COMUNE DI VERZUOLO

Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 del 08/03/2023

Oggetto :
ADOZIONE DI VARIANTE PARZIALE N° 7 AL PRGC VIGENTE APPROVATO CON D.G.R. N°14-2069 DEL 07.09.2015 PUBBLICATO SUL B.U.R. N°37 DEL 17.09.2015, AI SENSI DELL'ART.17, CC. 5 e 7, LR 56/77 COSI' COME MODIFICATA DALLE LR 3/2013 e 17/2013, E S.M.E I..

L'anno **duemilaventitre**, addì **otto**, del mese di **marzo,** alle ore **18:15**, nella solita sala delle riunioni.
Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Decreto Legislativo n. 267/2000, vennero per oggi convocati i componenti di questo **Consiglio Comunale**, in seduta **PUBBLICA ORDINARIA** di **PRIMA CONVOCAZIONE**.

Cognome e nome	Carica	Pr.	As.
PANERO Giovanni Carlo	Sindaco	X	
PETTITI Giampiero	Vice Sindaco	X	
QUAGLIA Mattia Domenico	Consigliere		X
SCOTTA Pierluigi	Consigliere		X
LOVERA Laura Annunziata	Consigliere	X	
IODICE Alessandro Ruggero	Consigliere	X	
PERUZZI Gabriella	Consigliere	X	
BARALE Livia Michelina	Consigliere	X	
GIORDANO Gabriele	Consigliere	X	
MARENGO Gianfranco	Consigliere	X	
VALLOME Luigi	Consigliere	X	
PIANTINO Stefano	Consigliere	X	
PANERO Carlo Antonio	Consigliere	X	
	Totale	11	2

Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento del Consiglio Comunale approvato con delibera di C.C. n. 22 del 27/06/2022 partecipa in collegamento video conferenza il Consigliere PIANTINO Stefano.

Assiste alla seduta l'Assessore esterno OLIVERO Simona

Ai sensi dell'art. 97, del Decreto Legislativo n. 267/2000 partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario **MAZZOTTA C. Donatella**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **PANERO Giovanni Carlo** nella sua qualità di **Sindaco**, avendo assunto la presidenza e a seduta dichiarata aperta dispone la trattazione dell'oggetto.

Illustra il Vice Sindaco **PETTITI** i punti oggetto di variante chiedendo ai consiglieri presenti se vi sono interessati, di allontanarsi.

Nessun consigliere lascia l'aula.

Inizia a leggere i punti di variante.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Verzuolo è dotato di Piano regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale approvato con revisione D.G.R. 14-2069 del 07/09/2015 e rettifica DGR 34-2571 del 09/12/2015 modificato successivamente con sei Varianti parziali al P.R.G.C.:

  n.1 approvata con D.C.C. n.39 del 23.10.2017;

  n.2 approvata con D.C.C. n.3 del 24.01.2019;

  n.3 approvata con D.C.C. n.15 del 27.03.2019;

  n.4 approvata con D.C.C. n.39 del 26.07.2019;

  ed una Variante speciale approvata con D.C.C. n.70 del 28.10.2019;

  n.5 approvata con D.C.C. n.33 del 30.06.2021;

  n.6 approvata con D.C.C. n.4 del 21.02.2022;

- che a seguito di intervenuti fabbisogni, manifestati a seguito di avviso per manifestazioni di intenti alla modifica al PRGC, posto in evidenza tramite pubblicazione il 01.09.2022, ha avviato la formazione di una variante allo strumento urbanistico vigente, come descritto dettagliatamente nella relazione;
- che è stato a tal fine conferito incarico alla Società di Ingegneria/Architettura TAUTEMI Associati s.r.l. con sede in Cuneo;
- che le modifiche di cui si tratta si qualificano come variante parziale ai sensi del comma 5, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i. in quanto:

  a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle 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) non 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 oltre il 4% la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG, in quanto il Comune ha una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, e che non è stata attuata la previsione di P.R.G. relativa ad aree residenziali di completamento e nuovo impianto almeno nella misura del 70%;

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 essendo il comune dotato di popolazione inferiore a 10.000 abitanti;

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.

Le modifiche inoltre non interessano aree esterne o non contigue a nuclei edificati e comunque aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria come illustrato all'interno della relazione;

- che il Piano ha una capacità insediativa residenziale prevista di 10.207 ab.;
- che nel complesso delle varianti approvate dal presente comune ai sensi del c. 5, art. 17 della L.U.R. è garantito il rispetto dei parametri riferiti alle lettere c), d), e), f) del precedente elenco e, più precisamente:
  - punti c) e d): la dotazione delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.U.R., per la quale è assentito un incremento / riduzione di ± 0,5 mq/ab corrispondente a mq 5.103,5 (ab 10.207 x 0,5), ha subito nel complesso delle varianti parziali sino ad oggi approvate una variazione totale pari a mq. – 935 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R. Con la presente variante si opera un incremento pari a mq. + 157 interessante tali ambiti. Nel complessivo delle varianti parziali formulate precedentemente, insieme alla presente variante, si è intervenuti con una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. – 778 (– 935 + 157) e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R. (vedasi schema riassuntivo);
  - punto e): si ribadisce che il P.R.G.C. ha una C.I.R. prevista pari a 10.207 ab. che non ha subito incrementi;
  - punto f): relativamente all'incremento del 6% ammesso per le attività economiche si puntualizza che sono presenti aree produttive e terziarie. Si precisa che con la presente variante, relativamente alle aree produttive, si apportano alcune modifiche consistenti in un incremento pari a mq. + 21.056 di Superficie Territoriale, pertanto la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata (vedasi schema riassuntivo);

    La Superficie Territoriale delle aree produttive è pari a mq. 749.430 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 44.968,8; ne sono già stati sfruttati con le precedenti varianti parziali mq. 22.801; con la presente variante si produce un incremento di superficie territoriale pari a mq. + 21.056, portando ad un saldo complessivo di mq. + 43.857 (22.801 + 21.056); quindi rimangono a disposizione ancora mq. 1.111,8 (44.968,8 – 43.857) per future esigenze di settore.

    Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apporta alcuna modifica di superficiale interessante tali ambiti e pertanto la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo

sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere invariata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq 3.902, l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 234; non essendo intercorse modifiche interessanti tale settore con le precedenti varianti parziali, come con la presente, si mantiene la possibilità di incremento per future esigenze di settore di mq. 234.

- Si riporta di seguito la tabella riassuntiva di quanto detto in precedenza.

TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5

	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.) 10.207		S.T. aree Produttive	S.T. aree terziarie
Variante 2015	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.)	Incremento 4%	749.430	3.902
	+/- 0,5		0,06	0,06
	5.103,5 mq	**mc**	**44.968,8 mq**	**234 mq**

Varianti parziali	*aree servizi mq.*	*aree residenziali mc.*	*aree produttive Sup.Ter. mq.*	*aree terziarie Sup.Ter. mq.*
VP1	- 894	/	/	/
VP2	- 1.615	/	/	/
VP3	/	/	+ 5.263	/
VP4	- 63	/	/	/
VP5	- 593	- 800	+ 5.045	/
VP6	+ 2.230	/	+ 12.493	/
VP7	+ 157	- 16.544	+ 21.056	/
TOTALE MODIFICHE	- 778	- 17.344	+ 43.857	/
RESIDUO A DISPOSIZIONE	**+ 5.881,5 mq**	**17.344 mc**	**ST a disposizione: 1.111,8 mq**	**234 mq**
	- 4.325,5 mq	**+ increm. 4%**		

– che, dal momento in cui non ricorrono le condizioni di cui al comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., la presente variante viene assoggettata al procedimento di VAS svolgendo la fase di Verifica di Assoggettabilità, mediante la predisposizione del Rapporto Preliminare, contemporaneamente all'adozione preliminare così come precisato nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;

- che il Comune di Verzuolo, prima dell'approvazione definitiva della variante in oggetto, dovrà provvedere con D.G. ad individuare l'Organo Tecnico Comunale atto a svolgere gli adempimenti necessari ai fini V.A.S.;

- che, a seguito dell'adozione del progetto preliminare di variante verrà richiesto ai soggetti con competenza in materia ambientale individuati (tra i quali si prevede di consultare il Settore competente della Provincia di Cuneo, l'A.S.L. CN1 e l'A.R.P.A. Piemonte, Soprintendenza per i Beni Architettonici del Piemonte) il parere ambientale ai sensi del c.2, art.12 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare l'assoggettabilità della variante alla fase di Valutazione;
- che la presente variante, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali vigenti;
- che, per quanto è a conoscenza di questa Amministrazione, la presente variante non è incompatibile con piani o progetti sovracomunali;
- che la variante, non avendo carattere generale, è esente dalla procedura di adeguamento al P.P.R. ma richiede la verifica di coerenza delle previsioni urbanistiche con il P.P.R. dedicando apposito capitolo all'interno della Relazione di Variante;
- che gli argomenti della variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Comunale;

VISTO

- il P.R.G. vigente;
- il progetto di variante redatto dal tecnico incaricato pervenuto in data 17.02.2023 prot.nn.2439-2440-2441-2442;
- la L.R. 56/77 e s. m. ed i. ed in particolare l'art. 17, commi 5 e segg.;
- il D.Lgs 152/06 e s.m. ed i.;

ACQUISITO il parere favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 della D. Lgs. 267/2000

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi

Con separata votazione unanime, favorevole, palesemente espressa per alzata di mano, il cui esito viene accertato e proclamato dal Presidente;

DELIBERA

1) Di considerare le premesse come parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2) Di adottare la variante parziale n. 7 al P.R.G. vigente ai sensi del comma 5, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i., costituita dai seguenti elaborati:
   - Relazione e Rapporto preliminare;
   - Norme di Attuazione e schede normative delle aree;
   - Tav. 3 – Assetto Generale – Carta di Sintesi scala 1:5.000

- Tav. 4.1 – Concentrico scala 1:2.000
- Tav. 5 – Centri storici – La Villa – Il Paschero – Villanovetta scala 1:1.000

3) Di dare atto che si intendono soddisfatte tutte le condizioni poste dai commi 5 e segg., dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

4) Di dichiarare che la presente variante, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali vigenti;

5) Di dare atto, per quanto è a conoscenza dell'Amministrazione Comunale, che non risulta che la presente variante sia, in toto o per qualche aspetto, incompatibile con progetti sovracomunali;

6) Di dare atto che la presenta variante viene assoggettata alla procedura di V.A.S. con lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità contestualmente alla fase di adozione preliminare così come previsto nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;

7) Di precisare che le previsioni contenute nella presente variante sono coerenti con le previsioni del P.P.R. e le prescrizioni in questo contenute ai sensi della D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 (Approvazione Piano Paesaggistico Regionale);

8) Di dare atto che ai sensi e per gli effetti della Legge 241/90 il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del geom. Enrico Giuseppe RICCIARDELLI cui si dà mandato per i successivi adempimenti;

9) Di dare atto che a partire dalla data della presente deliberazione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s. m. ed i..

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente	Firmato digitalmente
PANERO Giovanni Carlo	MAZZOTTA C. Donatella

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON DGR 14-2069 del 07.09.2015 e rettifica DGR 34-2571 del 09.12.2015)

VARIANTE PARZIALE N. 7

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	**D.C. NR.**	**DEL**
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico e Progettista
Arch. Fabio GALLO

SOCIETÀ DI INGEGNERIA
Via Moiola, 7 - 12100 Cuneo (CN) - Italia
Tel. + 39 0171 492509 - Fax + 39 0171 491295 - tautemi@tautemi.it

Regione Piemonte Provincia di Cuneo

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE

N.d.A.

dicembre 2014

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI

In blu scuro corsivo le modifiche "ex officio"

In verde le prescrizioni VAS

In rosso scuro modifiche della Variante Parziale 1/17.

In azzurro le modifiche della Variante Parziale 2

In arancione le modifiche della Variante Parziale 3

In viola le modifiche della Variante Semplificata ex art.19 D.P.R. 3270/01 "ITIS"

In rosa le modifiche della Variante Parziale 5

In verde chiaro le modifiche della Variante Parziale 6

In marrone le modifiche della Variante Parziale 7 e in ~~barrato~~ le parti stralciate

INDICE

TITOLO I
GESTIONE DEL P.R.G.

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G. ..... pag. 5
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione ..... " 7
Art. 3 - Entrata in vigore P.R.G. Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano ..... " 8
Art. 4 - Definizioni ..... " 9
Art. 5 - Attuazione del Piano
Struttura normativa del P.R.G. ..... " 15
Modalità di intervento ..... " 16
Destinazione d'uso ..... " 18
Tipologia di intervento ..... " 20
Consistenza quantitativa ..... " 23
Assetto qualitativo ..... " 23
Art. 6 - Standard urbanistici ..... " 25

TITOLO II
CONDIZIONI E VINCOLI

Art. 7 - Compatibilità costruttiva pag. 27
A. Asservimento all'edificazione ..... " 27
B. Aree a verde privato. ..... " 27
C. Aree a parcheggio privato ..... " 28
D. Sistemazione del terreno ..... " 28
E. Distanze dai confini ..... " 29
F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze. ..... " 29
G. Volumi tecnici. ..... " 30
H. Verande ..... " 30
I. Sottotetti ..... " 30
L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze ..... " 31
M. Altezze interne ridotte ..... " 32
N. Eliminazione delle barriere architettoniche ..... " 33
O. Muri di contenimento ..... " 33
P. Recinzioni e Muri di Sostegno ..... " 34
Q. Depositi materiali e sistemazione prefabbricati ..... " 35
R. Allineamenti stradali ..... " 35
S. Accessi stradali ..... " 36
T. Impianti tecnologici di interesse pubblico ..... " 36
U. Costruzioni temporanee ..... " 37
V. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione . " 37
Z. Serbatoi gas ..... " 38
Y. Antenne paraboliche ..... " 38

Art. 8 - Compatibilità Geologico Tecnica..... pag. 39
Art. 9 - Compatibilità dell'Assetto Ecologico ..... " 41
Art. 10 - Compatibilità con Analisi Ambientale ..... " 43
Art. 11 – Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica..... " 47
Art. 12 – Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale ..... " 47
Art. 13 – Vincoli ..... " 50

TITOLO III

SISTEMA INSEDIATIVO

Art: 14 - Classificazione e individuazione delle aree ..... pag. 53

Art. 15 Norme per le aree residenziali:
RS di **Carattere Ambientale e Storico** ..... " 55
Art. 16 - Norme per le aree residenziali:
RE **Esistenti** ..... " 75
Art. 17 - Norme per le aree residenziali:
RC di **Completamento** ..... " 83
Art. 18 - Norme per le aree residenziali:
RN di **Nuovo Impianto**..... " 90
Art. 19 – Norme per le aree residenziali e di servizio miste:
RR di **Riqualificazione**..... " 94
Art. 20 – Norme per le aree residenziali e commerciali miste:
RM di **Riqualificazione** ..... " 98

Art. 21 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche
S **Servizi a livello comunale**..... " 102

Art. 22 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:
PE **Esistenti**..... " 112
Art. 23 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:
PC di **Riordino** e di **Completamento**..... " 117
Art. 24 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:
PN di **Nuovo Impianto** ..... " 126

Art. 25 - Norme per le aree terziarie
TE **Commerciali Esistenti** ..... " 130

Art. 26 - Norme per le aree produttive
H: **Agricole**:..... " 134

SISTEMA AMBIENTALE

Art. 27 - Norme per le aree funzionali:
FT per **Attrezzature Tecnologiche** ..... pag. 149

Art. 28 - Norme per le aree funzionali ambientali:
FA: ..... " 153
FA.T: per **Interesse Storico Monumentale, Archeologico**
FA.U: per **Ambiti Urbani e Pedonali**
FA.P: per **Ambiti Paesistici o Naturalistico**
FA.G: per **Giardini o Verde Privato**

Art. 29 - Norme per le aree funzionali di rispetto:
FR: ..... " 159
FR.S: per **Sponde Fiumi, Torrenti e Sorgenti**
FR.V: per **Viabilità**
FR.F: per **Ferrovie**
FR.C: per **Cimiteriali e Depuratori**
FR.E: per **Elettrodotti e Gasdotti**

Art. 30 - Norme per le aree funzionali:
FV alla **Viabilità** e alle relative pertinenze ..... " 166

Art. 31 - Norme per le aree funzionali:
FF alla **Ferrovia** e alle relative pertinenze ..... " 172

TITOLO I
GESTIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Articolo 1
Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Sono elementi costitutivi del Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R. 56/77:

1.1. - Elaborati di Piano Urbanistici

✓tav.n. 1 - Relazione e informazioni Compatibilità ambientale

✓**tav.n. 1.2 - Relazione Integrativa**
Determinazioni di Controdeduzione ad Osservazioni e Rilievi Regionali

✓tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini

✓**tav.n. 3 - Assetto generale – Carta di Sintesi: scala 1: 5.000**
intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree

✓**tav.n. 4.1 - Concentrico: scala 1: 2.000**
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓**tav.n. 4.2 - Falicetto: scala 1: 2.000**
sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale

✓**tav.n. 5 - Centri Storici scala 1: 1.000**
La Villa – Il Paschero - Villanovetta

✓**tav.n. 6.1- Norme di Attuazione**
illustranti le caratteristiche d'uso e di fabbricazione di ogni singola area normativa

✓**tav.n. 6.2 - Schede Normative delle Aree**

✓**tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.**

✓tav.n. 8.1 - VAS – Rapporto Ambientale

✓tav.n. 8.2 - VAS – Documento tecnico preliminare

✓tav.n. 8.3 - VAS – Sintesi non tecnica

✓tav.n. 8.4 – VAS – Relazione di Sintesi

✓**tav.n. 8.5 – VAS – FASCICOLO Piano di Monitoraggio**

1.2. - Elaborati Complementari Urbanistici

- tav.n. 9.1 - Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni: scala 1: 5.000
  intero territorio comunale con: indicazione dell'abitato, delle esistenti infrastrutture di urbanizzazione a rete e dell'uso del suolo per indagine agronomica.
- tav.n. 9.2 - Assetto generale – Uso del suolo scala 1: 5.000
- tav.n. 10.1 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- tav.n. 10.2 - Osservazioni – Individuazione scala 1: 5.000
- tav.n. 11 - Verifica Vincoli Aree a destinazione pubblica

1.3. - Elaborati Acustici

- tav.n. 12 - Relazione - Verifica e di Compatibilità Acustica
  sulla base del Piano di Zonizzazione vigente, attraverso un esame di compatibilità rispetto alle nuove previsioni.

1.4. - Elaborati Geologici

Gli elaborati geologici territoriali, relativi alla presente Variante Generale di PRG, risultano conformi a quelli già allegati alla D.G.R. n. 13-9283 del 28.07.2008, di approvazione della Variante Strutturale di Adeguamento PAI del PRG adottata con **Variante Strutturale di Adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 9-2551 in data 5.9.2011**.

- tav.n. 13 Relazione Geologica – Valutazione Puntuale Condizioni di Edificabilità
- tav.n. 13B Integrazioni alla tav. 13
- tav.n. 14 Carta degli elementi locali per la stima della Pericolosità Sismica e Litotecnica scala 1:10.000
- tav.n. 15 Carta Litotecnica scala 1: 5.000
- tav.n. 16 Carta Geologico Morfologica e dei Dissesti scala 1:10.000
- tav.n. 17 Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'Utilizzazione Urbanistica scala 1:10.000
- tav.n. 18 Relazione Geologico Idrogeologico - Tecnica
- tav.n. 19 Relazione Geologica – Valutazione Rischio Sismico

1.5 – **Allegati Tecnici** comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale; Trattandosi di Variante Generale si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 59-13812/1992, successivamente variato con Adeguamento al PAI, approvato con D.G.R. n. 9-2551/2011.

Efficacia e campo di applicazione

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di **dieci anni** dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.

3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4. Il rispetto delle presenti Norme costituisce condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.. In caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le specifiche indicazioni espressamente consentite dagli articoli seguenti.
Nel caso di discordanza tra le indicazioni riportate negli elaborati grafici a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta alla scala di maggior dettaglio.

5. .In riferimento all'art. 1 gli Elaborati di Piano, di cui al punto 1.1, sono prescrittivi; gli Elaborati Complementari, di cui al punto 1.2, sono descrittivi; gli Elaborati Geologici, di cui al punto 1.3, sono prescrittivi.

6. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Entrata in vigore del P.R.G.
Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.

3. L'entrata in vigore delle previsioni contenute nel P.R.G. comporta la decadenza dei permessi di costruire rilasciati in contrasto per i quali non sia stato dato inizio ai lavori e per quanto non sia stato eseguito entro tre anni da tale inizio.

4. Gli interventi per i quali, alla data di adozione del Piano, è stato rilasciato permesso di costruire o siano soggetti a S.U.E. vigente o in itinere successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, osservano sino al loro completamento, nel rispetto dei termini e delle scadenze stabilite dalla legislazione vigente, le prescrizioni dello strumento urbanistico in forza del quale sono stati previsti o assentiti.

5. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.

6. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovraccomunali.

7. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.

8. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n. 49 del 03.11.2003, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 04.12.2003, *e s.m.i. (tra cui: D.C.C. n. 4/2004, n. 26/2005, n. 4/2007, n.48/2009)*, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

Il presente Piano costituisce l'adeguamento previsto dall'art. 12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19. Le definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione, subendo un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato, nel contenuto degli specifici articoli.

1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 Regolamento Edilizio)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i 'bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione:
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada. (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m^2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai 'bow window' ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitatili o agibili;

g) ai cavedi.

1.7. - SUPEFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13 del R.E..

1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m^2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quella assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m^2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^2]/[m^2].

1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^2]/[m^2].

1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If = V/Sf): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^3] [m^2].

1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (It = V/St): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^3] [m^2].

2. Componenti territoriali.

2.1. - AREA: quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

2.2. - AMBITO: insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:
- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77.

2.3. - LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

3. Componenti fabbricative.

3.1. - VOLUME FABBRICATIVO: per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.
Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.
Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al precedente punto 1.8.

3.2 - EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

3.3 - ANNESSI RURALI: si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

3.4 - FABBRICATI ACCESSORI: si intendono le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza. Si distinguono in: bassi fabbricati, autorimesse, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

3.5 - BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,50, con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli **(non di pertinenza delle residenze)** possono avere una superficie massima di mq. 6,00.

3.6 - PERTINENZA: si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, destinato in modo durevole a servizio o ad ornamento funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

3.7 - SUPERFICIE DI VENDITA Sv: si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..



4.1 – 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.	--
Ut	– indice di utilizzazione territoriale:	mq./mq.	--
Uf	– indice di utilizzazione fondiaria:.....	mq./mq.	--
Rc	- rapporto di copertura:.....	%	--
Hm	- altezza massima di edificazione:.....	m.	--
Np	- numero piani:	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..	m.	--
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:	m.	--
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	--

Attuazione del Piano

1. - STRUTTURA NORMATIVA

1. Il P.R.G. controlla normativamente le modifiche di aree o di costruzioni nel territorio comunale, per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi programmatici.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. nelle aree del Sistema Insediativo, nonché nelle aree del Sistema Ambientale, è subordinata al rispetto di:

Gestioni di cui al ..... TITOLO I

- ✓ Definizioni
- ✓ Attuazione
- ✓ Standard

Condizioni e Vincoli di cui al ..... TITOLO II

- ✓ Compatibilità costruttiva
- ✓ Normativa geologico tecnica
- ✓ Tutela dell'assetto ecologico
- ✓ Compatibilità con Analisi Ambientale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale
- ✓ Compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica
- ✓ Vincoli - Tutela culturale e funzionale

Prescrizioni di cui al ..... TITOLO III

- ✓ Destinazione d'uso
- ✓ Tipologia di intervento
- ✓ Consistenza quantitativa
- ✓ Assetto qualitativo

2. – MODALITA' DI INTERVENTO

2.1. – D.P.R. 380/01

Permesso di costruire oneroso
Permesso di costruire gratuito nei casi previsti all'art. 9 della Legge 10/1977
Permesso di costruire convenzionato nei casi di cui: all'art. 49 L.R. 56/77 e/ per determinare le modalità di attuazione
e cessione di parti vincolate ad uso pubblico

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)
Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)
Procedura abilitativi semplificata (P.A.S.)

2.1.1 - Quando le aree sono soggette a convenzionamento, comprendente anche altre aree interne per servizi, è obbligatoria la dismissione delle aree a servizio, indicate quantitativamente in cartografia. La dismissione può essere effettuata in attuazione del primo intervento edilizio, o interamente o proporzionalmente, secondo un programma di tempi e modi, al fine di conseguire comunque un disegno urbanistico e architettonico unitario

2.2. - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.):

definizioni e modalità di attuazione L.R. 56/77	articoli
1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.)	38, 39, 40
1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.)	41
1.3.3: - Piano di Recupero (P.R.)	41bis, 43
1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)	42
1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	43, 44, 45
1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.)	47

2.2.1. - Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, *salvo particolari prescrizioni di indirizzo riportate nelle norme specifiche d'area.*

2.2.2. - Le indicazioni di P.R.G. relative alle aree assoggettate a S.U.E., sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali di parametri e di standards, mentre, in sede di progettazione dello S.U.E., al fine di non vanificare la ricerca di un disegno urbanistico razionale ed organico, devono essere salvaguardate le previsioni degli ambiti che hanno rilevanza al loro esterno e hanno precisa finalità urbanistica generale; di conseguenza potrà essere prevista, solo entro tali presupposti, una diversa localizzazione sia di viabilità, a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da comprometterne l'uso o la realizzazione del collegamento, sia di aree standard, a condizione che le verifiche di conteggio esecutivo non riducano le superfici previste dal Piano, non determinino frammentazioni che snaturino la loro funzione e che venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.
Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 21 comma 1, punti 2 e 3 della L.R. 56/77, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.
In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato.

2.2.3. - Potrà essere prevista l'attuazione di P.E.C. anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.
Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accoglimento da parte del Sindaco di tale schema, volto alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la procedura dello S.U.E..

2.2.4. - Le prescrizioni contenute negli S.U.E. approvati prevalgono, in caso di maggiore specificazione e dettaglio e se non in contrasto con il P.R.G., sulle previsioni cartografiche e normative dello strumento urbanistico generale.
Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2/4/68 n. 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

2.2.5. - I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

2.2.6 - Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 18/1996, l'attuazione delle previsioni di P.R.G. potrà avvenire in ambiti complessi mediante proposta di Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992.

3. - DESTINAZIONE D'USO

3.1. - Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a richiesta di permesso di costruire o D.I.A., il passaggio di un edificio, o di una parte di edificio, da una ad un'altra delle destinazioni dell'elenco seguente:

- ✓ residenziali e accessori della residenza

  Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - i locali in cui si svolgono limitate funzioni professionali (studi e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e servizi

- ✓ residenziali temporanee

  Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:
  - le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85

- ✓ produttive, industriali, artigianali, artigianali locale e di servizio

  Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:
  - magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso

- ✓ terziarie commerciali al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso

  Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:
  - vendita al dettaglio o all'ingrosso quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
  - istituti bancari, assicurativi, creditizi;
  - attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);
  - bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;

- ✓ terziarie direzionali, amministrative, culturali, sanitarie e associative

  Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:
  - locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
  - funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
  - istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;

- ✓ turistico ricettive, pubblici esercizi bar, ristoranti, mense ed alberghi, residence, case e appartamenti per vacanze e affittacamere, campeggi, attività ricreative

- ✓ servizi sociali e attrezzature pubbliche

  istruzione, spazi pubblici a parco, gioco e sport, spazi pubblici per parcheggio, servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);

  attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense); attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

- ✓ attività agricole e residenza rurale

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta per l'effettuazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.

