cui superficie da dismettere per pubblico interesse = mq. 80								
Volume: mc. 855	in riduzione: mc. --		in aumento: mc. --					
Capacità Ins. Res.:	in riduzione: ab. --		in aumento: ab. --					
05RN01	1.425	1.345	0,60		855	7	10	

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **4**



VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:2.000

Oggetto n. **4**



Oggetto n. **5**Richiesta prot. 12376 del 19.12.2016Integrata prot. 5086 del 19.05.2017

Garnero Iliana e Garnero Manuela Simona

SITUAZIONE DI P.R.G.D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015
D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015Area Normativa **06RE10, 06RE11, Viabilità**

Località: Capoluogo

Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:2.000 n.4.1

VARIANTEArea Normativa **06RE10, 06RE11, Viabilità**

Tav. scala 1:2.000 n. 4.1

Descrizione:

Individuazione del corretto sedime catastale viario di via Papò, tratto nord, con conseguente riduzione dell'area residenziale esistente 06RE10, per l'eliminazione di una piccola parte di residenziale che, con l'identificazione della strada esistente, non ha più funzione.

Eliminazione del tratto di strada previsto ad est dell'area residenziale esistente 06RE11, con la riduzione di una parte di essa e con individuazione di una zona di area funzionale ambientale FA.G., verde privato.

Individuazione di una piccola area viaria in cui poter far inversione, per rendere più agevole il percorso della diramazione interna di via Papò, che attualmente si conclude con un'interruzione netta senza possibilità di manovra.

Motivazione:

La corretta individuazione del sedime di via Papò e la riduzione di alcune piccole porzioni delle aree residenziali esistenti 06RE10 e 06RE11 appaiono possibili senza particolari difficoltà, poiché i tratti eliminanti tornano agricoli (come nella situazione reale, poiché non è ancora realizzata edificazione), riducendo, seppur limitatamente, il consumo di suolo. Inoltre l'individuazione di una sorta di rotonda e di un'area di verde privato permette di migliorare l'attuale viabilità che serve tutta la zona Papò.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 16** - Norme per le aree residenziali: esistenti Invariate.

RE



DATI QUANTITATIVI

Superficie territoriale:	06RE10 = mq - 437 e 06RE11 = mq. 283	Diff. = mq. -154
	Viabilità =	mq. -546
	Agricolo (122+210-220) =	mq. +112
	FA.G. (228+275+85) =	mq. +588

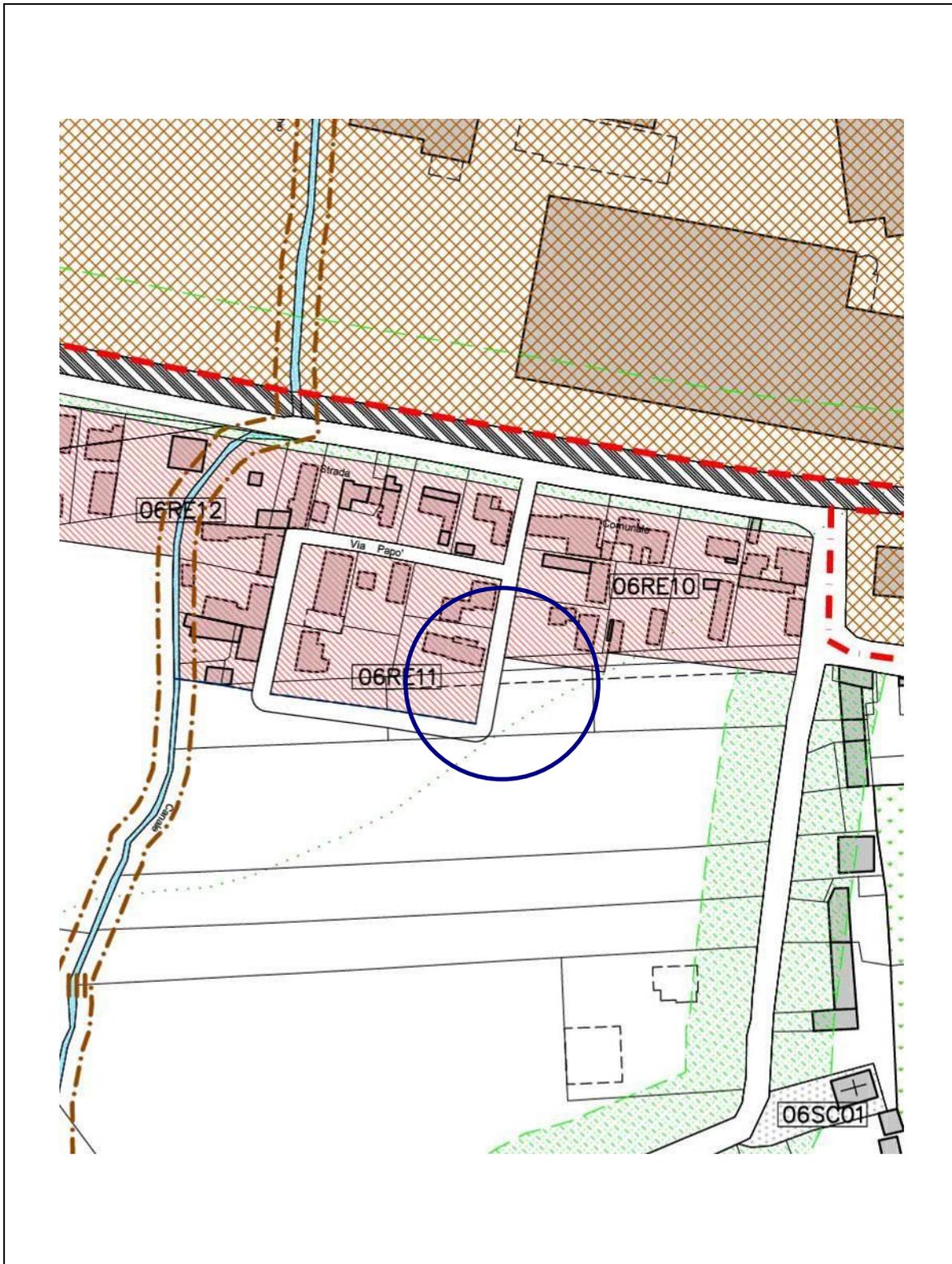
Volume: mc. --- in riduzione: mc. -- in aumento: mc. --

Capacità Ins. Res.: in riduzione: ab. -- in aumento: ab. --

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:2.000

Oggetto n. **5**



VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:2.000

Oggetto n. **5**



Oggetto n. **6**Richiesta prot. 4973 del 17.05.2017

Sasia Mauro

SITUAZIONE DI P.R.G.

D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015

D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015

Area Normativa **RRA**

Località: Centro Storico La Villa

Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:1.000 n.5

VARIANTEArea Normativa **RBa**

Tav. scala 1:1.000 n. 5

Descrizione:

Trasformazione del tipo di intervento da RRA, intervento recente di ristrutturazione di tipo A, a RBa, ristrutturazione di tipo B con ampliamento.

L'ampliamento avviene sul fronte del cortile interno.

Motivazione:

La modifica di intervento prevista per l'edificio consente di ampliare il fabbricato esistente per una piccola porzione, nel cortile interno, sul fronte non interessato da porticato.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 15** - Norme per le Aree Residenziali di Carattere Ambientale e Storico.
Centro Storico.

RS

Integrazione al punto

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I3 - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

Nota integrativa Via Al Castello:

- 54. Si ammette la ristrutturazione di tipo B con ampliamento (di cui al successivo punto C1 – Sul) per la parte di edificio interno cortile, sul fronte non interessato dal porticato.



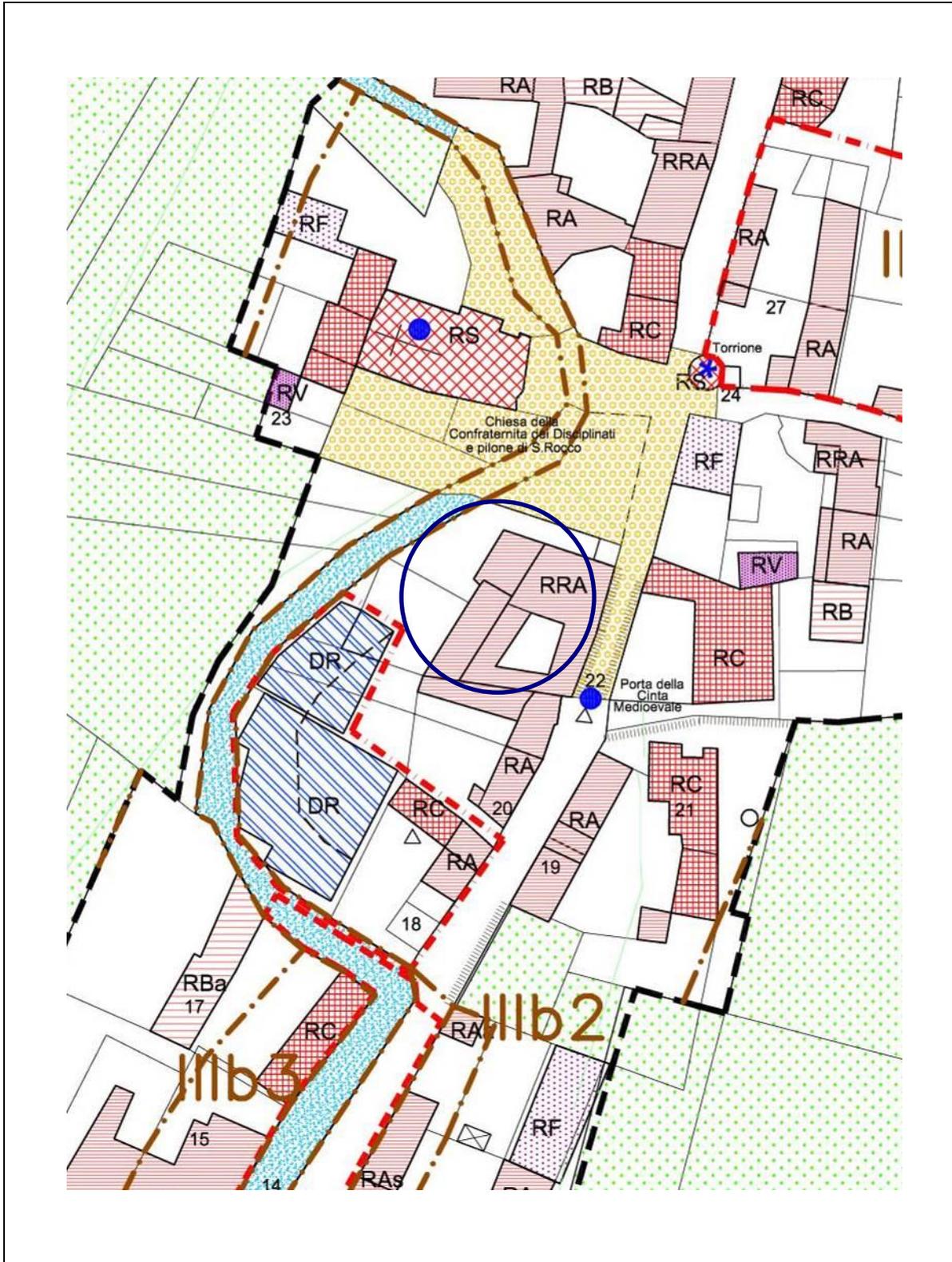
DATI QUANTITATIVI

Superficie:	mq.	nessuna variazione
	in riduzione:	mq. --
	in aumento:	mq. --
Volumetria:	mc.	nessuna variazione
Capacità Insediativa Res.:		nessuna variazione

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:1.000

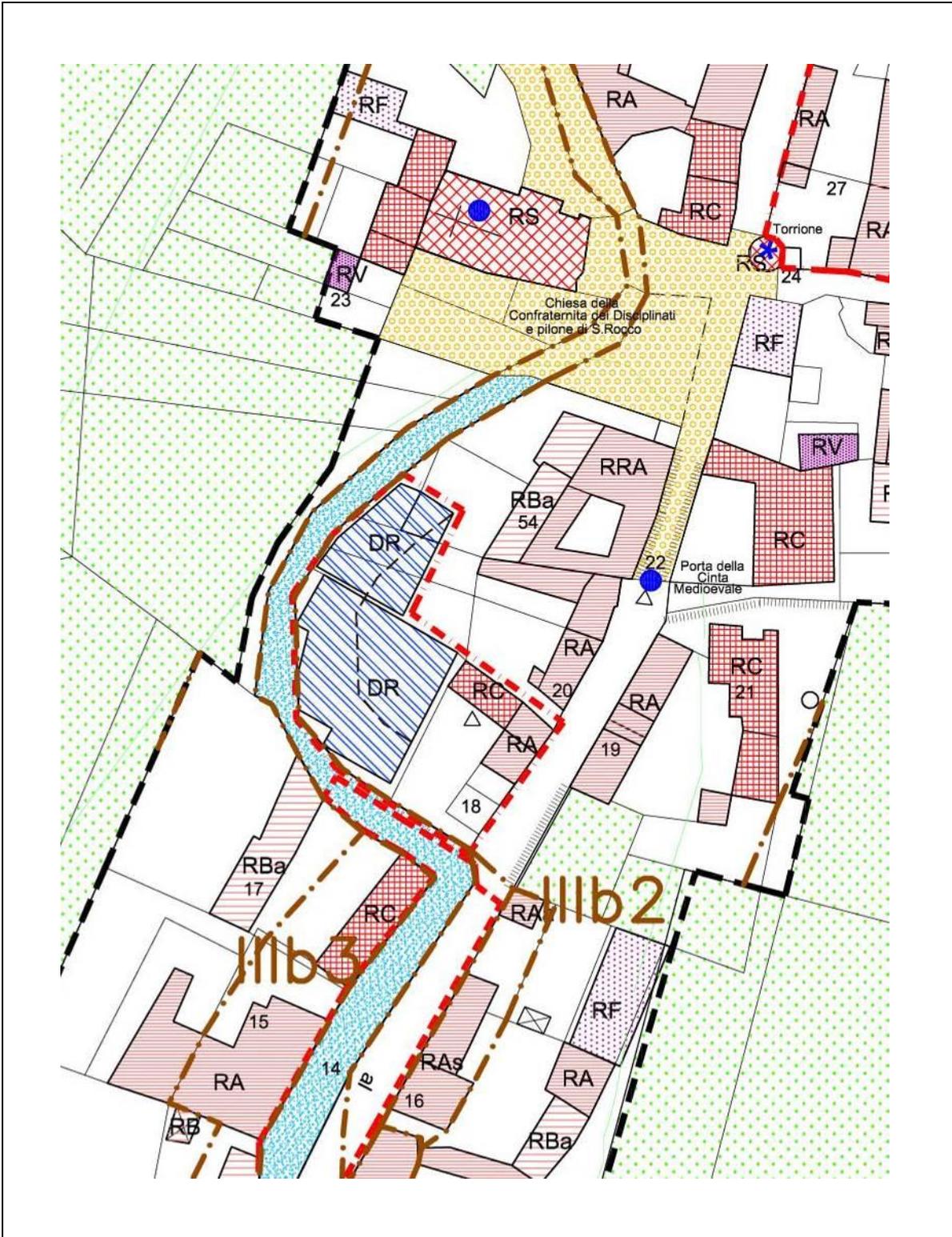
Oggetto n. **6**



VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:1.000

Oggetto n. 6



Oggetto n. **7**Richiesta prot. 4812 del 12.05.2017

Faccini Dario

SITUAZIONE DI P.R.G.

D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015

D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015

Area Normativa **RBs**

Località: Centro Storico La Villa

Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:1.000 n.5

VARIANTEArea Normativa **RBs**

Tav. scala 1:1.000 n. 5

Descrizione:

Ammissibilità di sopraelevazione del fabbricato fino all'allineamento con l'imposta del tetto sulle facciate longitudinali dell'edificio adiacente posto a monte.

Motivazione:

La situazione degli edifici, quello in oggetto e quello adiacente, nessuno dei due di interesse storico, presenta un allineamento e un dislivello differente tra la parte verso strada e la parte verso cortile. Tale impostazione viene accentuata dalle differenze di altezze che si riscontrano principalmente verso strada. Per definire in maniera più equilibrata il susseguirsi della linea di percezione dei tetti, si ritiene ammissibile verificare ulteriormente la possibilità di sopraelevazione già ammessa, in modo da meglio graduare l'andamento nei prospetti su via Al Castello, migliorando contestualmente la funzionalità fabbricativa interna relativa ad altezze e condizioni igieniche e alle altezze.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 15** - Norme per le Aree Residenziali di Carattere Ambientale e Storico.
 Centro Storico.