3.2. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato.

La destinazione d'uso coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile. Si ammette con indicazione definita dalla specifica normativa e si quantifica con valori percentuali riferiti alla:
- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione tra parti diverse;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

3.3. - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.

4. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO

4.1. - Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 e alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.

• a.	MANUTENZIONE ORDINARIA	MO
• b.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	MS
• c.	RESTAURO	RS
• d.	RISANAMENTO CONSERVATIVO	RC
• e.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A – B – C)	RA – RB - RT
• f.	AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE	A - S
• g.	COMPLETAMENTO	C
• h.	NUOVO COSTRUZIONE	NC
• i.	DEMOLIZIONE	D
• m.	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	RU

Fatte salve le prescrizioni relative alla definizione dei tipi di intervento, essi sono elencati secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare quelli di grado inferiore.

4.2. - **Ristrutturazione Edilizia di Tipo C (RT):** si intende la demolizione con ricostruzione di edifici e manufatti con la stessa volumetria e sagoma preesistente secondo i disposti del D.P.R. 380/2001. Tale tipo di intervento non si applica nei Centri Storici. *Non si applica altresì nei nuclei frazionali rurali o in ambito agricolo, nel caso in cui gli edifici risultino di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.*

4.3. – **Ristrutturazione Urbanistica:** si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.4. - Interventi previsti dal P.R.G..

4.4.1. - Sostituzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, quindi con consistenze fabbricative, in aree liberate da costruzioni preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.4.2. - Ricostruzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative, aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, non subordinate all'applicazione degli indici di consistenza quantitativa, ma rispettose delle prescrizioni di altezze e distanze.

4.4.3. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.4.4. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a migliorare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione o in stato di degrado, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

4.4.5. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.4.6. - Luogo: insieme di costruzioni e di spazi aperti, riconoscibili da particolari caratteristiche ambientali e da significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi, devono tendere alla interpretazione del rapporto tra forma fisica ed uso consolidato, al fine di valorizzare: la qualità dell'organizzazione urbana e scenografica, la sensazione dello spazio avvolgente non costruito, l'armonia tra lo spazio costruito e non costruito, la compatibilità delle funzioni. L'individuazione di tale modalità indica l'opportunità di un approfondimento progettuale: sulle tipologie architettoniche, sui sistemi costruttivi e sull'impiego dei manufatti, rivolta non solo alle singole costruzioni ma all'insieme di esse. L'attenzione estesa, per l'identificazione e la gestione dei processi di attuazione degli interventi ammessi, deve essere rivolta: all'uso delle parti esterne degli edifici, verso spazi pubblici, alla riqualificazione delle parti compromesse e alla sistemazione delle parti infrastrutturali comprese nell'ambito.

4.4.7. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.4.8. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili di fabbricazione, esistenti o la ricostruzione di quelli previsti, senza possibilità di avanzamento o arretramento al piano terra qualunque sia il tipo di intervento; ai piani superiori degli edifici è consentito l'arretramento. Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.4.9. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi con la formazione di piano di recupero o piano particolareggiato o di piano tecnico di iniziativa pubblica, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi, tutti coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato. Riguarda: l'organizzazione spaziale dei pieni e dei vuoti, il rapporto tra spazio e forma, l'uso e la gestione dei processi attuativi, l'integrazione plurifunzionale interna, la connessione con il tessuto edilizio circostante, il decoro paesaggistico, l'individuazione dei percorsi, l'arredo urbano. Comprende: l'insieme degli spazi pubblici e dei sistemi infrastrutturali, il complesso delle consistenze esistenti o previste all'interno e le eventuali fronti degli edifici in affaccio. I Progetti Urbani possono essere soggetti a suddivisione o a diversa perimetrazione in relazione ad una specifica programmazione od opportunità motivata di intervento delle opere pubbliche. L'inserimento nelle connotazioni ambientali del luogo dovrà essere conseguito con la reinterpretazione delle tipologie architettoniche desunte dai modelli morfologici ed aggregativi del tessuto edilizio circostante, per trarre elementi di sintesi utili alla formulazione delle nuove proposte progettuali.

4.4.10. - Ambito pedonale: spazio pubblico aperto, piazza o asse principale, anche di collegamento tra "luoghi", caratterizzato da una prevalente destinazione pedonale, riconosciuto ai fini del mantenimento di un uso collettivo degli spazi urbani da parte della comunità locale e della valorizzazione di un ambito con valenza turistico e culturale, riferito in particolare alla tutela di risorse, di relazioni e di attività pubbliche e commerciali proprie del centro storico ed alla creazione di un'immagine continua e coerente tramite azioni progettuali di iniziativa pubblica di coordinamento di elementi di arredo urbano, materiali e illuminazione.

5. – CONSISTENZA QUANTITATIVA

5.1. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate.
Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento "una tantum".
Le richieste di incremento volumetrico dovranno autocertificare che non si sia già utilizzato un incremento volumetrico "una tantum", anche nel corso della vigenza del precedente P.R.G.. Sarà comunque ammesso un incremento volumetrico "una tantum" pari alla differenza tra quello previsto e quello già utilizzato.

In alternativa all'applicazione degli incrementi percentuali della superficie utile lorda, è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino a 25 mq. per ciascun edificio. Tale ampliamento è assoggettato al contributo relativo ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

6. – ASSETTO QUALITATIVO

6.1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo secondo: Caratteri Formali, Caratteri Materiali.

6.2. L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.

Essi sono:
6.2.1 - interpretazione e definizione progettuale di:
luogo, ambiti di riqualificazione,
facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

6.2.2 - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Adattamento ad immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

6.2.3 - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

6.2.4 - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

6.3. **L'assetto qualitativo dei caratteri materiali** si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.
Esse sono:
6.3.1 - uso di materiali delle tradizioni locali;
6.3.2 - uso di colori delle tradizioni locali;
6.3.3 - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;
6.3.4 - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;
6.3.5 – definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;
6.3.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6.4. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.
Costituisce pertanto impegno specifico: il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

6.5. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

6.6. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili può non essere attuato solamente per gli interventi di manutenzione ordinaria, salvo particolari prescrizioni di indirizzo riportate nelle norme specifiche d’area.

Standards Urbanistici

1. Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..
La dotazione di attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali è gia definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.
Le dotazioni, invece, di attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi e attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

2. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella proporzione, definita dal P.R.G. del 40%, fino comunque al limite massimo di mq.7, per i servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

3. La dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nel caso di interventi per nuovi impianti produttivi, non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per gli impianti esistenti e per le aree di riordino, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della effettiva superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal P.R.G.

4. La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilità nella misura minima del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti; nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento mediante interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
Per le attività commerciali di cui al D.Lgs. 114/1998, devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo Compatibilità con il Piano di Programmazione Commerciale.
Per le attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali all'ingrosso, nei casi di intervento all'interno di aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale.

5. Nelle aree esistenti e di completamento, in sede di intervento diretto, il soddisfacimento dei servizi per gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali:

- ✓ in caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta
- ✓ in caso di impossibilità a disporre di superfici idonee all'interno del perimetro dell'area

verrà sostituito con il reperimento di pari superfici in zone situate entro un raggio di m. 300.

Quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento potrà essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione Comunale, nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, da impiegarsi per la realizzazione di parcheggi anche al di sotto di altre aree individuate per servizi. Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

Per tutte le aree non di carattere storico ambientale, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso commerciali, si dovrà comunque garantire una superficie di aree per servizi, specialmente per parcheggi, pari al 50% della dotazione

6. Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, turistici, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

7. Le aree asservite ad uso pubblico, in alternativa alla dismissione, non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria (L.R. n. 43/95).

TITOLO II
CONDIZIONI E VINCOLI

Compatibilità costruttiva

Le norme del presente articolo hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, al fine di uniformare l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva.

A. Asservimento all'edificazione.

A1. La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

A2. La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiarie può sempre essere trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, anche di diversa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

A3. Il trasferimento di cubatura tra lotti di diversa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.

A4. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art. 25 L.R. 56/77.

A5. L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

A6. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi".

A7. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate, ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

B. Aree a verde privato.

B1. Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

C. Aree a parcheggio privato.

C1. Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.
Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

C2. Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:

a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;
c) almeno mq. 20 di parcheggio ogni 5 persone, riferiti al prevedibile numero massimo di utenti nello stesso momento, per cinematografi, teatri, sale per mostre, pubblico spettacolo, discoteche, impianti sportivi, ecc..

C3. In sede di Permesso di Costruire e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

C4. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 6 delle presenti Norme.

D. Sistemazione del terreno.

D1. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, attorno agli edifici, possono apportare variazioni rispetto alla situazione originale, purché siano rispettate le seguenti modalità:

a) la modifica delle livellette del terreno non deve avvenire con l'inserimento di manufatti;
b) in caso di siti pianeggianti il terreno sistemato non deve avere una pendenza superiore al 5%, misurata fra la quota del piano strada (o marciapiede se esistente) e la quota più alta del piano di spiccato dei muri perimetrali dell'edificio;
c) in caso di terreni in pendenza è consentito creare terrazzamenti.

D2. In esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi, come conseguenza delle principali quote planoaltimetriche definite in sede progettuale, che presuppongono un rimodellamento o una sistemazione del terreno, la linea di spiccato, per la misurazione dell'altezza massima delle fronti, è determinata non dall'andamento originario del terreno naturale, ma da quello di livellamento progettuale.

D3. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a *m. 2,50*. I muri di contenimento con altezza superiore a m. 1,20 devono distare dai confini almeno m. 5,00.

E. Distanze dai confini.

E1. Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze dai fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore.

E2. Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

E3. Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

E4. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.

F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

F1. Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

F2. In caso di intervento, anche con ampliamento, nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

F3. Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; distanze anche inferiori in S.U.E. (art. 9 D.M. 1444/68) o per pareti cieche.

F4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.

F5. Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

F6. In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

G. Volumi tecnici.

G1. Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

G2. I volumi tecnici e i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, con la produzione ed il trasporto di energia, con la realizzazione di collegamenti verticali ed orizzontali, possono arrivare fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

H. Verande.

H1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

I. Sottotetti.

I1. Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è agibile, con caratteristiche abitabili, se l'altezza media interna del singolo spazio abitativo è almeno m. 2,70 con minimo assoluto di m. 1,80. E' agibile, con caratteristiche di utilizzabilità, e la superficie concorre alla determinazione della superficie utile lorda se l'altezza media interna non è minore di m. 2,00.

I2. I sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono agibili e non sono conteggiabili nella superficie utile lorda, qualora presentino: altezza media minore di m. 2,00. L'altezza media è determinata dal rapporto tra il volume interno geometrico, misurato all'intradosso della sagoma del sottotetto, e la superficie netta del piano stesso. La superficie utile lorda può essere frazionata con tramezzature purché l'altezza media risultante per ogni suddivisione non sia superiore a m. 2,50 e quindi nessun vano possa essere considerato agibile con caratteristiche abitabili, ma utilizzabile soltanto come locale accessorio con la sola eccezione dei disimpegni e corridoi.

I3. Qualora i sottotetti, non conteggiabili nella superficie utile lorda, siano serviti solo dalla scala principale, potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

I4. In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

I5. La sezione geometrica trasversale del tetto deve essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato dagli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati del triangolo non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate o curve (tipo mansarde o simili) né avere pendenze superiori al 60%.

L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.

L1. Le costruzioni accessorie e i locali di pertinenza delle residenze sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di consistenza quantitativa:

- i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, al lordo dei fabbricati esistenti.
- i depositi di attrezzi o di materiali per usi agricoli, attrezzature da giardino, laboratori per esigenze familiari, nella misura di una per ogni unità immobiliare possono avere una superficie massima di mq. 25,00.
- i bassi fabbricati, destinati ad autorimesse, possono avere: un posto auto (con dimensione non eccedente mq. 20 netti) o due posti auto (con dimensione non eccedente mq. 30 netti), per edificio unifamiliare; un posto auto per alloggio, per edificio plurifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 15, accostato ad altri sul terreno pertinente.

L2. Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle relative prescrizioni di assetto qualitativo e delle seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine dell'uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzioni o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
- nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
- nei casi di costruzioni interrate, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.
- in caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle costruzioni accessorie esistenti sul lotto stesso.

L3. I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi. Un nuovo edificio finestrato deve rispettare la distanza di m. 10 da un basso fabbricato.
Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m. 3,00 di altezza di colmo.

L4. E' ammessa la costruzione a confine del lotto di pertinenza, di bassi fabbricati, quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli, qualora si comprovi di avere eseguito col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta, che vincoli il contraente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.
I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

L5. Si dovranno impiegare materiali simili ai tradizionali, non sono consentite strutture prefabbricate, le facciate dovranno essere realizzate con gli stessi materiali per tutte le fronti della costruzione; i muri di tamponamento per le chiusure esterne dovranno essere in muratura intonacata e il grado cromatico dovrà risultare diffusamente omogeneo con tonalità di colore pastello; il manto di copertura nel caso di tetto a falde inclinate dovrà essere realizzato in coppi o altro materiale similare, avente tonalità di colore mattone, i serramenti dovranno essere in legno.

L6. La costruzione di tetti piani è solamente ammessa nel caso di comprovati motivi di natura tecnico-estetica; il tetto piano dovrà essere adeguatamente sistemato, in modo da non arrecare contrasti con le tipologie architettoniche presenti nella zona circostante; non sono ammessi tetti piani sistemati con guaine bituminose o altri materiali similari ma dovranno essere opportunamente pavimentati con piastrellate o autobloccanti, pietrisco, ecc. o sistemati a giardino pensile.

L7. Per la sistemazione di fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta; le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati, in zone consolidate. Eventuali costruzioni interrate all'interno delle fasce di rispetto stradale devono essere oggetto di convenzionamento con l'Ente proprietario o gestore dell'infrastruttura.

M. Altezze interne ridotte.

M1. Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

N. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

N1. In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

O. Muri di contenimento.

O1. I muri di contenimento in pietra o in laterizio, esistenti nel territorio comunale, sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro rincalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato purché la parte esterna visibile abbia l'aspetto del muro originario;

O2. Negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato con l'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 2,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza del muro sottostante, oppure con arretramento minore imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%; le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e piantumate;

O3. L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, potrà richiedere obbligatoriamente la formazione di schermature vegetali con rampicanti perenni delle murature in calcestruzzo o il loro rivestimento in pietra per ragioni di decoro o di attenuazione dell'impatto visivo.

O4. L'allineamento lungo le strade coincide con quello prescritto per le recinzioni, salvo deroghe giustificate dall'andamento del suolo o da ragioni di tipo geotecnico.

P. Recinzioni e Muri di Sostegno.

P1. Sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

P2. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare la normativa specifica delle singole aree e le norme generali di decoro e di assetto qualitativo per gli edifici.

P3. Le distanze dal confine stradale al di fuori dei centri abitati deve essere di m. 3,00 per le strade di tipo C; all'interno dei centri abitati gli arretramenti delle recinzioni dalle strade devono essere pari o superiori a m. 1,50 dal ciglio stradale; nel caso di nuova costruzione i cancelli di accesso veicolare alle aree private dovranno essere arretrati in misura pari o superiore a m. 5,00, salvo nel caso di apertura di cancelli carrai in sostituzione di tratti di recinzione preesistenti a distanze inferiori;
Le aree di arretramento devono essere sistemate, a cura e spese di chi esegue la recinzione e cedute o vincolate all'uso pubblico, secondo le indicazioni del Piano e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio e specificate in sede di permesso di costruire.

P4. In caso di comprovate esigenze, derivate dallo studio di valutazione dell'impatto acustico, le barriere fonoassorbenti possono avere una altezza fino a m. 2,50.

P5. Nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuove recinzioni in contiguità e prosecuzione di altre preesistenti, l'Autorità comunale, sentito la Commissione Edilizia Comunale, potrà disporre la deroga a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, sia per quanto riguarda gli arretramenti allo scopo di ottenere l'allineamento e l'omogeneità con le recinzioni già posate.

P6. Nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie e comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura e comunque originarie con recinzioni del tipo in cordolo di cls. e barriera in ferro.

P7. Nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno con altezza media superiore a m. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla testa del muro.

P8. In attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G., nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

Q. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

Q1. Oltrechè nelle aree P e G sono ammesse, secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree RC e H per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, né dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

Q2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.

R. Allineamenti stradali.

R1. Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali in atto.

R2. Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non può essere inferiore a m. 6,00.

R3. Per gli interventi edificatori previsti da S.U.E., eventuali diversi allineamenti possono essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna.

R4. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, nelle aree di completamento residenziale o produttivo, il Comune può imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.

R5. Per l'accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente tra la massima sporgenza dei muri perimetrali, balconi esclusi, di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti e prospicienti il medesimo ciglio stradale, rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50)

R6. Gli eventuali muri o parte di muri esistenti, a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che vengono a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, devono essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

R7. Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio; nelle aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

R8. Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,20 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.
Dove il marciapiede stradale viene adeguato ad una larghezza di m. 1,50 o oltre, la sporgenza di eventuali tende può essere di m. 1,50.

R9. E' ammessa, nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante.

R10. Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei e da gasdotti, secondo le norme C.E.I.

R11. Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).

S. Accessi stradali.

S1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.

S2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

S3. I passi carrabili sono realizzabili secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio

.

T. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

T1. Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.

T2. L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latistanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m. 3,00.
Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.

T3. I titoli abilitativi di edificazione verranno rilasciati previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.)

T4. Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.

T5. Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

T6. L'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, in edifici interessati da interventi di risanamento conservativo, non devono causare alterazioni dell'assetto compositivo dei prospetti, soprattutto quando questi siano esposti alla pubblica vista. Le modalità di intervento per le suddette installazioni, comprese quelle che interessano parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici), sono regolamentate dalle norme specifiche di sicurezza e di funzionalità per ciascun tipo di impianto compatibilmente con i criteri di tutela dell'architettura degli edifici stessi.

U. Costruzioni temporanee.

U1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

U2. La realizzazione di costruzioni temporanee aperte o chiuse, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a un anno.

U3. Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

V. Requisiti di risparmio energetico per edifici di nuova costruzione.

V1. Dal calcolo della superficie utile, del volume edificato e delle altezze massime, è possibile lo scorporo degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali per la parte eccedente cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15 per quelli orizzontali intermedi, a norma dell'art. 3 del Decreto Ministero delle Infrastrutture 27.07.2005.

V2. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

V3. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

V4. Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli impianti termici negli edifici pubblici e privati ed al fine di adottare azioni di contenimento dei consumi, per le nuove costruzioni residenziali devono essere previsti requisiti di risparmio energetico come previsto dalla normativa in materia disciplinata dalla LR 13/2007, recante "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia".

Z. Serbatoi gas.

Z1. L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, dovranno rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo e intorno ad esse dovrà essere prevista ad apposita distanza la piantumazione di cespugli o essenze locali.

Y. Antenne paraboliche.

Y1. Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, dovranno essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

Compatibilità geologico tecnica

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni, cartografiche e normative, per le aree interessate da trasformazioni, al rispetto delle condizioni geologiche tecniche riportate in:

- ✓ **Variante Strutturale di Adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 9-2551 in data 5.9.2011**.
  Tale Variante è stata predisposta in relazione al precedente Piano Regolatore Generale Comunale, adottata e successivamente modificata ed integrata con D.C.C. n. 25 del 12.9.2006, n. 3 del 1.3.2007, n. 17 del 28.5.2008 e n. 3 del 2.3.2001, approvata, subordinatamente all'introduzione "ex officio", dalle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 25.7.2011, che costituisce parte integrante del provvedimento deliberativo ed elenco degli elaborati progettuali.
- ✓ **Elaborati Geologico Tecnici,** di cui all'art. 1 punto 1.2, tav. n. 13, che costituisce parte integrante e cogente della presente Variante Generale. P.R.G..
  Gli elaborati geologici territoriali, relativi alla presente Variante Generale di PRG, risultano conformi a quelli già allegati alla D.G.R. n. 13-9283 del 28.07.2008, di approvazione della Variante Strutturale di Adeguamento PAI del PRG adottata con Variante Strutturale di Adeguamento al PAI approvata con D.G.R. n. 9-2551 in data 5.9.2011.

2. Ogni intervento edilizio e urbanistico, su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle cartografie e dalle norme di attuazione del P.R.G., è sottoposto a verifica e comparazione in salvaguardia rispetto a:

- ✓ carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
- ✓ classi geologiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della Circ. P.R.G. n. 7/LAP del 6/5/96
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

L'individuazione nelle aree normative delle classi di idoneità comporta l'osservanza delle relative specifiche norme per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi previsti. Nelle aree di Classe IIa i piani terra dovranno essere rialzati di cm. 20 dal piano campagna, più franco di sicurezza.

Le prescrizioni di carattere geologico indicate per ogni area di nuova espansione urbanistica, riepilogate in forma di scheda monografica, sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

3. Riferimenti all'Adeguamento al PAI:

Le limitazioni d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni operate per l'adeguamento al PAI ed alla Circolare PRG n. 7/LAP/78 sono da intendersi in ogni caso vincolanti e prevalenti rispetto a tutte le previsioni cartografiche e normative di P.R.G..

Relativamente ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche nonché a quelli naturali appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi si richiamano, per quanto applicabili, i disposti del R.D. 25.07.1904 n. 523 e quanto specificato nella Circolare PRG n. 14/LAP/PET/98. Detta normativa deve pertanto intendersi cogente anche nei confronti dei canali irrigui presenti sul territorio comunale qualora la proprietà del sedime da essi occupato risulti dello Stato e della Regione e le portate non siano regimate in modo tale da poter defluire, all'interno delle sezioni disponibili, con adeguato franco di sicurezza. Per questi dovrà essere nel contempo verificata l'applicabilità dei disposti di cui al R.D. 8.5.1904 n. 368, articoli dal n. 132 al n. 136.

Per ciò che concerne le aree individuate nella Carta dei Dissesti come Ee o Eb, si sottolinea che ad esse si devono applicare le corrispondenti "limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo, derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico" di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI.

Si richiamano in ogni caso i disposti delle Nuove Tecniche delle Costruzioni, contenute nel D.M. 14.1.2008 ed entrate in vigore in data 1.7.2009.

4. Categoria Sismica:

Il territorio del Comune di Verzuolo è classificato in Zona Sismica 3, secondo i criteri generali dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28.04.2006, sulla base della Deliberazione Giunta Regionale n. 11-13058 del 19.01.2010, aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche, vigore dal 31.12.2011, come indicato dalla L.R. n. 10 del 11.07.2011.

Per le procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico edilizie, ai fini della prevenzione del rischio sismico, si applicano i disposti della D.G.R. n. 4-3084 del 12.12.2011.

Compatibilità dell'assetto ecologico

1. Ogni intervento di tipo edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'applicazione delle normative di tutela igienico sanitaria, controllo delle potenziali fonti di inquinamento, risparmio energetico e delle risorse naturali espresse anche attraverso la necessità di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato all'attivazione dei sistemi di valutazione della capacità di carico degli ambienti interessati e degli impatti delle trasformazioni previste.

In particolare dovranno essere previsti:

- ✓ smaltimento separato delle acque bianche e delle acque nere, con la predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il convogliamento delle acque bianche entro la fognatura.
- ✓ misure di mitigazione dell'inquinamento acustico verso l'esterno da parte di attività che producono rumore, nel rispetto del piano di zonizzazione acustica.
- ✓ permeabilizzazione e/o il drenaggio delle superfici interessate dagli interventi.
- ✓ formazione di aree verdi e di piantumazioni, come predisposizione di aree di compensazione ambientale, qualora si renda necessarie per la sostenibilità o l'attenuazione degli effetti indotti dagli interventi previsti.

3. Il P.R.G. promuove lo sviluppo della progettazione sostenibile, con particolare riferimento alla bioarchitettura, al risparmio energetico, all'uso di energie rinnovabili. In tal senso l'Amministrazione comunale può predisporre adeguamenti per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione e dettagliare attraverso il Regolamento i criteri per l'uso di materiali classificati o certificati come ecologici e per la permeabilizzzione di superfici esistenti.

4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale **non è consentito**:

- ✓ abbattere o danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico, o carattere monumentale, se non per esigenze di incolumità delle persone e delle cose;
- ✓ costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano, salvo quelle per piste temporanee o per interventi di valenza territoriale e/o socioeconomica;
- ✓ provocare afflussi di acque in superficie non regolati, in occasione di scavi e sbancamenti o di apertura ed esercizio di pozzi trivellati;
- ✓ creare invasi artificiali per irrigazioni o per uso produttivo senza autorizzazione;
- ✓ restringere o modificare la quota degli alvei di corsi d'acqua mediante l'esecuzione di argini, opere di copertura, discariche, traverse, sbarramenti e briglie, senza specifica approvazione dei progetti di intervento da parte degli organi competenti;
- ✓ eseguire movimenti di terra significativi (sbancamenti, terrazzamenti, spianamenti, rilevati), senza autorizzazione suffragata da adeguati studi di carattere geotecnico
- ✓ formare discariche di inerti o di terreni di sterro e di qualsiasi altra natura senza le preventive autorizzazioni di legge;
- ✓ impermeabilizzare superfici, senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane.

5. Per rispetto delle attuali caratteristiche paesaggistiche, non è consentita l'introduzione intensiva di specie di vegetali estranee all'ambiente specifico. Tutti gli interventi di rimboschimento dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni del Piano Forestale.

6. Ai fini del mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree aperte a terrazzamenti, radure, prati e pascoli, l'Amministrazione comunale può richiedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

7. Per la tutela della visuale panoramica delle strade extra urbane deve essere evitata, entro la fascia di rispetto stradale, la compromissione delle prospettive con piantumazioni di siepi, con alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.

8. Nelle aree libere è fatto divieto di accumulare e depositare in modo disordinato oggetti, manufatti, rottami ecc.; la manutenzione delle aree libere è affidata ai proprietari e non può dar luogo a situazioni in contrasto con esigenze di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

9. Per l'approvvigionamento ed il risparmio idrico, le reti dovranno essere realizzate in conformità ai principi di contenimento e razionalizzazione dei consumi (L. 36/94, D.Lgs. 152/99). Ogni intervento edilizio dovrà tendere all'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile, anche con l'utilizzo di fonti alternative per usi non idropotabili.

10. La realizzazione di impianti di illuminazione esterna dovrà essere orientata alla prevenzione e al contenimento del fabbisogno energetico, nella misura massima ottenibile con l'utilizzo delle tecnologie disponibili, nonché la prevenzione dell'inquinamento luminoso. (L.R. 31/00).

11. Nelle aree a parziale o ridotta infrastrutturazione e di particolare contesto ambientale, sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di impianti e sistemi di lagunaggio e fitodepurazione.

Compatibilità con Analisi Ambientale

1. Aree interessate da trasformazioni

Per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla:

- ✓ Analisi di compatibilità ambientale del territorio comunale, riportata nella Relazione del P.R.G., secondo gli standard definiti da:
  - L.R. n. 40/1998, art. 20
  - D.C.C. n. 62 del 25.10.2004
  - D.Lgs. 152/2006 per le parti riguardanti VIA e VAS

Gli interventi ammissibili di nuova costruzione comportano comunque una valutazione di "contesto" dell'analisi di compatibilità ambientale, per una progettazione organizzata in conformità e in coerenza con gli obiettivi di decoro e salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.
La valutazione deve in particolare riguardare:

- ✓ l'interpretazione del luogo o del contesto circostante, fabbricativo o naturalistico
- ✓ il riconoscimento dei caratteri originari degli insediamenti esistenti ritenuti significativi
- ✓ la eliminazione o l'attenuazione degli aspetti di contrasto ambientale
- ✓ la salvaguardia dei valori del patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tradizionale e tipica locale o a qualificati aspetti di epoche particolari.

SISTEMA INSEDIATIVO

2. Aree di carattere storico ambientale:

Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti devono essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

- ✓ rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;
- ✓ sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;
- ✓ documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale;
- ✓ documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;
- ✓ allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

Il riferimento a tipologie ricorrenti o ad un repertorio di elementi architettonici costituisce premessa di indirizzo, verifica e controllo per gli interventi ammessi. Al fine della conservazione e riutilizzazione di parti degradate, o di sistemazione e sostituzione di parti alterate o di completamento e integrazione di parti mancanti, il riferimento conoscitivo costituisce valutazione interpretativa per:

- ✓ i segni architettonici ricorrenti
- ✓ i punti di forza, di debolezza o di continuità degli elementi tradizionali
- ✓ l'orientamento della progettazione alla tutela conservativa, con riproposizione storica o adattamento di espressione contemporanea
- ✓ gli schemi progettuali alternativi o propositivi di:
  - particolari costruttivi: abbaini, torrini, camini, cornicioni, aperture, inferriate, parapetti ringhiere, murature, recinzioni, pavimentazioni;
  - operazioni costruttive: ampliamenti di volumetria coerente con l'originario impianto distributivo e tipologico, eliminazione di elementi aggiuntivi deturpanti tramite aumenti del 20%, chiusura loggiati, ripristino arcate, ricomposizione volumetrica di bassi fabbricati, adeguamento altezze interne con falde a scalare, sopraelevazioni ad altezze intermedie, falde del tetto coerenti o contrapposte, copertura di balconi con continuità di falda, reinterpretazione facciate, componenti impiantistici (canalizzazioni, linee, cassonetti).

3. Patrimonio edilizio esistente

I progetti relativi agli interventi di natura urbanistica ed edilizia, sia pubblici che privati, devono contenere specifiche indicazioni in merito alle soluzioni di sistemazione del luogo e di arredo urbano e al superamento delle barriere architettoniche. Ogni intervento comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con la sistemazione di tutto quanto in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio. Le parti compromesse vanno 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.
Ogni ulteriore intervento è sottoposto alle preliminari condizioni di:

- ✓ migliorare i requisiti di abitabilità o di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi
- ✓ non alterare sensibilmente i rapporti proporzionali delle dimensioni planivolumetriche
- ✓ non deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali
- ✓ non eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale
- ✓ sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con quelli che determinano la coerenza ambientale generale rispetto al sito o la riconosciuta qualità architettonica dell'edificio
- ✓ eliminare manufatti ed elementi che costituiscano ragione di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, 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..

4. S.U.E.

Ogni *Strumento di Programmazione e Pianificazione che costituisce quadro di riferimento per successive decisioni di autorizzazione* e ogni Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica è accompagnato da una Relazione di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della LR 40/98; nei soli casi specificati si opererà inoltre, ai fini dell'approvazione, alla contestuale predisposizione di apposito Studio di Impatto Ambientale (come da art. 5, LR 40/98) per l'insieme delle opere previste ai fini della procedura di valutazione di impatto ambientale.

Autorità competente ai fini della procedura di Valutazione di Impatto ambientale per le sole opere e interventi individuati ai sensi dell'art. 20, LR 40/98, è il Comune.
Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti di terreno per l'interramento di volumi o la riduzione di altezze quando ciò non risulta conforme e coerente con la morfologia originaria riconoscibile nell'area d'intervento e nelle aree circostanti; così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità esistente, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative, per consentire l'esercizio della destinazione d'uso del suolo.
In caso di intervento e trasformazione di contesti a prevalente valenza di tutela territoriale e paesaggistica, e/o su edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli strumenti esecutivi possono determinare ambiti unitari di salvaguardia e le relative modalità di intervento. L'attuazione, dove non unitaria, può definirsi attraverso un programma articolato in più fasi, atte comunque a garantire la compatibilità e la sostenibilità della priorità, rispetto al sistema complessivo ambientale e naturale circostante.

4 bis. Aree produttive

I nuovi insediamenti produttivi devono essere realizzati come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" **(APEA)** di cui al D.Lgs. n.112/98 e all'art. 3 della L.R. 34/2004, così come ribadito dall'art. 21 del PTR. Al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica e per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire quindi l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida APEA" – BUR n. 31/2009.
In relazione agli interventi previsti, in aree produttive derivate da impostazioni concettuali pregresse, dovrà essere effettuata la ricerca o l'indirizzo verso la qualità progettuale, piuttosto che rispetto ad un'analisi sottoforma di matrice di obiettivi strategici o specifici.
In senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati produttivi dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale. Le nuove consistenze, nei casi previsti dalla D.C.R. n.211-34747/08, possono essere ammesse con una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

- alternative e compensazioni - impatti positivi e negativi
- riduzione della visibilità -attenuazione di prospettive per i punti di vista
- interramento e/o terrapieni - mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti progressivi esterni su piani diversi
- tipologie ricorrenti, materiali tradizionali e uso dei colori - strutture prefabbricate solo se costituite da elementi assemblabili e rivestibili - coperture con superfici articolate, in pendenza, o anche con giardini pensili, per il mascheramento delle visuali da spazi pubblici.

Tali interventi trovano ragione d'essere nel posizionamento non invasivo in zona marginale ad una viabilità principale. Per ulteriori prescrizioni si rimanda anche agli articoli seguenti specifici di area.

5. Aree agricole

Tutti gli interventi a carattere colturale con finalità produttive, purché compatibili con le norme vigenti in materia, devono tendere alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente e del paesaggio. Nelle attività di trasformazione colturale deve essere prestata attenzione al mantenimento di preesistenti condizioni di naturalità e di corridoi ecologici, soprattutto in relazione alla presenza di radure, boschi e corsi d'acqua nel comparto di intervento e in quelli contigui.

SISTEMA AMBIENTALE

6. Aree boscate

Eventuali interventi, esclusi quelli selvicolturali comunque soggetti a specifica normativa o quelli finalizzati all'esercizio di attività agricole di tipo amatoriale che non comportino opere di modificazione della morfologia e dell'assetto idrogeologico dei luoghi, dovranno essere realizzati sulla base di specifici **progetti** che prevedano:

- ✓ accertamenti geologici, geotecnici e idrogeologici che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi anche dal punto di vista della sicurezza
- ✓ valutazioni agronomico-forestali-ambientali che valutino localmente la fattibilità tecnica degli interventi dal punto di vista ambientale e le misure da adottare per la tutela dei relativi valori.
- ✓ scelta della più opportuna localizzazione degli interventi, tenendo conto delle funzioni prevalenti delle diverse aree boscate (protettiva, produttivo-protettiva, fruizione, naturalistica, ecc.), salvaguardando in particolare i popolamenti a prevalenza di specie autoctone e le specie autoctone presenti in popolamenti a prevalenza di altre specie
- ✓ possibilità di localizzazioni alternative che tengano in considerazione la presenza di elementi di valore ambientale-paesaggistico da tutelare e la presenza di aree già alterate per intervento antropico

7. Viabilità

Le nuove opere quali ponti, gallerie, sottopassi, nuovi tracciati stradali, dovranno essere precedute da uno studio di valutazione di impatto ambientale e da una simulazione preventiva degli effetti indotti sulla rete.

8. Misure di mitigazione e compensazioni

A seguito dei nuovi interventi fabbricativi devono essere previste misure di mitigazione e compensazione paesaggistico- ambientale, per attenuare gli effetti prodotti dalle previsioni insediative.

In tutte le aree di nuova edificazione (sia per le aree di nuovo impianto che per le aree che cambiano destinazione d'uso, ma sulle quali non si sono ancora concretizzati gli interventi) dovranno essere previsti concreti ed efficaci interventi di mascheramento, con opere a verde che prevedano la messa a dimora di alberi e di arbusti riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici del luogo.

Per le superfici scoperte pavimentate, sia private che pubbliche, per il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, dovrà essere previsto l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettono il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate o similari).

Per la componente acqua dovrà essere mantenuta e garantita non solo la perfetta funzionalità idraulica, ma anche la possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive che si rendano necessarie per la gestione di tali infrastrutture. Tutti gli interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i soggetti gestori. Oltre agli aspetti qualitativi delle acque smaltite, occorrerà anche tenere in debita considerazione l'aspetto quantitativo dello smaltimento delle acque meteoriche che deriveranno dai deflussi delle aree impermeabilizzate.

Dovranno essere individuate altresì misure di compensazione ambientale volte al miglioramento e all'implementazione della rete ecologica, nei casi in cui si verifichino la riduzione di aree arboreo o arbustive, l'interruzione della continuità ecologica relativa a nuovi tracciati viari, migliorando la funzionalità anche dei corsi d'acqua naturali connettendoli a fasce verdi di mascheramento/ mitigazione.

Compatibilità con il Piano Classificazione Acustica

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche che con le relative indicazioni normative di cui:

- ✓ Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, secondo gli standard definiti dalla
  - L.R. n. 52/2000, dell'art. 5 comma 4
  - D.C.C. n. 48 del 29.09.2004.

Compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della **D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. così come modificata dalla D.C.R. n. 191-43016 del20.11.2012**
  Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con **D.C.C. n. 4 in data 02.02.2015**, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.
- ✓ D.G.R. n. 14-4650 del 01.10.2012 e D.C.R. n.191-43016 del 20.11.2012.
- ✓ Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti.

2. Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale, in base alla classificazione indicata nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali:

A1.1 Addensamento commerciale storico rilevante del concentrico.
E' riconoscibile per la maggior parte nel centro storico del capoluogo e inoltre in altre aree adiacenti che costituiscono con esso un insieme di tipo omogeneo. E' l'ambito commerciale, sviluppatosi intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una concentrazione di negozi e servizi rilevante rispetto al resto del territorio. Corrisponde in parte a due centri storici definiti ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77. Anche l'area mercatale viene riconosciuta all'interno dell'addensamento come luogo di commercio a questo correlato.
In tale addensamento si possono attuare progetti integrati di qualificazione urbana (PQU) ai sensi dell'art. 19 del D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

A1.2 Addensamento commerciale storico rilevante della frazione Villanovetta.
E' individuato nel centro storico dell'ex comune aggregato a Verzuolo dal 1929.

.L1.1 Localizzazione Urbana
E' individuata nell' Area 04TE01 – via Villanovetta, 1

L1.2 Localizzazione Urbana
E' individuata nell'Area 05Te02 – via Provinciale Saluzzo, 32

L1.3 Localizzazione Urbana
E' individuata nell' Area 07RM01 – via Gualtieri

Valgono i disposti del comma 4 art. 1 della Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti per la Programmazione Commerciale per la possibilità di autoriconoscimento di nuove localizzazioni L1 **ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della D.C.R. n. 191/2012**.

3. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i., ai sensi art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

4. Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i..

5. Il fabbisogno di posti auto deve essere verificato sia come numero di posti che come superficie applicando i seguenti coefficienti di trasformazione:
- ciascun posto auto, situato al piano di campagna è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso;
- ciascun posto auto, se situato in piani interrati, è pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso.

7. Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

a. per gli esercizi commerciali di vicinato;
b. per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
c. per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

Non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

8. La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui le aree a servizi possano essere reperite, dovranno essere cedute o asservite.
La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica o con apposito atto deliberativo consigliare che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

9. La superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei **beni culturali ed ambientali** individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed ai sensi dell'art.23 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

12 L'approvazione dei progetti, le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle strutture con superficie di vendita superiore ai 1.800 mq. sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità dell'area sulla parte della rete che può risentire in modo significativo dell'incremento di traffico indotto dalla nuova attività commerciale e di compatibilità ambientale, in un generale contesto di tutela in sintonia con le leggi commerciali e con la L.R. 40/98. Le valutazioni devono essere presentate in sede di domanda di autorizzazione in riferimento all'art. 27 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.

14. Per le grandi strutture si richiama l'art. 26 della DCR 191/2012.

Articolo 13

Condizioni e Vincoli

Vincoli

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale** *ed al rispetto delle* ***prescrizioni del P.P.R****. adottato cogenti e immediatamente prevalenti ai sensi dell'art. 143, comma 9, del Codice, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del Piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parete di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione settoriale, territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione; in base all'articolo 145, comma 4, del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo.*

1. Tutela Culturale: vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale.

1.1. - Vincoli di tutela di beni culturali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;

- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, demo-etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

- Castello: complesso monumentale del castello e relative pertinenze.
- Chiesa del Castello e tomba di famiglia; Chiesa SS. Giacomo e Filippo;
- Villa Burgo e Parco; Tettoia del Mercato della Villa; Porta della Città Medioevale della Villa; Casa Medioevale presso il vecchio Municipio; Palazzo dei Marchesi di Rovasenda c.so Re Umberto; Casa del XV sec. in via Castello 68; Casa Boarelli Quagliotti c.so Re Umberto 146; Casa Voli c.so Re Umberto 59.
- Proprietà Enti Pubblici (art. 12): Chiesa della Confraternita dei Disciplinati e pilone di S.Roccco; Parrocchia di Santa Maria della Scala; Parrocchia di Sant'Andrea (Villanovetta); Parrocchia di San Bartolomeo (Falicetto). Ex Palazzo Comunale.

1.2. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04;

- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

1.3. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:

Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;

in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):

- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte;
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

Le aree sottoposte a tutela sono: indicate in planimetria con apposito simbolo all'interno delle aree FA.T o FA.P, FR.S, FA.B.

Piano Paesistico Regionale artt. 14 e 16, *adottato e in salvaguardia:*

All'interno delle zone fluviali "interne" individuate nella Tav. P4, ferme restandole prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione di bacino per quanto non attiene la tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostruzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;

b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

Il P.P.R. riconosce e individua nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'art. 4, comma 1, lettera c., le foreste e i boschi di cui all'art. 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 LR 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

1.4. – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:

L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;

- "insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti";
- "i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario";
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;

Le aree ed i fabbricati sono sottoposti a tutela quando:

- espressamente individuati in modo puntuale entro le aree di zonizzazione o indicati in planimetria con apposito simbolo;
- definiti all'interno delle zone FA.T della collina che sovrasta il centro storico

Gli edifici sottoposti a tutela sono:

- Chiesa di San Bernardo, Cappella di San Rocco, Cappella di San Grato, Cappella di San Bernardo, Madonna della Neve, Santuario di Santa Cristina, Torre di Santa Cristina, Cascina Commenda, Cascina Saretti, Casa Roberto (Villanovetta), ex Casa Pomero (Paschero), Casa Sandri (Paschero), Casa Mathis (Paschero), Casa Buttini (Paschero), Casa Vineis (Paschero), Casa Giriodi o Costamagna (Paschero), Casa Drago (Villanovetta), Casa Gallo (Villa), Villa Sorriso (Villa), Casa Sandri c.so Re Umberto (Paschero), Torrione (Villa), Asilo Keller(Paschero), Scuola Elementare Willi Burgo, Scuola Matrna Umberto I.

2. Tutela Ecologica: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:

2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);
2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);
2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
2.4. - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

3. Tutela Funzionale: vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo, nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (art. 27 L.R. 56/77 commi 1°, 2°, 3°, 4°, 10°, 11°);
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n. 147).
3.2. Vincoli ex art. 28 L.R. 56/77 per accessi stradali;
3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

4. Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 è subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza.
Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi sugli edifici espressamente segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi degli articoli 40, comma 8, e 49, comma 15, della stessa legge.

TITOLO III
PRESCRIZIONI

Classificazione e individuazione delle aree.

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

SISTEMA INSEDIATIVO

1.1. - **R** - Aree per attività residenziali

RS:	aree residenziali di carattere ambientale e storico	art.15
RE:	aree residenziali edificate esistenti	art.16
RC:	aree residenziali edificate di completamento	art.17
RN:	aree residenziali di nuovo impianto	art.18
RR:	aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione	art.19
RM:	aree residenziali e commerciali miste di riqualificazione	art.20

1.2. - **S** - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art.21

SI:	aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo
SV:	aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport
SP:	aree per servizi per parcheggi pubblici
SC:	aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune
SA:	aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie

1.3. - **P** - Aree per attività produttive

PE :	aree artigianali e industriali esistenti	art.22
PC:	aree artigianali e industriali di riordino e di completamento	art.23
PN:	aree artigianali e industriali di nuovo impianto	art.24

1.4. - **T** - Aree per attività turistiche e terziarie

TE:	aree terziarie commerciali esistenti	art.25

1.5. - **H** - Aree per attività produttive agricole art.26

H:	aree produttive agricole
HI:	zone adiacenti all'abitato, 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

SISTEMA AMBIENTALE

1.6 - **FT** - Aree funzionali per attrezzature tecnologiche art.27

1.7. - **FA** - Aree per attività funzionali ambientali art.28

- **FA.T**: di tutela per interesse storico monumentale, archeologico
- **FA.U**: per ambiti urbani e pedonali
- **FA.P**: per ambiti paesistici o naturalistici
- **FA.B**: per ambiti boscati
- **FA.G**: giardini o verde privato

1.8. - **FR** - Aree per attività funzionali di rispetto. art.29

- **FR.S**: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
- **FR.V**: per viabilità
- **FR.C**: per ambiti cimiteriali e depuratori
- **FR.E**: per elettrodotti e gasdotti

1.9. - **FV** - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.30

1.10. - **FF** - Aree funzionali alla ferrovia e alle relative pertinenze art.31

Norme per le aree residenziali:
di Carattere Ambientale e Storico

RS

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.
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.

Art.15
RS

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 mediante P.C.C. ammettendo interventi di ristrutturazione edilizia per le strutture ex residenziali, le tettoie e le parti crollate/demolite; nonché la ricomposizione volumetrica dei restanti fabbricati con possibilità di rilocalizzazione della volumetria demolita sull'intera area e fabbricati, avendo particolare attenzione per il fronte verso la collina: per cui si impone un arretramento a m. 10 dal canale. E' altresì ammessa la sopraelevazione di tutti i fabbricati sino al raggiungimento dell'altezza massima determinata dalla quota di imposta e colmo dei fabbricati posti a monte del lotto lungo Via al Castello. Si dispone di tutelare particolarmente le colonne presenti nella tettoia, per la quale si richiamano gli interventi precedentemente descritti, e di porre particolare attenzione in sede di ristrutturazione e ricomposizione volumetrica nell'uso di forme, materiali e colori. Viene ancora richiesto in sede di intervento di verificare lo stato chimico del sottosuolo tramite riscontri analitici riferibili alle CSC del D. Lgs. 152/06 e s.m.i..
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 i beni Architettonici ed Ambientali, anche se difformi 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 aggetto 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 soprelevazione 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.

Art.15
RS

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.
8. Per il fabbricato identificato con intervento edilizio RV di cui al Fg. 3, mapp. 1590, si ammette, data l'esigua entità volumetrica, la possibilità di attuazione mediante permesso di Costruire Diretto quale alternativa alla formazione di P. di R.. L'intervento dovrà comunque inserirsi in modo congruo nel contesto edificato in cui ricade.

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.

Art.15
RS

11. E' opportuno con l'intervento di ristrutturazione reinterpretare o eliminare la scala sotto la vetrina.

Per il fabbricato di cui al Fg. 1, mapp. 262, si ammette la copertura del terrazzo posto all'interno del cortile purché l'opera si inserisca in modo congruo nel contesto edificato.

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~~ Permesso di Costruire Convenzionato. 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~~ Permesso di Costruire Convenzionato.
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 interrate o seminterrate 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 finestrate 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 scatolato) 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 interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione 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 le aree residenziali: **Esistenti**.

RE

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%:

- 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; attrezzature alberghiere e ricettive.
- 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 né moleste.

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 in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, completamento e riqualificazione formale ambientale.

I2 – 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.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti **Parametri:**

V – volume della costruzione: ..... esistente

- Negli edifici residenziali esistenti, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili lorda esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e con possibile variazione del numero degli alloggi. Sono altresì ammessi recuperi a fini abitativi dei sottotetti esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., che hanno le caratteristiche di cui ai punti 4, 5, 6 e 7 dell'art. 1 L.R. 21/98.

Sul – superficie utile lorda: ..... pari all'esistente
con un incremento massimo del:
(a) ampliamento (s) sopraelevazione "una tantum":

- Negli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente o comunque di almeno mq. 25, *per ogni unità immobiliare.*
Tali interventi sono concedibili senza variazione del numero delle unità/alloggi; sono ammessi con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti ed in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo; sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto.

It – indice di densità territoriale: ..... mc./mq. --

If – indice di densità fondiaria: ..... mc./mq. volume esistente
Solo nel caso di sostituzione, esclusivamente per miglioramento della viabilità o per realizzazione di opere urbanizzative di riconosciuto interesse urbanistico pubblico, sempreché gli edifici interessati non presentino caratteristiche tipologiche od architettoniche di pregio

Rc - rapporto di copertura: ..... % 40

Hm - altezza massima di edificazione: ..... m. 10,50
(s) sopraelevazione: con permesso di costruire fino a ..... cm. 120
della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,50 per adeguamenti alle altezze minime interne di piano, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili nette, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

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
per gli interventi ammissibili, 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, le distanze dai confini dovranno rispettare le norme del Codice Civile.

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

C2 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.
E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.
E' condizionato alla preventiva formazione di S.U.E., che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

C3 - Nelle aree disponibili con accesso indipendente, non vincolate ad edificazione esistente e non adibite ad usi pertinenziali, altresì non derivate da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile il completamento o l'ampliamento per nuovi edifici, con gli indici di cui al punto C1 e con una densità fondiaria di mc./mq. 1,00, entro una dotazione volumetrica complessiva di area RE di mc. *(150x 3) x 20* = mc. 9.000. Tali interventi, soggetti a permesso convenzionato, richiedono un atto deliberativo di accoglimento o di motivato rigetto a seguito di presentazione di atti progettuali e di schema di convenzione. Escludono altresì ampliamenti di cui al punto C1 e viceversa; comportano una dotazione volumetrica singola di mc. 450 per nuovi permessi e di conferma delle cubature autorizzate per permessi già rilasciati alla data di adozione del presente P.R.G., in corso di attuazione e senza inizio lavori avvenuto.

C4- Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 7 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 50%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

C5 - Per l'area 04RE01, a seguito della D.C.C. n. 4 del 5.5.2010 (Variante Parziale n. 11), sull'Edificio dell'ex Molino è ammessa una volumetria residenziale aggiuntiva di mc. 2.100, come cambio di destinazione d'uso dalla primitiva utilizzazione commerciale del piano rialzato del fabbricato esistente. Tale volumetria deriva per trasferimento dalla quota residua non utilizzata dell'area 05RC03.

C6 - Per l'area 05RE20 a, con permesso convenzionato, si prevede la demolizione e la ricostruzione delle consistenze esistenti con l'ampliamento del 20% di cui al precedente punto C1. Nella parte di Localizzazione Urbana L1.2 sono ammesse anche attività commerciali secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali**.**

C7 – Sui lotti identificati graficamente con apposito segno grafico in zona 08RE01 (di cui al Fg. 5 Mappali 644 e 695) è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia) della volumetria esistente ridistribuita anche in modo ex novo. Tale facoltà è soggetta a P.C.C. nel quale regolamentare la dismissione/asservimento dell'area fronte viabilità pubblica per marciapiede/servizi.

Per l'area valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc…;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
  - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
  - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso

a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, …), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed 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; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link:
http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Rifiuti
  - in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 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.
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la 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 e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
  - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
  - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;

- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
  - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;
  - in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

C8 – Sul lotto identificato graficamente con apposito segno grafico in zona 05RE14 (di cui al Fg. 4 Mappale 392) è ammesso l'intervento di nuova edificazione nel limite di mc. 2.800 quale quota parte della capacità edificatoria di cui al precedente punto C3; per gli altri parametri edificatori si rimanda alla scheda di zona. L'attuazione dell'area è soggetta a P.C.C. nel quale regolamentare la dismissione/asservimento dell'area fronte viabilità pubblica per marciapiede/servizi o altre destinazioni definite dall'Amministrazione Comunale nelle quantità di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa l'Amministrazione Comunale potrà concedere la parziale monetizzazione. Per la realizzazione degli accessi dovrà essere verificato con gli Uffici Provinciali la posizione e le caratteristiche, prevedendone uno unico. Si richiama altresì il rispetto delle disposizioni ambientali di cui al precedente punto C7.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui al punto 4. dell'art. 15.
Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di: sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali che determinano la coerenza ambientale generale del sito; eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.
Inoltre ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare la richiesta contestuale di eventuale sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. non autorizzati e/o con sistemazioni di tutto quanto sia considerato dalla Autorità comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Q2 - Gli interventi di ristrutturazione e sopraelevazione dovranno essere orientati all'eliminazione di parti e di elementi impropri ed alla configurazione di un edificio avente caratteri architettonici e compositivi coerenti ed omogenei.

Q3 - Le aree libere inedificate all'interno del lotto dovranno essere utilizzate per la formazione di superfici praticabili, di aree sistemate a verde e di attrezzature integrative della funzione residenziale.

Norme per gli insediamenti residenziali: di **Completamento**.

RC

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 subordinata 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, dovrà necessariamente essere realizzata 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 interrate.

I8 - Gi 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.

Art.17

RC

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.

Per l'area 04RC07 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non patabili, etc…;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;

- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

  - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, …), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde

  In sede di progettazione:

  - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per

diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed 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; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link: http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Rifiuti
  - in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 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.
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la 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 e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico

- negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;

- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;

  - in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:

    - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;
    - in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

Norme per le aree residenziali: di **Nuovo Impianto**.

RN

Le area 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 né 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~~
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 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, 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 residenziali e di servizio miste: **di riqualificazione**

RR

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione urbana con predefinizioni di ambiti e finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio degradato:

- Ambito tra via Don Orione, corso Umberto e via Fucina, vicino al Municipio. costituito da vecchi edifici a due livelli con cortina disordinata, ove si intende ricongiungere i due edifici di uso pubblico o direzionale con tipologie coordinate e con porticato di collegamento lungo il corso, in volumi in corpo unico ma articolati in altezza fino a più livelli a scalare, in contrapposizione ai fabbricati prospicienti. Portale di accesso alla piazza retrostante. Uso residenziale, direzionale e commerciale.
- Ambito di riconversione dell'area produttiva centrale della cartiera, a seguito di possibile futura rilocalizzazione di parte delle strutture produttive,
  Formazione della terza piazza urbana, dopo quella del Municipio e quella del Paschero. Formazione di edifici con facciate continue lungo la nuova piazza e retrostante zona di servizi pubblici per parcheggi e verde. Sistemazione della viabilità di attraversamento e dei canali con ambientazione urbana.