RS

Integrazione al punto

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I3 - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

Nota integrativa Via Al Castello:

55. Ammissibilità di sopraelevazione del fabbricato fino all'allineamento con l'imposta del tetto sulle facciate longitudinali dell'edificio adiacente posto a monte.



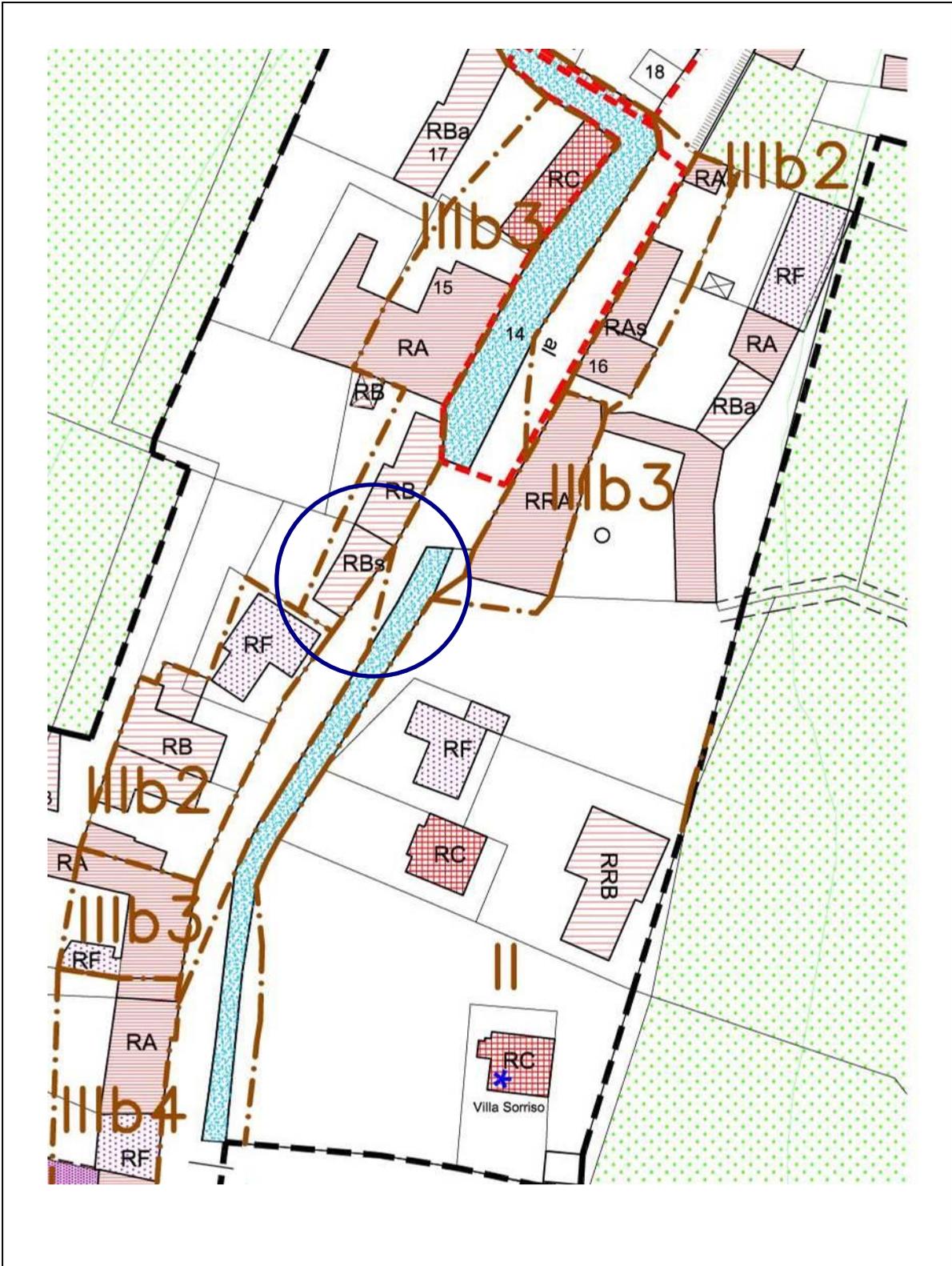
DATI QUANTITATIVI

Superficie:	HS - H mq.	nessuna variazione
	in riduzione: mq. --	
	in aumento: mq. --	
Volumetria:	mc.	nessuna variazione
Capacità Insediativa Res.:		nessuna variazione

SITUAZIONE ATTUALE P.R.G.

Scala 1:1.000

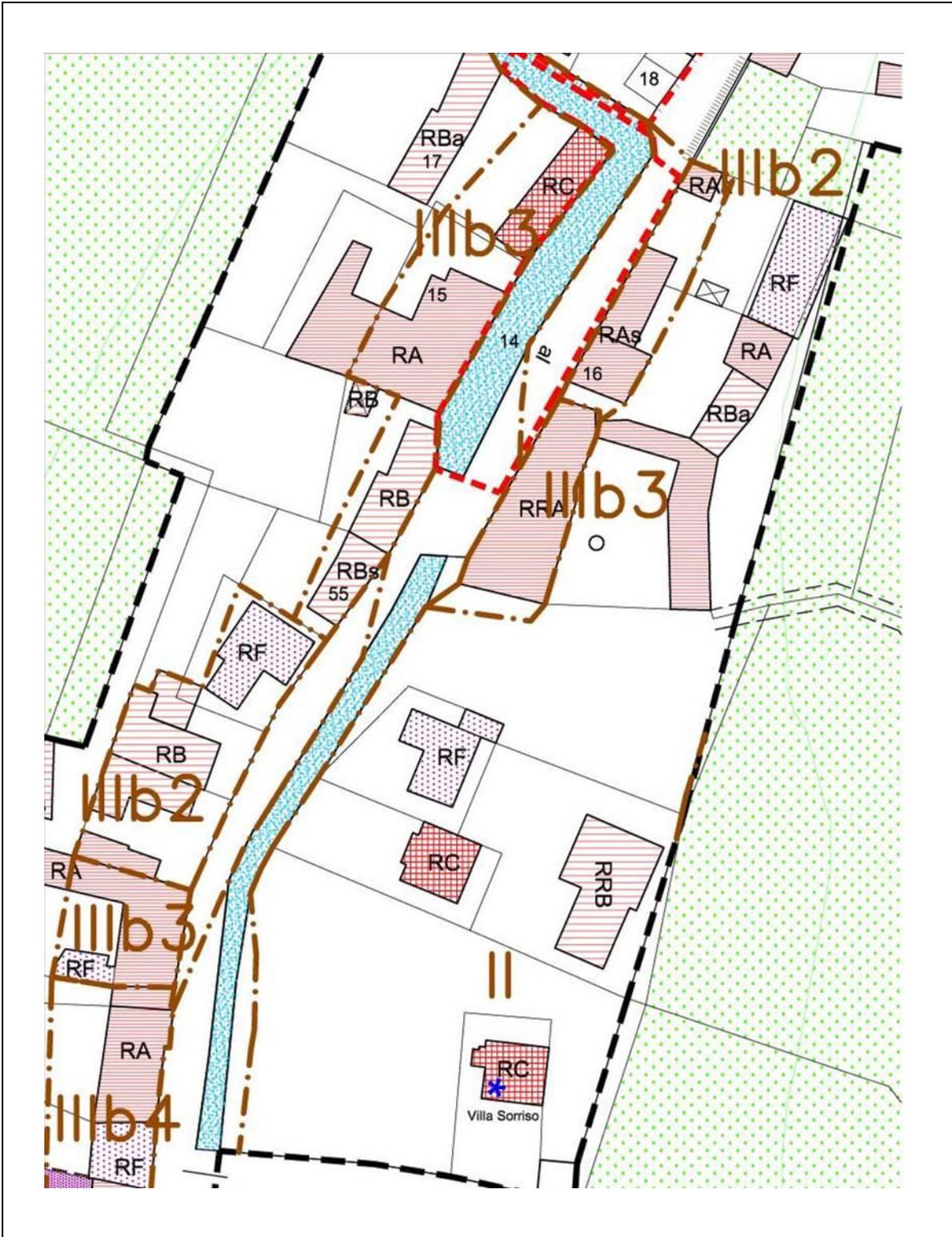
Oggetto n. **7**



VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:1.000

Oggetto n. 7



Oggetto n. **8**Richiesta prot. 5479 del 31.05.2017

Damiano Luigia, Serino Valter, Roasio Piercarlo

SITUAZIONE DI P.R.G.D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015
D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015Area Normativa.....**04RN05- 04SV10**

Località: Capoluogo

Foglio --, Mapp. - Tav. scala 1:2.000 n. 4.1

VARIANTEArea Normativa.....**04RN05- 04SV10**

Tav. scala 1:2.000 n. 4.1

Descrizione:

Adeguamento di limitata entità del perimetro dell'area sottoposta a SUE strumento urbanistico esecutivo (PEC 04RN05) per una piccola porzione a nord dell'area, seguendo l'attuale strada vicinale, fino alla sua confluenza con via Valcrosa. Conseguente trasferimento dell'area a servizi 04SV10, a parità di superficie di mq. 65, nell'area subordinata a PEC 04RN01-02.

Si modificano di conseguenza le superfici territoriali soggetta a indice di densità edilizia territoriale, come da tabella sotto riportata in stralcio.

Motivazione:

La ripermimetrazione del primo PEC, limitandolo ai lotti di proprietà, permette di poter attuare le previsioni del PRG in modo operativo, tale da non coinvolgere altre diverse proprietà per superfici esigue. Risulta anche opportuno accorpate nel secondo PEC limitrofo superfici di stessa proprietà. Tale modifica è compatibile con gli impianti originari dei SUE in quanto la collocazione dei servizi e delle aree residenziali rimangono invariate.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 18** - Norme per le aree residenziali: di nuovo impianto. **RN**
Invariate.
- ✓ **Art. 21** - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche **S**
Invariate.



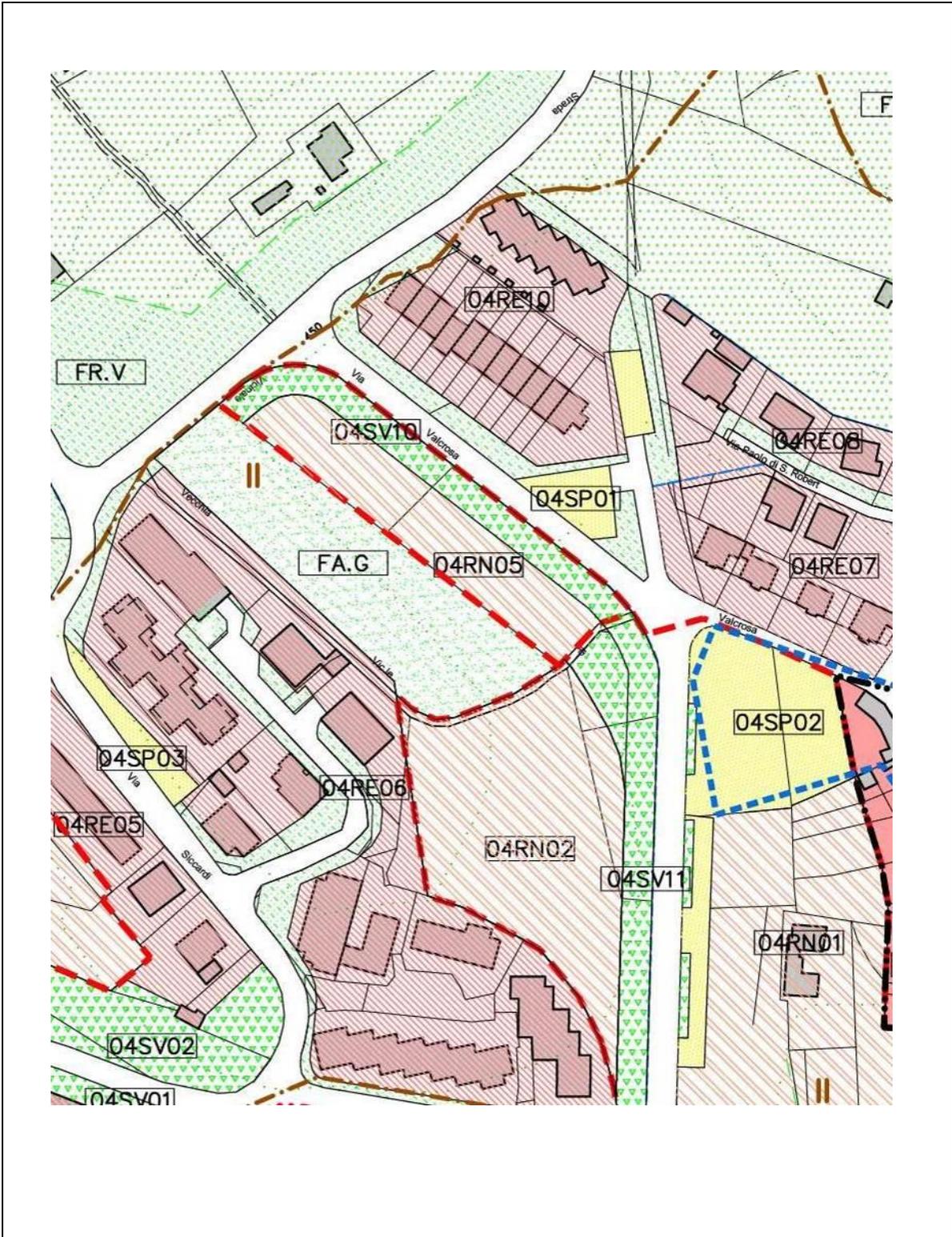
DATI QUANTITATIVI

04RN05				04RN01-02						
St = (4.380 - 65) = mq. 4.315				St = (22.080 + 65) = mq. 22.145						
Sf = mq. 2.760				Sf = mq. 13.722						
SV = (1.620 - 65) = mq.1.555				SV -SP= (5.671 + 65) = mq. 1.555						
				Viabilità = mq. 2.687						
Aree normative	1 superficie territoriale	2 superficie fondiaria libera	3 densità mass. consent.	4 volumi e vani residenziali		5 abitanti		6 Capacità Insediativa		
				esistenti		previsti	esistenti	previsti	esistente	prevista
				mq. - n.		mc. - n.	n.	n.	n.	n.
04RN01/02	22.145	13.722	0,60	13.287		101		148		
04RN05	4.315	2.760	0,60	2.589		20		29		

VARIANTE PARZIALE 1/17

Scala 1:2.000

Oggetto n. **8**



Oggetto n. **9**Richiesta
Ufficio Tecnico**SITUAZIONE DI P.R.G.**D.G.R. n. 14-2069 in data 07/09/2015
D.G.R. n. 34-2571 in data 09/12/2015Area Normativa.....**Norme**
Località: Territorio Comunale
Foglio --, Mapp. - Tav. n. 6.1**VARIANTE**Area Normativa.....**Norme**
Tav. n. 6.1Descrizione:

Individuazione per gli allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario di due categorie di animali della stessa razza rispetto al peso, non solo come attualmente prescritto per i bovini, ma anche per i suini e gli equini.

La distinzione funzionale per ampliamenti e distanze di allevamenti nonché per la trasformazione della destinazione d'uso in atto, intendendosi come tale il passaggio da un tipo di bestiame allevato ad altro tipo, diventa:

stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola:

100 bovini adulti - 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220;

200 suini riproduttori - 500 suini con peso medio non superiore a kg. 90;

100 equini adulti - 300 equini con peso non superiore a kg. 170.

Motivazione:

Necessità di individuare una differenziazione tra capi "piccoli" e capi "grandi", anche in riferimento alla normativa regionale di cui al DPGR n. 10/R del 29.10.2007 (LR n.61/2000), che differenzia in modo puntuale il peso degli animali.

In considerazione che la zootecnia non è un settore prevalente del comparto agricolo del Comune di Verzuolo, non si ritiene necessario tuttavia prevedere una troppo particolareggiata suddivisione, quanto integrare l'attuale vigente normativa, in relazione all'individuazione di due categorie rispetto al peso dell'animale, per suini ed equini.

Con tale specificazione rimane fatta salva la struttura dell'articolato, anche perché il parametro di riferimento, garante del controllo sul settore zootecnico, è il rapporto massimo ammesso quale indice di auto-provvigionamento, fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo. Così pure ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento.

Le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono di conseguenza stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 26** - Norme per le aree produttive agricole.
Si integra.

H

C8 – Allevamenti:

- 2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, con:

distinzione funzionale per ampliamenti di allevamenti nonché per la trasformazione della destinazione d'uso in atto, intendendosi come tale il passaggio da un tipo di bestiame allevato ad altro tipo, fino ad un massimo di:

100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220;

200 suini riproduttori - 500 suini con peso medio non superiore a kg. 90; ~~100 equini, 200 suini~~

100 equini adulti - 300 equini con peso non superiore a kg. 170.