In essi ambiti si rendono opportuni progetti urbani di luogo, attenti all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivi degli obiettivi di:

- ✓ tutela delle emergenze storiche, conservazione delle aree continue dell'abitato.
- ✓ riqualificazione e riutilizzazione delle consistenze preesistenti per il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio attraverso destinazioni pubblico collettive anche di tipo abitativo direzionale commerciale di vicinato.
- ✓ consolidamento complementare di polo centrale, con l'attuazione di servizi sociali ed attrezzature pubbliche di uso pubblico, di servizi privati di interesse pubblico collettivo, di interventi privati di tipo residenziale.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree residenziali e di servizio miste di riqualificazione si distinguono in:
05RR01: residenziale di riqualificazione (zona Municipio)
~~**06RR01: residenziale di trasformazione** (zona Burgo)~~

Art.19

RR

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 attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali**;** esercizi pubblici e attività direzionali, uffici pubblici e privati, funzioni amministrative e creditizie, assicurative, tecniche, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo, centro benessere, attrezzature sportive;
- 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 né moleste.

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: depositi per attrezzi, 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, ampliamento, sopraelevazione per edifici esistenti; demolizione, ricostruzione o sostituzione e riqualificazione formale ambientale, nuova costruzione.

Art.19

RR

I2 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

I3 - ~~Per l'area 06RR01 (nonché dei relativi spazi pubblici afferenti), dello stabilimento Cartiera Burgo, la previsione della rilocalizzazione delle strutture industriali presenti nell'area prospiciente corso Re Umberto e con la trasformazione urbana della relativa area, può avvenire solo qualora si preveda l'ampliamento dello stabilimento nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga. Se, e sino a quando, la rilocalizzazione o una eventuale nuova espansione produttiva non troverà attuazione, per ragioni di opportunità logistica o economica, per l'area urbana in oggetto permangono le caratteristiche e le potenzialità edificatorie/urbanistiche previgenti alla data di adozione della variante di modifica al P.R.G. che ha introdotto la zona RR; pertanto sono consentiti interventi edilizi, con modalità attuativa diretta, secondo l'assetto qualitativo e le consistenze quantitative (altezza massima, rapporto di copertura, numero dei piani, distanze, etc…) previste dal S.U.E. approvato con delibera di C.C. n.47 del 24/08/1999 e ss.mm.ii.. Ovviamente occorrerà provvedere a~~

tutte le "minimizzazioni" delle criticità già ora presenti, in termini di mascheratura, isolamento, condizioni di vicinanza all'urbano residenziale, nonché di alternative di localizzazioni per "la sostituzione delle tecnologie obsolete e il potenziamento di quelle divenute produttivamente inefficienti", intercambiabili se proprio non rilocalizzabili.

Pertanto in attesa della concretizzazione delle condizioni di cui sopra per la formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni previgenti.
Si ribadisce pertanto che gli interventi e le consistenze quantitative, attuabili con intervento diretto, sono quelli consentiti nello S.U.E. vigente alla data di adozione della variante di modifica che ha introdotto la zona RR (S.U.E. approvato con delibera di C.C. n.47 del 24/08/1999 e ss.mm.ii in applicazione dell' Art. 15 delle N. di A. – Area D1 – DCC 30.04.1999 n. 27): riportati sinteticamente in stralcio:

- ✓ rapporto massimo di copertura di 1/2.
- ✓ limiti di confrontanza pari al valore assoluto di m 10,00 tra fronti finestrate e m. 3 tra pareti cieche o dotate di aperture non costituenti affaccio, con quota del davanzale inferiore dal piano pavimento maggiore di m. 2;
- ✓ limiti di distacco dai confini pari a metà dell'altezza con minimo m 5,00;
- ✓ allineamenti di fabbricazione in atto o indicati nella cartografia di P.R.G.;
- ✓ aree per attrezzature a servizio degli insediamenti: 10% della superficie fondiaria, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici (standard già soddisfatto completamente in sede di P.E.C. e dunque non più richiedibile).
- ✓ altezza massima dei fabbricati (esclusi camini, ciminiere, sovrastrutture tecniche, silos e simili) consentita in m 12,00, portata a m 25,00 in quanto zona attuata mediante S.U.E.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Area 05RR01 (zona Municipio): nuova edificazione con i seguenti **Parametri:**

V – volume della costruzione: ..... mc. *11.000*
predefinito non superiore alla volumetria funzionale per una riqualificazione della zona derivata da sostituzione dell'esistente più completamento per continuità tipologica del fronte strada
Il volume lungo C.so Re Umberto si determina all'interno della sagoma delimitata dalle pareti esterne e dalla linea inclinata massimo 40% che origina dal vertice tra il fronte strada e l'estradosso del solaio del quarto livello fuori terra.

Art.19
RR

Sul – superficie utile lorda: ..... mq. –
It – indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. --
If – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. --
Rc - rapporto di copertura:..... % 60
Hm - altezza massima di edificazione:..... m. *16,00*
Np - numero piani: ..... n. 5

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: ..... allineamenti convenzionali a filo marciapiede

C2 – ~~Area 06RR01 (zona Burgo): trasformazione e rifunzionalizzazione mediante nuova edificazione con i seguenti **Parametri:**~~

~~**V** - volume della costruzione: ..... mc.~~
~~**Sul** - superficie utile lorda: ..... mq.~~
~~**It** - indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. 0,60~~
~~**If** - indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. --~~
~~**Rc** - rapporto di copertura:..... % 50~~
~~**Hm** - altezza massima di edificazione:..... m. 11,00~~
~~**Np** - numero piani: ..... n. 3~~
~~**Df** - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a:..... m. 10,00~~
~~**Dc** - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00~~
~~**Ds** - distanze da strade: ..... allineamenti convenzionali a filo marciapiede~~

C3 - Costruzione di autorimesse interrate.

4. Assetto qualitativo. Q

Q3 - Gli interventi subordinati alla formazione di S.U.E., fatto salvo quanto specificato nel precedente comma"2", punto "I3" del presente articolo, 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 o veicolari eventualmente aggiuntivi o alternativi, se ritenuti effettivamente migliorativi di quelli 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.
La ricucitura dei nuclei residenziali dell'abitato deve tendere a formare una cerniera di attività propulsive per situazione sociale locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.

Norme per le aree residenziali e commerciali miste: **di riqualificazione**

RM

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento interno al contesto urbano, costituito da aree di riqualificazione finalizzate al rinnovo del tessuto edilizio e atte all'efficienza dei processi terziari commerciali in ambiente abitativo, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%:

- residenza di tipo generale;
- servizi pubblici;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:

- attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture; attività espositive: fino al 20% (del totale)
- attività amministrative e direzionali: fino al 20% (del totale)
- attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar: fino al 20% (del totale)
- attività artigianale di servizio: fino al 20% (del totale);
- attrezzature pubbliche di interesse generale autorimesse pubbliche e private.

D3– Le aree, sulla base del Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, ai sensi della L.R. 28/99, possono configurarsi come:

L1.3 Localizzazione Urbana

E' individuata nell' Area 07RM01 – via Gualtieri

La compatibilità territoriale per le autorizzazioni commerciali, delle differenti tipologie delle strutture distributive, è fissata nella tabella A allegata ai Criteri adottati con ***D.C.C. n. 4 in data 2.2.2015***.

A titolo indicativo e non prescrittivo si riportano le tipologie distributive: ammesse:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq. 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da mq. 151 fino a	mq. 250
Media Struttura Extralimentare M-SE1	da mq. 151 fino a	mq. 400
Grande Struttura Mista G-SM1	da mq. 1.501 fino a	mq. 1.800
Grande Centro Commerciale G-CC1	da mq. 1.501 fino a	mq. 3.000

La compatibilità territoriale per la definizione delle differenti consistenze quantitative per le destinazioni d'uso è fissata da quanto previsto dal presente articolo ai punti D2 e C1.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione.

I2 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi ai sensi degli artt.43 e 44 della L.R. 56/77.

I3 - Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 15 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio.
Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

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. 0,60
di cui 20% per superficie di vendita per attività commerciali, fino a mq. 500
If – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. --
Rc - rapporto di copertura:..... % 50
Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 11,00
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: ..... allineamenti convenzionali a filo marciapiede

C2 - E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate.

4. Assetto qualitativo. Q

Q4 - 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.

Norme per le aree per **Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

S

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto. La loro ubicazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme. Il Piano localizza, perimetrandole, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono graficamente indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:

SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo:
asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie, scuole medie superiori;

SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

SP: parcheggi pubblici;

SC: spazi pubblici di interesse comune:
religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative

SA: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- servizi pubblici per parcheggi;
- servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;
- servizi per impianti produttivi;
- servizi per impianti commerciali e direzionali.

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

- residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.
- servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

D3 – La destinazione d'uso coerente specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi di interesse pubblico con la

deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto delle dotazioni complessive e specifiche degli standard urbanistici.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

I2 – 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. La tipologia dovrà rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree RS. Gli spazi liberi dovranno essere almeno in parte destinati ad uso pubblico.

I3 - La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano. Solo in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa pubblica o privata, sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono altresì ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.

I4 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

I5 - La realizzazione dell' attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione è regolata da apposita convenzione.

I6 - Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.n.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.

I7 - Le aree in perequazione sono costituite da associazioni di ambiti, residenziali e di servizio, anche non limitrofi a cui si applica una equa ripartizione sia dei diritti edificatori, sia degli oneri conseguenti, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie. Ad esse si assegna una quota di potenziale edificabilità, costante per aree omogenee.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale.

C2 – Nelle aree al servizio degli insediamenti residenziali le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

Ut: indice di utilizzazione territoriale:

SV: aree a parco per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano si applicano i parametri specifici di settore; per interventi edilizi, quali chioschi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro, sono da rispettare i seguenti parametri:
mq./mq. 0,30

SI: aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia.

SC: aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia, o in assenza sono da rispettare i seguenti parametri:
mq./mq. 0,50

SP: aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate.

Rc rapporto di copertura:

SV, SI, SC: 50%

Hm: altezza massima di edificazione:

SI, SC: m. 11,50 o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari campanili o simili e volumi tecnici)

SV: m. 12,00 per le attrezzature sportive; m 6,00 per i servizi

Dc: distanze dai confini:

SI, SC, SV: m. 5,00

Df: distanze da fabbricati:

SI, SC, SV: m. 10,00

Ds: distanze da strade (in centro abitato):

SI, SC, SV: m. 5,00 o allineamento o confine,

C3 – Nelle aree del centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi interrati posti al di sotto delle aree a servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità delle sovrastanti attrezzature. Tali parcheggi possono rimanere di proprietà privata purché l'area sovrastante a servizi pubblici sia ceduta al comune.

4. Assetto qualitativo. Q

Q4 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:
-del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago , ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc..

Q5 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:
- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi.

Q6 – Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

Q7 – Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrate o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.

Q8- Misure di carattere ambientale / paesaggistico

Per l'area 05SI03 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
  - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;

- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - Circa il 30% dell'area di intervento sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

  - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, …), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde

  In sede di progettazione:

  - per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed 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; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link:
    http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm;

  - per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile

contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Rifiuti
  - in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 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.
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la 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 e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
  - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
  - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione,

in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- per le fasi di cantiere si richiedere di approfondire gli eventuali impatti ambientali (emissioni in atmosfera, rumore, occupazione temporanea del suolo urbano, variazioni della viabilità, ecc..) provocati sul contesto e la valutazione della presenza di materiali non più ammessi dalla normativa (esempio amianto) per i quali si richiamano le rispettive normative;
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
  - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;
  - in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

Per l'opera si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica afferenti il consumo di suolo nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune.

Per quanto attiene la richiesta di integrazioni della regione afferenti la tutela del sottosuolo per la posa di serbatoi si rimanda all'art.96 del vigente REC in quanto già adeguato a quanto richiesto, mentre i richiami al settore produttivo saranno oggetto di valutazione nei procedimenti e sedi adeguati in quanto non accoglibili con la presente Variante. Si richiama comunque il rispetto della deliberazione della Giunta Regionale n.12-6441 del 02.02.2018 con particolare riguardo all'applicazione del paragrafo 6, della parte III e del paragrafo 5.

Q9- Vincoli

Per l'area 05SI03 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

1) richiamando quanto indicato nella relazione geologica allegata alla documentazione esaminata, si raccomanda di raccogliere e convogliare tutte le acque di scolo, provenienti dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate, nella rete fognaria esistente, verificando che la stessa sia idonea a ricevere i nuovi apporti. Qualora questa risultasse sottodimensionata si prescrive di realizzare delle vasche di raccolta, la cui capacità dovrà essere calcolata in funzione delle piogge attese. Tali serbatoi dovranno essere regolarmente svuotati dopo ogni evento piovoso al fine di ottemperare alla loro funzione di laminazione in caso di precipitazioni particolarmente intense e/o prolungate.

2) i piani di imposta delle fondazioni dovranno essere previsti a una profondità di almeno 1,5 metri dal piano campagna, valutando l'opportunità di portarsi a circa 4 metri sotto la superficie esistente, dove è stato generalmente riscontrato un ulteriore miglioramento delle proprietà meccaniche dei terreni, anche in considerazione della funzione a cui è destinato l'edificio in progetto.

Per l'area 08SA04 valgono le limitazioni e prescrizioni definite in sede di Convenzione tra L'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **esistenti**.

PE

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo per i quali si prevede la conferma di ubicazione e destinazione d'uso con interventi di adeguamento e sviluppo degli insediamenti esistenti.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

attività industriali e artigianali di produzione;

- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio.
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

- attività commerciali di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali**;** pubblici esercizi, esposizioni;
- attrezzature pubbliche di interesse generale.

Nell'attuazione dell'area 06PE06 si deve tenere conto del trasferimento della quota di destinazione commerciale paria a mq. 1.916 trasferiti sull'area 06PC07. Oltre a tale vincolo, si ammette la possibilità di concentrare all'interno della superficie ricompresa nella perimetrazione commerciale L1, interessante l'ambito urbanistico, la destinazione commerciale assentita sull'area così da permettere un'edificazione commerciale pari al 100% della superficie coperta assentita nell'ambito L1; in tal caso si richiede che i titoli abilitativi siano oggetto di convenzione al fine di definire le aree a standard, le opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione. Viene altresì assentito, in sede di convenzione e dunque con benestare dell'Amministrazione Comunale, la possibilità di localizzare in modo differente da quanto indicato cartograficamente, anche al di fuori dell'area urbanistica, o di monetizzare le aree per servizi pubblici interessanti l'ambito. In riferimento al parametro afferente all'altezza massima di cui al successivo comma C1, lettera Hm, si concede la possibilità di deroga sino ad un'altezza massima di mt. 18,00 previo obbligo di produrre uno studio ambientale paesaggistico sia degli interventi edilizi che dell'area urbanistica nel suo insieme. Tale studio dovrà essere sottoposto alla Commissione Urbanistica Comunale, nonché ottenere parere favorevole vincolante della Commissione Locale del Paesaggio.

È altresì consentito trasferire mq. 2.000 di Superficie Coperta assentita nell'area 07PC02.

- **D3** - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Azienda Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

I3 - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.

I4 – Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. Qualsiasi intervento, salvo la manutenzione ordinaria, dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

I4 – 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 le specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

Art.22

PE

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti 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..

Ut – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

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. 12,00
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza

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

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 7,50
m. 5,00 per le vicinali; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F), salvo indicazioni cartografiche.

C2 – Sull'area identificata con sigla 08PE06b di Frazione Falicetto, è ammessa la realizzazione di una superficie coperta aggiuntiva, rispetto a quanto previsto dall'applicazione dei precedenti parametri edificatori e di norme specifiche e/o in deroga, pari a mq. 1.700.

C3 – L'area individuata con apposita perimetrazione di cui al Fg. 3 mappali 1628(p) e 2138(p), risulta essere qualificata quale zona PE ai sensi del presente articolo con il limite di riconoscere la consistenza edificatoria in essere e dunque non rendendosi possibili l'ulteriore edificazione di strutture.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili.

Q2 - Nell'ambito di un riordino complessivo, i singoli progetti devono specificare: a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area; b) le aree destinate ad attrezzature di servizio; c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi; d) fasce di protezione antinquinamento.

Q3 – Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento 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.

Q4 – Per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, dovrà essere previsto:

- ✓ una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria relativa, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde e con la formazione, per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale, di una fascia perimetrale libera di almeno m. 5,00, anche esterna all'area in cui sono localizzate attività produttive
- ✓ una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- ✓ un impiego di verde di arredo, per la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, in modo da riqualificare le zone di più diretto impatto visivo;

Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

Q5 - 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.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **di riordino e di completamento**.

PC

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%

- attività industriali e artigianali di produzione;
- attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio;
- residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ricreazione).

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%

- depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse.
- attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali**;**
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

Per la zona 06PC07, la cui attuazione e soggetta a permesso convenzionato, si ammette la possibilità di insediare attività commerciali, nel solo limite di quanto assentito dalla programmazione commerciale comunale o da normativa specifica in materia, anche nella misura del 100% della capacità edificatoria assentita (mq. 3.192 di sup. coperta); tale destinazione è stata trasferita in quota parte dall'attigua area 06PE06 per una superficie di mq. 1.916, atti a compensare il 60% di destinazione d'uso definita "coerente" a completamento del 40% assentito da norma.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni,

pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

I2 - Per l'area 06PC01 si prevede la modalità attuativa diretta, ed in particolare si prescrive che ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:
- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e, laddove compatibile con i flussi di prodotto del ciclo produttivo, preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- nel caso in cui gli interventi di nuova costruzione o ampliamento fronteggino direttamente la viabilità di accesso, la porzione di area interposta tra essi dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo. In ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento (da considerarsi come periodo di riferimento di applicazione dell'area la Delibera di Giunta Regionale n. 14-2069 del 07/09/2015, di approvazione della Variante Strutturale 2015) da calcolarsi dunque esclusivamente sulla capacità edificatoria residua, riferita ad ogni singolo ed autonomo intervento autorizzato, non ancora mai edificata nell'area. La demolizione con ricostruzione e la sostituzione edilizia, senza aumento del rapporto di copertura, non rileva dunque ai fini del reperimento delle aree verdi di cui sopra.
Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria minore di mq. 200 di superficie coperta.

I3 – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere (ad eccezione per singole e specifiche disposizioni differenti):
- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.
Tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria minore di mq. 200 di superficie coperta.

~~- la previsione dell'area funzionale di rispetto FR ricadente all'interno del comparto urbanistico 06PC01, posta a confine con il comparto urbanistico 06RR01, ha valore cogente solo nel caso in cui si concretizzino le condizioni~~

~~riportate al comma 2 p.to "I3" dell'art. 19 delle presenti norme e cioè solamente quando si dia attuazione alla trasformazione urbanistica del comparto 06RR01 a seguito dell'ampliamento dello stabilimento nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga. Sino ad allora detta area funzionale manterrà la medesima destinazione d'uso produttiva e la medesima capacità edificatoria dell'area 06PC01.~~

I4 – Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione. Qualsiasi intervento, salvo la manutenzione ordinaria, dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione di adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti di nuova formazione o di ampliamento di quelli esistenti ed il confine dell'area o della proprietà, eventualmente anche in aree esterne**.** L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

I5 – 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 specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; tali aree a standard devono essere dismesse o asservite ad uso pubblico. Dovrà altresì essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi privati a servizio dell'azienda.

Per l'area 06PC01 si dispone che la dotazione degli standard urbanistici ex art. 6 delle N.T.A. di P.R.G.G. è da intendersi assolta sino al raggiungimento della superficie coperta consentita dallo S.U.E. approvato con delibera del C.C. n. 47 del 24/08/1999 e ss.mm.ii.. L'edificazione non prevista all'interno dello S.U.E. richiamato dovrà reperire o monetizzare lo standard pari al 10% della superficie fondiaria corrispondente alle nuove edificazioni.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti **Parametri**:

Sul – superficie utile lorda: ..... mq. --

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..

Ut – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % 50

della superficie fondiaria, 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. 12,00/ 25,00 per la zona 06PC01

salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00

o limiti di confrontanza pari all'altezza; per gli edifici interni all'area 06PC01 si prescrive la distanza minima assoluta di mt. 10 tra fronti finestrate e mt.3,00 tra fonti cieche o fornite di aperture non costituenti affaccio con la quota del davanzale inferire dal piano pavimento maggiore di mt.2;

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00

o almeno pari a metà dell'altezza;

E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 7,50

per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato m. 6,00per le strade principali e comunali; m. 5,00 per le vicinali.

C2 – Sull'area identificata con sigla 07PC02 del Concentrico, è ammessa la realizzazione di una superficie coperta aggiuntiva, rispetto a quanto previsto dall'applicazione dei precedenti parametri edificatori e di norme specifiche e/o in deroga, pari a mq. 2.000 derivante dal trasferimento della dotazione assentita sull'area 06PE06.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 – Per gli interventi di ampliamento o di completamento sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi e si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce, anche esterne, di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento.
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Per l'area 06PC07, 06PC06b, 08PE06b, 08PE05 e 06PE06 oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il rispetto con quanto previsto dal Regolamento 1/R del 20.02.2006 (L.R. 61/2000);

- considerato che parte del territorio è caratterizzato da una soggiacenza della falda libera, si raccomanda la verifica nella progettazione edilizia dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica;

- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;

- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

  - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, …), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde

  In sede di progettazione:

  - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

  - per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed 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; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link:
http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la 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 e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

- Rifiuti
  - compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;
  - verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici Regionali e porre in atto azioni volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente;
  - nelle operazioni di demolizione degli edifici esistenti si richiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro smaltimento / gestione secondo disposizioni normative;
  - qualora l'attività di edilizia dovesse produrre terre e rocce da scavo queste dovranno essere gestite come previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i con riferimento al D.M.161/2012 e dal regolamento di cui al DPR 164 del 13.06.2017 e DPR120del 13.06.2017.

- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

- Sostenibilità ambientale

- ricercare di introdurre opportune mitigazioni delle previsioni prendendo spunto da quanto previsto all'art.21 del P.T.R. (D.C.R. n.122-29783 del 21/07/2011) con particolare attenzione alle indicazioni per le aree individuate come A.P.E.A., nonché al raggiungimento di un punteggio "buono" dei criteri ITACA;

- si richiama la necessità per i casi previsti ex lege di richiedere la valutazione di impatto acustico ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004 n. 9-11616;

- si richiede per i materiali estratti come terre e rocce da scavo il rispetto del disposto normativo D.P.R. 120/2017 nonché del D.Lgs 152/06;

- per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Redazione della valutazione previsionale d'impatto acustico nei confronti dei soggetti recettori adiacenti all'opera in previsione, anche in previsione del traffico indotto;

- Al fine di garantire il rispetto di obiettivi di sostenibilità ambientale, sarà necessario individuare opportune mitigazioni della previsione prendendo spunto da quanto previsto all'articolo 21 del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) di cui al Decreto legislativo numero 112/1998 e dall'articolo 3 della LR numero 34/2004 e dal Protocollo Itaca Edifici industriali;

- si richiama il rispetto delle Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile successive ed ancora la necessità di verificare lo stato chimico del sottosuolo mediante una serie di riscontri analitici riferibili alle concentrazioni C.S.C. del D. Lgs 152/06 e s,m,i..

Per l'area 08PE06b si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune, ovvero di prevedere una monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.

Q2 - Per gli eventuali edifici esistenti a destinazione residenziale, se non soggetti a soluzioni che prevedano la loro contestuale trasformazione in pertinenze dell'area produttiva, la realizzazione delle opere produttive dovrà individuare idonee misure di salvaguardia ambientale atte a evitare potenziali conflitti futuri, nonché rischi per la salute dei residenti.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **di nuovo impianto**.

PN

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

1. Destinazione d'uso. D

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

- attività industriali;
- attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;
- attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

- attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato o secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività espositive;
- attività ricreative e pubblici esercizi per servizi connessi alle attività produttive, limitatamente a bar e ristoranti, spogliatoi, infermerie.
- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

I2 – L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G..

I3 – ~~La predisposizione di S.U.E. per l'area 06PN01 e la conseguente attuazione sono subordinate alla rilocalizzazione degli impianti insistenti sull'area 06RR01.~~

I4 - Nel dare corso agli interventi edilizi nella parte Est dell'area 07PN01 che necessita di preventive opere di bonifica, è consigliata l'esecuzione di rilevati per sopraelevare almeno di m 1,00 il futuro piano piazzale onde evitare allagamenti anche se non sono assolutamente ipotizzabili danni per erosione di sponda tenuto conto della scarsa portata e della bassa velocità del corso d'acqua.

I5 – Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77.

I6 – Ogni intervento di nuova costruzione o ampliamento dovrà prevedere:

- ✓ una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso, o nel retro di quelli non visibili dalla pubblica viabilità;
- ✓ una adeguata sistemazione di elementi accessori quali, recinzioni, cancellate, impianti tecnologici, che dovranno avere l'aspetto di opera finita, con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale; macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- ✓ la porzione dell'area di interveto che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, almeno il 20% della superficie fondiaria;
- ✓ gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze;
- ✓ ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.
- ✓ al fine di metter in atto opportuni interventi di mitigazione sotto il profilo viabilistico ambientale e paesistico, dovrà prevedersi:
- ✓ massimo due accessi rispetto alle strade provinciali con viabilità di servizio per le aziende insediate separata e parallela alle provinciali;
- ✓ arredo del fronte strada, mediate doppia alberatura ad alto fusto ai lati della viabilità interna di servizio;
- ✓ la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti, in aree anche esterne.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti **Parametri**:

Sul – superficie utile lorda: ..... mq. --

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..

Ut – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % 40
della superficie territoriale

Hm - altezza massima di edificazione:..... m. 12,00
salvo altezze maggiori adiacenti, o per parti tecnologicamente indispensabili (comignoli, carri ponte, tralicci,ecc.).

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00
o limiti di confrontanza pari all'altezza

Dc - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a: ..... m. 5,00
o almeno pari a metà dell'altezza;

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 7,50
per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 20,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 7,50 da strade provinciali e comunali (tipo F).

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono 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 conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q2 - Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale, collocati in zona di rispetto stradale, se non soggetti a soluzioni che prevedano la loro contestuale trasformazione in pertinenze dell'area produttiva, la realizzazione delle opere produttive dovrà individuare idonee misure di salvaguardia ambientale atte a evitare potenziali conflitti futuri, nonché rischi per la salute dei residenti.

Q3.- Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione.

Q4.- I nuovi insediamenti produttivi devono essere realizzati come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (APEA) di cui al D.Lgs. n.112/98 e all'art. 3 della L.R. 34/2004, così come ribadito dall'art. 21 del PTR. Al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica e per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire quindi l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida APEA" – BUR n. 31/2009. Vedasi art. 10 punto 4bis.

Norme per le aree terziarie **commerciali esistenti.**

TE

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle parti del territorio comunale, interne ed esterne al contesto urbano, destinate ad usi di tipo terziario, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi commerciali e direzionali, che si confermano nella loro ubicazione, senza comportare dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte di tessuto edificato in cui ricadono.
A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 28/99 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

1. Destinazione d'uso. D

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

- attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso, di vicinato e per medie strutture; attività espositive, secondo la compatibilità con il Piano di programmazione Commerciale, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali**;**
- attività amministrative e direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar;
- attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

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

- attività artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, non nocive, non moleste né rumorose, compatibile con il contesto
- residenza per il titolare dell'attività ammessa o del custode;
- attività e servizi di interesse comune socio-culturale;
- attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 – Le aree, sulla base dell'Adeguamento Commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e dell'art. 15 delle presenti norme, possono configurarsi come:

L1.1 Localizzazione Urbana
E' individuata nell' Area 04TE01 – via Villanovetta, 1

L1.2 Localizzazione Urbana
E' individuata nell'Area 05RE20 a – via Provinciale Saluzzo, 32

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A contenuta D.C.C. n. 15 in data 29.05.2007.

A titolo descrittivo e non prescittivo si riportano le tipologie distributive ammesse:

Esercizi di Vicinato	fino a	mq. 150
Media Struttura Alimentare o mista M-SAM1	da mq. 151 fino a	mq. 250
Media Struttura Extralimentare M-SE1	da mq. 151 fino a	mq. 400
Grande Struttura Mista G-SM1	da mq. 1.501 fino a	mq. 1.800
Grande Centro Commerciale G-CC1	da mq. 1.501 fino a	mq. 3.000

Art.25

TE

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso.

I3 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree esterne a verde.
L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi 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.

I3 - Per il commercio al dettaglio, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" e all'art. 20 delle presenti norme, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del ***100%*** della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi e Criteri Regionali" (50% del totale dei posti a parcheggio, dove ciascun posto auto, situato al piano di campagna, è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso), applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.
Per il commercio all'ingrosso, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria a tale scopo destinata.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti **Parametri**:

Sul – superficie utile lorda: ..... mq./mq. --

Sul – superficie utile lorda: ..... fino a mq. 150

superficie utile lorda per 1 abitazione, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 400.

Ut – indice di utilizzazione territoriale: ..... mq./mq. --

Uf – indice di utilizzazione fondiaria:..... mq./mq. --

Rc - rapporto di copertura:..... % 50

della superficie fondiaria 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. 11,50

salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica

Np - numero piani: ..... n. --

Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:.. m. 10,00

o limiti di confrontanza pari all'altezza

Dc - distanze dai confini, ove non in aderenza, non inferiore a:..... m. 5,00

dell'area di pertinenza

Ds - distanze da strade: non inferiore a: ..... m. 6,00

C2 - E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso box auto entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, o anche a confine secondo le compatibilità costruttive delle presenti Norme.

Art.25

TE

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Gli interventi devono 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 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori molesti o anche solo fastidiosi, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali o ad eventuali vibrazioni, ad odori mal sopportabili.

Norme per le aree produttive **agricole**:

H

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 famigliare, 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.

I11 - 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 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

- 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 **Parametri**:

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

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: della superficie direttamente asservita	%	30
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: o secondo quanto previsto al successivo articolo: aree funzionali di rispetto	m.	5,00

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: **Parametri**:

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 insistenza, 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 seminative ed orticole, esclusi capannoni o simili.

C8 – Allevamenti:

1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere famigliare 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 adulti - 500 suini con peso non superiore a kg. 160;
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-approvvigionamento 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'impianto 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 sbrecciati, 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.

Norme per le aree funzionali per Attrezzature Tecnologiche Servizi Privati di Interesse Pubblico e Collettivo

FT

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree destinate ad attrezzature tecnologiche e impianti, di enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale, e di servizi privati, di interesse pubblico e collettivo, di tipo sociale, assistenziale sanitario, culturale, scientifico e di ricerca, con le relative funzioni accessorie.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi ed attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale;
- impianti urbani:
  - cimiteri e attrezzature inerenti
  - impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta
  - pozzi, captazioni ed impianti idrici
  - centrali e stazioni per produzione, trasformazione, erogazione e distribuzione di energia
  - impianti tecnologici per le comunicazioni
  - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci
  - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi.
  - impianti per la cogenerazione di energia elettrica, prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità (D.Lgs. n.387/2003)
- servizi di interesse locale pubblici e privati.

D2 - Sono considerate compatibili:

- residenza necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, per gli edifici esistenti; completamento, nuova costruzione.

I2 - Il P.R.G. individua le aree destinate ad impianti urbani, fermo restando che, per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli istituiti.

I3 - Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 lettere c, d, e, g, s, v della L.R. 56/1977, possono essere realizzate anche su aree senza specifica destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G., eccezion fatta per le distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

I4 - L'attuazione di interventi di nuova previsione sia di servizi che di impianti generali è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

I5 - La realizzazione di servizi da parte dei privati è possibile quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamento e completamento con i seguenti **Parametri**:

V	– volume della costruzione: ..... Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.	mc.	--
Sul	– superficie utile lorda: ..... per 1 abitazione: del custode o comunque della persona o gruppo familiare direttamente interessato all'attività funzionale per le destinazioni d'uso ammesse.	mq.	150
It	– indice di densità edilizia territoriale:	mc./mq.	--
If	– indice di densità edilizia fondiaria:.....	mc./mq.	0,50
Rc	- rapporto di copertura:..... al netto delle aree da destinare a servizi	%	50
Hm	- altezza massima di edificazione: ..... salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili purché ne sia dimostrata la necessità attraverso idonea documentazione tecnica	m.	7,50
Np	- numero piani:	n.	--
Df	- distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a:..... o ribaltamento fronte più alto	m.	10,00
Dc	- distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:..... o per altezze fino a m. 3,00 in aderenza	m.	5,00
Ds	- distanze da strade: non inferiore a:	m.	5,00

C2 – Nell'area 06FT03 sono previsti fabbricati necessari al contenimento macchinari per la cogenerazione di energia elettrica, alimentata da fonti rinnovabili, della potenza elettrica di 1000 kW e termica di 6.900 kW, a servizio del teleriscaldamento, con volume determinato nel rispetto della specifica normativa (art. 12 comma 3, del D.Lgs. n. 387/2003), con altezza massima di m. 11,00 e con distanze da strade non inferiori a m. 10,00 e da fabbricati secondo il punto C14 dell'art. 26.

4. Assetto qualitativo. Q

4.1 - In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici.

4.2 – Per gli interventi di nuova edificazione sono prescritte, in sede attuativa, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti, che consentano di prefigurare:

- ✓ l'inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti.
- ✓ la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio
- ✓ le dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili
- ✓ la messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero
- ✓ la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento
- ✓ gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

Norme per aree **funzionali ambientali**:

FA

- ✓ per interesse storico monumentale,
- ✓ per ambiti urbani e pedonali
- ✓ per pregio paesistico, naturalistico collinare
- ✓ per giardini e verde privato

Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o compensoriali.

In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:
FA.T: di tutela per interesse storico monumentale o archeologico;
FA.U: per ambiti urbani e pedonali;
FA.P: di pregio paesistico, naturalistico collinare;
FA.G: giardini e verde privato.

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

FA.T. :- residenza esistente;
- servizi di interesse comune;
- servizi per verde pubblico;
- attività di giardinaggio per parco.

FA.U. :- attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;

FA.G - attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate,

FA.P - attività agricola forestale di tutela che non modifichi lo stato dei luoghi.

D2 - Sono considerate compatibili:

FA.T. :- servizi per l'istruzione;
- attività direzionali;
- attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali;
- attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;
- residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.

FA.U. :- servizi per verde pubblico;
- servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa.

FA.G - attività esistenti;

FA.P - servizi per verde pubblico;
- servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa;
- residenza esistente.

Art.28

FA

D3 – Nelle aree normative funzionali ambientali, ma anche in quelle agricole o funzionali di rispetto, possono essere ricompresi territori coperti da foreste e da boschi. Per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire in tali zone, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono considerate:

- ✓ aree boscate individuate agli effetti dell'art. 3 della L.R. 04/09 "Gestione e promozione economica della foreste", assoggettate alle prescrizioni di trasformazione di cui all'art. 19 L.R. 04/09.
- ✓ aree boscate assoggettate a vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 45/89: territori coperti da foreste e da boschi in aree a vincolo idrogeologico, come definiti dall'art. art. 1 comma 2 della L.R. 45/89, per la disciplina degli interventi e delle attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo.
- ✓ aree boscate con vincolo paesaggistico, assoggettate alle procedure di cui al D. Lgs. 42/04. territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. n. 227/01.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale ; demolizione escluso FA.T, .

I2 – Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nel P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04, possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro e di risanamento conservativo, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

I3 – Nelle aree FA.P è ammesso il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona, secondo la stessa normativa prevista in zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito. Il territorio agricolo è sottoposto alla tutela dell'integrità rurale; non è ammesso l'insediamento di nuovi centri aziendali; l'ampliamento delle aziende esistenti con attività in atto è ammesso 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. E' fatto altresì divieto di operare scavi e movimenti di terra che alterino la morfologia del territorio. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.
Gli interventi ammessi, nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo, sono subordinati ai pareri della Forestale.

I4 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete. La costruzione di bassi fabbricati accessori è ammessa solo per deposito attrezzi agricoli.
Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

Art.28

FA

I5. Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno

I6 - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione de manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

I7 - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Riqualificazione formale ed ambientale con i seguenti **Parametri:**

V – volume della costruzione: ..... esistente
FA.P 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.

Sul – superficie utile lorda: ..... esistente
ampliamento di centri aziendali esistenti 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

It – indice di densità edilizia territoriale: ..... mc./mq. --

If – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. --

Rc - rapporto di copertura: ..... % --

Hm - altezza massima di edificazione: ..... esistente

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 ricovero attrezzi agricoli

Dc - distanze dai confini del lotto non inferiore a: ..... m. 5,00

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

C2 – Nelle aree FA.P, e FA.G è ammessa la costruzione di bassi fabbricati per il deposito degli attrezzi agricoli, con superficie coperta di mq. 15, e per box auto, con superficie coperta di mq. 20, entrambi con altezza di gronda o dell'extradosso di m. 2,50; essi dovranno essere in legno o in muratura intonacata, con tetto a due falde.
La realizzazione è limitata ai soli casi necessari e documentati nelle sole aree a verde privato, con un rapporto di copertura, tra la superficie dei terreni e quella del basso fabbricato ammesso, fino ad un massimo del 5%.

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo Q dell'art. 19 delle presenti norme.

Q2 – Nell'area FA.T del Castello è ammessa la valutazione degli interventi sulla base della documentazione storica e delle indagini sulle parti crollate nella prima metà del 900, attraverso la riproposta progettuale originaria del complesso edilizio, anche con possibile ricostruzione delle parti crollate, secondo comunque le prescrizioni della Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali.

Q3 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione a verde, la conservazione dello stato della natura, i percorsi pedonali e veicolari limitati all'accesso, nonché 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 o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

Q4 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.

Q5 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

Q6 - Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a rete tra paletti in ferro, infissi in plinti isolati, per una altezza di m. 1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro.

Norme per le aree **funzionali di rispetto**:

FR

- ✓ per sponde fiumi,torrenti e sorgenti
- ✓ per viabilità e per ferrovie
- ✓ per ambiti cimiteriali e depuratori
- ✓ per elettrodotti e gasdotti

Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituita dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili.

In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavole del presente P.R.G., le aree funzionali di rispetto si distinguono in:

FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
FR.V: per viabilità
FR.C: per ambiti cimiteriali
FR.D: per ambiti di depuratori
FR.E: per elettrodotti
FR.G: per e gasdotti

Le delimitazioni del presente articolo valgono per le aree di rispetto come minime, anche se non riportate in cartografia; in particolar modo per quanto riguarda la fascia dei territori contermini ai corsi d'acqua; le delimitazioni riportate in cartografia devono essere oggetto di verifica della distanza effettiva a seguito di richiesta di permesso di costruire.
Nel caso di prescrizioni specifiche diverse, oltre al minimo, vale quanto indicato nelle Tavole di P.R.G. con apposita linea tratteggiata.

A. Aree assoggettate alla disciplina della Decreto Legislativo n. 42/04.

1. Anche se non rappresentata sulle tavole di piano, è da intendersi individuata una fascia di protezione ambientale della profondità di m. 150 lungo il torrente Varaita, assoggettata alla disciplina del D.Lgs. 42/04.

2. Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

Art.29

FR

S. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti. FR.S

1. E' fissata una fascia di rispetto di:

- ✓ **m. 10** di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.
- ✓ **m. 200** da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, all'interno di cui viene istituita una zona di tutela assoluta del raggio di m. 10, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6., anche all'interno dei centri abitati.

  Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.
- ✓ **m. 100** per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett .a L.R. 56/77, fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.
- ✓ **m. 25** dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati e m. 15 per fiumi, torrenti e canali arginati in territorio montano, ex art. 29 comma 1 lett. a L.R. 56/77.

V. Per la viabilità urbana ed extraurbana. FR.V

1. Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradali esistenti e in progetto:

- ✓ **m. 30** per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C ex art. 2 D.L. 285/92);
- ✓ **m. 20** per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 c. 1 n. 52 D.L.285/92);
- ✓ **m:10** per le rimanenti strade (strade tipo F ex art. 26 c. 2 lett.e D.P.R.495/92).

2. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

3. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

4. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77. Per quanto riguarda gli accessi lungo le strade statali o provinciali occorre l'ottenimento di nulla-osta da parte dell'ente competente prima dell'inizio dei lavori.

C. Per i cimiteri. FR.C

1. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno m. 200 dal centro abitato.
La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti può avvenire ad una distanza inferiore a m. 200 dal centro abitato, purché non oltre il limite di m. 50, quando ricorrano, anche alternativamente, le condizioni che risulti accertato, per particolari condizioni locali, che non sia possibile provvedere altrimenti o l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

2. E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di:
✓ - m. 200 dai cimiteri, ai sensi dell'art. 27 commi 5, 6, 6bis, 6 ter e 6 quater.
Una eventuale riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri può essere approvata dal Consiglio Comunale , previo parere favorevole della competente ASL, per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, non oltre il limite di m. 50, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.
✓ Il P.R.G. oltre alla fascia di rispetto di m. 200, riporta in cartografia il limite del vincolo cimiteriale per i cimiteri del Capoluogo, di Villanovetta e di Falicetto, come da precedente pianificazione approvata.

D. Impianti di trattamento dei rifiuti liquidi. FR.D

1. La fascia di rispetto dei depuratori costituisce l'ambito di applicazione dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04.02.1977. In tale ambito, pari ad una larghezza di 100 m dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto esistente o previsto, sono vietati tutti gli interventi che determinino l'aumento di carico antropico. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture, di manufatti diversi dagli edifici.
Gli edifici preesistenti potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione, con eventuale ricostruzione traslata al di fuori dell'ambito di rispetto.

E. Per gli elettrodotti di Alta Tensione. FR.E

1. In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, *(D.P.C.M. 23.4.92)* le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica, fatte salve diverse prescrizioni di leggi di settore, dovranno rispettare le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.
Si richiamano le previsioni del D.M. 21.03.88, D.M.L.P. 16.01.91 e D.P.C.M. 23.04.92.

G. Per i gasdotti. FR.G

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

2. Le servitù gravanti sui fondi attraversati dalle reti metanodotto, impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte che per il territorio di competenza di Verzuolo, variano da un minimo di m. 6,00 ad un massimo di m. 27,00, misurate ortogonalmente dall'asse delle tubazioni.

Art.29

FR

1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità.

D2 - Sono considerate compatibili:

- servizi pubblici a verde;
- parcheggi pubblici;
- residenza esistente.

2. Tipologia e modalità di intervento. I

I1 - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.

I2 - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77; demolizione.

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole. Nelle fasce di rispetto cimiteriale è altresì consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree, oltre, naturalmente all'attività produttiva agricola.

I4 - Attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di m. 200 dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88 e D.Lgs 152/99.
Per quei lotti che ricadono in tali fasce l'edificabilità rimane vincolata sino a quando non sarà ridefinita la zona di rispetto ai sensi del D.P.R. 236/88 e della L.R. n°22/96.
Per le edificazioni esistenti sarà possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa del dimensionamento delle fasce e di opportuno regolamento regionale che dia indicazioni sulla normativa da applicare alle zone di rispetto fonti idropotabili.

I5 - L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

I6 - Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative (L.R. 45/89 per il vincolo idrogeologico, Decreto Legislativo 42/04 per il vincolo ambientale), mentre per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della vigente legislazione.

3. Consistenza quantitativa. C

C1 – Interventi ammessi con i seguenti P**arametri:**

V – volume della costruzione: ..... esistente
Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Sul – superficie utile lorda: ..... esistente
Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile lorda e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.

It – indice di densità edilizia territoriale:..... mc./mq. --
If – indice di densità edilizia fondiaria: ..... mc./mq. --
Rc - rapporto di copertura:..... % -
-
Hm - altezza massima di edificazione:..... esistente
Np - numero piani: ..... n. --
Df - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate 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 - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.

C3 - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

C4 – Nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse costruzioni di chioschi per fiori e piccole strutture tecniche, quali servizi igienici per il pubblico.
E' altresì consentita, ai sensi dell'art. 27 comma 6 quater della LR 56/77 e smi, la realizzazione di infrastrutture, parchi, giardini, parcheggi pubblici o di uso pubblico e attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale; sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché ampliamento funzionale all'utilizzo degli stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie lorda.

Art.29

FR

4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- ✓ opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- ✓ gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce;
- ✓ le nuove richieste di installazione di impianti di distribuzione carburante possono essere autorizzate secondo lo schema ANAS relativo alla “Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti”, approvato dalla provincia in data 03.05.07.
- ✓ canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche, cabine di distribuzione elettriche, reti idriche, fognanti e del gas, canalizzazioni irrigue e pozzi, ecc.);
- ✓ sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse;
- ✓ recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada": al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C;
- ✓ per le recinzioni e gli accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

Q2 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

Norme per le aree funzionali alla **viabilità** e alle relative pertinenze.

FV

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie, rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti, nonché dalle infrastrutture per la circolazione.

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato secondo la classificazione in tipi di cui al D.L. n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n.360/93.

Le aree funzionali alla viabilità si distinguono in:

- ✓ Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale ..... **(Tipo C)**
  strade extraurbane secondarie, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
  E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade statali e provinciali:
  - **Tarantasca - Saluzzo**
  - **Costigliole S. – Saluzzo**
- ✓ 1.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale ..... **(Tipo F)**
  strade locali, urbane o extraurbane.
  E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada provinciale:
  - **Verzuolo – Lagnasco**
  - **Verzuolo – Val Varaita**
- ✓ 1.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale..... **(Tipo F Tipo E)**
  strade locali, urbane o extraurbane; strade urbane di quartiere.
  E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate e alle:
  - **strade secondarie di accesso agli insediamenti**
- ✓ 1.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. ..... **(Tipo E)**
  strade urbane di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi.
  - **strade di distribuzione agli isolati; viabilità di distribuzione capillare**

Art.30

FV

1. Destinazione d'uso D

D1 - Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

D2 - Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.

D3 - A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per **ciglio stradale** si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"

D4 - A norma del D.Lgs. n. 285/92 "Nuovo Codice della Strada", per **confine stradale** si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

D5 - In riferimento al D.P.R. n. 147/93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade sono definite come distanza dal confine stradale**.**

D6 - In linea generale non saranno consentiti nuovi accessi sulle strade di competenza regionale o provinciale e neppure la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi industriali, residenziali, ecc,. Tutti i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G., la regolazione delle intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli, con strade di competenza provinciale), devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico Provinciale o Competente, adottando le tipologie previste dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

D7 - Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

D8 - Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse cancelli, rampe, ecc. e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma nonché gli impianti relativi.

2. Tipologia e modalità di intervento I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, completamento, nuova costruzione.

I2 - Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

I3 - E' consentita, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle strade stesse.

I4 – Il P.R.G. individua le aree per impianti di distribuzione del carburante ai sensi dell'apposito Piano Comunale, costituite da: impianti di erogazione del carburante, attrezzature di servizio, manutenzione e riparazione degli autoveicoli, servizi di assistenza agli automobilisti. In esse sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, completamento, demolizione e nuova costruzione. Il completamento e la nuova costruzione sono ammessi con rapporto di copertura del 40%, altezza massima m. 6,00, distanza da fabbricati m. 6,00, distanza dai confini m. 5,00. Le aree per impianti di distribuzione del carburante sono ammesse a condizione che risultino intervallate per un tratto di strada non inferiore a km. 2,5, tenendo anche conto di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio comunale dei comuni confinanti, e a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a m. 150 da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.
Le aree a servizio del distributore dovranno altresì essere separate dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno m. 2,00 e l'accesso dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare. Il permesso di costruire è soggetto alla corresponsione di entrambi i contributi di cui all'art. 3 della L. n. 10/77. Nel corso degli interventi per la realizzazione degli impianti di erogazione del carburante deve essere prevista la sistemazione con superfici pavimentate e/o a prato dell'intera area. L'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle norme di sicurezza e delle disposizioni specifiche vigenti. L'accesso alle aree per gli impianti dalle vie pubbliche dovrà essere realizzato con garanzia di buona visibilità e senza ostacoli per la circolazione veicolare.

I5 – *I tracciati stradali della Circonvallazione est del Capoluogo e della Circonvallazione sud della Frazione Falicetto unitamente alle relative fasce di rispetto individuate, dovranno essere rivisti, nel senso di concordarli a livello sovraccomunale 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 materi; le individuazioni riportate in cartografia sono intese come un corridoio all'interno del quale potranno essere localizzati i tracciati definitivi delle circonvallazioni; nel caso in cui, in sede esecutiva, detti tracciati siano posti esternamente a tali individuazioni la modifica genera Variante al Piano.*
Sempre in sede esecutiva dovranno essere predisposte contestuali integrazioni normative, che includano misure di mitigazione al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale e le interferenze con il tessuto agricolo esistente.

3. Consistenza quantitativa C

Per ciascun tipo di strada il P.R.G. prescrive la larghezza teorica composta dal sedime destinato al traffico veicolare, dai marciapiedi e/o dalla pista ciclabile e dalle fasce di rispetto di arretramento dai confini stradali esistenti e in progetto, dall'edificazione o da muri di cinta. (non inferiori a)

C1 - Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (**Tipo C**)

- - larghezza della carreggiata: ..... m. 10,50
- - corsie: ..... n. 2
- - larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
- - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... m. 10,00
- - fuori centri abitati: ..... m. 30,00
- - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. 1,50
- - fuori centri abitati: ..... m. 3,00

C2 - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (**Tipo F**)

- - larghezza della carreggiata: ..... m. 6,00
- - corsie: ..... n. 2
- - larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
- - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... m. 6,00
- - fuori centri abitati: ..... m. 20,00
- - strade vicinali ad uso pubblico: ..... m. 5,00
- - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. 1,50
- - fuori centri abitati: ..... m. 3,00

C3 - Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (**Tipo E**)

- - larghezza della carreggiata: ..... m. 6,00
- - corsie: ..... n. 2
- - larghezza della banchina o del marciapiede: ..... 2x m. 1,50
  o 1 x m. 0,80 con allargamenti a m. 1,50 ogni m. 10,00
  per accessibilità ai diversamente abili
- - distanze dal confine stradale per edificazione nei centri abitati: ..... m. 5,00
  per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade
- - fuori centri abitati: ..... m. 20,00
- - strade vicinali ad uso pubblico: ..... m. 5,00
- - distanze dal confine stradale per i muri di cinta nei centri abitati: ..... m. --
  secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio
- - fuori centri abitati: ..... m. 1,00

C4 - Ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/68, in caso di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche le distanze e le fasce di rispetto dalle strade saranno stabilite dagli S.U.E. stessi.

C5 – Per edifici esistenti nelle fasce di rispetto nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale. Analogamente gli interventi di ampliamento, ristrutturazione potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

C6 - In tutto il territorio comunale dovranno osservarsi negli interventi edilizi gli allineamenti di fabbricazione, rappresentati dalla linea di edificazione delle fronti dei fabbricati prospettanti spazi pubblici o privati, previsti dal P.R.G. .
Nella cartografia di P.R.G. gli allineamenti di fabbricazione sono rappresentati dalla linea che delimita la fascia di rispetto dai cigli stradali (esistenti e/o in progetto). E' in facoltà del Comune consentire un maggior arretramento dei fabbricati rispetto all'allineamento indicato, in relazione alle soluzioni progettuali che di volta in volta saranno presentate. Quando l'allineamento da rispettare è quello in atto, si dovrà procedere a un minimo accertamento dell'allineamento stesso conducendo una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quelle che si intende edificare (e comunque comprese in un cerchio di m. 100 di diametro) e prospicienti il medesimo ciglio stradale.
Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili; esse devono essere sistemate e mantenute a cura e spese del proprietario e destinate a verde e/o a parcheggio.
Per le zone di insediamento il P.R.G. indica, ove il caso, in cartografia, gli allineamenti delle recinzioni che devono essere obbligatoriamente rispettati in presenza di nuove recinzioni o di rifacimento di recinzioni esistenti.
Lungo le vie è prescritto un allineamento **parallelo** con l'asse stradale.

Art.30

FV

4. Assetto qualitativo Q

Q1 - In sede di progettazione della nuova viabilità di collegamento, dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

- ✓ contenimento, per quanto tecnicamente possibile, di eventuali rilevati connessi alla massicciata stradale;
- ✓ rinaturalizzazione delle scarpate e degli eventuali reliquati;
- ✓ congrue soluzioni per facilitare gli accessi alle particelle agricole interrotte;
- ✓ congrue soluzioni per conservare la funzionalità della rete idrografica superficiale.

Q2 - La realizzazione della nuova viabilità dovrà essere preceduta da progetti esecutivi che tengano in debita considerazione le problematiche connesse alle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi attraversati (acclività, stabilità, presenza di rii, ecc.) e all'esondazione dei corsi d'acqua locali nel corso delle piene; le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Q3 - Sulle tavole di P.R.G. sono indicati i percorsi segnalati, attrezzati e protetti per la circolazione pedonale e/o ciclabile; in corrispondenza di tali indicazioni gli interventi sulle strade esistenti dovranno obbligatoriamente prevedere gli spazi per la definizione di ambiti funzionali per tali scopi. In caso di mancanza della realizzazione di essi, le aree corrispondenti facenti parte del nastro stradale teorico potranno essere utilizzate esclusivamente per la formazione di aree a parcheggio o di aree verdi piantumate e, qualora non acquisite alla proprietà pubblica, recintate con vincolo di uso a verde privato e a non richiedere indennizzi in caso di esproprio.

Q4 - Gli edifici o le parti di essi di cui il progetto esecutivo prevede la demolizione per la realizzazione della strada, potranno essere riedificati in base alle determinazioni del progetto stesso, anche in deroga agli arretramenti previsti.

Q5 - I parcheggi localizzati a filo strade devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

Q6 - Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Norme per le aree funzionali alle **ferrovie** e alle relative pertinenze.

FF

Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi ed attrezzature.

1. Destinazione d'uso D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

2. Tipologia e modalità di intervento I

I1 - Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

3. Consistenza quantitativa C

C1 - Nelle fasce di rispetto delle ferrovie - fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.1980 n.753 - non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art.27, comma 4° L.R.56/77 e succ.mod.) tenuto conto di quanto precisato nella Circolare n.17/URB., parte II, punto 3/c dell'Assessorato alla Programmazione e Urbanistica della Regione Piemonte.

C2 - L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2, 3, 4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17).

4. Assetto qualitativo Q

Q1 - Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi, in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato.