200 ovini, 5.000 avicoli, 1.500 conigli,

distanze:

- m. 10,00 dall'abitazione del proprietario;
- m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
- m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
- m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola e dal limite degli abitati residenziali.
- m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.

DATI QUANTITATIVI

Superficie:	mq.	nessuna variazione
		in riduzione: mq. --
		in aumento: mq. --
Volumetria:	mc.	nessuna variazione
Capacità Insediativa Res.:		nessuna variazione

Caratteristiche della Variante

Tabella superfici in variante

Area mq.	P.R.G. e varianti	Variante Parziale VP 1/17							Totale	PRG +VP
RS	175.483								0	175.483
RE	535.829	-154							-154	535.675
RC	47.247	1.425							1.425	48.672
RN	97.157	-1.425							-1.425	95.732
RR	31.616								0	31.616
RM	11.449								0	11.449
									0	0
SI	57.884									
SC	55.009	-2.035	1.608	60	-527					
SV	145.981									
SP	54.772									
S	313.646	-2.035	1.608	60	-527	0	0	0	-894	312.752
PE	272.696								0	272.696
PC	427.919								0	427.919
PN	48.815								0	48.815
Var.Ind.										0
SA									0	0
P	749.430	0	0	0	0	0	0	0	0	749.430
									0	0
TE	3.902								0	3.902
									0	0
T	3.902	0	0	0	0	0	0	0	0	3.902
H		-443	1.250	-4.866	807	112				
HT				4.866						-3.140
pedonale		-60	-100							4.866
FA.G		160	339	588				-546		-160
Viabilità		-1.390	427	140	543	-280	-571	72	1.087	-1.605
Totale									0	
C.I.R.	10.207								0	10.207
Volume		0							0	

Dati di progetto riferiti a ciascuna area normativa: destinazione d'uso residenziale

Aree normative	1	2	3	4		5		6	
	superficie territoriale	superficie fondiaria libera	densità mass. consen.	volumi e vani residenziali		abitanti		Capacità Insediativa	
	mq.	mq.	mc./mq.	esistenti mc. - n.	previsti mc. - n.	esistenti n.	previsti n.	esistente n.	prevista n.
		762.072	131	120	1.143	6.363	6.713	8.483	10.207
1	RS	175.483			188.006	1.884	1.570	2.507	2.089
			25						
2	RE	535.829			574.066	4.479	3.937	5.976	6.395
			75		762.072	9.000	69		100
3	RC	28.121	28.121	1,10		30.933	237		344
4	RC p.c.	19.126	11.357	0,80		15.301	117		170
							306	444	
	04RN01/02	22.145	13.722	0,60		13.287	101		148
	04RN03	7.857	5.530	0,60		4.714	36		52
	04RN04	16.809	6.088	0,60		10.085	77		112
	04RN05	4.315	2.760	0,60		2.589	20		29
	05RN02	5.442	2.646	0,60		3.266	25		36
	05RN04	1.425	1.345	0,60		855	7		10
	05RCvp1								
	05RN05	6.152	1.233	0,60		3.691	28		41
	06RN01/02	14.977	8.308	0,60		8.986	69		100
	07RN01/02	7.096	5.457	0,60		4.258	32		47
	07RN03-04	6.473	4.305	0,60		3.884	29		43
	08RN01	12.884	6.524	0,60		7.730	59		86
	08RN02a	1.750	1.328	0,60		1.050	8		12
	08RN02b	1.443	1.067	0,60		866	6		10
	08RN02c	1.688	989	0,60		1.013	7		11
5	Tot. RN	97.157	53.126			58.294	446		648
	05RR01	1.842	1.842	pred.		11.000	84		122
	06RR01	29.774	5.767	0,60		17.864	136		198
	07RM01	11.449	3.348	0,60		6.869	52		76
							719	1.045	
							272		396
	RE+RC	583.076	39.478		574.066	55.234	4.479	4.360	7.008
	RN+RR+RM	140.222	64.083			94.028	718		1.045
	TOTALE R	898.781	103.561		762.072	149.262	6.363	6.648	8.483
7	P Res.			all/az.			65		65
8	H Res.					0	0	0	0
	TOTALE	898.780	103.561		762.072	149.262	6.363	6.713	10.207

I dati debbono essere forniti per tutte le aree normative in cui è prevista o ammessa la destinazione d'uso residenziale. Tuttavia, nel caso delle aree con prevalenti destinazioni d'uso produttivo o terziario e nel caso delle aree agricole, sono richiesti solo i dati relativi alle colonne contrassegnate con i numeri 1, 4 e 5. Inoltre si precisa che, nel caso delle aree agricole, i dati previsionali da riportare nelle colonne 4 e 5, non debbono tener conto della potenziale capacità edificatoria delle aree libere (che si otterrebbe moltiplicando le superfici fondiarie libere, cioè non asservite a fabbricati residenziali esistenti, per i rispettivi indici fondiari di cui all'art.25, comma 12, della L.R. n.56/77 e s.m.i.).
Avvertenza. Ai fini dell'esame dello strumento urbanistico, sono assolutamente indispensabili i dati relativi alle colonne contrassegnate c

Conformità di Variante Parziale Art. 17, commi 5 e 7, LR 56/77 s.m.i.

Il Comune di Verzuolo è dotato di **Piano regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n.56/77 ed approvato con **Delibera della Giunta Regionale n. 14-2069 del 07.09.2015 e rettifica DGR 34-2571 del 09.12.2015**.

La variante, è da ritenersi parziale:

ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 s.m.i , come meglio argomentato e precisato nella descrizione degli oggetti, in quanto le modifiche introdotte:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;*
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento;*
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*

La capacità insediativa residenziale del PRG vigente è la seguente:

<i>Verifica richiesta dalla normativa</i>	<i>Riferimento normativo</i>	<i>Dato numerico</i>
<i>Capacità insediativa residenziale teorica del PRG vigente:</i>	<i>Art. 17 comma 5 L.R. 56/77 s.m.i.</i>	10.207 ab.

La variante inoltre rispetta i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i, riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, come di seguito evidenziato nei prospetti relativi agli oggetti di variante interessati da tali verifiche e come dettagliato e argomentato nel seguito della presente relazione illustrativa.

1) Verifiche relative alle aree a servizi - Art. 17 comma 5 lettere c) e d) della L.R. 56/77

- a) Indicazione della dotazione complessiva di aree a servizi del PRG alla data di approvazione mq. 313.646
- b) Indicazione della riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 3/1 (0,5 mq x ab.) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica..... mq. 5.103
- c) Indicazione delle eventuali variazioni della dotazione complessiva del precedente punto a) suddivise per variante o concesse in deroga mq. - 894
- d) Verifica che il valore della sommatoria di cui al punto c) sia inferiore alla riduzione/aumento ammissibile di cui al punto b)..... mq. $- 894 < -5.103$
- e) Verifica che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge (mq./ab. 25)..... mq. 30,64

2) Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale – Art. 17 c. 5 lettera e) della L.R. 56/77

- a) Indicazione della capacità insediativa residenziale teorica del PRG vigente:..... ab. 10.207
- b) Indicazione delle variazioni della capacità insediativa residenziale del precedente punto a) suddivise per variante o concesse in deroga ovvero sommatoria delle stesse: ab. 0
- c) Per i Comuni con più di 10000 ab e per i Comuni con meno di 10000 ab che non intendano incrementare la capacità insediativa residenziale: Verifica che il valore della sommatoria del punto b) non sia superiore a 0 ab. 0

3) Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive – Art. 17 comma 5 lettera f) della L.R. 56/77

- a) Indicazione di superfici territoriali, previste dal PRG vigente di attività produttive mq. 749.430
direzionali, commerciali, turistico-ricettive..... mq. 3.902
- b) Indicazione delle variazioni delle superfici territoriali e della capacità edificatoria di cui al precedente punto a), suddivise per variante o concesse in deroga ovvero sommatoria delle stesse
attività produttive mq. 0
direzionali, commerciali, turistico-ricettive..... mq. 0
- c) Verifica che il valore della sommatoria punto b) sia inferiore al 6% del totale
attività produttive %. 0,00
direzionali, commerciali, turistico-ricettive..... %. 0,00

4) Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione **“in maniera contestuale”**.

Il Comune adotta la Variante Parziale, comprensiva del Documento Tecnico per la fase di verifica VAS. Pubblica la Variante Parziale per 15+15 giorni per le osservazioni.

Il Comune trasmette la Variante Parziale e il Documento di Verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 giorni dalla data del ricevimento. Trasmette la Variante Parziale e il Documento di Verifica alla provincia che entro 45 giorni formula il parere anche ai fini della verifica VAS.

La fase di verifica di assoggettabilità si è conclusa con **l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente**, che ha tenuto conto dei pareri trasmessi dai soggetti di competenza ambientale.

Come specificato nel Verbale dell'Organo Tecnico Comunale, che si allega di seguito, la Variante Parziale non deve essere sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica.

Negli elaborati della presente Variante Parziale vengono recepite le osservazioni-condizioni dell'Organo Tecnico sotto forma di correzioni, stralci ed integrazione di normativa di carattere generale, riportate pertanto nella presente Relazione negli Oggetti e nel capitolo delle Norme di Attuazione.

Le Norme di Attuazione pertanto sono integrate con le considerazioni indicate in sede di Valutazione di assoggettabilità, al riguardo:

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Oggetto 9 ASL CN1:

- *100 bovini adulti - 150 vitelli con peso non superiore a Kg. 220;*
- *200 suini riproduttori – 500 suini con peso medio non superiore a Kg. 90*
- *100 equini adulti – 300 equini con peso non superiore a Kg. 170;*
- *200 ovini, 5000 avicoli, 1500 cunicoli.... Omissis”.*

Si corregge come richiesto.

Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune.

Oggetto: Comune di Verzuolo (CN) – Variante Parziale n. 1/2017 al PRGC, – VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA L.R. N. 40/1998 E DELL'ARTICOLO 12 DEL D.LGS. N. 152/2006 E S.M.I.

Il sottoscritto Arch. Fabrizio MACAGNO, con l'incarico di Responsabile dell'Organo Tecnico del Comune di Verzuolo, individuato con deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 28 giugno 2017, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 40/1998 con compiti di verifica preventiva circa l'assoggettabilità dei Piani Regolatori Generali Comunali e loro varianti e di Piani Particolareggiati e PEC alla valutazione ambientale per la Variante Parziale n.1/2017 al PRGC,

PREMESSO

- che in data 26 luglio 2017 con deliberazione di Giunta Comunale n. 26 il Comune di Verzuolo ha adottato il Progetto di Variante Parziale n. 1/2017 al PRGC e successivamente l'Ufficio Tecnico – Edilizia e Urbanistica ha provveduto ad inoltrare ai soggetti interessati in materia ambientale il materiale al fine di ottenere i relativi Pareri Ambientali propedeutici alla decisione in merito all'assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica del progetto di Variante Parziale n. 1/2017 al PRGC in esame come previsto dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i. e dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- che sono stati individuati i soggetti ambientali interessati ad esprimere il Parere Ambientale in merito al Progetto di Variante Parziale n. 1/2017 al PRGC ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 40/1998:
 - ARPA Piemonte, dipartimento di Cuneo;
 - Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente;
 - ASL CN 1, Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
 - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, Cuneo;
- che entro i termini stabiliti dalla normativa vigente sono pervenuti i seguenti contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale sopra citati:

- Provincia di Cuneo: determinazione dirigenziale n. 2604 del 01/09/2017;
- ASL CN1: nota del 06/09/2017 e nota del 02/10/2017;
- ARPA Piemonte sezione di Cuneo: nota protocollo n. 71636 del 16/08/2017;
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio: nota protocollo n. 10789 del 31/08/2017

CONSIDERATO

- che i soggetti competenti in materia ambientale che hanno prodotto un proprio contributo - ARPA Piemonte, ASL CN1, Provincia di Cuneo e Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio - hanno ritenuto all'unanimità che il Progetto di Variante Parziale n. 1/2017 al PRGC in oggetto NON DEBBA ESSERE ASSOGGETTATO alla procedura di VAS;
- che le modifiche introdotte dal progetto di Variante proposto non avranno influenze ambientali negative sotto il profilo quantitativo e sotto l'aspetto qualitativo;
- che gli interventi in progetto non saranno in grado di generare delle ricadute degne di essere approfondite in sede di valutazione sui principi di sostenibilità e di impatto ambientale;

RITIENE

che il Progetto di Variante Parziale n. 1/2017 al PRGC del Comune di Verzuolo **NON DEBBA ESSERE ASSOGGETTATO** alla valutazione ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. in quanto:

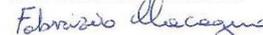
- il Progetto di Variante Parziale non sarà in grado di determinare interferenze dirette o indirette con aree o paesaggi con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio ambientale locale;
- i soggetti competenti in materia ambientale interpellati che hanno prodotto un proprio contributo - ARPA Piemonte, ASL CN1, Provincia di Cuneo e Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio - hanno ritenuto all'unanimità che il Progetto in esame non debba essere assoggettato alla procedura di VAS in quanto risulta inutile approfondire la valutazione vista l'assenza di criticità ambientali rilevanti.

In fase di Approvazione della Variante n. 1/2017 al PRGC dovranno però essere rispettate e recepite le indicazioni contenute nei contributi forniti dagli Enti coinvolti nella fase di verifica di assoggettabilità alla VAS relativamente agli interventi del progetto di Variante al PRGC.

Verzuolo, 16 ottobre 2017

L'Organo Tecnico Comunale Incaricato

Arch. Ph.D. Fabrizio MACAGNO



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E ALLE PROPOSTE

sull'adozione del Progetto Preliminare con D.C.C. n. 26 del 26/07/2017

Il Processo di Valutazione Ambientale è stato concluso con il Provvedimento Conclusivo espresso dall'Organo Tecnico Comunale secondo la procedura di pianificazione prevista dalla L.R. 56/777 e s.m.i.

Sulla base di quanto esposto e alle condizioni riportate, si ritiene che la Variante Parziale n.1/2017 al Piano Regolatore Generale Comunale di Verzuolo **non sia da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, a condizione che vengano recepite le osservazioni-condizioni dell'Organo Tecnico sotto forma di correzioni, stralci ed integrazione di normativa di carattere generale, riportate.

Le Osservazioni ed i Contributi pervenuti relativamente alla verifica di assoggettabilità VAS, sono riportate per sintesi e controdedotte nel Documento dell'Organo Tecnico allegato in precedenza. Per una lettura completa dei pareri si rimanda al testo generale prodotto dagli Enti e depositato presso l'ufficio tecnico comunale.

Controdeduzione generale.

Nel Progetto Definitivo vengono recepite le seguenti modifiche generali come da Pareri allegati e consegnati:

✓ Norme di Attuazione:

- a) si inseriscono prescrizioni relative alle mitigazioni e minimizzazione degli impatti ambientali in aree a rischio, specialmente per consumo di suolo considerato in classi di fertilità elevata o significativa, prevedendo misure di compensazione per gli impatti non mitigabili: quali corridoi ecologici, superfici boscate, paesaggio agrario, ripristino ambientale aree degradate e rinaturalizzazione aree dismesse, costituzione e valorizzazione formazioni arboree lineari, ecc..
- b) si inserisce apposito capitolo di normativa generica riguardo a requisiti energetici, mitigazioni e compensazioni ambientali, riduzione impermeabilizzazione, scelta di specie autoctone per le aree verdi, inserimento armonioso degli interventi edilizi, minimizzazione consumi energetici, risparmio idrico, limitare al minimo gli impatti per quanto concerne il degrado del suolo, limitazione dispersione flusso luminoso, fasce tampone e filtri vegetali per le nuove aree in previsione, compensazione ambientale per aumentare il bilancio ecologico del comune, richiamo alle linee APEA nelle N.d.A..

5) Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

Con delibera C.C. n. 12 in data 20.04.2006 è stata definitivamente adottata la Classificazione Acustica comunale, ai sensi dell'art. 7 L.R. 52/00.

La verifica di compatibilità con la zonizzazione acustica, configura la piena condivisione e dimostra la congruità delle scelte urbanistiche della Variante Parziale rispetto ai criteri informativi contenuti nella proposta riferita al P.R.G. vigente.

Non è stato necessario introdurre previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare accostamenti critici, poiché non sussistono zone adiacenti con caratteristiche incompatibili. La Variante non prevede altresì casi per cui si rende necessaria la predisposizione di Piani Regionali di Bonifica Acustica.

LR 56/77 e s.m.i. Art. 17, comma 6, Tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante.

Gli elaborati della variante utilizzano la tav. n. 9.1 Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni (scala: 5.000) del PRG vigente.

Condizioni di Variante Parziale - art. 17, comma 5, LR 56/77 s.m.i.

Area mq.	P.R.G.	VP1									Totale	PRG +VP
RS	175.483										0	175.483
RE	535.829	-154									-154	535.675
RC	47.247	1.425									1.425	48.672
RN	97.157	-1.425									-1.425	95.732
RR	31.616										0	31.616
RM	11.449										0	11.449
SI	57.884											
SC	55.009											
SV	145.981											
SP	54.772											
S	313.646	-894	0	0	0	0	0	0	0	0	-894	312.752
+ - 0,5	5.104							res.	4.210	-5.998	0	318.750
PE	272.696										0	272.696
PC	427.919										0	427.919
PN	48.815										0	48.815
Var.Ind.												
SA	42.326										0	42.326
P	749.430		0	0	0	0	0	0	0	0	0	749.430
6%	44.966							res.	44.966	0,00%	0	794.396
TE	3.902										0	3.902
											0	0
T	3.902		0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.902
6%	234							res.	234	0,00%	0	4.136
H- HT		-3.140									-3.140	
Ped.		4.866									4.866	
FA.G		-160									-160	
Viabilità		1.087									1.087	
		-1.605									-1.605	
Totale											0	
C.I.R.	10.207	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.207
Volume											0	

Comma 5 punto a) Art. 17

Conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché settoriali.

La Variante in oggetto:

- ✓ si configura come Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, LR 56/77 s.m.i. e ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni.
- ✓ risulta coerente con gli obiettivi individuati dal Piano vigente in tema di impianto strutturale e in particolare senza incongruenze rispetto alle modifiche introdotte in sede di approvazione, in quanto non sostanziale e con carattere di individuazione "puntuale" specifica degli interventi.

Tali condizioni sono espressamente dichiarate nella deliberazione di adozione e approvazione della presente variante che prende il numero di VP 1/17.

Comma 5 punto b) Art. 17

Conformità con la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale senza generare situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale.

Tutte le aree oggetto di variante sono verificate in classe di idoneità geologiche, contigue ad aree già esistenti, dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali e accessibili autonomamente, senza interferenza con la funzionalità di infrastrutture generali.

Comma 5 punto c)-d) Art. 17

Riduzione o aumento della quantità globale delle aree per servizi di cui agli art. 21 e 22 per più o meno mq./ab. 0,5, nel rispetto dei valori minimi.

La quantificazione complessiva di aree a servizi, nella VP 1/17 (come da Tabelle precedenti) subisce variazioni per diminuzione di mq. - 894 di superficie.

La dotazione complessiva di aree a servizi del PRG alla data di approvazione risulta di mq. 313.646. Il decremento/aumento ammissibile con Varianti Parziali, deve essere pari a 0,5 mq./ab. e risulta di ab. 10.207 (capacità insediativa residenziale riferita ad abitanti e turisti nel P.R.G. vigente) x 0,5 = mq. +/- 5.103, pari al limite per la Variante parziale.

✘ **Limite in riduzione** mq. 313.646 – 5.103 = **mq. 308.543**

✘ **Limite in aumento** mq. 313.646 + 5.103 = **mq. 318.749**

La presente variante cambia la quantità di servizi pubblici.

La disponibilità per riduzioni o aumenti con Varianti Parziali rimane:

✓ mq. – (5.103 - 894) = **mq. – 4.209 per riduzioni**

✓ mq. + (5.103 + 894) = **mq. + 5.997 per aumenti.**

✘ P.R.G. mq. 313.646 – mq. 894 = mq. 312.752 > **308.543.**

Tabella raffrontativa servizi

AREE PER SERVIZI PUBBLICI						
VP 1/17						
Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale
Abitanti	n.	10.207	10.207	10.207	10.207	10.207
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00
Fabbisogno minimo	mq.	51.035	51.035	127.588	25.518	255.175
Previsti da VP 1/17	mq.	57.884	54.115	145.981	54.772	312.752
Mq./Ab.		5,67	5,30	14,30	5,37	30,64
Previsti P.R.G.	mq.	57.884	55.009	145.981	54.772	313.646
Mq./Ab.		5,67	5,39	14,30	5,37	30,73
Variazione +/- 0,5 da VS	mq./ab.	0,00	-0,09	0,00	0,00	-0,09

Comma 5 punto e) Art. 17

Non incremento della capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente in misura del 4% con minimo di mq. 500 di s.u.l. comunque ammessa.

Le aree residenziali non subiscono variazioni.

- ✓ La Capacità Insediativa residenziale del P.R.G vigente: ab. 10.207, non subisce variazioni.
- ✓ Disponibilità. L'aumento ammissibile con Varianti Parziali, risulta: $(ab. 10.207 \times 4\%) = ab. 408,28$, consentito ad avvenuta attuazione di almeno il 70% delle previsioni di PRG relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale

Comma 5 punto f) Art. 17

Non incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive, in misura superiore al 6%.

La VP 1/17 non comporta alcun incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità delle Aree produttive artigianali industriali.

- ✓ La Superficie Territoriale delle aree produttive P del P.R.G vigente: mq. 749.430.
- * Disponibilità. L'incremento ammissibile con Variante Parziale risulta: $(mq. 749.430 \times 6\%) = mq. 44.966$, per un totale di mq. 749.396.
- * Rimangono perciò ammessi, per eventuali successive Varianti Parziali: mq. 44.965.

AREA	P.R.G.	Varianti Parziali							Totale	P.R.G.	VP	TERR.
	TERR.						Indice	VP	+ VP	VP1/17	+ VP	
	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	
PE	272.696							0	272.696	0		
PC	427.919							0	427.919	0		
PN	48.815							0	48.815	0		
								0	0			
H								0	0			
P	749.430							0	749.430			
TOT.P	749.430							0	749.430	0	749.430	
SS												
6%	44.966											
Disp.	794.396								44.965		44.965	

Aree Terziarie turistiche ricettive ricreative.

La VP 1/17 non comporta (da tabella) variazioni delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità delle Aree miste terziarie commerciali.

✓ La Superficie Territoriale delle aree miste terziarie commerciali TE del P.R.G vigente:

mq. 3.902.

Disponibilità. L'incremento ammissibile con Variante Parziale risulta: (mq. 3.902 x 6%) = mq. 234 per un totale di mq. 4.136.

La presente variante non modifica le aree turistiche ricettive e non cambia le quantità edificatorie. Ne consegue che:

✓ **Disponibilità totale residua: mq. 234.**

Comma 5 punto g) Art. 17

Non incidenza sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente.

La variante utilizza le verifiche geologiche effettuate per il vigente PRG, come risulta dalla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica.

Tutte le aree **non** sono interessate da

- ✓ fenomeni di dissesto attivo
- ✓ rischio di esondabilità
- ✓ modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente

Le aree edificabili inoltre si sovrappongono ad aree esistenti per le quali è già stato effettuato l'approfondimento di indagine della potenziale edificabilità.

Conseguentemente tutte le zone esaminate, sono da ritenersi idonee all'edificazione e sicure sotto il profilo del Rischio Idrogeologico, nel rispetto, in sede di attuazione degli interventi, delle prescrizioni di carattere geologico fornite nelle Schede riepilogative. previste dal P.R.G. nella Relazione Geologica.

Comma 5 punto h) Art. 17

Non modifiche agli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché alle norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Tutte le aree oggetto di variante sono interne al perimetro dell'abitato, contigue ad aree già esistenti. Nel caso degli oggetti 6 e 7, sono ubicate nel Centro Storico e presentano vincoli di ambito individuato ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 s.m.i. o del D.Lgs. 42/04. Non intervenendo però su edifici vincolati, non si modificano le norme di tutela e salvaguardia.

La variante pertanto rispetto alle disposizioni di normative generali o specifiche previste dallo strumento urbanistico vigente, **non** comporta:

- ✓ variazioni al sistema delle tutele ambientali
- ✓ mutamenti alla tutela relativa ai beni paesaggistici
- ✓ riduzione alle misure di protezione ambientale.
- ✓ incidenza sulla tutela esercitata dalle norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici.

Norme di Attuazione

- ✓ **Art. 15** - Norme per le Aree Residenziali di Carattere Ambientale e Storico.
Centro Storico.

RS

Si integra.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I3 - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

Nota integrativa Via Al Castello:

54. Si ammette la ristrutturazione di tipo B con ampliamento (di cui al successivo punto C1 – Sul) per la parte di edificio interno cortile, sul fronte non interessato dal porticato.

55. Ammissibilità di sopraelevazione del fabbricato fino all'allineamento con l'imposta del tetto sulle facciate longitudinali dell'edificio adiacente posto a monte.

- ✓ **Art. 16** - Norme per le aree residenziali: esistenti
Invariate.

RE

- ✓ **Art. 17** - Norme per le aree residenziali: di completamento
Si integra.
[...]

RC

C5 – Area **05RCvp1** : interventi di completamento con il seguente indice:

It – indice di densità territoriale: per permessi convenzionati mc./mq. 0,60 subordinati a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77. La densità territoriale è prevista al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle parti di marciapiede pedonale di pubblico passaggio nella misura di mq. 80.

- ✓ **Art. 18** - Norme per le aree residenziali: di nuovo impianto.
Si modifica.

RN

If – indice di densità edilizia fondiaria: mc./mq.
a1 - territoriale **a2** - fondiaria

04RN01-02	0,60	0,97
04RN03	0,60	0,85
04RN04	0,60	1,66
04RN05	0,60	0,97
05RN02	0,60	1,23
05RN01/3-4	0,60	1,37
05RN05	0,60	2,99
06RN01-02	0,60	1,08
07RN01-02	0,60	0,77
07RN03-04	0,60	0,90
08RN01	0,60	1,18
08RN02a pc	0,60	0,65
08RN02b pc	0,60	0,68
08RN02c pc	0,60	0,82

- ✓ **Art. 21** - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche Invariate. **S**
 - ✓ **Art. 23** - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di Riordino e di Completamento Invariate. **PC**
 - ✓ **Art. 26** - Norme per le aree produttive agricole **H**
- Norme per le aree produttive agricole di trasformazione **HT**

2. Tipologia e modalità di intervento. I

[...]

I11 - Nelle aree HT agricole produttive di Trasformazione si applicano le seguenti prescrizioni particolari: [...]

Gli ampliamenti sono ammessi con i seguenti Parametri:

(in rosso le modifiche).

~~**Sul** – superficie utile lorda: fino al **50%**
aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.~~

Sul – superficie utile lorda: fino a mq. 150
per 1 abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di ¼ della superficie coperta complessiva, , riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq. 300..

Rc - rapporto di copertura: % **60**
della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77

Hm- altezza massima di edificazione: m. **8,00**
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralici, ecc.).
per l'ampliamento nell'area HT Vp1 si prevede un'altezza massima consentita pari all'altezza dei fabbricati esistenti (adiacenti), calcolata a -1.40 mt. rispetto alla quota 0.00 dei fabbricati esistenti.

Np - numero piani: n. **2**

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. **10,00**
a distanza m. 3,00 da bassi fabbricati accessori.

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. **5,00**
in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile

Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. **5,00**
o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto

3. Consistenza quantitativa. C

[...]

C8 – Allevamenti:

[...]

2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, con:

distinzione funzionale per ampliamenti di allevamenti nonché per la trasformazione della destinazione d'uso in atto, intendendosi come tale il passaggio da un tipo di bestiame allevato ad altro tipo, fino ad un massimo di:

100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220;

200 suini **riproduttori** - 500 suini con peso **medio** non superiore a kg. **90**; ~~100 equini, 200 suini~~

100 equini adulti - 300 equini con peso non superiore a kg. 170.

200 ovini, 5.000 avicoli, 1.500 conigli;

distanze:

- m. 10,00 dall'abitazione del proprietario;

- m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini

- m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale

- m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola e dal limite degli abitati residenziali.

- m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.

✓ **Art. 29** - Norme per le aree funzionali di rispetto per viabilità
Invariate.

FR.V

Schede e Tabelle di Area.

Schede di zona.

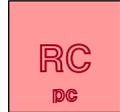
Si modificano le seguenti tabelle di zona:

- 4bis (nuova);

- 6 (eliminata);

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI**
 2. di **Completamento convenzionato**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4**

n. scheda **04bis**
05RCvp1
 Norme di Attuazione **Art. 17** pag. 79



CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): C

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: **94%**
 It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 0,64 Superficie fondiaria edificabile: mq. 1.345

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5 t): Esistente: mc. 0 Prevista: mc. 855 Totale: mc. 855
 8. Sup. utile lorda (4x5/3): Esistente: mq. 0 Prevista: mq. 285 Totale: mq. 285
 9. **Capacità insediativa res.:** Esistente: ab. 0 Prevista: ab. 10 Totale: ab. 10

4. Superficie
 Territoriale
 Area: mq. **1.425**

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70% * : Residenza di tipo generale : Usi abitativi stabili
* : Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
 11. Compatibile: 30% * : Terziario e direzionale tipo: Attrezzature a ricettive ricreative, Esercizi pubblici
* : Terziario e direzionale tipo Commercio al dettaglio, Attività direzionali, Autorimesse pubb. e priv.
* : Artigianato tipo: Attività di servizio compatibili (v:norme)
* : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: Parcheggi
* : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. Manutenzione ordinaria 19. Demolizione senza ric. o sost 26. Ricomposizione volum. ambient.
 13. Manutenzione straordinaria 20. Demolizione con ricostruzione 27. Riqualficazione formale ambient.
 14. Restauro e risanamento cons. 21. Demolizione con sostituzione
 15. Ristrutturazione ed. tipo A 22. Ampliamento planimetrico f.t 28. Intervento coordinato
 16. Ristrutturazione ed. tipo B 23. Sopraelevazione 29. * Allineamenti
 17. Ristrutturazione ed. tipo C 24. Nuova costruzione 30. Facciate
 18. Completamento insediativo 25. Ristrutturazione urbanistica 31. * Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda : ---
 V Volume ---
 33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: mc./mq. 0,60
 34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: mc./mq. 0,64
 35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: % 40
 36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 11,50
 37. Np Piani ammissibili: n. 3
 38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
 39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00
 40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 6,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali: sistemazione a verde privato 30% della s.f.,impianto di alberature ad alto fusto 1 albero ogni mq. 50
* Luogo e Ambiti di riqualficazione Preesistenze ed intorno Progetto storico Progetto urbano
 42. Caratteri Materiali
 Uso tipologie tradizionali Uso materiali tradizionali Considerazione delle preesistenze

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 80
 44. Convenzionamento: * 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. Formazione di marciapiedi per passaggio pedonale pubblico
 48.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale
VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

GENERALITA' 1. ~~AREE RESIDENZIALI~~ n. scheda ~~6~~
 2. di **Nuovo Impianto** **04RN03**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3-4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83



CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2):-C

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: **70%**

It: mc./mq. 0,60

If: mc./mq. 0,85

Superficie fondiaria edificabile: mq. **5.530**

4. Superficie Territoriale Area: **mq. 7.857**

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5 t):	Esistente: me: 0	Prevista: me: 4.714	Totale: me: 4.714
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq: 0	Prevista: mq: 1.571	Totale: mq: 1.571
9. Capacità insediativa res.:	Esistente: ab: 0	Prevista: ab: 52	Totale: ab: 52

1. DESTINAZIONE D'USO

- 10. **Coerente: 70%** * : Residenza di tipo generale : Uci abitativi stabili
- * : Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
- 11. **Compatibile: 30%** * : Terziario e direzionale tipo: Attrezzature a ricettive ricreative, Esercizi pubblici
- * : Terziario e direzionale tipo Commercio al dettaglio, Attività direzionali, Autorimesse pubb. e priv.
- * : Artigianato tipo: Attività di servizio compatibili (v.norme)
- * : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: Parcheggi
- * : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- 12. Manutenzione ordinaria
- 13. Manutenzione straordinaria
- 14. Restauro e risanamento cons.
- 15. Ristrutturazione ed. tipo A
- 16. Ristrutturazione ed. tipo B
- 17. Ristrutturazione ed. tipo C
- 18. Completamento insediativo
- 19. Demolizione senza ric. o sost
- 20. Demolizione con ricostruzione
- 21. Demolizione con sostituzione
- 22. Ampliamento planimetrico f.t
- 23. Sopraelevazione
- 24. Nuova costruzione
- 25. Ristrutturazione urbanistica
- 26. Ricomposizione volum. ambient.
- 27. Riqualificazione formale ambient.
- 28. Intervento coordinato
- 29. Allineamenti
- 30. Facciate
- 31. Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

- 32. Sul Superficie utile lorda :
- V** Volume
- 33. **It** Indice di densità territoriale massima ammissibile: mc./mq. 0,60
- 34. **If** Indice di densità fondiaria massima ammissibile: mc./mq. 0,85
- 35. **Re** Rapporto di copertura massima ammissibile: % 40
- 36. **Hm** Altezza massima ammissibile: m. 11,50
- 37. **Np** Piani ammissibili: n. 3
- 38. **Df** Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a **m. 10,00**
- 39. **De** Distanza dai confini: non inferiore a **m. 5,00**
- 40. **Ds** Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a **m. 6,00**

4. ASSETTO QUALITATIVO

- 41. **Caratteri Formali:** sistemazione a verde privato 30% della s.f., impianto di alberature ad alto fusto 1 albero ogni mq. 50
- * Luogo e Ambiti di riqualificazione Preesistenze ed intorno Progetto storico * Progetto urbano
- 42. **Caratteri Materiali:**
- Uso tipologie tradizionali Uso materiali tradizionali Considerazione delle preesistenze

MODALITA' DI INTERVENTO

- 43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.E.C. 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 730
- 44. Convenzionamento: 46. Dotazione viabilità: * mq. 1.597

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- 47. Lungo le strade che costeggiano le aree residenziali RN dovranno essere previste fasce di alterazione per diminuire l'impatto ambientale e acustico che potrebbe derivare dal passaggio di mezzi soprattutto di tipo pesante.
- 48.