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 01
2. di **Carattere Ambientale e Storico** **Centro Storico**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4.1 - 5** Norme di Attuazione **Art. 15** pag. 55

RS

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): A

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 0

4. Superficie Territoriale Area: mq. **175.483**

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	191.159	Prevista: mc.	0	Totale: mc.	191.159
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	63.720	Prevista: mq.	0	Totale: mq.	63.720
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	2.549	Prevista: ab.	-425	Totale: ab.	2124

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%
- |* : Residenza di tipo generale : ..... Usi abitativi
- |* : Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Parcheggi
- |* : Terziario e direzionale tipo: .. Commercio al dettaglio, Esercizi pubblici., attrezzature ricettive e ricreative Attività direzionali

11. Compatibile: 40%
- |* : Servizi di interesse pubblico: ..... Attrezzature a verde, gioco, sport
- |* : Artigianato tipo: ..... Attività di produzione piccolo locale e 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

Interventi specifici ammessi: indicati in planimetria tav.n.5

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda ampliamento o sopraelevazione ammessi: ..... 20% esistente - v.tav.n. 5
V Volume ..... esistente – v.tav.n. 5
33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: ..... confermata allo stato in atto
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... confermata allo stato in atto
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... % 50 – v.tav.n. 5
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... esistente - v.tav.n. 5
37. Np Piani ammissibili: ..... esistente - v.tav.n. 5
38. Df... Distanze da fabbricati: ..... Codice Civile - tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00 ..... esistente - v.tav.n. 5
39. Dc Distanza dai confini: ..... Codice Civile - ..... esistente
40. Ds Distanze da strade: ..... non inferiore a: m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali
|* 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.d.R. parti
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. ..... Assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 15 punto 4
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 02
2. **Esistenti**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 16** pag. 75

RE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 2%

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 9.000

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~536.755~~ 540.017

		Esistente	Prevista	Totale
6. **Consistenza fabbricativa:**				
7. Volume (4x5x34):	mc.	574.171	9.000	583.171
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	mq.	191.390	3.000	194.390
9. **Capacità insediativa res.:**	ab.	5.978	564	6542

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%
- [*] Residenza di tipo generale : ..... Usi abitativi stabili e temporanei
- [*] Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi

11. Compatibile: 40%
- [*] Terziario e direzionale tipo ..... Commercio al dettaglio, Attività direzionali, Autorimesse pubb. e priv.
- [*] Terziario e direzionale tipo: .. Esercizi pubb., attrezzature alberghiere e ricettive ricreative
- [*] 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 ampliamento o sopraelevazione ammessi: ..... 20% esistente o comunque di almeno mq. 25
V Volume ampliamento ..... esistente
33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: ..... confermata allo stato in atto
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... (v.norme) in dotazione volumetrica di cm. 9.000 mc./mq. 1,00
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... % 40
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 10,50
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: ..... o minore con convenzione, nel rispetto del Codice Civile, o ove non in aderenza, non inferiore a m. 5,00
40. Ds Distanze da strade: ..... o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali
- [ ] 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: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. completamento o ampliamento per nuovi edifici, densità fondiaria di mc./mq. 1,00, entro una dotazione volumetrica complessiva di mc. (300x3)x10 = mc. 9.000
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 03
2. di **Completamento** **Generale**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione Art. 17 pag. 79

RC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 100%

Ut: mq./mq. -- If: mc./mq. 1,10 Superficie fondiaria edificabile: mq. 28.121

4. Superficie Territoriale Area: mq. **28.121**

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	30.933	Totale: mc.	30.933
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	10.311	Totale: mq.	10.311
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	344	Totale: ab.	344

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 alberghiere e 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.	0,80
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq.	1,10
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 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: - .....
44. Convenzionamento: 04RC02, 04RC06 e 06RC01
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 05RC03, 08RC03 sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni di S.U.E. in atto
48. 05RC03 P.P. adottato con D.C.C. n. 4 del 24.08.1999, approvato con D.G.R. del 6.3.2003

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 04
2. di **Completamento convenzionato** 04RC01, 04RC06 05RC04a-b, 06RC01, 07RC01
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 17** pag. 79

RC DC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 59%

It: mc./mq. 0,80 If: mc./mq. 1,35 Superficie fondiaria edificabile: mq. 11.357

4. Superficie Territoriale Area: mq. **19.126**

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5 1):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	15.301	Totale: mc.	15.301
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	5.100	Totale: mq.	5.100
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	170	Totale: ab.	170

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 alberghiere e 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:	per permessi convenzionati	mc./mq.	0,80
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq.	-,---
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 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: - .....
44. Convenzionamento: * .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 6.650
46. Dotazione viabilità: * mq. 1.119

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. *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.*

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

P.R.G. COMUNE DI **VERZUOLO** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 04B
2. Completamento convenzionato 04/RC/07
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4.1** Norme di Attuazione **Art. 17** pag. 79

RC P.C.

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 36%

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **2.474**

It: mc./mq. 0,20937 If: mc./mq. --- Superficie fondiaria edificabile: mq. 891

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc. 0	Prevista: mc. 518	Totale: mc. 518
8. Sup. utile lorda (4x5/3):):	Esistente: mq. 0	Prevista: mq. 173	Totale: mq. 173
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab. 0	Prevista ab. 6	Totale ab. 6

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 alberghiere e 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 produttive 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. amb.
[*] 13. Manutenzione straordinaria	[*] 20. Demolizione con ricostruzione	[ ] 27. Riqualificazione formale amb.
[*] 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: per permessi convenzionati:		mc./mq. 0,20937
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq. ----
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		% 40
36. Hm	Altezza massima fuori terra ammissibile:		m. 11,50
37. Np	Piani fuori terra 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	Distanza 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:	-.....	45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6	* mq. 760
44. Convenzionamento:	* P.C.C.	46. Dotazione viabilità privata e verde privato:	* mq. 823

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale; è ammessa, in alternativa alla dismissione/asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi, la monetizzazione.

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 04C
2. di **Completamento** 05RC05
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione Art. 17 pag. 79

RC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 100%

It: mq./mq. 0,88 If: mc./mq. Superficie fondiaria edificabile: mq. 1.382

4. Superficie Territoriale Area: mq. **1.500**

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	1.320	Totale: mc.	1.320
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	440	Totale: mq.	440
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	15	Totale: ab.	15

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 alberghiere e 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: i		mc./mq.	0,88
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq.	
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	40
36. Hm	Altezza massima ammissibile:		m.	10,50
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 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: - .....
44. Convenzionamento: *
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47.
48.

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 5
2. di **Nuovo Impianto** 04RN01-02
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN1

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: 62%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 0,97 Superficie fondiaria edificabile: mq. 13.722

4. Superficie Territoriale Area: mq. **22.080**

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5 1):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	13.248	Totale: mc.	13.248
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	4.416	Totale: mq.	4.416
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	147	Totale: ab.	147

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
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.	0,97
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 5.671
46. Dotazione viabilità: * mq. 2.687

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 7
2. di **Nuovo Impianto** **04RN04**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN3

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: 36%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. Superficie fondiaria edificabile: mq. 6.088

4. Superficie Territoriale Area: mq. 15.945

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	9.567	Totale: mc.	9.567
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	3.189	Totale: mq.	3.189
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	106	Totale: ab.	106

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
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.	----
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. **8.473**
46. Dotazione viabilità: * mq. 1.443

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 8
2. di **Nuovo Impianto** **04RN05**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN4

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: 63%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 0,95 Superficie fondiaria edificabile: mq. 2.760

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	2.628	Totale: mc.	2.628
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	876	Totale: mq.	876
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	29	Totale: ab.	29

4. Superficie Territoriale Area: mq. **4.380**

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
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.	0,97
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 1.620
46. Dotazione viabilità: * mq.

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 09
2. di **Nuovo Impianto** 05RN01-03-04
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN5

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

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

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

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
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.	1,37
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 80
46. Dotazione viabilità: * mq.

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 11
2. di **Nuovo Impianto** 05RN05
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN7

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: 20%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 2,99 Superficie fondiaria edificabile: mq. 1.233

4. Superficie Territoriale Area: mq. **6.152**

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 1):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	3.691	Totale: mc.	3.691
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	1.230	Totale: mq.	1.230
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	41	Totale: ab.	41

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
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.	2,99
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 3.891
46. Dotazione viabilità: * mq. 1.028

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 12
2. di **Nuovo Impianto** **06RN01-02**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN8

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: 55%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 1,08 Superficie fondiaria edificabile: mq. 6.975

4. Superficie Territoriale Area: mq. 13.644

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	8.186	Totale: mc.	8.186
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	2.728	Totale: mq.	2.728
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	91	Totale: ab.	91

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
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. 1,08
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. ~~3.246~~
46. Dotazione viabilità: * mq. ~~3.423~~

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 13
2. di **Nuovo Impianto** **07RN01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN9

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: 77%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 0,78 Superficie fondiaria edificabile: mq. 5.457

4. Superficie Territoriale Area: mq. **7.096**

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	4.258	Totale: mc.	4.258
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	1.419	Totale: mq.	1.419
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	47	Totale: ab.	47

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
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.	0,77
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 1.559
46. Dotazione viabilità: * mq. 80

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 14
2. di **Nuovo Impianto** **07RN03**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN10

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: 67%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 0,90 Superficie fondiaria edificabile: mq. 4.305

4. Superficie Territoriale Area: mq. **6.473**

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	3.884	Totale: mc.	3.884
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	1.295	Totale: mq.	1.295
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	43	Totale: ab.	43

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
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. 0,90
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 1.993
46. Dotazione viabilità: * mq. 175

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 15
2. di **Nuovo Impianto** **08RN01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN11

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: 51%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 1,18 Superficie fondiaria edificabile: mq. 6.524

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	7.730	Totale: mc.	7.730
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	2.577	Totale: mq.	2.577
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	86	Totale: ab.	86

4. Superficie Territoriale Area: mq. **12.884**

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
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.	1,18
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 6.127
46. Dotazione viabilità: * mq. 233

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 16
2. di **Nuovo Impianto** **08RN02a/b/c**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 18** pag. 83

RN

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: 69%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 0,87 Superficie fondiaria edificabile: mq. 3.384

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	2.929	Totale: mc.	2.929
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	976	Totale: mq.	976
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	33	Totale: ab.	33

4. Superficie Territoriale Area: mq. **4.881**

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
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: .....a: mc./mq. 0,65 .....b: mc./mq. 0,68.....c: mc./mq.			0,82
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 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.
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 1.092
46. Dotazione viabilità: * mq. 899

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 .....

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI E DI SERVIZIO MISTE** n. scheda 17
2. di **Riqualificazione** zona Municipio **05RR01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 19** pag. 87

RR1

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 100%

It: mc./mq. pred. If: mc./mq. 5,97 Superficie fondiaria edificabile: mq. 1.842

4. Superficie Territoriale Area: mq. **1.842**

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	11.000	Totale: mc.	11.000
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	3.667	Totale: mq.	3.667
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	122	Totale: ab.	122

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
13. |* Manutenzione straordinaria
14. |* Restauro e risanamento cons.
15. |* Ristrutturazione ed. tipo A
16. |* Ristrutturazione ed. tipo B
17. |* Ristrutturazione ed. T.U. 380/01
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

Interventi specifici ammessi: indicati in planimetria tav.n.5

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul	Superficie utile lorda :			----
V	Volume	predefinito	mc.	11.000
33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:		mc./mq.	-,--
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	60
36. Hm	Altezza massima ammissibile:		m.	16,00
37. Np	Piani ammissibili:		n.	5
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:	allineamenti convenzionali a filo marciapiede	m.	-,--

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali
- |* 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: * .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI E DI SERVIZIO MISTE** n. scheda 19
2. di **Riqualificazione** **07RM01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 20** pag. 91

RM

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 29%

It: mc./mq. 0,60 If: mc./mq. 2,05 Superficie fondiaria edificabile: mq. 3.348

4. Superficie Territoriale Area: mq. **11.449**

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 t):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	6.869	Totale: mc.	6.869
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	2.290	Totale: mq.	2.290
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	76	Totale: ab.	76

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%

|*| : Residenza di tipo generale : ..... Usi abitativi stabili
|*| : Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
|*| : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: Parcheggi

11. Compatibile: 40%

|*| : Terziario e direzionale tipo: ..... 20% Attrezzature a ricettive ricreative, Esercizi pubblici
|*| : Terziario e direzionale tipo ..... 20% Commercio al dettaglio, Autorimesse pubb. e priv.
|*| : Terziario e direzionale tipo ..... 20% Attività direzionali (v.norme)
|*| : Artigianato tipo: ..... 20% Attività di servizio compatibili (v.norme)
|*| : 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. T.U. 380/01
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. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... % 50
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 11,00
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: ..... allineamenti convenzionali a filo marciapiede m. -,--

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali

|*| 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. 44. 45. Dotazione viabilità: * mq. 462

46. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * 100% della s.u.l., attribuito per una quota non inferiore al 50% al parcheggio

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. **L1.3 <u>Localizzazione Urbana</u>** Area 07RM01 – via Gualtieri

48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE** n. scheda 20
2. **Istruzione, Interesse Comune,Verde gioco e sport, Parcheggi** SI SC SV SP
Attrezzature funzionali a insediamenti produttivi secondari e terziari SA
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 21** pag. 95

S

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): S

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 0

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34x3):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	--	Prevista: mq.	--	Totale: mq.	--
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	--	Prevista: ab.	--	Totale: ab.	--

4. Superfici Aree mq.

SI	**57.884**	**SV**	~~143.450~~ 137.788
SC	~~31.131~~ 52.266	**SP**	~~54.295~~ 50.276
Totale			~~309.760~~ 298.214
SA			**65.018**

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70%
- [*] : Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
- [*] : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: ..... Parcheggi
- [ ] :

11. Compatibile: 30%
- [*] : Residenza di servizio: ..... strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza o per il personale
- [*] : 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 : ..... ----

si applicano i parametri specifici di settore disciplinati dalle leggi e decreti in materia

33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:	SV mq./mq. 0,30 – SC mq./mq.			0,50
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:			mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:			%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:	SC m. 11,50 – SV m.			12,00
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:	**SI SC SV** o allineamento o confine	o non inferiore a	m.	5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali: v. norme Q4 Q5 Q6 Q7
- [ ] 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: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 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.
48. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali (v. norme) o da parte dei privati se soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 21
2. **Esistenti**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 22** pag. 99

PE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 10%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 28.503

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~285.037~~ 286.289

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	136.288	Prevista: mq.	6.246	Totale: mq.	142.518
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	65	Totale: ab.	65

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%
- |*| : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
- |*| : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde
- |*| : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
- |*| : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%
- |*| : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, esposizioni
- |*| : 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

ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al 50%
1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) ..... fino a mq. 150
33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario ..... % 60
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 12,00
37. Np Piani ammissibili: ..... n. -
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. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42.Caratteri Formali Materiali: adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_ Luogo e Ambiti di riqualificazione |_ Preesistenze ed intorno |_ Progetto urbano |_ Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di interveto fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 22
2. di **Riordino e Completamento**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 23** pag. 103

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 17%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 130.730

4. Superficie Territoriale Area: mq. 145.243

		Esistente		Prevista		Totale	
6.	**Consistenza fabbricativa:**						
7.	Volume (4x5x34):	mc.	--	mc.	--	mc.	--
8.	Sup. utile lorda (4x5x34):	mq.	--	mq.	--	mq.	--
9.	**Capacità insediativa res.:**	ab.	P	ab.	61	ab.	61

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%

|_|* : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
|_|* : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde
|_|* : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
|_|* : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%

|_|* : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato derivate/connesse con produttivo, pubblici esercizi, esposizioni
|_|* : Artigianato e Industria tipo: ..... depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse
|_|* : Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

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 : aumento fino al..... ----
1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) ..... fino a mq. 150
33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario..... % 50
36. Hm Altezza massima ammissibile:..... m. 12,00
37. Np Piani ammissibili: ..... n. -
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. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: **QI** + adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_| Luogo e Ambiti di riqualificazione |_| Preesistenze ed intorno |_| Progetto urbano |_| Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di interveto fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 22/B
2. di **Riordino e Completamento** **06PC01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4.1** Norme di Attuazione **Art. 23** pag. 103

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68. art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 50%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 258.107

4. Superficie Territoriale Area: mq.

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	/	Prevista: mq.	/	Totale: mq.	129.053
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	4	Totale: ab.	4

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%

|_* : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
|_* : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
|_* : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
|_* : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%

|_* : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato derivate/connesse con produttivo, pubblici esercizi, esposizioni
|_* : Artigianato e Industria tipo: ..... depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse
|_* : Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

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 : aumento fino al			----
	1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme)		fino a	mq. 150
33. Ut	Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
34. Uf	Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:		m.	25,00
37. Np	Piani ammissibili:		n.	-
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. 42. Caratteri Formali Materiali: **Q1** + adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_ Luogo e Ambiti di riqualificazione |_ Preesistenze ed intorno |_ Progetto urbano |_ Uso tipologie e materiali tradizionali

Vedasi articolo 23.

MODALITA' DI INTERVENTO

vedasi p.to "I5", comma "2" art. 23 delle Norme di Attuazione i P.R.G.

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 06PC01, valgono le prescrizioni ulteriori di cui all'articolo 23, Lettera I2

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 22C
2. di **Riordino e Completamento** **06PC07**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 23** pag. 103

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 50%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 5.802

4. Superficie Territoriale Area: mq. 6.383

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	--	Prevista: mq.	--	Totale: mq.	--
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	--	Prevista: ab.	--	Totale: ab.	--

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%

|*| Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
|*| Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde
|*| Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
|*| Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%

|*| Terziario tipo: ..... attività commerciali (vedasi articolo 23) pubblici esercizi, esposizioni
|*| Artigianato e Industria tipo: ..... depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse
|*| Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

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 : aumento fino al.....			----
	1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme)		fino a mq.	150
33. Ut	Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
34. Uf	Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario.....		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:.....		m.	12,00
37. Np	Piani ammissibili:		n.	-
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.	7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: **Q1** + adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_| Luogo e Ambiti di riqualificazione |_| Preesistenze ed intorno |_| Progetto urbano |_| Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di interveto fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. vedasi articolo 23, norma specifica

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 23
2. di **Riordino e Completamento**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 24** pag. 107

PN

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 93%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 45.157

4. Superficie Territoriale Area: mq. **48.815**

6. **Consistenza fabbricativa:**						
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	19.526	Totale: mq.	19.526
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	65	Totale: ab.	65

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70%

|_* : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
|_* : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
|_* : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
|_* : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 30%

|_* : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi esposizioni, derivati/connessi con produttivo
|_* : Artigianato e Industria tipo: ..... depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse
|_* : Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

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 : aumento fino al..... ----
1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) ..... fino a mq. 150
33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : territoriale ..... % 40
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 12,00
37. Np Piani ammissibili: ..... n. -
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. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali:

|_ Luogo e Ambiti di riqualificazione |_ Preesistenze ed intorno |* Progetto urbano |_ Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso o nel retro di quelli non visibili dalla pubblica viabilità; sistemazione porzione area di interveto fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria; sistemazione di elementi accessori; integrazione di macchinari e strutture tecniche; edifici rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze; uso di prefabbricati dotati di coerenza formale e di qualità. Mitigazione sotto il profilo viabilistico ambientale e paesistico, con massimo due accessi rispetto alle strade provinciali con viabilità di servizio per le aziende insediate separata e parallela alle provinciali; arredo del fronte strada; realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento in aree anche esterne.

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 20%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. Per edifici esistenti residenziali, collocati in zona di rispetto stradale, se non soggetti a soluzioni che prevedano la loro contestuale trasformazione in pertinenze dell'area produttiva, idonee misure di salvaguardia ambientale atte a evitare potenziali conflitti futuri, nonché rischi per la salute dei residenti..
48. La predisposizione di S.U.E. per l'area 06PN01 e la conseguente attuazione sono subordinate alla rilocalizzazione degli impianti insistenti sull'area 06RR01.

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE TERZIARIE** n. scheda 24
2. **Commerciali esistenti**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3.2 - 4.3** Norme di Attuazione **Art. 25** pag. 111

TE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 20%

Ut: mq./mq. 0,25 Uf: mq./mq. 1,25 Superficie fondiaria edificabile: mq. 780

4. Superficie Territoriale Area: mq. **3.902**

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	780	Prevista: mq.	196	Totale: mq.	976
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	0	Totale: ab.	0

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70%
- |* : Terziario e direzionale tipo: ..... commercio al dettaglio e all'ingrosso, di vicinato o secondo le prescrizioni agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività espositive
- |* : Terziario e direzionale tipo: Attività amministrative e direzionali; attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente ad alberghi, ristoranti, mense, bar
- |* :..... Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: ..... parcheggi, verde

11. Compatibile: 30%
- |* : Artigianato tipo:..... attività di servizio compatibili (v:norme)
- |* : Residenza di servizio: ..... ad uso del titolare e/o del custode
- |* : Servizi di interesse pubblico locale: di interesse comune socio culturale
- |* : 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 :			----
	1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme)		fino a mq.	150
33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:		mc./mq.	-,--
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile: fondiario		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:.....		m.	11,50
37. Np	Piani ammissibili:		n.	-
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
|* 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: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 100%...
46. Dotazione viabilità: - mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. **L1.1 Localizzazione Urbana** Area 04TE01 – via Villanovetta, 1
48. **L1.2 Localizzazione Urbana** Area 05Te02 – via Provinciale Saluzzo, 32

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE** n. scheda 26
2. **Agricole** H – Ht –Hc – Ht – Hs -Hvg
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** Norme di Attuazione **Art. 26** pag. 115

H

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): E

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. -

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	-	Prevista: mc.	-	Totale: mc.	-
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	-	Prevista: mq.	-	Totale: mq.	-
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	-	Prevista: ab.	-	Totale: ab.	-

4. Superficie Territoriale Area: ha ~~2.336,48~~ 2.335,33

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente:
|* : Agricoltura tipo: ..... attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici strettamente connessi con l'attività locale

11. Compatibile:
|* : Residenza di tipo rurale: ..... usi abitativi permanenti
|* : Servizi e attrezzature funzionali alle attività agricole: ..... parcheggi
|* : Servizi di interesse pubblico locale: ..... in genere di interesse collettivo
|* : Residenza di tipo generale ..... esistente e per riutilizzazione edifici rurali abbandonati - agriturismo
|* : Servizi e Attività tecniche di interesse generale ..... attrezzature e impianti urbani, servizi privati
|* : Produtt. agricola: per edifici abbandonati: officine per mezzi agricoli, deposito e lavorazione prodotti per l'agricoltura, lavorazioni agricole per conto terzi (v. norme D7)

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.	_ Riqualificazione 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

Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77 v. norme per Ht e Hc

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda.....ampliamento ammesso: ..... 20% con incremento massimo di mq. 25 per ogni alloggio recupero spazi interni alla sagoma dei fabbricati rurali non abitativi v. norme I2

33. If Indice di densità fondiaria massimo ammissibile: ..... abitazioni rurali (v. norme) mc./mq. 0,06 - 0,05 – 0,03 – 0,02 – 0,01 – 0,001
34.: Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... % 30
35. Hm Altezza massima ammissibile: ..... abitazioni rurali: m. 6,50 - attrezzature rurali: m. 8,00
36. Np Piani ammissibili: ..... n. 2
37. Df Distanze da fabbricati: ..... in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
38. Dc Distanza dai confini: ..... non inferiore a m. 5,00
39. Da Distanze allevamenti: basso impatto: Df propr. m. 10, prod. m. 15, ab. m. 20 Dc abitati m. 100
..... medio alto impatto: Df propr. m. 10, prod. m. 15, ab.rur. m. 50, ab.civ. m. 100, Dc abitati m. 300
40. Ds Distanze da strade: ..... o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali e Materiali:

|* Preesistenze ed intorno |* Uso tipologie tradizionali |* Uso materiali tradizionali |* Considerazione delle preesistenze

Per costruzioni eseguite con materiali e tipologie differenti da quelle caratteristiche degli edifici esistenti: analisi di impatto ambientale per 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.