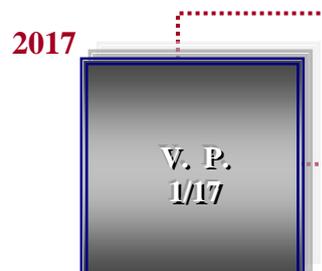
CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale
VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



VARIANTE PARZIALE 1/17

OSSERVAZIONI

CONTRODEDUZIONI

Osservazioni e Controdeduzioni

Il Progetto Preliminare della Variante Parziale (Art.17, 7° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) del P.R.G. del Comune di Verzuolo, è stato adottato con **D.C.C. n. 26 in data 26.07.2017**.

Successivamente la Delibera, con tutti gli atti relativi, è stata depositata, ai sensi della legge regionale n. 56/77 e s.m.i., in libera visione presso la Segreteria del Comune, con avviso per estratto all'Albo Pretorio e comunicazione ad Enti ed istituzioni.

Il Progetto Preliminare è altresì stato pubblicato sul sito informatico del comune cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m.i..

La delibera di adozione è stata inviata alla **Provincia** (Rif. Interno Classifica: nota 7785 del 01/08/217) ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. per sottoporla alla pronuncia di merito: alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art. 17 e alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale e i progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

In riferimento al comma 7 dell'art. 17 LR 56/77 e smi, la Provincia ha espresso parere dirigenziale n. 2604 del 01/09/2017, relativo al parere di compatibilità della Variante specifica in oggetto.

La Provincia ha assunto la:

DETERMINA

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;
- **di esprimere**, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 1-2017" al PRGC del Comune di VERZUOLO in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza;
- **di dare atto che** vengono rispettate le condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo;
- **di dare atto che**, in merito alle modifiche di cui ai **punti 6 e 7**, inerenti gli interventi di ampliamento di due fabbricati del centro storico La Villa, per il pieno rispetto del parametro di cui al punto e) sopra citato, si ritiene necessaria la verifica in premessa descritta dall'Ufficio Pianificazione;
- **di richiamare** quanto in premessa indicato dai Settori provinciali, quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla valutazione ambientale strategica;
- **di trasmettere** al Comune di VERZUOLO il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
Dr. Luciano Fantino

La Deliberazione Comunale di Approvazione definitiva dà atto del recepimento delle indicazioni espresse dalla Provincia.

Nel termine utile di presentazione delle osservazioni, è pervenuta 1 osservazione e proposta al Progetto Preliminare, ai sensi del comma 7 dell'art. 17 citato.

L'esame delle Osservazioni e delle proposte al Progetto Preliminare della Variante al P.R.G., formulate ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., non hanno determinato sostanziali modifiche all'assetto di pianificazione, quanto piuttosto hanno permesso di apportare le necessarie verifiche e correzioni richieste dalla Provincia e dall'ASL.

Non sono state apportate quindi variazioni ed i chiarimenti espressi non incidono sulle linee e sugli obiettivi generali, né modificano il regime vincolistico del suolo, per cui non si ritiene necessario procedere a ulteriori adozioni e ripubblicazioni del Progetto Preliminare.

Vengono di seguito riportate le Osservazioni pervenute e le relative Controdeduzioni; per un riscontro di ubicazione e di definizione grafica si rimanda agli stralci planimetrici del Progetto Preliminare. Le motivazioni delle osservazioni sono riportate in stralcio ed in forma sintetica; per una lettura completa si rimanda alle osservazioni protocollate.

Le osservazioni e controdeduzioni sono riportate in seguito, nell'apposita scheda, tanto che la **Deliberazione Comunale di Approvazione definitiva dà atto dell'esito di recepimento o no di quanto pervenuto.**

L'esame della Osservazione e delle proposte al Progetto Preliminare della Variante al P.R.G., non hanno determinato sostanziali modifiche all'assetto di pianificazione, quanto piuttosto hanno permesso di apportare alcuni utili chiarimenti, per meglio comprendere le planimetrie e talune determinazioni normative.



VERZUOLO

VARIANTE PARZIALE 1/17 (Art. 17c.5 L.R. 56/77)
PROGETTO PRELIMINARE
D.C.C. n. 26 in data 26.07.2017

OSSERVAZIONE n. 1

P.R.G.C.

Provincia di Cuneo

Parere dirigenziale n. 2604 del 01/09/2017

Are Normative

Varie

Tav.

Ufficio Pianificazione

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso.

Tenuto conto delle verifiche effettuate dal Comune, per il pieno rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali si valuta necessaria una verifica attinente gli interventi descritti ai punti 6 e 7 inerenti gli ampliamenti dei fabbricati del centro storico La Villa.

Considerato infatti che i due fabbricati sono oggetto di modifica dell'intervento di ristrutturazione e, seppure con modalità diverse, con possibilità di ampliamento, si ritiene necessario accertare che tali previsioni non determinino incremento della capacità insediativa residenziale, valutando in particolare la coerenza con la normativa vigente in merito agli ampliamenti consentiti nel centro storico.

In caso contrario, l'ampliamento ammesso, anche se limitato, è da tenere in conto come incremento della capacità insediativa di piano.

In merito al cambio delle modalità di intervento, si ricorda che ai sensi dell'art.17, comma 5 lettera h) della 56/77, sono definite varianti parziali quelle che *"non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'art 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad esse afferenti"*.

Pertanto, anche in riferimento alle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale che classifica il centro storico di Verzuolo come centro di media rilevanza regionale (classe C) e prevede la tutela e la valorizzazione anche degli edifici minori che contribuiscono a formare il valore del tessuto storico (art. 2.13, comma 2, lettera c), si suggerisce di porre particolare attenzione alla realizzazione degli interventi in progetto.

Per quanto attiene la verifica ambientale si segnala che, dalle informazioni territoriali contenute nella banca dati provinciale, risulta:

- l'ampliamento dell'area produttiva agricola di trasformazione ricade in classe II della Carta d'uso di fertilità dei suoli di pianura;
 - il percorso ciclo-pedonale previsto tra il centro urbano e il cimitero e l'area di trasformazione del PEC 06PC06 sono compresi in classe I (prima) nella Carta d'uso dei suoli di pianura;
 - l'area di nuovo impianto RN oggetto di trasformazione in area di completamento RC ricade in classe II (seconda) nella Carta dei suoli di pianura.
- In merito all'eliminazione in cartografia di un piccolo fabbricato non più esistente, si ritiene di segnalare che, dalla comparazione cartografica sia degli estratti cartografici e sia della tavola di piano, tale aggiornamento pare non sia stato effettuato.
- l'area residenziale 06RE10 oggetto di modifica ricade in classe I (prima) di fertilità dei suoli di pianura.

Settore Viabilità Cuneo - Saluzzo

Preso visione della documentazione trasmessa, in merito ai punti oggetto di variante, ritiene osservare:

1. Non potrà essere concesso nessun nuovo accesso dalla strada di competenza provinciale, come già ribadito in precedenti occasioni, si dovrà adeguare e potenziare l'attuale accesso/intersezione esistente al km 3+250 lato sinistro della SP 161.

L'Ufficio Tecnico Provinciale è a disposizione per eventuali pareri/consulenze.

A pag. 14 della Relazione e a pag. 30 della Verifica VAS è riportato “- conferma delle distanze dai fabbricati (m. 10,00) e dalle strade (m. 5,00).”, si ribadisce che eventuali nuove costruzioni dovranno osservare la fascia di rispetto dalla SP 161 ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione per la strada Tarantasca – Saluzzo riconosciuta di Tipo C dal P.R.G., ai sensi del D. Lgs. 285/1992 e s.m.i..

4. L'accesso all'area residenziale dovrà essere arretrato dal confine stradale, adeguato alla normativa vigente e autorizzato secondo le disposizioni dell'U.T.P, sulla base di disegni esecutivi.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

Oggetto n. 1. Durante la fase esecutiva verranno presi accordi con l'ufficio tecnico provinciale per l'adeguamento dell'accesso diretto dalla strada, mantenendo e potenziando quello attuale. Per quanto riguarda le distanze dalle strade, si rimanda a quanto previsto all'art. 30 delle NDA.

Oggetto n. 4. Si concorda sul fatto che, in fase esecutiva, l'accesso dovrà essere arretrato dal confine stradale, come da normativa vigente ed autorizzato secondo le disposizioni dell'ufficio tecnico provinciale.

Oggetto n. 6 e 7. Si specifica che i due interventi di ampliamento non comportano un incremento della capacità insediativa residenziale.

Oggetto 6: l'intervento previsto comporta un ampliamento inferiore ai 25 mq di superficie utile, già consentito dalle vigenti Nda (art. 15, comma 3, punto C1). L'ampliamento, localizzato sulla facciata secondaria interna e non prospiciente spazi pubblici, è esclusivamente finalizzato al miglioramento funzionale di una unità abitativa esistente. Pertanto, come già avviene per gli altri casi di ampliamenti ammessi nel centro storico dal PRG vigente, la previsione non determina, con le quantità ammesse ai sensi dell'art. 15 comma 3 punto C1, un aumento della capacità insediativa residenziale.

Oggetto 7: per il fabbricato in oggetto è già consentito dal PRG vigente l'intervento di sopraelevazione. La proposta conferma la quantità di superficie utile calpestabile già prevista dal PRG vigente, modificando esclusivamente le altezze al fine del miglioramento delle caratteristiche igienico- sanitarie interne. L'effetto prodotto esternamente comporta la chiusura della porzione della facciata cieca dell'edificio in aderenza e risulta pertanto migliorativo anche per quanto riguarda la percezione della cortina sulla via.

Risulta quindi esserci coerenza tra i due interventi e la normativa vigente; inoltre essi, ricadendo nel centro storico, dovranno seguire quanto previsto dall'art. 15 al punto 4, Assetto Qualitativo, nel rispetto del luogo.

Si inserisce un nuovo articolo relativo alle "Azioni di tutela ambientale strategica", art. 32.



VERZUOLO

VARIANTE PARZIALE 1/17 (Art. 17c.5 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

D.C.C. n. 26 in data 26.07.2017

OSSERVAZIONE n. 2

P.R.G.C.

ASL CNI

Parere del 02/10/2017

Aree Normative

H

Tav.

Modifica all'art. 26 delle NdA "Norme per le Aree Produttive Agricole" relativamente alle previsioni per gli allevamenti.

Sostituire la frase

- 200 suini adulti - 500 suini con peso non superiore a kg. 160

con la seguente:

- 200 suini riproduttori - 500 suini con peso medio non superiore a kg. 90

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

si correggono le norme di attuazione come indicato.



VERZUOLO

VARIANTE PARZIALE 1/17 (Art. 17c.5 L.R. 56/77)

PROGETTO PRELIMINARE

D.C.C. n. 26 in data 26.07.2017

OSSERVAZIONE n. 3

P.R.G.C.

Abello Piero Giovanni
Richiardi Bernardino Aurelio
Prot. 854/2017 del 23/08/2017

Aree Normative

HTvp1

Tav.

Visti i dislivelli e la conformazione morfologica dei terreni, si ritiene utile normare il punto di misurazione dell'altezza massima fuori terra, dalla quota altimetrica più bassa tra i terreni limitrofi.

Di conseguenza, utilizzare la verifica del ribaltamento con conseguente rispetto della distanza dal confine pari a metà dell'altezza (tenendo conto del dislivello tra i terreni).

Normare il mantenimento del tracciato stradale secondario, attualmente esistente in adiacenza all'attuale recinzione in quanto servitù comune a favore di terzi proprietari dei fondi agricoli posti ad est dell'area in questione.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione può essere accolta :
 non può essere accolta

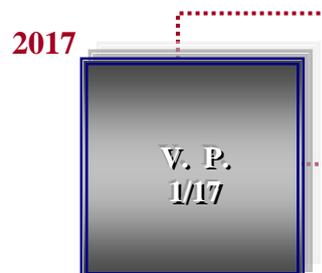
Si ritiene che il parametro relativo all'altezza massima consentita sia chiaramente definito e descritto nelle norme di attuazione e che non sia necessaria un'ulteriore specificazione. L'altezza deve essere verificata nell'area HT, dove è previsto e si realizza l'intervento, non quindi sui terreni confinanti.

L'ampliamento è previsto in aderenza al fabbricato esistente e prosegue l'allineamento già in atto verso l'area agricola. La distanza di tale allineamento, già adesso superiore a 5 metri, consente comunque un'altezza del nuovo fabbricato in ampliamento superiore a quella consentita dalla norma anche nel rispetto della verifica del ribaltamento.

Il tracciato viario secondario a cui si fa riferimento rimane confermato e pertanto non risulta necessaria un'ulteriore indicazione normativa, oltre la rappresentazione sulla tavola di PRG. La traslazione dell'accesso non determina alcuna modifica delle servitù esistenti a favore dei fondi agricoli che pertanto continuano a permanere e, contestualmente, ne migliora le funzionalità in merito all'ingresso e all'uscita veicolare sulla strada provinciale.

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE



VARIANTE PARZIALE 1/17

NORME DI ATTUAZIONE

Si riportano gli ART. 15, 17, 18, 26, 32

In rosso scuro le correzioni della presente variante.

Norme per le aree residenziali:
di Carattere Ambientale e Storico
Centro Storico

Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:

- residenza di tipo generale;
- attività direzionali, terziarie commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; escluso discoteche e sale da ballo. Le attività.
- servizi per l'istruzione;
- parcheggi pubblici;
- servizi di interesse comune.

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.

- servizi per verde ,gioco e sport;
- servizi e attività tecniche di interesse generale:
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

D5 - Le destinazioni d'uso terziarie private, ad eccezione degli edifici mono funzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.), sono di norma localizzate ai piani terra e primo, salvo quanto stabilito da eventuali S.U.E. La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.
- I2** - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000.
- I3** - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

La Villa:

Settore 1 Via Marconi

1. La riqualificazione formale dell'edificio comporta la sostituzione degli infissi in alluminio e del portone dell'autorimessa con portone in legno. Particolare attenzione è da rivolgere alla tipologia ed ai materiali dei muri esterni ed al loro allineamento con il muro antico verso palazzo Drago.
2. Con la riqualificazione formale si prescrive di intervenire sugli elementi strutturali in c.a., travi e solai, estranei all'intorno ambientale sostituendoli parzialmente o totalmente con altre strutture o reinterpretandoli con rivestimenti idonei. La riqualificazione completa degli edifici a corte consente la chiusura per usi abitativi delle porzioni aperte.
3. Si prescrive la tutela del muro esterno e dei portali in esso inseriti con interventi di restauro conservativo, previa analisi stratigrafica delle pitture e delle cornici.
4. Con il risanamento conservativo si richiedono l'adeguamento e la riqualificazione della facciata laterale con intervento coerente con il resto dell'edificio e la sostituzione dei serramenti in alluminio.
5. I serramenti in legno esistenti qualora sostituiti dovranno essere conservati; i nuovi infissi dovranno essere realizzati prendendo i primi a riferimento con lavorazione della stessa fattura, stesse dimensioni dei profili e materiali.
6. La casa di riposo è una costruzione recente rispetto al tessuto antico e in contrasto con il contesto ambientale. La facciata cieca rivolta verso palazzo Drago è un ulteriore elemento che crea disarmonia in un luogo dai forti connotati storici e con una presenza architettonica significativa. Si ritiene necessario intervenire sugli spazi liberi, oltre che sul costruito, tramite un intervento generale da attuarsi con Piano di Recupero che tenga conto del contesto e sia anche funzionale alla struttura polivalente di palazzo Drago.