MODALITA' DI INTERVENTO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. aree Hvg vivai, serre e giardini ammesse attività direzionali e commerciali di vicinato, connesse all'azienda.
48. aree Hc collinari v. norme I3

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI** n. scheda 26
2. per **Attrezzature Tecnologiche, Impianti Urbani, Servizi Privati**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** Norme di Attuazione **Art. 27** pag. 129

FT

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): E

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. -

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	-	Prevista: mc.	-	Totale: mc.	-	
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	-	Prevista: mq.	-	Totale: mq.	-	
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	-	Prevista: ab.	-	Totale: ab.	-	

4. Superficie Territoriale Area: mq. **9.452**

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente:
- |* : Servizi e Attività tecniche di interesse generale ..... attrezzature pubbliche di enti e privati
- |* : Servizi di interesse locale: ..... pubblici e privati
- |* : Impianti Urbani tipo: cimiteri e attrezzature inerenti - impianti di depurazione rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta - pozzi, captazioni ed impianti idrici - centrali e stazioni per produzione, trasformazione erogazione e distribuzione di energia - impianti tecnologici per le comunicazioni- attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi

11. Compatibile:
- |* : Residenza di servizio: ..... ad uso del titolare e/o del custode

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. |_ Riqualificazione 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: ..... ----
1 abitazione, del titolare attività o del custode, (v. norme) ..... fino a mq. 150

V Volume: ..... ----
efficienza e funzionalità di servizi e attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi

33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:		mc./mq.	-,--
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq.	0,50
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:		m.	7,50
37. Np	Piani ammissibili:		n.	-
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.	5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali:

|_ Luogo e Ambiti di riqualificazione |_ Preesistenze ed intorno |* Progetto urbano |_ Uso tipologie e materiali tradizionali

inserimento nel contesto ambientale con una superficie destinata a verde e una fascia perimetrale di quinte vegetali, esterna alla zona in cui sono localizzati gli impianti - viabilità di transito e di penetrazione interna all'area e le aree destinate ad attrezzature di servizio - dimensioni dei corpi e dei volumi necessari agli impianti, il contenimento e/o la differenziazione delle altezze e dei materiali impiegabili - messa a dimora, sul perimetro del lotto, di quinte vegetali, allo scopo di occultare la vista dall'esterno su aree che utilizzano depositi, accumuli di merci o immagazzinamenti su piazzali o a cielo libero - caratteristica e localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi con fasce di protezione antinquinamento - opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa ed adeguati rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

MODALITA' DI INTERVENTO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI AMBIENTALI** n. scheda 27
2. per **Interesse Storico Monumentale, Ambiti Urbani e Pedonali** **FA.T - FA.U**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4 - 5** Norme di Attuazione **Art. 28** pag. 133

FA1

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): E

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. -

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	-	Prevista: mc.	-	Totale: mc.	-
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	-	Prevista: mq.	-	Totale: mq.	-
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	-	Prevista: ab.	-	Totale: ab.	-

4. Superficie Territoriale Area: mq. **143.062**

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente:
- |* : Residenza di tipo generale : ..... **FA.T** esistente
- |* : Servizi di interesse pubblico locale: ..... **FA.T** interesse comune, verde **FA.U**: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto
- |* : Agricoltura tipo: ..... **FA.T** attività di giardinaggio per parco

11. Compatibile:
- |* : Terziario e direzionale tipo .. **FA.T** attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato
- |* : Residenza di servizio: ..... **FA.T** strettamente necessaria per sorveglianza e custodia
- |* : Servizi di interesse pubblico locale: ..... **FA.T** istruzione
- |* : **FA.U** servizi per verde pubblico; servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. |* Manutenzione ordinaria	19. |* Demolizione escluso FA.T	26. |_ Ricomposizione volum. ambient.
13. |* Manutenzione straordinaria	20. |_ Demolizione con ricostruzione	27. |* Riqualificazione 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

FA.T:edifici di valore storico ambientale o documentario — possono essere oggetto di interventi prescritti o autorizzati dalla Soprintendenza

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul	Superficie utile lorda :		esistente
V	Volume:		esistente
33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:		mc./mq. -,--
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq. -,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		% --
36. Hm	Altezza massima ammissibile:		esistente
37. Np	Piani ammissibili:		n. -
38. Df	Distanze da fabbricati: ..... in aderenza o ribaltamento fronte più alto 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: ..... secondo quanto previsto per aree FR		m. -,--

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali: FA.T: indicazioni di assetto qualitativo Q di cui all'articolo per le aree di Centro Storico
- |* 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: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 - mq. .....
46. Dotazione viabilità: - mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 48. Nell'area FA.T del Castello è ammessa la valutazione degli interventi sulla base della documentazione storica e delle indagini sulle parti crollate nella prima metà del 900, attraverso la riproposta progettuale originaria del complesso edilizio, anche con possibile ricostruzione delle parti crollate, secondo comunque le prescrizioni della Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI AMBIENTALI** n. scheda 28
2. per **Giardini e Verde Privato, Pregio Paesistico e Naturalistico, Ambiti Boscati** **FA.G - FA.P FA.B**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4 - 5** Norme di Attuazione **Art. 28** pag. 133

FA2

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): E

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. -

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	-	Prevista: mc.	-	Totale: mc.	-
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	-	Prevista: mq.	-	Totale: mq.	-
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	-	Prevista: ab.	-	Totale: ab.	-

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~399.139~~ 404.790

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: |* : Agricoltura tipo: ..... **FA.G:** attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate **FA.P:** attività agricola forestale che non modifichi lo stato dei luoghi

11. Compatibile: |* : Servizi di interesse pubblico locale: ..... **FA.P:** servizi per verde pubblico servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
|* : Residenza di tipo generale: ..... **FA.P** residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati
|* : Artigianato tipo: ..... **FA.G:** attività esistenti
v. norme definizione di aree boscate e vincoli in FA.P

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 escluso FA.T
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

FA.T:edifici di valore storico ambientale o documentario possono essere oggetto di interventi prescritti o autorizzati dalla Soprintendenza

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda : ..... esistente
V Volume: ..... esistente
33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: ..... mc./mq. -,--
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... mc./mq. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... FA.G serre 30% % --
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... esistente
37. Np Piani ammissibili: ..... n. -
38. Df... Distanze da fabbricati: ..... in aderenza o ribaltamento fronte più alto o tra fronti finestrate non inferiore a .....esistente
39. Dc Distanza dai confini: ..... non inferiore a esistente
40. Ds Distanze da strade: ..... o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a ....esistente

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali e Materiali
|* Luogo e Ambiti di riqualificazione |* Preesistenze ed intorno |* Uso tipologie tradizionali |* Uso materiali tradizionali

42. Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo Q dell'art. 19

MODALITA' DI INTERVENTO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. FA.P è ammesso il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona, secondo la stessa normativa prevista in zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito. Il territorio agricolo è sottoposto alla tutela dell'integrità rurale; non è ammesso l'insediamento di nuovi centri aziendali; l'ampliamento di quelli esistenti è ammesso 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

48. ogni intervento su edifici e su aree pertinenti è assoggettato al preventivo esame della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali e della Forestale per idrogeologico

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI DI RISPETTO** n. scheda 29

2. per **Sponde Torrenti, Rii e Sorgenti** **FR.S**
Viabilità **FR.V**
Per ambiti cimiteriali, depuratori, elettrodotti, gasdotti **FR.C-D-E-G**

3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 e 4** Norme di Attuazione **Art. 29** pag. 139

FR

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): E

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. -

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente:	mc.	-	Prevista:	mc.	-	Totale: mc.	-
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente:	mq.	-	Prevista:	mq.	-	Totale: mq.	-
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente:	ab.	-	Prevista:	ab.	-	Totale: ab.	-

4. Superficie Territoriale Area: mq. quota agricolo

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: |* : Agricoltura di tipo: ..... attività agricole senza modifiche all'assetto naturale o alla viabilità
11. Compatibile: |* : Servizi di interesse pubblico locale: ..... verde; parcheggi pubblici
|* : Residenza di tipo generale: ..... esistente

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
|* 20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
v. norme ampiezze fasce di rispetto

|* 25. Demolizione senza ric. o sost
|_ 26. Demolizione con ricostruzione
|_ 27. Demolizione con sostituzione
|* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_ 29. Sopraelevazione
|_ 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica

|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda: ..... esistente

Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile lorda e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.

V Volume: ..... esistente

Aumenti di volume non superiori al 20%, della parte residenziale esistente, con 25 mq. comunque consentiti, concedibili "una tantum", per edifici rurali ad uso residenziale, sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art. 27 L.R. 56/77, con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall' art. 29 penultimo comma L.R. 56/77. Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare

33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:		mc./mq.	-,--
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mc./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	--
36. Hm	Altezza massima ammissibile:			esistente
37. Np	Piani ammissibili:		n.	-
38. Df	Distanze da fabbricati:	in aderenza o ribaltamento fronte più alto 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. 42. Caratteri Formali Materiali: |* Preesistenze ed intorno

opere al servizio della strada e parcheggi scoperti - impianti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, al fine del rispetto delle distanze normative, possono anche essere ubicati nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce - nuove richieste di installazione di impianti di distribuzione carburante possono essere autorizzate secondo lo schema ANAS relativo alla "Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti", approvato dalla provincia in data 03.05.07 - canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione - sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali ammesse - recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, secondo le distanze previste dal "nuovo Codice della Strada" al di fuori dei centri abitati m.3,00 per le strade di tipo C - recinzioni e accessi, lungo le strade statali o provinciali, occorre presentare per il rilascio del permesso di costruire per gli eventuali interventi ammessi, preventivo nullaosta dell'Ente proprietario della strada stessa.

MODALITA' DI INTERVENTO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI** n. scheda 30
2. per **Viabilità e relative pertinenze** **Strade**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** Norme di Attuazione **Art. 30** pag. 145

FV

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): E

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. -

4. Superficie Territoriale Area: mq.

6. **Consistenza fabbricativa:**								
7. Volume (4x5x34):	Esistente:	mc. -	Prevista:	mc. -	Totale:	mc. -		
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente:	mq. -	Prevista:	mq. -	Totale:	mq. -		
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente:	ab. -	Prevista:	ab. -	Totale:	ab. -		

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: |* : Servizi per viabilità pubblica
|_ :
|_ :

11. Compatibile: |_ :
.....

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: ..... ----

Per edifici esistenti nelle fasce di rispetto nel caso di sopraelevazione è ammesso il mantenimento della preesistente distanza dal confine stradale. Analogamente gli interventi di ampliamento, ristrutturazione potranno essere realizzati alla distanza preesistente, anche in deroga al previsto arretramento dal confine stradale purché sia verificata l'ammissibilità senza pregiudizio delle condizioni di funzionalità e sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: ..... mc./mq. -,--
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... mc./mq. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... % --
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. ----
37. Np Piani ammissibili: ..... n. -
38. Df... Distanze da fabbricati: ..... in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. ----
39. Dc Distanza dai confini: ..... non inferiore a m. ----
40. Ds Distanze da strade: ..... o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. ----

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali e Materiali: |* Preesistenze ed intorno |* Progetti v. Q2 dimensioni sedi viarie v. norme

42. contenimento, per quanto tecnicamente possibile, di eventuali rilevati connessi alla massicciata stradale - rinaturalizzazione delle scarpate e degli eventuali reliquati - congrue soluzioni per facilitare gli accessi alle particelle agricole interrotte - congrue soluzioni per conservare la funzionalità della rete idrografica superficiale.

MODALITA' DI INTERVENTO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. ..... D.P.R. 26.04.93 n. 147 – Nuovo Codice della Strada - Vedasi Norme
48. Non costituiscono variante al P.R.G. le modifiche ai tracciati comunque ricadenti entro il limite del nastro stradale e delle relative fasce di arretramento anche per la realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI** n. scheda 31
2. per **Ferrovie e relative pertinenze** **Ferrovie**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** Norme di Attuazione **Art. 31** pag. 151

FF

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): E

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. -

4. Superficie Territoriale Area: mq.

6. **Consistenza fabbricativa:**								
7. Volume (4x5x34):	Esistente:	mc. -	Prevista:	mc. -	Totale:	mc. -		
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente:	mq. -	Prevista:	mq. -	Totale:	mq. -		
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente:	ab. -	Prevista:	ab. -	Totale:	ab. -		

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: |* : servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale
|_ :

11. Compatibile: |_ :

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

interventi necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

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

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali e Materiali

|_ Luogo e Ambiti di riqualificazione |* Preesistenze ed intorno |_ Progetto storico |_ Progetto urbano

42. Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi, in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. 24.7.77 n.616

MODALITA' DI INTERVENTO

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. Nelle fasce di rispetto delle ferrovie - fermi restando i divieti e le eccezioni previste dal D.P.R. 11.7.1980 n.753 - non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art.27, comma 4° L.R. 56/77 e s.m.i.) tenuto conto di quanto precisato nella Circolare n.17/URB., parte II, punto 3/c dell'Assessorato alla Programmazione e Urbanistica della Regione Piemonte.

48. L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81, commi 2, 3, 4, del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81 n.17)

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

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VERZUOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON DGR 14-2069 del 07.09.2015 e rettifica DGR 34-2571 del 09.12.2015)

VARIANTE PARZIALE N. 7

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE E RAPPORTO PRELIMINARE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	**D.C. NR.**	**DEL**
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico e Progettista
Arch. Fabio GALLO

tautemi associati srl
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
Via Moiola, 7 - 12100 Cuneo (CN) - Italia
Tel. + 39 0171 492509 - Fax + 39 0171 491295 - tautemi@tautemi.it

I N D I C E

PARTE PRIMA:
RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA ..... pag. 3

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA ..... pag. 4

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE ..... pag. 5
   3.1 Individuazione nuova area a standard pubblico ..... pag. 6
   3.2 Individuazione nuova area residenziale di completamento ..... pag. 7
   3.3 Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività produttivo - artigianali ..... pag. 8
   3.4 Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G. ..... pag. 10
   3.5 Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento ..... pag. 11

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE ..... pag. 12
4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R. ..... pag. 16

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA ..... pag. 29
   5.1 Premessa ..... pag. 29
   5.2 Criteri della zonizzazione acustica ..... pag. 29
   5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche ..... pag. 30
   5.4 Conclusioni ..... pag. 30

6. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI ..... pag. 33

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R. ..... pag. 36
   7.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019 ..... pag. 37
   7.2 Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019 ..... pag. 48

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO ..... pag. 79
   1.1 Le norme comunitarie e dello Stato ..... pag. 79
   1.2 Le norme regionali ..... pag. 79
   1.3 Il procedimento della verifica preventiva ..... pag. 80

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA ..... pag. 82
   2.1 Riferimento normativo ..... pag. 82
   2.2 Generalità ..... pag. 82
   2.3 Analisi delle modifiche previste ..... pag. 83
   2.4 Caratteristiche del piano ..... pag. 111
   2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate ..... pag. 113
   2.6 Misure di mitigazione ..... pag. 114

ALLEGATI ..... pag. 115

PARTE PRIMA:
RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

---

1. PREMESSA

Il Comune di Verzuolo, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare specifiche necessità legate a differenti settori. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per aggiornare alcune indicazioni di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo.

La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda) si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA

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.

Successivamente a tale data, al fine di soddisfare alcune esigenze legate principalmente al settore residenziale rilevate dall'Amministrazione Comunale, si è provveduto a formare la variante parziale n.1, approvata con D.C. 39 del 23/10/2017 interessante principalmente il settore residenziale. Nel corso del 2018 l'Amministrazione ha nuovamente modificato, ai sensi dell'art.17, comma 5, lo strumento urbanistico vigente mediante la redazione della variante parziale n.2 approvata con D.C. 3 del 24/01/2019. Successivamente è stata approvata la variante parziale n.3 con D.C. 15 del 27/03/2019. È stata poi approvata la variante parziale n.4 con D.C. 39 del 26/07/2019. Successivamente è stata approvata la variante parziale n.5 con D.C.33 del 30/06/2021.

È stato contestualmente portato avanti un procedimento di Variante Semplificata ai sensi art. 17 bis, c. 6 della L.U.R. in applicazione dell'art.19 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., relativo al polo scolastico dell'Istituto Tecnico "G. Rivoira" reso efficace con D.C. 70 del 28/10/2019.

È stata successivamente approvata con D.C. 4 del 21/02/2022 la variante parziale n.6.

Ad oggi l'Amministrazione Comunale intende far fronte a nuove esigenze urbanistiche legate a differenti settori avviando l'elaborazione della variante parziale n. 7.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione a specifiche necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano differenti settori. Come si vedrà in seguito le previsioni di variante non comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale), ma azioni altrettanto importanti affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto, gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esem-

pio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene predisposta, come già affrontato in precedenti casi, dal Comune di Verzuolo successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto, viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Individuazione nuova area a standard pubblico (Estratto 1)

Con la presente variante parziale, si è valutata la necessità di intervenire con l'individuazione di un'area ricadente nella tipologia delle aree a standard pubblico ad uso verde e parcheggio in quanto, per specifiche motivazioni, l'Amministrazione ha valutato l'effettiva e necessaria opportunità di tale localizzazione. Infatti, si prevede il riconoscimento di una nuova area a standard pubblico ad uso verde e parcheggio, che si andrà a nominare con la doppia sigla 02SV01 e 02SP01, su parte dei mappali n. 266 e 270 del Fg. n. 20 del Catasto, nel Concentrico (il Paschero) presso Corso Re Umberto angolo Via S. Bernardo. L'area interessata ricade attualmente nell' area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 02RS02 e vede la presenza di un fabbricato in cattive condizioni architettoniche e statiche e privo di elementi di valore architettonico, destinato in futuro alla demolizione da parte dell'Amministrazione.

La superficie interessata, di dimensioni pari a mq. 157, viene individuata come area per servizi pubblici ad uso verde e parcheggio con il fine ultimo di poter risolvere una viva problematica attualmente riscontrabile presso questo ambito urbanistico centrale. Tale previsione avviene su terreni già compromessi, impermeabilizzati e posti in continuità con aree urbanizzate e edificate e, nonostante le ridotte dimensioni dell'area, mira, come detto, alla risoluzione di un incombente problematica legata al parcheggio e alla sosta della collettività intera in modo da risolvere anche problemi di sicurezza lungo l'asse viario esistente.

Dato l'incremento superficiale relativo alle aree ad uso standard descritto, si rendono obbligatorie alcune verifiche quantitative per le superfici ad uso servizi atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale, per le quali si rimanda al successivo punto quattro.

3.2 Individuazione nuova area residenziale di completamento (Estratto 3)

Come descritto al punto precedente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazioni ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

La modifica che si intende descrivere al presente punto riguarda l'individuazione dell'"area residenziale di completamento" che si intende denominare 05RC05. Tale ambito si individua a nord del concentrico, al confine con il territorio comunale di Manta, lungo Via Strada Statale. L'area, che si individua sul mappale n. 343 censito al Fg. 4 del catasto, è attualmente ricadente in "area produttiva agricola inedificabile" HI e misura una superficie pari a mq. 1.500. Il cambio di destinazione descritto al presente punto comporta un incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 1.320. Si sottolinea come tale area risulti posta nei pressi di aree già attualmente edificate e urbanizzate, costituendo un comparto in continuità e in collegamento tra l'abitato di Verzuolo e quello di Manta, non comportando dunque particolari o irrisolvibili problematiche legate ad aspetti urbanistici e/o paesaggistico-ambientali.

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda, comunque, al successivo punto quattro ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R.

3.3 Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività produttivo - artigianali (Estratti 4 e 5)

Come già anticipato, si deve rimarcare che anche per le previsioni insediative produttive vi sia una sostanziale "datazione" delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più "snelle" e rapide.

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nella presente previsione di variante trattasi di ampliamenti o incrementi della capacità edificatoria di aree riconosciute in piano regolatore con destinazione produttiva, poste in zone già urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari, con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai Comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Verzuolo non si è ancora dotato di tale strumento seppure le aree modificate risultino comunque compatibili alla normativa regionale in quanto ricadono in zone contigue o comprese a terreni già edificati. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di as-

soggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Un'ulteriore verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% (più un ulteriore 2% in applicazione della LR 13/2020) della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante; pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

Come primo intervento si intende descrivere la riperimetrazione dell'"area produttiva di riordino e completamento" 06PC01 posta presso il concentrico.

L'area in oggetto, per ragioni legate al corretto e consono sviluppo dell'attività interessata, da tempo insediata sul territorio, necessita urbanisticamente di un ampliamento superficiale in direzione ovest. La superficie interessata da tale modifica ricade su parte del mappale n. 21 del Fg. 11 del Catasto. Sull'area in ampliamento sono attualmente riconosciuti in Piano ambiti quali: l'"area residenziale di riqualificazione" 06RR01, l'"area servizi pubblici ad uso parcheggio" 06SP01, l'"area servizi pubblici di interesse comune" 06SC04 e le "aree servizi pubblici ad uso verde, gioco e sport" 06SV01 e 06SV03. La quantità di superficie attualmente riconosciuta come "a servizi" (mq. 11.734), oggetto di cambio di destinazione con il presente atto, non risulta altro che essere la quantità urbanisticamente corrispondente allo stralcio della capacità edificatoria previsto con lo stralcio dell'area residenziale 06RR01 e non necessita dunque di essere considerato nelle verifiche urbanistiche. La quantità di aree ad uso servizi (ad uso verde) che risultavano in esubero per l'area residenziale stralciata resta prevista in piano con la funzione di filtro tra l'area produttiva in oggetto e il tratto viario rappresentato dalla SP589. Le superfici oggetto di cambio di destinazione sono di fatto pertinenziali all'attività produttiva esistente, seppur attualmente riconosciute con differente destinazione urbanistica e si intendono ricondurre alla destinazione produttiva al fine di consentire un'organizzazione e una gestione ottimale degli spazi in proprietà all'attività esistente. La quantità di superficie oggetto di cambio

di destinazione misura mq. 19.795, che vanno, dunque, ad annettersi alla destinazione produttiva. All'interno di tale conteggio si considera anche un tratto, interno all'area, attualmente indicato cartograficamente come viabilità in progetto, comportando anche lo stralcio di una rotatoria in progetto che non risulta più realizzabile. Per la superficie in ampliamento si dovrà reperire o monetizzare lo standard pari al 10% della superficie fondiaria corrispondente alle nuove edificazioni (art. 23, c.2 - I5). L'intervento descritto comporta urbanisticamente, oltre all'incremento delle dotazioni per il settore produttivo, anche il recupero di una quantità di capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 17.864.

Altro intervento che si intende descrivere al presente punto riguarda l'individuazione cartografica di un'area produttivo-artigianale di fatto esistente sul territorio comunale per la quale si necessità individuare la specifica perimetrazione. Sulla superficie in oggetto opera da tempo un'attività legata al settore dei trasporti per la quale si richiede il riconoscimento in Piano delle aree interessate dal parcheggio dei mezzi e dei relativi uffici. Tale individuazione non comporta consumo di nuovo suolo, ma risulta esclusivamente un aggiornamento alla reale situazione vigente e da tempo consolidata in quest'ambito di territorio. La zona interessata, che si individua con apposito segno grafico e apposito perimetro, si trova a sud del territorio comunale in Via Strada Provinciale (Strada Vicinale della Madonna della Neve) ed interessa un'area che misura mq. 1.261 attualmente ricadente in area "produttiva agricola" H. Il cambio di destinazione appena descritto interessa parte dei mappali n. 1628 e 2138, censiti al Fg. 3 del Catasto e l'intervento in oggetto viene inquadrato normativamente all'interno delle N. di A (art. 22, c.3 – C3).

Riassumendo: al presente punto viene previsto l'incremento delle dotazioni superficiali per il settore produttivo in misura pari a mq. 21.056. Viene contestualmente recuperata una capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. mc. 17.864.

3.4 Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G. (Estratti 4 e 5)

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate.

In primo luogo, si prevede di stralciare o modificare alcuni tratti di viabilità in progetto per i quali non risulta più attuale e necessaria la previsione.

Per il primo di tali interventi si rimanda al precedente punto 3.3 dove la modifica relativa allo stralcio di un tratto viario in progetto non più necessario e realizzabile è stata già illustrata nell'ambito dell'ampliamento dell'area produttiva di completamento 06PC01.

In secondo luogo si descrive lo stralcio di un tratto di viabilità in progetto attualmente individuato a sud del territorio comunale nei pressi della SP589. Tale tratto viario, nella realtà dei fatti risulta essere un semplice accesso sterrato per la singola abitazione presente in zona. La previsione di una viabilità non risulta più attuale e consona all'ambito in cui si ricade e si intende, dunque, stralciare tale previsione. Le particelle interessate da tale cambio di destinazione (si riporta la superficie viaria alla destinazione produttiva agricola H) sono, in parte, i n. 132, 137, 194, 254, 287 e 288, censiti al Fg. 3 del catasto.

Contestualmente si correggono errori e divergenze tra il catasto e lo strumento urbanistico che potrebbero condurre ad errori interpretativi. In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi (fabbricati accatastanti non ancora individuati in cartografia di Piano, nuovi lotti, ecc…).

Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Tali aggiornamenti (catastali, viabilità, etc...) non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

3.5 Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento

Si intendono riassumere ed inquadrare al presente punto le modifiche di carattere normativo introdotte con il presente procedimento, che riguardano specifiche aree e specifiche prescrizioni.

In primo luogo, si intende modificare la modalità attuativa di una zona attualmente soggetta a piano di recupero posta presso Villanovetta in Via S. Bernardo in area 03RS02. Al fine di rendere di più semplice e rapida attuazione le previsioni urbanistiche vigenti legate al consono e necessario recupero dei fabbricati interessati, si intende, infatti, stralciare l'obbligo di sottoporre a piano di recupero tale area modificando la modalità attuativa con possibilità di intervento diretto. L'area in oggetto interessa i mappali n. 376, 377, 585, 924 e 1141, censiti al Fg. 1 del Catasto. Si provvede, inoltre, sempre in quest'ambito ad aggiornare catastalmente il piano rimuovendo un fabbricato non più esistente e non più accatastato, attualmente individuato sul mappale 924 del Fg. 3. In ultimo, si aggiorna alle presenti modifiche quanto previsto per i fabbricati interessati in tale ambito di Villanovetta (art. 15 N. di A.).

Tali modifiche non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle 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) non 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 nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

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 nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

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.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilie-

vo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si procede all'individuazione di una nuova area a standard pubblico; all'individuazione di una nuova area residenziale di completamento; alla riperimetrazione con ampliamento di un'area produttiva esistente; al riconoscimento di un'attività produttivo – artigianale esistente; ad alcuni aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.; ad alcune modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare modifiche che esulano dalle limitazioni quantitative e normative previste ex lege.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 10.207 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che con la presente variante si prevede una modifica interessante comportante uno stralcio della capacità edificatoria per tale settore. Tralasciando le modifiche che non comportano aumento/riduzione di cubatura, si specifica che con le precedenti varianti si era addivenuti in possesso di una quantità di volumetria, derivante da stralci di aree non attuate, pari a mc. 800 da poter reimpiegare mediante l'utilizzo delle varianti parziali. Con la presente variante si recupera una quantità di capacità edificatoria pari a mc. 16.544, ottenendo una quantità di volume totale pari a mc. 17.344 (800 + 16.544) che resta a disposizione per future varanti.

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano modifiche interessanti tali ambiti, pertanto, la situazione dimensionale risulta essere modificata. Con le precedenti varianti parziali si è venuto a determinare un decremento complessivo pari a mq – 935.

  Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 10.207 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

  abit. 10.207 x (± 0,5) mq/ab = ± 5.103,5 mq da poter sfruttare

  Con la presente variante si effettua un incremento superficiale di mq. + 157. Da tali dati si è dimostrato di aver operato nel complessivo delle varianti parziali formulate precedentemente, insieme alla presente variante, una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. – 778 (– 935 + 157) e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

  mq. – 935 ≤ ± 775 mq.

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apportano modifiche di Superficie Territoriale. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui

all’art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 749.430, l’incremento ammesso del 6% risulta pari a mq. 44.968,8. Ne sono già stati sfruttati con le precedenti varianti parziali mq. 22.801 ottenendo, dunque, una dotazione ancora disponibile di mq. 22.167,8.

Con la presente variante si produce un incremento di superficie territoriale pari a mq. + 21.056, portando ad un saldo complessivo di mq. + 43.857 (22.801 + 21.056); quindi rimangono a disposizione ancora mq. 1.111,8 (44.968,8 – 43.857) per future esigenze di settore.

Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche alla Superficie Territoriale. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all’art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq 3.902, l’incremento ammesso del 6% è pari a mq. 234; non essendo intercorse modifiche interessanti tale settore con le precedenti varianti parziali, come con la presente, si mantiene la possibilità di incremento per future esigenze di settore di mq. 234.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5

	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.) 10.207		S.T. aree Produttive	S.T. aree terziarie
Variante 2015	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	749.430	3.902
			0,06	0,06
	5.103,5 mq	**mc**	**44.968,8 mq**	**234 mq**

Varianti parziali	*aree servizi mq.*	*aree residenziali mc.*	*aree produttive Sup.Ter. mq.*	*aree terziarie Sup.Ter. mq.*
VP1	- 894	/	/	/
VP2	- 1.615	/	/	/
VP3	/	/	+ 5.263	/
VP4	- 63	/	/	/
VP5	- 593	- 800	+ 5.045	/
VP6	+ 2.230	/	+ 12.493	/
VP7	+ 157	- 16.544	+ 21.056	/
TOTALE MODIFICHE	- 778	- 17.344	+ 43.857	/
RESIDUO A DISPOSIZIONE	**+ 5.881,5 mq**	**17.344 mc**	**ST a disposizione: 1.111,8 mq**	**234 mq**
	- 4.325,5 mq	**+ increm. 4%**		

4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio *"[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente"*.

Nel caso (che non riguarda il presente procedimento) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6%.

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati si potrebbe generalmente, per semplicità, come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la "ratio" alla quale si deve far riferimento. Questo valore calcolato dovrebbe praticamente essere coincidente con quello regionale inerente al consumo di suolo urbanizzato (CSU) pari a mq. 2.640.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015").

Dato Regionale 2.640.000 x 3% = 79.200 mq.

Le previsioni di variante sulla quale si deve effettuare la verifica in oggetto interessano complessivamente una superficie pari a mq. 2.761 di consumo di nuovo suolo così come dimostrato con il raffronto effettuato con il dato Regionale del suolo trasformato evidenziato nella cartografia fornita dall'ente medesimo. Occorre evidenziare come per alcune modifiche introdotte con il presente atto si operi all'interno di ambiti già previsti dallo strumento urbanistico vigente e pertanto, ai sensi delle definizioni di cui all'art. 35 della L.R. 7/2022, non si determina consumo di suolo e corrispondente necessità di effettuare compensazioni.