Nell'area 01SC02, a fianco della casa di riposo, si ammette il completamento di mc. 2.000, pari a circa 12 alloggi per anziani, di edilizia economico popolare, sovvenzionata secondo gli allineamenti definiti cartograficamente, con altezze degradanti dalla facciata cieca fino al fabbricato più antico. La tipologia dovrà rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree RS. Gli spazi liberi dovranno essere almeno in parte destinati ad uso pubblico. Dovrà essere garantita la massima permeabilità del suolo all'acqua.

Via al Castello

7. L'ambito considerato è posto di fronte alla chiesa e si inserisce con un'edificazione sparsa tra la casa di riposo e la cortina edificata di via al Castello. Si propone la riorganizzazione dell'area e delle consistenze presenti con allineamento arretrato rispetto al filo stradale in modo da consentire l'ampliamento del sagrato della chiesa; all'interno con la ricomposizione volumetrica potranno essere riorganizzate le consistenze esistenti di tipo artigianale riutilizzando anche i volumi aperti. Gli interventi sono consentiti previa approvazione di Piano di Recupero.
8. Si prescrive il rifacimento del marciapiede con lastre in pietra di pezzatura maggiore.
9. L'area si trova nello spazio di risulta tra la strada e il canale dove questo cambia direzione rispetto all'asse principale. Nell'area soggetta a Piano di Recupero è previsto un completo riordino con la demolizione e la ricostruzione degli edifici con ampliamento del 20%, secondo i nuovi allineamenti predefiniti.
10. Si dispone l'elaborazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo comprendente il palazzo ed il tratto interessato di via al Castello per cui si prevede un intervento di modifica della viabilità veicolare atto a risolvere l'intersezione con la via oltre canale e gli accessi carrai esistenti al fine di tutelare la sicurezza veicolare e pedonale; le aree dovranno essere opportunamente sistemate con idonee pavimentazioni e spazi a verde o con elementi di arredo.
11. Si tutela il muro antico dell'edificio sul lato del vicolo.
12. Le pareti ed i muri in c.a. vanno sostituiti o rivestiti con materiali di tipo tradizionale.
13. Si recupera l'edificio ad uso agricolo con la ristrutturazione di tipo B.
14. Il canale è un elemento di forte caratterizzazione di questo centro storico, va pertanto valorizzato e riqualificato con interventi completi sulle sponde, sui muri, sugli arredi, nonché di pulizia e mantenimento di tutti gli spazi ad esso correlati. Per quanto riguarda gli edifici ed i muri in affaccio, particolare cura dovrà essere posta alle ringhiere, all'eliminazione degli elementi estranei, alla sostituzione di elementi o impianti ammalorati o in contrasto con il contesto. In particolare per questo ambito si richiede una progettazione particolareggiata da attuarsi con Progetto Urbano.

15. Con l'intervento di ristrutturazione si dispone di realizzare un rivestimento in pietra in sostituzione di quello in c.a. e la modifica dei serramenti e delle aperture secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
16. Si ammette la sopraelevazione della parte su strada per adeguamento delle altezze interne fino a cm.50. All'interno: intervento di ristrutturazione di tipo B per chiusura dei vani aperti su cortile con prescrizione di eliminare la tettoia. Tutela del pozzo quale elemento tipologico storico.
17. Eliminare elementi aggiuntivi dell'edificio su strada. Si ammette la ristrutturazione di tipo B per l'edificio interno cortile con ampliamento fino al 20% con cambio di destinazione d'uso e non oltre un piano fuori terra.
18. Complesso di fabbricati destinati in parte ad uso residenziale ed in parte ad attività produttive e di deposito. Si propone un riordino dell'area con Piano di Recupero e la ricomposizione volumetrica con particolari indicazioni per il fronte verso la collina: per cui si ammette il riutilizzo di sottotetti e terrazzi con arretramento a m. 10 dal canale. Dove previsto il risanamento conservativo si dispone di tutelare le colonne e si consente la chiusura della tettoia.
19. Ristrutturazione previa indagine stratigrafica della facciata su strada.
20. Reinterpretare l'ingresso con tipologie tradizionali.
21. Si consente la chiusura del fienile e si richiede la riapertura dell'arco con eventuale chiusura arretrata secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
22. Si tutela il luogo di ingresso alla parte più antica dove si trovava la Porta Capala fino agli anni '90. Si tutelano le murature laterali su ambo i lati in cui sono ancora visibili antiche feritoie.
23. Sostituzione ed abbassamento della copertura per la ricomposizione volumetrica.
24. Si prescrive la riapertura degli archi e la tutela dei capitelli. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai beni Architettonici ed Ambientali.
25. Con la ristrutturazione si ammette la chiusura del fienile.
26. Possibile rifacimento della falda del tetto verso la nuova strada.
27. Si prescrive la sistemazione del muro in aderenza al torrino angolare. Eventuale Piano di Recupero per la realizzazione di un ampliamento fino al 20% con la demolizione della tettoia.
28. Casa Cima edificio soggetto a vincolo. Sul lato del vicolo è possibile allungare la falda per una maggiore copertura delle finestre. Sono comunque ammessi gli interventi prescritti dalla Soprintendenza ai beni Architettonici ed Ambientali, anche se difforni dalle indicazioni sopra descritte.
29. Si richiede la sostituzione dei serramenti in alluminio.

30. E' ammessa la chiusura della parte aperta previo rifacimento di tettoia e pilastri.
31. Con la ristrutturazione è da prevedersi il rifacimento della falda del tetto in modo da eliminare e sostituire la copertura in plexiglass.
32. Per una migliore e corretta definizione delle scelte progettuali di risanamento conservativo si condiziona l'intervento ad una preventiva indagine stratigrafica della facciata principale.
33. Si prescrive il rifacimento del muro ora in blocchetti di cemento con materiali e tipologie coerenti con il contesto.
34. E' possibile un adeguamento delle altezze sull'accesso carraio con linee di gronda a scalare su strada.
35. Con la ristrutturazione di tipo B si ammette la sopraelevazione fino a 1,20m per adeguamento delle altezze interne con l'eliminazione degli elementi estranei come gli aggetti in materiale plastico delle finestre.
36. La riqualificazione formale dell'edificio si attua con la sostituzione o la modifica delle parti strutturali in c.a..
37. Insieme all'intervento di riqualificazione formale, è prevista la ricomposizione volumetrica del volume in oggetto sulla strada per San Grato, nel più generale quadro di tutela e riqualificazione dei percorsi storici collinari specie nei punti di ingresso nei centri abitati.
38. Si consente un ampliamento fino al 20% ad uso residenziale con la contestuale modifica della falda unica del tetto con doppia falda ed allineamento della gronda.
39. Si ammette la sopraelevazione fino a filo finestra.
40. Sostituzione della falda in allineamento su strada e tutela dell'affresco.
41. Si richiede il mantenimento dei muri a scarpa caratteristici del centro storico e si considera un possibile ampliamento fino al 20% per l'eliminazione del bagno esterno.
- 41.bis. Si ammette la chiusura in aderenza a completamento delle maniche esistenti secondo gli allineamenti cartografici.
42. Con la ristrutturazione di tipo B è possibile la sopraelevazione fino alla quota del tetto esistente a fianco sul lato nord.
43. Si consente un ampliamento del 20% contestuale all'eliminazione della tettoia.
44. Si prescrive la sostituzione dei serramenti.

45. Intervento complessivo da attuarsi mediante Piano di Recupero comprendente la tutela della facciata, dell'affresco su strada e dell'arco posto sul passaggio interno; la ristrutturazione di tipo B dell'edificio più interno con ampliamento fino al 20% con il rifacimento delle falde del tetto e la chiusura del portico sul cortile. E' ammesso l'ampliamento fino al 20% per la demolizione della tettoia.
46. Piano di Recupero: si ammette la demolizione con sostituzione secondo gli allineamenti cartografici dell'edificio estraneo al contesto
47. Si ammette un ampliamento fino al 20% con la conseguente eliminazione della veranda esterna. Particolare attenzione dovrà essere posta per la tutela degli elementi architettonici presenti in facciata.
48. Risanamento conservativo con possibile chiusura della parte posteriore dell'edificio.
49. Si prescrive il rifacimento del contrafforte ad arco tra i due edifici.
50. Il sottotetto del piano secondo lato interno può essere recuperato ad uso abitabile con una sopraelevazione fino a cm. 50. La facciata interna con il loggiato sono tutelati.
- 50 bis La volumetria attinente alla ex ghiacciaia potrà essere riconosciuta in aggiunta al volume esistente del basso fabbricato previsto in RV, secondo gli allineamenti previsti sulla tavola 5; l'edificio potrà avere due piani fuori terra e dovrà avere le caratteristiche tipologiche e formali adeguate al contesto storico in cui viene ad essere inserito.
51. Si ammette la chiusura della parte aperta interna.
52. La ristrutturazione prevede l'eliminazione delle tettoie ed il rifacimento della falda del tetto e della veranda con una sopraelevazione pari ad un ampliamento fino al 20% della parte più bassa a monte.
53. Edificio con apparati decorativi in facciata da tutelare. Ripristino delle finestre ovali e dei lambrecchini.
54. Si ammette la ristrutturazione di tipo B con ampliamento (di cui al successivo punto C1 – Sul) per la parte di edificio interno cortile, sul fronte non interessato dal porticato.
55. Ammissibilità di sopraelevazione del fabbricato fino all'allineamento con l'imposta del tetto sulle facciate longitudinali dell'edificio adiacente posto a monte.

Il Paschero:

1. Il complesso chiesa-sagrato è l'elemento che fa da quinta prospettica alla platea allungata, luogo urbano che per caratteristiche dimensionali e proporzioni costituisce un ambito di rilevanza urbanistica difficilmente riscontrabile in altre realtà. Si ritiene fondamentale intervenire contemporaneamente sugli spazi liberi del sagrato e sul tessuto edificato intorno in modo da riqualificare il valore di questo ambito.
Il sagrato va mantenuto conservandone le caratteristiche di spazio raccolto e più intimo funzionale alla chiesa. In questo contesto si prescrive la sostituzione del serramento d'ingresso della chiesa con nuovo serramento di materiale e tipologia adeguati.
2. Per il piccolo portico si richiede la reinterpretazione della pilastratura.

3. Si consente la demolizione e la ricostruzione di queste parti di recente edificazione ed estranee al contesto ambientale. Contestualmente sono da eliminare le verande per la chiusura delle parti aperte.
4. Il portico e le aperture al piano terra vanno sistemate ed adeguate.
5. Vicolo Maero. Il passaggio costituisce l'unico attraversamento della cortina di palazzi per il collegamento della platea con via Muletti. Si prescrive la nuova pavimentazione con materiali tradizionali, la tutela dei muri e delle facciate a scarpa di palazzo Quagliotti. Importante la riqualificazione della facciata di via Muletti quale sfondo del luogo e della visuale prospettica strada-vicolo.
6. Possibile rifacimento della falda di copertura verso la piazza.
7. Si prescrive la sostituzione dei serramenti in alluminio al piano terreno.

Villanovetta:

1. Si suggerisce di completare la facciata su via Villanovetta con un tamponamento fino alla falda del tetto ed un eventuale ripristino del parapetto della scala in ferro battuto. Si ammette un ampliamento del 20% per coprire la scala sul lato interno.
2. Si prevede di adattare i balconi e le ringhiere tenendo come riferimento quelli esistenti sul fabbricato di ponente.
3. Si prescrive di riempire i vuoti della parete di testa con la prosecuzione a terra del tratto di facciata d'angolo e di rimuovere il rivestimento in pietra. E' possibile la chiusura in corrispondenza dei pilotis.
4. Rifacimento di balconi e ringhiere con riferimenti tipologici tradizionali.
5. Intervento di ripristino e pulizia del muro e successivo rivestimento delle parti in c.a..
6. Il recupero del loggiato ne consente la chiusura.
7. Si mantengano i muri a scarpa e si eliminino gli elementi aggiuntivi estranei sul balcone lato via Vigne.
8. E' possibile un intervento di sopraelevazione per consentire l'adeguamento interno delle altezze. Si richiede il rifacimento dei balconi.
9. E' consentita la sopraelevazione di un piano con l'allineamento delle linee di gronda.
10. Si concede un ampliamento del 20% per la eliminazione degli elementi estranei aggiunti sul balcone.
11. E' opportuno con l'intervento di ristrutturazione reinterpretare o eliminare la scala sotto la vetrina.
12. Si prescrive il rifacimento del tetto con tipologia tradizionale permettendo la chiusura della parte sotto il terrazzo ed un ampliamento del 20% per la sistemazione generale dell'edificio.

13. Ambito soggetto a Piano di Recupero anche con possibilità alternativa di intervenire con la demolizione e la ricostruzione.
14. Si riconosce la valenza urbana dell'ingresso al paese prescrivendo la sistemazione delle murature di accesso e la valorizzazione dei torrini di ingresso.
15. Si ammette la chiusura del volume aperto.
16. Sono da eliminare gli elementi aggiunti in materiali in contrasto con il centro storico. Da verificare il mascheramento della putrella in ferro.
17. Tutti gli spazi aperti potranno essere chiusi. La falda del tetto dovrà essere abbassata in corrispondenza dell'intersezione con l'altra proprietà, in alternativa si può prevedere la realizzazione di un terrazzo.
18. Si concede un ampliamento fino al 20% per la eliminazione delle verande.
19. Sono elementi da eliminare perchè fuori contesto: la perlinatura, gli avvolgibili, le cornici delle finestre e la zoccolatura al piano terra.
20. Reinterpretazione della vetrina.
21. Si ammette l'ampliamento fino al 20% previa sostituzione della ringhiera e della tettoia.
22. Sono da sistemare secondo le prescrizioni di assetto qualitativo e con tipologie tradizionali: l'androne di ingresso, il terrazzo ed i rivestimenti.
23. Si prescrive il rifacimento della chiusura delle arcate in arretramento.
24. Con un ampliamento del 20% si sistemano la scala e si elimina il bagno esterno. Risistemazione delle falde del tetto, sostituzione del balcone sull'accesso carraio ed eliminazione elemento in cemento della ringhiera.
25. Si sostituisca la copertura in lamiera e si chiuda la parte aperta con perlinatura.
26. Si ritiene più consona la sostituzione della copertura su strada con un tetto a padiglione. La chiusura della scala va reinterpretata, anche in arretramento rispetto all'edificio.
27. Con la ristrutturazione di tipo B si prevede un ampliamento fino al 20% anche per il rifacimento del garage e della falda del tetto, in alternativa, si ammettono la demolizione e la ricostruzione con il Piano di Recupero. Dovranno essere in ogni caso eliminati la perlinatura, la tettoia in plexiglass e la veranda.
28. Sostituire il manto di copertura in lamiera grecata con coppi.
29. Ristrutturazione di tipo B con chiusura delle parti aperte e rifacimento della tettoia con inversione della pendenza delle falde di copertura, in alternativa, si ammettono la demolizione e la ricostruzione con il Piano di Recupero.
30. Rifacimento dei portoni e della ringhiera da realizzare in ferro battuto.
31. Si prescrive il rifacimento od il rivestimento in pietra dei muri in c.a..
32. E' ammesso un ampliamento fino al 20% per la chiusura dell'angolo sul cortile.

- I4** - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo convenzionato. All'interno dei Piani di Recupero non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti nella Tavola 5 del Centro Storico.
- I5** - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.
- I6** - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- I7** - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti C3 e Q20, anche lungo i confini stradali se addossati ad un muro esistente e purché l'uscita sul suolo pubblico avvenga attraverso un piano libero di almeno m. 4,50.
E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrato o seminterrato fino ad una altezza esterna di m. 1,20, ove le condizioni dei luoghi lo permettano, senza sbancamenti di modifica dell'andamento naturale del terreno, con ambientazione a verde della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.
- I8** La modifica del tipo di intervento indicato comporta Variante Parziale, per ammettere: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B, riqualificazione formale, ampliamento o sopraelevazione e ricomposizione volumetrica; comporta Variante Strutturale specifica per ammettere: ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele, demolizione e ricostruzione.
- I9** Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro, il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

L'autorizzazione della Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

I10 Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso ed ai vari parametri urbanistico edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato oltre alla manutenzione e al restauro, al risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

L'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico-artistico-documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

3. Consistenza Quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti

Parametri:

V - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. 5 del Centro Storico.

Sul - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, o per formazione di volumi tecnici, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti, per ogni unità immobiliare con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.

Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.

Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. 5 del Centro Storico, accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

Hm – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.

Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.

Tali sopraelevazioni sono ammesse, ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B con la sigla (s) nella Tav. 5 del Centro Storico, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3:

- con permesso di costruire fino a cm. 50, nel rispetto in ogni caso, come detto in premessa, dell'altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente di zona;
- con permesso di costruire convenzionato da cm. 50 a cm. 120;
- con Piano di Recupero fino a cm. 120, indicati in planimetria.

Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.

Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rustici o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di ristrutturazione sulla Tavola n.5 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi specifici di ampliamenti o ricomposizioni volumetriche con nuovi allineamenti sulla Tavola n. 5 di P.R.G.. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C3 - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento

C4 - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

4. Assetto Qualitativo. Q

4.1. Elementi tipologici.

Q1 - Gli interventi sugli edifici dovranno in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o, comunque, documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi; pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi originari caratterizzanti; analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario; le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forme e materiali, risultino in contrasto con tali valori. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;

Q2 - In tutte le aree di interesse storico ambientale **RS**, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.
- b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);
- c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- d) alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche e delle pendenze delle coperture; sostituire le coperture tradizionali con materiale di diverse caratteristiche;
- e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
- f) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche dovranno essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

- Q3** - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; dovranno essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.
- Q4** - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, dovranno essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.
- Q5** - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).
- Q6** - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

4.2. Elementi strutturali.

- Q7** - Per il recupero igienico funzionale e formale si dovranno rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio dovranno essere conservate, restaurate e consolidate.
- Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da una impostazione architettonica di disegno ripetitivo della tradizione, escludendo nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie, morfologie, criteri compositivi di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano integrarsi con l'ambiente storico. Le scale esterne a vista in facciata dovranno essere del tipo tradizionale ripetitivo dei preesistenti, sostenute da muratura piena o con gradini in pietra incastrati nella muratura perimetrale.

4.3. Elementi di copertura.

Q8 - Le coperture dovranno essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura può essere in pietra, obbligatoriamente ove preesistente su edifici soggetti a restauro o risanamento conservativo, oppure in coppi o in elementi similari tipo tegole in laterizio di colore rosso, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda dovranno essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze dovranno essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q9 - Le falde di coperture dovranno avere forma inclinate ove può essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasisdas o a bilico per la illuminazione del sottotetto e di abbaini per uno sviluppo massimo del 30% della lunghezza della falda che, salvo situazioni preesistenti differenti, dovranno essere in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

Gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

- a) con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;
- b) con sagomature o con modiglioni porta-gronda in pietra negli edifici di tipo urbano signorile.

Q10 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

4.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti, illuminazione e insegne.

Q11 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, dovranno essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici.

Per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici è da recuperare l'intonaco antico ogni qualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario

Q12 - Le aperture di finestre e di porte dovranno essere del tipo rettangolare verticale con mazzette risvoltate in malta o spalle e cornici in pietra e con davanzali e soglie in pietra non lucidata; eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno; i serramenti dovranno essere in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato.

Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto e comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti.

Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

Q13 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti dovranno essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non sciolto) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

Q14 - Le zoccolature, ove previste, dovranno essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q15 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base di campioni depositati mediante una cartella dei colori illustrante le possibili combinazioni per le varie tipologie edilizie e manufatti e con i relativi esempi tipologici, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, dovranno essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate.

Per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere ripetitiva di quella originaria, alla cui ricerca occorre procedere mediante appositi sondaggi superficiali; nel caso di sondaggi senza esito, i colori della tinteggiatura saranno prescritti dall'Ufficio Tecnico Comunale; i colori di una singola facciata dovranno sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso.

Q16 - L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. E' altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Le eventuali nuove insegne luminose dovranno essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non dovranno disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse dovranno essere mantenute e conservate in efficienza.

4.6. Aree inedificabili, accessi e recinzioni.

Q17 - La riqualificazione degli spazi liberi esterni ed interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manutenzione delle aree pubbliche; analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Q18 - Gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, piazze, strade, vicoli, androni, ecc, dovranno essere realizzate in pietra a lastre, in masselli o acciottolato, secondo le specifiche indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno ripetitivi dei tipi presenti nell'area geografica. Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata. Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo. Per tali interventi, anche parziali, dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento, per ottenere il permesso all'esecuzione delle inerenti opere.

Q19 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie *interne*, quando la distanza fra recinzioni *esistenti esterne* non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

Non sono ammesse nuove recinzioni su strada; le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino; sono consentiti la manutenzione, il rifacimento e il completamento di murature piene originariamente presenti da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.

4.7. Autorimesse, bassi fabbricati e interrati.

Q20 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a *mq. 20,00* di superficie, per alloggio. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

Q21 - E' consentito per tutti gli edifici esistenti, realizzare locali cantinati completamente interrati al di sotto di essi, a condizione che **non** si eseguano demolizioni di strutture portanti e la loro destinazione non comporti incremento di carico urbanistico.

E' ammessa la realizzazione di locali accessori, **di pertinenza funzionale della residenza**, completamente in sottosuolo negli spazi liberi, che non comportino aumento di carico urbanistico e un aggravamento per la localizzazione delle vie di accesso a detti locali.

4.9. Tutela anti-inquinamento.

Q22 - Per le attività artigianali ammesse, prima del permesso di costruire è necessaria un'apposita convenzione, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonché riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.

Norme per gli insediamenti residenziali: di Completamento.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano non edificato, di limitate dimensioni, situato all'interno o lungo le sfrangiature perimetrali degli ambiti costruiti, dotate o agevolmente collegabili alle opere di urbanizzazione esistenti, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.

- attività produttive del settore terziario, commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, attività direzionali, esercizi pubblici;
- attività di interesse generale, autorimesse pubbliche e private;
- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.
- I2** - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purché subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.
- I3** - Per le aree 05RC03, 08RC03 sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni di S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.
Per l'area 05RC03 il riferimento normativo è il P.P. adottato con D.C.C. n. 4 del 24.08.1999, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. del 6.3.2003 pubblicata sul B.U.R. n. 3 del 22.01.2004., A seguito della D.C.C. n. 4 del 5.5.2010 (Variante Parziale n. 11 è prescritto un trasferimento di volumetria residenziale, pari a mc. 2.100, in area 04RE01, al fine di consentire un cambio di destinazione nell'Edificio ex Molino.
- I4** - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire; l'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- I5** - Le aree 04RC01, 04RC02, 05RC04 a b, 06RC01 e 07RC01 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77.
- I6** - L'area 04RC06 è subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, comprendente anche la strada di margine. Trovandosi l'area in classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica IIIB2, gli interventi sono subordinati anche alle Indagini Geologiche/Geotecniche in Fase di Progettazione Esecutiva prescritte nella specifica Scheda Tecnica degli Elaborati Geologico Tecnici, parte integrante del P.R.G.. La realizzazione di opere di riassetto territoriale, che garantiscano la stabilità del versante, dovranno necessariamente essere realizzate prima della edificazione del lotto.
- I7** - Per l'area 05RC02, in sede di attuazione degli interventi ammessi, è possibile la formazione di marciapiedi e/o percorsi pedonali diversi da quelli indicati, in funzione anche del posizionamento delle infrastrutture interrato.
- I8** - Gli interventi in area 04RC03 sono subordinati ad Indagini Geologiche/Geotecniche in Fase di Progettazione Esecutiva, come prescritto nella specifica Scheda Tecnica degli Elaborati Geologico Tecnici, parte integrante del P.R.G..

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti **Parametri**:

V	– volume della costruzione:	mc.	–
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	–
It	– indice di densità territoriale: per permessi convenzionati	mc./mq.	0,80
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	1,10
Rc	- rapporto di copertura:	%	40
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	11,50
Np	- numero piani:	n.	3
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: .	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	6,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto L dell'art. 7, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite purché intervenga vincolo legale tra i confinanti, che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi. Sono in ogni caso fatti salvi i disposti del Codice Civile, al fine di evitare contenziosi legali.

C4 – *Prima di qualsiasi progettazione e/o intervento nell'area 07RC01, il Consiglio comunale, in conformità a quanto prescritto dalla legislazione vigente, dovrà verificare l'effettiva presenza delle condizioni, che possono consentire l'intervento, previste al comma 6ter dell'art. 27 della LR 56/77 e smi; in assenza di tali presupposti non si potrà dare attuazione alle previsioni di Piano.*

C5 – **Area 05RCvp1** : interventi di completamento con il seguente indice:

It – indice di densità territoriale: per permessi convenzionati mc./mq. 0,60 subordinati a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77. La densità territoriale è prevista al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle parti di marciapiede pedonale di pubblico passaggio nella misura di mq. 80.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., dovranno tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q2 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Q3 – Nelle aree di completamento dovrà essere assicurata:

- ✓ l'obbligo di realizzare sistemazioni a verde con l'uso di superfici prative e di essenze arboreo arbustive autoctone nella misura non inferiore a 1 albero/100 mq e 3 arbusti /50 mq privilegiando la piantumazione a siepe lungo il confine e il divieto di abbattere alberi di essenza pregiata;
- ✓ un rapporto di permeabilità, ovvero il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie del lotto di pertinenza eventualmente pavimentata, ma non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla residenza. Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili, purché comunque non su edifici interrati;
- ✓ una percentuale per aree cortilizie (parcheggio pertinenziale, usi accessori o accesso carraio o copertura di qualsiasi genere di interrati) per una quota non superiore al 30%, delle aree libere.

Lungo le strade che costeggiano le aree residenziali RN dovranno essere previste fasce di alberazione per diminuire l'impatto ambientale e acustico che potrebbe derivare dal passaggio di mezzi soprattutto di tipo pesante.

RN

Norme per le aree residenziali: di Nuovo Impianto.

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dal territorio abitativo urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

- attività artigianali di servizio non caratterizzate dalla produzione di serie ma da fornitura di servizi o di prodotti realizzati per la messa in opera diretta, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
- attività di interesse generale; autorimesse pubbliche e private;
- attività direzionali, attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; ricettive, ricreative, pubblici esercizi.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D4 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

- I1** - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- I2** - Il P.R.G. ammette come insediamenti di edilizia economica e popolare alcune aree acquisite a tale scopo dal Comune in sede di S.U.E. approvati. Tali aree sono edificabili in base alle norme proprie degli strumenti esecutivi da cui deriva la loro dismissione, previa apposita convenzione da stipulare con il Comune.
- I3**- L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- I4** L'attuazione degli interventi nelle aree **08RN02 a b c** è subordinata a permesso di costruire convenzionato, esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- I5**- Nelle aree 07RN04, 04RN03, 05RN02 la parte in classe di idoneità geologica III non può essere edificata.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Nuova edificazione con i seguenti

Parametri:

- V** – volume della costruzione: mc. –
Sul – superficie utile lorda: mq. –
It – indice di densità edilizia territoriale: mc./mq.
If – indice di densità edilizia fondiaria: mc./mq.

a1 - territoriale **a2** - fondiaria

04RN01-02	0,60	0,97
04RN03	0,60	0,85
04RN04	0,60	1,66
04RN05	0,60	0,97
05RN02	0,60	1,23
05RN01/3-4	0,60	1,37
05RN05	0,60	2,99
06RN01-02	0,60	1,08
07RN01-02	0,60	0,77
07RN03-04	0,60	0,90
08RN01	0,60	1,18
08RN02a pc	0,60	0,65
08RN02b pc	0,60	0,68
08RN02c pc	0,60	0,82

- Rc** - rapporto di copertura: % 40
Hm - altezza massima di edificazione: m. 11,50
Np - numero piani: n. 3
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: . m. 10,00
Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00
Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. 6,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura fino al 50%.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità edilizia fino a mc./mq. 1,50.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

Q2 – Nelle aree di nuovo impianto dovrà essere assicurata:

- ✓ *l'obbligo di realizzare sistemazioni a verde con l'uso di superfici prative e di essenze arboree arbustive autoctone nella misura non inferiore a 1 albero/100 mq e 3 arbusti /50 mq privilegiando la piantumazione a siepe lungo il confine e il divieto di abbattere alberi di essenza pregiata;*
- ✓ *un rapporto di permeabilità, ovvero il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie non pavimentata e la superficie del lotto di pertinenza eventualmente pavimentata, ma non coperta dalle costruzioni fuori ed entro terra. Il minimo rapporto di permeabilità è pari al 30% e si applica in ogni area destinata alla residenza. Esclusivamente in caso di intervento in lotti già edificati, il raggiungimento di tale rapporto può essere consentito computando le pavimentazioni semipermeabili, purchè comunque non su edifici interrati;*
- ✓ *una percentuale per aree cortilizie (parcheggio pertinenziale, usi accessori o accesso carraio o copertura di qualsiasi genere di interrati) per una quota non superiore al 30%, delle aree libere.*

Lungo le strade che costeggiano le aree residenziali RN dovranno essere previste fasce di alberazione per diminuire l'impatto ambientale e acustico che potrebbe derivare dal passaggio di mezzi soprattutto di tipo pesante.

Norme per le aree produttive agricole:



Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, sia a scopo produttivo, che di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico e del paesaggio: colture orticole o floricole, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole, pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in:

H : territorio comunale extraurbano;

HI: zone adiacenti all'abitato, definite aree agricole inedificabili di riserva.

HC: area collinare agricola di tutela ambientale.

HVg: area agricola con attività di vivai, serre e giardini.

HT: area agricola produttiva di Trasformazione.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:

- usi produttivi al servizio delle attività agricole zootecniche e forestali, per edifici agricoli abbandonati, quali: officine per riparazione mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti agricoli o per l'agricoltura (concimi, anticrittogamici ecc.), lavorazioni agricole per conto terzi;
- servizi pubblici;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;
- residenza esistente;
- impianti di interesse generale.
- attività agrituristica di cui alla legge regionale n. 31/1985.

D3 - Nelle aree agricole HVg vivai, serre e giardini, sono altresì ammesse attività amministrative e direzionali, connesse all'azienda vivaistica e di giardinaggio, compresa la commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente legati e/o connessi con la destinazione agricola prevalente. Le eventuali superfici commerciali avranno carattere di vicinato.

D4 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extra agricolo in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto.



- D5** - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi).
- D6** - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico.
- D7** – Non sono ammessi i depositi di materiali nocivi, pericolosi e/o insalubri, fatta eccezione sia per i depositi dei presidi veterinari e degli agrofarmaci, secondo le disposizioni della vigente normativa in materia di conservazione in azienda di zoofarmaci e prodotti fitosanitari, sia per gli impianti di conservazione e refrigerazione, che utilizzino sostanze pericolose per il condizionamento dell'aria.
- D8** - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola, a meno che l'area presenti particolari caratteristiche che la rendano idonea allo sfruttamento secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4 della L.R. 69/78.



2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
- ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione, escluso aree HI;
- ricomposizione volumetrica con recupero ambientale in aree Hc, qualora l'impatto ambientale degli edifici contrasti per dimensioni con gli insediamenti tradizionali.

I2 - Gli edifici rurali, di abitazione e produttivi agricoli, abbandonati da oltre tre anni, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, accatastati e/o autorizzati anche se non individuati come tali nelle tavole di Piano, potranno essere riutilizzati ad usi residenziali, anche per non addetti alla conduzione dei fondi e ai non imprenditori agricoli, nonché ad usi agrituristici o produttivi agricoli al servizio delle attività zootecniche, e forestali. In caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

- ✓ Il recupero avverrà mediante interventi di ristrutturazione, in cui sono ammessi ampliamenti non eccedenti il 20% del volume residenziale preesistente, o in ogni modo fino a mq. 25, anche con adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge. Tali interventi sono concedibili "una tantum", ad esclusione degli immobili classificati tra i beni culturali e senza variazione del numero degli alloggi, o qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di altri fabbricati rurali annessi non abitativi.
- ✓ E' quindi altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali non abitativi, o ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente, per:
 - ▶ la formazione o l'ampliamento se già esistente, di una unità abitativa per ogni proprietà o la realizzazione di una ulteriore unità abitativa per ogni proprietà, rispetto a quelle esistenti, fino a mq. 150 per ogni singola unità e con conseguente demolizione, o riutilizzo per usi accessori, della parte eccedente inutilizzata. Nel caso di edifici diroccati è ammessa la ricostruzione secondo l'ingombro planimetrico definito sulle cartografie catastali o rilevabili in sito.
 - ▶ la formazione con P.d.R. di più unità abitative fino a un massimo totale di mc. 3.200 ed entro il limite di mq. 95 di superficie utile residenziale per ogni singola unità; tale realizzazione comporta l'individuazione, all'interno della stessa sagoma volumetrica dei fabbricati rurali catastalmente definiti, o derivante da ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, di superficie coperta esistente ad esclusivo uso pertinenziale, in misura non inferiore alla superficie utile residenziale prevista; la sequenza aggregativa tra parte abitativa e parte pertinenziale dovrà essere definita con riguardo alla armonica disposizione delle stesse.



La formazione di P.d.R., qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto insediativo, sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale, deve definire l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati.

Gli interventi sono ammessi a condizione che sia dimostrata la possibilità di provvedere autonomamente a dotarsi di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di fornitura di corrente elettrica, qualora non sia possibile effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti comunali; non e' consentita la formazione di nuove strade di accesso, salvo quelle di cantiere con autorizzazione temporanea e obbligo al successivo ripristino.

In ogni caso il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

I3 - Nelle aree HC area collinare si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

- ✓ nuove abitazioni rurali sono ammesse esclusivamente in funzione di aziende agricole già esistenti ed insediate, nel caso in cui l'azienda non disponga di abitazione o nel caso in cui quella esistente sia in condizioni statiche, igieniche e funzionali tali da non poter essere convenientemente recuperabile (in tal caso la costruzione esistente deve essere demolita, se non riveste interesse architettonico ambientale); è ammessa una abitazione per ogni nucleo familiare, nel rispetto delle consistenze quantitative di zona;
- ✓ ampliamenti e nuove costruzioni di fabbricati accessori di servizio per l'azienda sono ammessi nella misura di mq. 300 al lordo degli esistenti;
- ✓ non sono ammessi allevamenti di nuova realizzazione o come risultato di trasformazione di allevamenti esistenti;
- ✓ l'altezza massima di tutte le costruzioni è fissata in m. 7,50;
- ✓ gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati con impiego di tipologie, materiali e tecniche coerenti con la tradizione costruttiva locale e le caratteristiche ambientali della zona in cui ricadono; non sono ammesse strutture prefabbricate per le parti in vista di edifici o altri manufatti;
- ✓ gli interventi edilizi ammessi, nonché la sistemazione delle relative aree di pertinenza, dovranno avvenire nel rispetto delle locali caratteristiche morfologiche, senza produrre modificazioni che risultino non compatibili sotto il profilo geologico tecnico e paesistico.
- ✓ si richiamano le disposizioni della L.R. 45/89.



- I4** - Per il recupero a fini residenziali dei rustici si fa anche riferimento alla L.R. 9/03.
- I5** - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.
- I6** - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.
- I7** – Gli edifici individuati nella cartografia di P.R.G. come beni culturali ambientali e relative aree di pertinenza, *di cui all'articolo Vincoli* delle presenti norme, possono essere interessati solo dagli interventi di manutenzione e restauro o risanamento conservativo, nel rispetto delle disposizioni di cui al 7° ed 8° comma dell'art. 24 della L.R. 56/77. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere vincolante della **Commissione Locale per il Paesaggio (L.R. 32/08)**.
- I8** – L'attuazione degli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova edificazione di edifici abitativi rurali, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:
- ✓ il rilascio dei permessi per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
 - ✓ il rilascio degli altri permessi previsti ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
 - ✓ i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra agricoli dei suoli;
 - ✓ la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.
- I9** – Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.
- I10** – La nuova edificazione agricola produttiva, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso del fabbricato, unitamente alla verifica del terreno di pertinenza necessario per il rapporto di copertura, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda per almeno 10 anni.



111 - Nelle aree HT agricole produttive di Trasformazione si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

- ▶ Si definiscono aree **Agricole produttive di Trasformazione** le zone dove esistono impianti per la conservazione, lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, a destinazione speciale, o dove esistono impianti di prima trasformazione agricola, come sottocategoria di produttivo agricolo.

Si riconoscono le l'attività esistenti, purché la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione avvengano per prodotti agricoli derivati dalle coltivazioni locali, anche come concentrazione di raccolta; sono escluse attività che prevedano trasformazioni di scorte genericamente immagazzinate non provenienti dal territorio circostante.

La parte di commercializzazione può avvenire in ambiti di vicinato, non superiori quindi ai mq. 150 di superficie di vendita.

- ▶ Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

- ▶ Gli ampliamenti sono ammessi con i seguenti Parametri:

~~Sul~~ — superficie utile lorda: fino al ~~50%~~
~~aumento delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G.~~

Sul – superficie utile lorda: fino a mq. 150
 per 1 abitazione: del proprietario, del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività produttiva, nei limiti di ¼ della superficie coperta complessiva, , riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente non derivata da frazionamento, di almeno mq. 300..

Rc - rapporto di copertura: % 60
della superficie fondiaria di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77

Hm - altezza massima di edificazione: m. 8,00
 salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralici, ecc.).
 per l'ampliamento nell'area HT Vp1 si prevede un'altezza massima consentita pari all'altezza dei fabbricati esistenti (adiacenti), calcolata a - 1.40 mt. rispetto alla quota 0.00 dei fabbricati esistenti.

Np - numero piani: n. 2

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: m. 10,00
 a distanza m. 3,00 da bassi fabbricati accessori.

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: m. 5,00
 in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile

Ds - distanze da strade: non inferiore a: m. 5,00
 o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto



- ▶ In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standard, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, nella misura del 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.
Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.
- ▶ Per gli interventi di ampliamento sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.
- ▶ Nell'ambito di un riordino complessivo qualsiasi intervento dovrà comunque prevedere, per una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza:
 - a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
 - e) la localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
 - b) le aree destinate ad attrezzature di servizio e le superfici destinate a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria relativa;
 - c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
 - d) fasce di protezione antinquinamento e fasce di verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne;



3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Nuova edificazione per abitazioni rurali con i seguenti
ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77

Parametri:

V	– volume della costruzione:	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	--
It	– indice di densità edilizia territoriale:	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:.....	mc./mq.	--
	per terreni a colture protette in serre fisse	mc./mq.	0,06
	per terreni a colture orticole o floricole specializzate	mc./mq.	0,05
	per terreni a colture legnose specializzate	mc./mq.	0,03
	per terreni a seminativo e prato	mc./mq.	0,02
	per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda	mc./mq.	0,01
	per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, con abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda	mc./mq.	0,001
	Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire. In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.		
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
	della superficie direttamente asservita		
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	8,00
Np	- numero piani:	n.	2
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a: ... a distanza m.3,00 da bassi fabbricati accessori.	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... in caso di accordo scritto tra confinanti registrato e trascritto è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto del codice civile	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		



C2 – Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77, per quanto riguarda:

- ✓ il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo);
- ✓ la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 10; *a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento sia riferito al centro aziendale e che almeno il 50% della superficie aziendale si trovi in mappali contigui anche se in Comuni diversi;*
- ✓ cambiamenti di classe di coltura;
- ✓ il trasferimento delle cubature.

C3 – Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di impegno che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola;
- b) la documentazione delle colture in atto o previste sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;
- c) il vincolo di inedificabilità futura sugli appezzamenti che vengono utilizzati ai fini del calcolo della densità fondiaria;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra aziende diverse.

C4 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.



C5 – Nuova edificazione per attrezzature rurali con i seguenti **Parametri:**

ai sensi del 12° comma dell'art. 25 L.R. 56/77:

fabbricati al servizio dell'attività agricola (produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione) quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, compresi impianti di produzione di energia (art.1 L. 10/91) fino a 3MW di potenza, utilizzando fonti rinnovabili di energia, quali *l'energia solare*, la trasformazione di liquami, di rifiuti organici e inorganici e di prodotti vegetali.

V	– volume della costruzione:	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda:	mq.	--
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:	mq./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:	mc./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:	%	30
	calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza, comprese le consistenze residenziali		
Hm	- altezza massima di edificazione:	m.	8,00
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili, in tal caso la distanza dai confini sarà pari al ribaltamento meno m. 5,00		
Np	- numero piani:	n.	-
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.....	m.	10,00
	o a m. 3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box)		
Dc	- distanze dai confini del lotto non inferiore a:	m.	5,00
	o pari a metà delle altezze; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati adibiti a box auto o di superficie fino a mq. 12,00; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta		
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00
	o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto		

C6 – Gli edifici produttivi e commerciali localizzati in aree agricole, sorti con concessioni legittime o legittimati dal condono edilizio, potranno essere interessati da interventi di ampliamento, entro il limite massimo del 30% della superficie utile lorda esistente, nel rispetto del rapporto di copertura di ½ dell'area strettamente asservita all'attività.

C7 - Nelle aree HI, agricole di riserva, sono escluse le nuove edificazioni per abitazioni rurali e per attrezzature rurali; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio al servizio di attività agricole seminatrici ed orticole, esclusi capannoni o simili.



C8 – Allevamenti:

- 1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere familiare o poderale, intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 250 avicoli, 200 conigli, dovranno distare:
 - m. 10,00 dalle abitazioni del proprietario
 - m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
 - m. 20,00 dalle altre abitazioni di terzi
 - m. 100,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,
- 2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario, **intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, con:**

distinzione funzionale per ampliamenti di allevamenti nonché per la trasformazione della destinazione d'uso in atto, intendendosi come tale il passaggio da un tipo di bestiame allevato ad altro tipo, fino ad un massimo di:

100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220;
200 suini riproduttori - 500 suini con peso medio non superiore a kg. 90; ~~100 equini, 200 suini~~
100 equini adulti - 300 equini con peso non superiore a kg. 170.
200 ovini, 5.000 avicoli, 1.500 conigli;

distanze:

 - m. 10,00 dall'abitazione del proprietario;
 - m. 15,00 dagli edifici produttivi di terzi più vicini
 - m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
 - m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola e dal limite degli abitati residenziali.
 - m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.
- 3) qualora si superino limiti indicati, gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento. Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto 2).
- 4) concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56.
La sistemazione o la modifica delle concimaie esistenti pertinenti a stalle già esistenti dovrà rispettare esclusivamente la distanza di m. 25 da qualunque abitazione.
- 5) le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato.



Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-provvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.

- 6) le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono rispettare le norme per il benessere animale. Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.
- C9** - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.
- C10** - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite purché intervenga vincolo legale tra i confinanti, che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- C11** - Per le serre e i tunnel, nell'ambito della conduzione dell'azienda agricole, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 75%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.
- C12** - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, anche a servizio di edifici residenziali esistenti, per ricovero attrezzi agricoli o per box auto, aventi superficie non superiore a mq. 20. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 500 e devono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura con tetto a falde.
- C13** – Per le centrali di produzione di energia con biomasse (D.Lgs. n. 387/2003), esclusi gli impianti di uso privato o di sola produzione di calore, si prescrivono le seguenti distanze: dal confine dell'area asservita m. 20; da fabbricati abitativi di terzi e dal perimetro di aree residenziali m. 150.
- In sede di progetto di tali impianti, al fine di minimizzare l'impatto paesistico ambientale delle opere, si dovrà prevedere:
- ✓ un aspetto esterno, ancorché di tipo prefabbricato, simile agli edifici tradizionali;
 - ✓ sistemazione dell'area, garantendo il mantenimento a verde di una superficie pari almeno al 10% della complessiva adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto, impiego di essenze locali a sesto di impianto irregolare, quale barriera filtro mascheramento rispetto alla viabilità principale e ad eventuali nuclei abitati.
 - ✓ progettazione che tiene conto anche nella direzione prevalente dei venti, al fine di evitare fenomeni di disturbo ai centri abitati.



4. Assetto qualitativo. Q

- Q1** - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.
- Q2** - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà *certificare* che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.
- Q3** - Per il recupero dei cascinali esistenti, individuati come beni di carattere ambientale e documentario, valgono le prescrizioni di assetto qualitativo di cui all'art. 15.
- Q4** - Sono ammessi ricoveri per gli attrezzi agricoli, anche a servizio degli edifici. Non è consentito l'insediamento di tende o roulotte in aree agricole.
- Q5** - Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.
Le coperture devono essere preferibilmente con tetti a falde inclinate, le pareti, se chiuse, possono essere in muratura faccia a vista tradizionale o intonacate; è ammesso l'uso di prefabbricati costituiti da elementi assemblabili e rivestibili, esclusi quelli formati da unico stampo onnicomprensivo.
- Q6** - Quando le costruzioni sono eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti è richiesta una analisi di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:
- ✓ alternative, compensazioni e impatti positivi, negativi
 - ✓ riduzione della visibilità e attenuazione di prospettive per i punti di vista
 - ✓ interramento e/o terrapieni e mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
 - ✓ elementi strutturali ricorrenti e uso dei colori



- Q7** - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.
- Q8** - Anche le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto, nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbracciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono scaricare in adeguato pozzetto
- Q9** - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da linee e da volumi composti tra di loro in modo da non creare dimensioni di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.

Azioni di tutela ambientale strategica:

(Nuovo articolo VP 1/2017)

Oltre alle norme di caratteristiche edilizie precedenti, nelle fasi progettuali di dettaglio, per gli interventi ammessi, devono essere recepite le seguenti prescrizioni a carattere generale:

1 – Minimizzazione consumi di energia

Negli interventi edilizi di nuova costruzione si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

I provvedimenti attuativi della L n. 13/2007 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) sono riportati nella DGR del 4.8.2009, relativi fra l'altro:

- alla certificazione energetica degli edifici, secondo le “Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, approvata con DM Sviluppo Economico del 26.6.2009;
- all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;
- tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati nelle zone di Variante, dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 311/2006, dalla LR n. 13/2007 e dalla DCR 98-1247/2007.

Tutti gli edifici di nuova realizzazione dovranno pertanto attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle suddette prescrizioni.

2 – Rifiuti urbani e punti di conferimento

In merito ai rifiuti urbani dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32 - 13426/2010, concernente i “criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani”, la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

3 – Risparmio idrico: riutilizzo acque meteoriche

Per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e smi) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

4- Degrado suolo

Dovranno essere individuate ed inserite tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.

5- Riduzione superfici impermeabili

Dovrà essere ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti, adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate nei cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.

6- Paesaggio

Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone). Si richiede inoltre di recepire le Linee Guida adottate con DGR n. 30-13616/2010 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale” e gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.

7- Dispersione flusso luminoso

Dovrà essere prevista una limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

8- Rifiuti dell'attività costruttiva

I rifiuti prodotti dall'attività di costruzione ed eventuale demolizione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e smi. Per quanto riguarda le terre e le rocce da scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento all'art. 41 bis della legge n. 98 del 9/8/2013 in vigore dal 21/8/2013.

9- Aree verdi, specie autoctone

Per le aree verdi individuate, si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali.

10- Compensazioni ambientali

In fase attuativa degli interventi è necessario prevedere delle opere di compensazione ecologica derivanti dalla perdita dei servizi eco sistemici (es. riduzione di aree a copertura arboreo-arbustiva, interruzione della continuità ecologica perdita di biodiversità, consumo di suolo).

Le misure di compensazione ambientale, per ridurre gli impatti non mitigabili, in particolare rispetto alla perdita di suolo libero, sono:

- miglioramento e implementazione dei corridoi ecologici esistenti, in particolare dei filari e delle aree interessate dai canali artificiali e naturali da attuare;
- realizzazione di interventi di miglioramento delle superfici boscate esistenti, di messa a dimora di filari arboreo-arbustivi, di mantenimento del paesaggio agrario, nonché di valorizzazione naturalistica delle aree private di pregio naturalistico;
- ripristino ambientale di aree degradate e rinaturalizzazione di aree dismesse;
- costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari e areali e lotta alle specie vegetali esotiche e infestanti.

Al fine di garantire l'effettiva attuazione di tali compensazioni, gli interventi, che ricadono in classi di fertilità agricola, pur se non hanno effetti critici sul territorio in quanto in aree già compromesse, dovranno essere soggetti alle sopradette misure di mitigazione e compensazione, che, se non individuabili e realizzabili nella progettazione specifica, possono essere realizzati attraverso un contributo straordinario (DGR n. 22-2974/2016).

Elaborati della Variante Parziale al P.R.G. n.1/17

Gli elaborati costitutivi la Variante al Piano sono:

Tav. 1 Verifica di Assoggettabilità a VAS (in preliminare)

In definitivo:

Tav. 2 Relazione comprendente: - la Relazione Illustrativa.
- gli stralci planimetrici in scala 1:2.000 e 1:1.000
- osservazioni e controdeduzioni
- articoli delle Norme di Attuazione in variante

Tav. n. 3- Assetto generale – Carta di Sintesi: scala 1: 5.000

Tav. n. 4.1 - Concentrico: scala 1: 2.000

Tav. n. 5 Centri Storici, La Villa – Il Paschero - Villanovetta scala 1: 1.000