"Art. 35.
(Norme in materia di compensazione del consumo di suolo)

1. *Le soglie di consumo di suolo di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del piano territoriale regionale (PTR), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 21 luglio 2011, n. 122-29783 (Approvazione del piano territoriale regionale ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), costituiscono riferimento per le nuove previsioni che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente e che necessitano di variante agli strumenti di pianificazione urbanistica adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, ad esclusione delle opere pubbliche non diversamente localizzabili e della realizzazione di interventi di livello sovralocale che derivino da accordi di programma, territoriali o da intese tra pubbliche amministrazioni.*

2. *Le nuove previsioni di occupazione di superficie libera ammesse, oggetto di variante generale agli strumenti di pianificazione urbanistica, adottata dopo l'entrata in vigore della presente legge, determinano l'obbligo di compensare la perdita irreversibile di suolo prodotta dalla trasformazione, con la finalità di perseguire l'obiettivo del bilancio del consumo di suolo pari a zero per il 2050. La Giunta regionale, con suo provvedimento, determina la natura, le destinazioni e i limiti delle conseguenti compensazioni.*

3. *I precedenti commi si applicano anche alle procedure istruttorie di natura pianificatoria ed autorizzativa non ancora concluse alla data di approvazione della presente legge, non recependo nel provvedimento finale eventuali prescrizioni compensative difformi anche formalizzate in endoprocedimenti già conclusi.*

Omissis…"

Nel presente quinquennio di conteggio del consumo di suolo agosto 2021/2026 vi sono state altre previsioni di nuovo consumo di suolo che si vanno di seguito ad elencare; da tali considerazioni si può affermare che le nuove previsioni risultano essere contenute nel dato del 3% precedentemente calcolato.

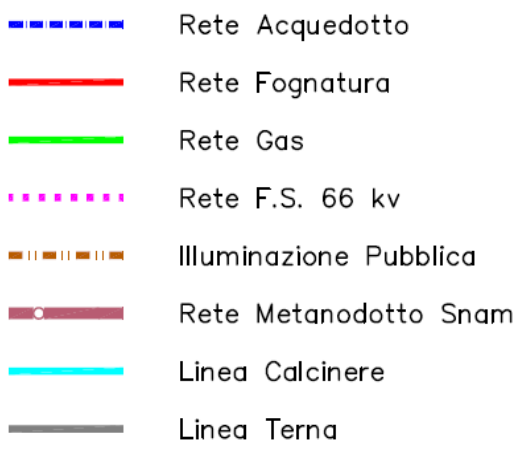
1)	Variante parziale n. 6 (*approvata con D.C. 4 del 21/02/2022*)		17.915 mq.
2)	Variante parziale n. 7 (*la variante in oggetto*)		2.761 mq.
TOTALE VARIAZIONE S.T. QUINQUENNIO 2021/ 2026		**S.T.**	**20.676 mq.**

Come dichiarato i dati riportati servono per far comprendere l'attenta gestione della risorsa suolo da parte delle Amministrazioni Comunali susseguitesi negli ultimi anni, con attività pianificatorie che hanno sempre cercato di impiegare una metodologia perequativa previsionale tra quanto previsto nel piano regolatore in vigore e le varianti attivate.

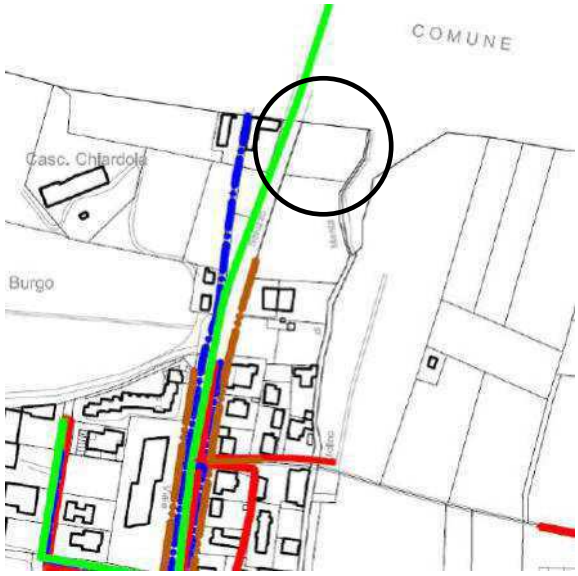
Per gli attuali principi (non elaborati nelle prime fasi applicative e quindi giustificativo del dato del primo quinquennio) generalmente adottati quale prassi di calcolo del dato di cui all'art. 31 delle Norme del P.T.R. non si tiene conto delle aree stralciate dal P.R.G. non ancora trasformate quale compensazione delle nuove previsioni. Pertanto, esaminando i dati con tale visione per il quinquennio in corso (2021/2026), si evince come la previsione di variante risulti essere contenuta all'interno del dato del 3% consentito in quanto i **mq. 20.676** di consumo di suolo previsti risultano essere inferiori ai **mq. 79.200** consentiti.

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree.

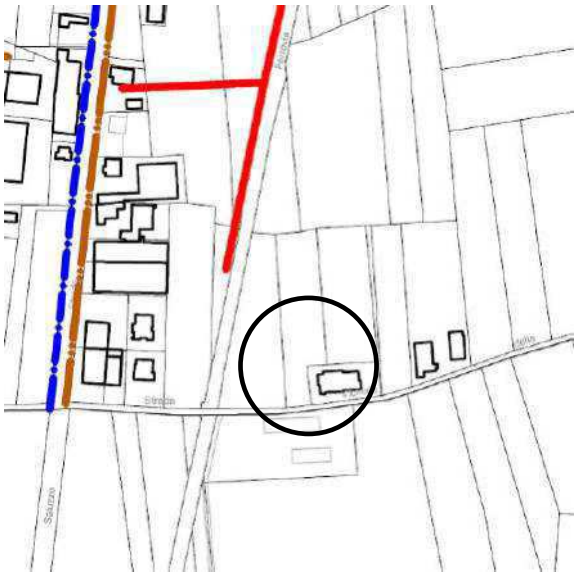
ESTRATTO URBANIZZAZIONI



Legenda



Area 05RC05



Area di attività esistente



Area 06PE01 e area servizi 02SV01-02SP01

- Viste le modifiche predisposte si fa presente come, pur non avendo questo Comune ancora adottato la perimetrazione dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i., le aree modificate risultino comunque compatibili alla normativa regionale in quanto ricadono in zone contigue o comprese a terreni già edificati.

Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

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 affinchè 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 06/8/201,

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 puo' 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., nonchè 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..

(omissis)

Allegato

REGIONE PIEMONTE 14 AGO. 2015

**Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n°
in data relativa all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di VERZUOLO (CN).**

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 L.R. 56/77 (nel testo vigente fino all'entrata in vigore della L.R. 3/2013, come stabilito all'art. 89 della stessa)

MODIFICHE CARTOGRAFICHE :
Cartografia
Nelle tavole di progetto la fascia di rispetto dai cimiteri (200 mt) si intende individuata con un tratto discontinuo nero di spessore pari a quello che individua il C.S. ; nella legenda si intende inserito tale segno grafico con la dicitura "fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.".

MODIFICHE NORMATIVE :
Normativa
Art. 13 Vincoli
Il primo periodo del disposto si intende integrato con le seguenti parole finali "ed al rispetto delle prescrizioni del P.P.R. adottato cogenti e immediatamente prevalenti ai sensi dell'articolo 143, comma 9, del Codice, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione settoriale, territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione; in base all'articolo 145, comma 4, del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo"

Punto 1.3 si intendono richiamate le prescrizioni degli artt. 14 e 16 del P.P.R. adottato e in salvaguardia inserendo le seguenti parti come segue:
"All'interno delle zone fluviali "interne" individuate nella tav. P4, ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione di bacino per quanto non attiene la tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostituzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
b. b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale".

REGIONE PIEMONTE

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'articolo142,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 circonvallazioni; 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

ALLEGATO D.

REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio
Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate
valutazioni.ambientali@regione.piemonte.it

Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale
n. 26-2571 del 23/11/2015
Il Segretario Verbalizzante

Torino, 23.11 .2015

Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale
relativa alla Variante generale al PRGC del Comune di Verzuolo (CN)

DICHIARAZIONE di SINTESI ai sensi dell'art. 17 c. 1 lett. b) del D.Lgs. n. 152/2006

Il presente documento costituisce la dichiarazione di sintesi, prevista dall'art. 17 del D.Lgs. 152/2006 e dalla DGR n. 12-8931 del 09.06.2008, che accompagna l'approvazione del Piano.
Ai sensi del citato decreto, il presente documento illustra "in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate".

Nel dettaglio, il presente documento fa riferimento alle osservazioni ambientali e paesaggistiche, sviluppate nella relazione di esame delle controdeduzioni redatta dall'Organo Tecnico regionale (OTR) per la VAS, sulla base dei dati forniti dal Comune di Verzuolo nell'elaborato "*Relazione integrativa. Determinazioni di controdeduzione alle osservazioni e rilievi regionali*" (Tav.1.2) che riassume le criticità emerse in fase di istruttoria del Progetto Definitivo e illustra le scelte conseguentemente effettuate dall'Amministrazione comunale.

Tali osservazioni sono state integralmente recepite nella relazione di controdeduzione predisposta dal Settore Copianificazione Urbanistica Area Sud Ovest per la predisposizione del provvedimento di approvazione di competenza della Giunta Regionale.

In relazione al processo di Valutazione Ambientale Strategica, si evidenzia che la fase di Specificazione è stata avviata nell'agosto 2008.

L'OTR per la VAS ha inviato il proprio contributo per la Fase di Specificazione in data 05.11.2008, con nota protocollo n. 48889.

Il Comune di Verzuolo ha adottato il Piano nella versione preliminare con D.C.C. n. 2 del 21.01.2009 ed ha acquisito i contributi dei soggetti con competenza ambientale, formulati dalla Provincia di Cuneo, dall'Arpa Piemonte e dall'ASL.

Il progetto definitivo del Piano è stato adottato con D.C.C. n. 40 del 18.12.2012; a seguito di una formale verifica da parte dell'allora Settore Attività di supporto al processo di delega per il governo del territorio e dell'invio da parte del Comune della documentazione richiesta, è stato ritenuto procedibile per l'istruttoria in data 23.05.2013.

Via Principe Amedeo, 17
10123 Torino
Tel. 011-4321410
Fax 011-4323771

Corso Bolzano, 44
10121 Torino
Tel. 011-4321410
Fax 011-4325870

Il Dirigente di Settore
(Arch. Jacopo CHIARA)

REGIONE PIEMONTE

Ai fini della valutazione del Rapporto Ambientale e degli elaborati del Piano, l'Organo Tecnico regionale ha convocato una riunione in data 19.03.2014, alla quale hanno partecipato il Comune di Verzuolo e le Direzioni regionali interessate.

L'Organo Tecnico regionale per la VAS, nella fase di Valutazione del Progetto Definitivo ha espresso il Parere Motivato con Determina Dirigenziale n. 411 del 09.07.2014, pubblicato sul B.U.R. n.33 del 14.08.2014.

Nel contributo dell'Organo Tecnico regionale per la VAS è stata indicata la necessità di approfondire alcuni aspetti metodologici, in particolare per quanto riguarda il piano di monitoraggio, l'analisi di coerenza esterna, la percezione del paesaggio e l'individuazione di adeguate misure di mitigazione e compensazione, nonché di approfondire la valutazione delle criticità ambientali e paesaggistiche derivanti da alcune previsioni urbanistiche.

A seguito delle osservazioni regionali in materia di VAS e in materia urbanistica, il Comune di Verzuolo ha adottato le controdeduzioni con D.C.C. n. 9 del 24.02.2015.

Nella fase di revisione del Piano, il Comune ha svolto approfondimenti finalizzati a perfezionare i contenuti analitici del Rapporto Ambientale ed a garantire una più efficace integrazione delle nuove previsioni con il sistema territoriale locale, sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed ecosistemico. Sono stati, inoltre, recepiti i rilievi formulati nel Parere motivato riguardo la necessità di integrazione del piano di monitoraggio ambientale.

Nello specifico, l'analisi della documentazione predisposta dall'Amministrazione Comunale ha evidenziato quanto segue:

- sono state colmate le carenze analitiche e valutative evidenziate nel parere motivato dell'Organo Tecnico regionale per la VAS;

- è stato dato riscontro a quanto osservato nel parere motivato dell'OTR per la VAS in merito alle misure di mitigazione e compensazione; opportunamente integrate e recepite alla lettera b) del paragrafo 3.3 e al punto 8 dell'art.10 delle NtA;

- è stata operata una significativa riduzione delle previsioni insediative residenziali e produttive, mediante lo stralcio e il sostanziale ridimensionamento di numerose aree di nuova previsione;

- è stata introdotta all'art.10 delle NtA, punto 4bis, la prescrizione di realizzare i nuovi insediamenti come *aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)*, accogliendo in tal modo l'osservazione regionale.

Infine è stato dato riscontro alla richiesta di individuare misure di compensazione ambientale volte al miglioramento ed all'implementazione della rete ecologica provinciale e comunale in previsione della nuova viabilità, integrando l'art.30 FV delle NtA con il punto 15 del paragrafo 2.

Il Direttore
(ing. Stefano RIGATELLI)
Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

referente:
arch. Elisabetta Giachino
tel. 011.432.2535

REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Il sottoscritto attesta che la presente copia composta da
n. 2 fascicoli è conforme all'originale depositato agli atti.
Torino, 23 DIC. 2015 Il Dirigente

pagina 2

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

5.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Verzuolo con il piano di classificazione acustica la cui variante è stata approvata con d.c. 12 del 20/04/2006.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

È importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area servizi 02SV01-02SP01	III	III	NO	NO
Area 03RS02	III	III	NO	NO
Area 05RC05	III	III	NO	NO
Attività esistente	III	III	NO	NO
Area 06PC01	V	III – IV – V	NO	NO

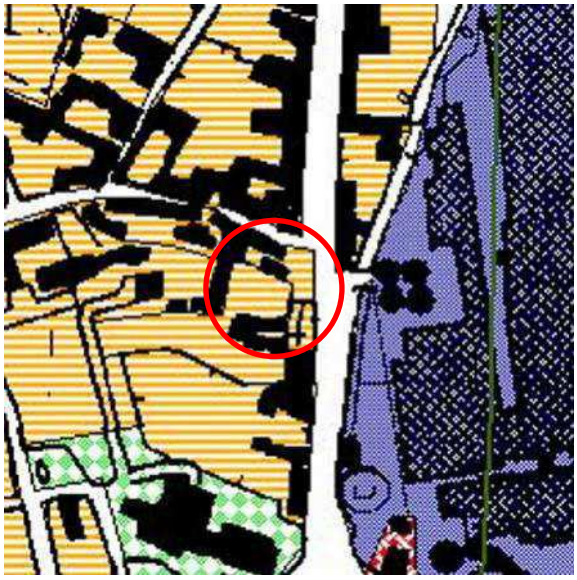
5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Verzuolo non determinano contatti critici; risulta però necessario in futuro effettuare un aggiornamento del piano di classificazione acustica del territorio comunale in alcune zone oggetto di cambio di destinazione nel corso delle varianti susseguitesi negli ultimi anni.

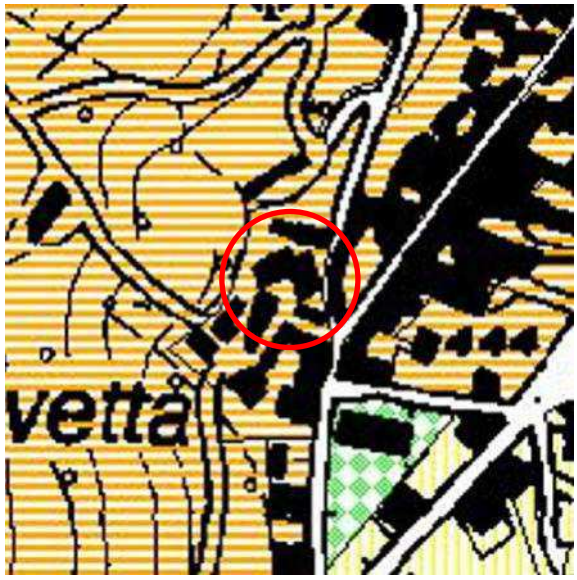
Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)] Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

Fasce di pertinenza ferroviaria
Fascia A
Fascia B

Legenda



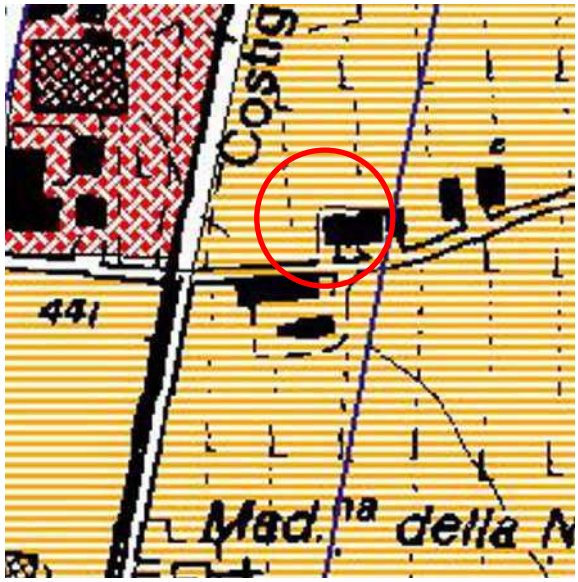
Area servizi 02SV01-02SP01



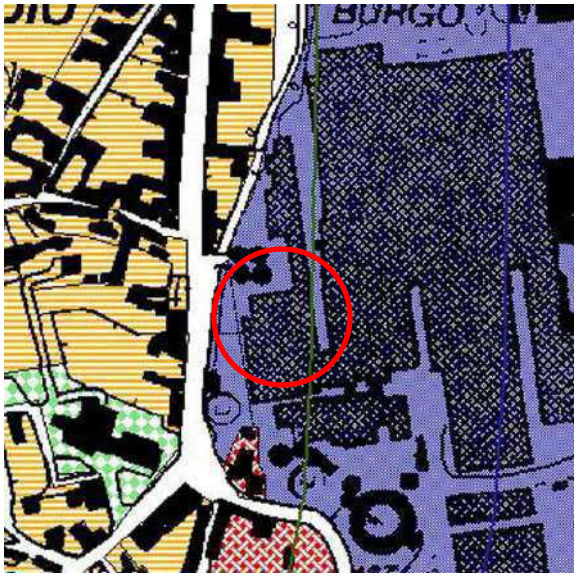
Area 03RS02



Area 05RC05



Attività esistente



Area 06PC01

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Verzuolo è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

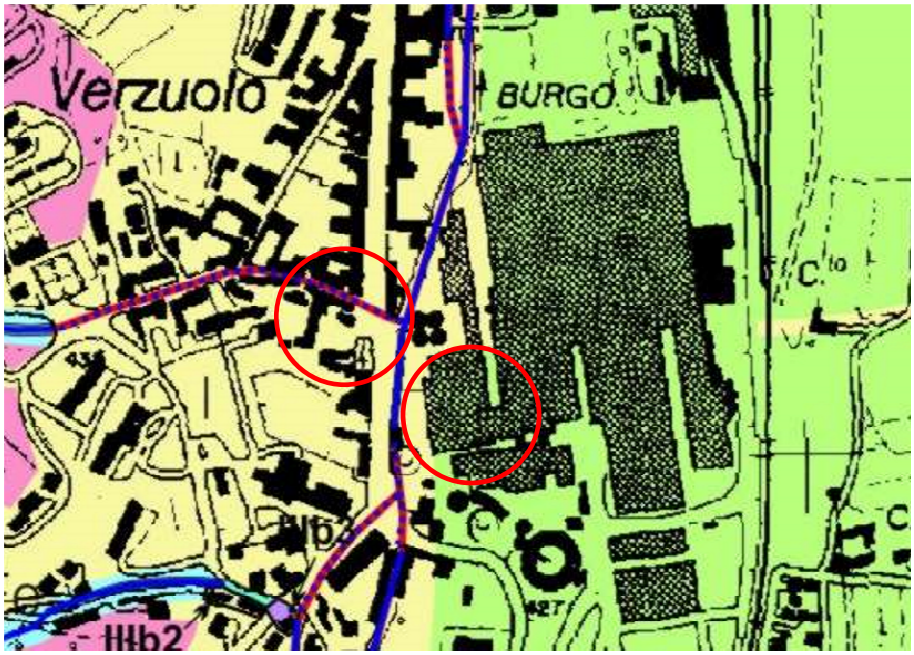
Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato.

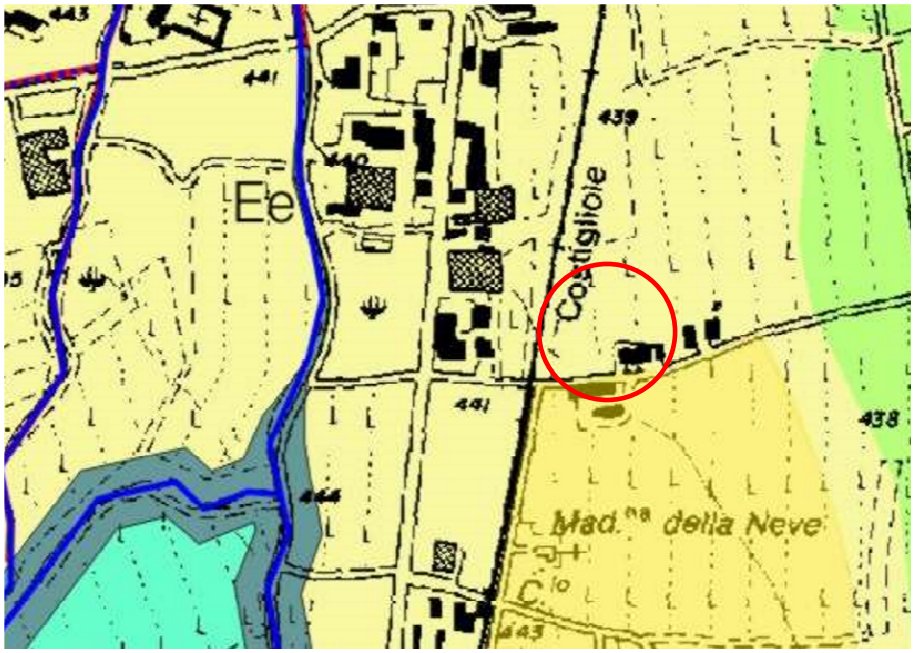
	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	Classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area 05RC05	residenziale	I – II	1
Area servizi 02SV01-02SP01	servizi	II	2
Area 06PC01	produttiva	I – II – III	
Attività esistente	produttiva	II	3



Stralcio 1: Area 05RC05



Stralcio 2: Area servizi 02SV01-02SP01 e Area 06PC01



Stralcio 3: Attività esistente

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 modesti 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 condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE IIa - porzioni di territorio con elevata possibilità di risalita di falda e riattivazione di percorsi 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 impedirne l'utilizzo qualora inedificate, 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. Sino 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 inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee 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
FQ
Aree in frana ed aree in cui le condizioni di dissesto sono connesse alla dinamica di versante con pericolosità molto elevata;
FA3D: frana di scivolamento rotazionale in detrito;
FA4D: frana di scivolamento traslativo in detrito;
FA5D: frana per colamento lento in detrito;

Rii minori e canali: area potenzialmente esondabile con pericolosità molto elevata (Ee)

Rii 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) (EeL). 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.236/88e L.R. 12/4/94 n°4)

Limite della **FASCIA A** (D.P.C.M. 24/07/1998 e s.m.i.)

Limite della **FASCIA B**

Limite della **FASCIA C**

Limite della **FASCIA 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 PAI.

Classe IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

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 completamenti.

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.

N.B.: Per una maggiore leggibilità della delimitazione delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica fare anche riferimento alle Tavole relative alle "analisi idrologico-idrauliche di dettaglio" alla scala 1:2.000.

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante parziale al P.R.G.C. riguardano:

1) Individuazione nuova area a standard pubblico;
2) Individuazione nuova area residenziale di completamento;

3) Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività produttivo - artigianali;

4) Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.;

5) Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento.

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R..

7.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Verzuolo, con tutti gli interventi descritti, ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 47 (*Saluzzese*: un ambito di paesaggio pedemontano collocato nel cuneese occidentale, che racchiude i territori pianeggianti che circondano Saluzzo e le prime pendici montane delle valli Po e Varaita, collocandosi nelle parti iniziali della pianura cuneese, ma con relazioni caratteristiche sia verso la pianura di cui costituisce l'apice, sia verso gli ambienti montani).

Il territorio comunale ricade all'interno del macroambito del "*paesaggio della pianura del seminativo"*, all'interno del quale ricadono tutti gli interventi descritti.

Si opera all'interno dell'unità di paesaggio "*Fascia Val Varaita*" che fa normativamente riferimento alla tipologia n. VII "*naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità*" che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la "*compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi*".

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 47, all'interno del quale

si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessita, ad esempio, di favorire l'ispessimento del tessuto urbano e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, la necessità, ad esempio, di riportare porzioni di territorio ad un uso agrario prevalentemente praticolo in funzione della conservazione della struttura del suolo, del mantenimento della fertilità e dell'accumulo di carbonio organico.

Come prima analisi si intende individuare quali *strategie*, quali *obiettivi generali* e quali *obiettivi specifici* del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all'interno della tabella seguente, se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico.

AMBITO 47

Linee strategiche paesaggistico-ambientali							
n	**LE STRATEGIE**	Non contrasta	**INTERVENTI VARIANTE**				
n.n	***GLI OBIETTIVI GENERALI***	Effetti positivi	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
n.n.n	*Gli obiettivi specifici*	Contrasta					
1	**RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**						
1.1	***VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI***						
1.1.1	*Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati*						
1.1.2	*Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese*						
1.1.3	*Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr*						
1.1.4	*Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale*						
1.2	***SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALISTICOAMBIENTALE***						
1.2.1	*Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibi-*		Ripristino delle zone umide che	Ripristino delle zone umide che	Ripristino delle zone umide che	Ripristino delle zone umide che	Ripristino delle zone umide che

	li e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico	caratterizzavano l'area	caratterizzavano l'area	caratterizzavano l'area	caratterizzavano l'area	caratterizzavano l'area
1.2.2	*Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovraregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche*					
1.2.3	*Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado*					
1.2.4	*Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico*					
1.3	***VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI***					
1.3.1	*Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio*					
1.3.2	*Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale*					

1.3.3	*Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza*	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto
1.4	***TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO***					
1.4.1	*Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale*					
1.4.2	*Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili*					
1.4.3	*Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate*					
1.4.4	*Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani*					
1.5	***RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO***					
1.5.1	*Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia*	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo.	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo.	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo.	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo.	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo.

		Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie
1.5.2	*Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane*	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie	Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie
1.5.3	*Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano*	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali
1.5.4	*Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato*					
1.5.5	*Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)*					
1.6	***VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI***					
1.6.1	*Sviluppo e integrazione*	Valorizzazione dei prodotti or-	Valorizzazione dei prodotti or-	Valorizzazione dei prodotti or-	Valorizzazione dei prodotti or-	Valorizzazione dei prodotti or-

	nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati	tofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente praticolo, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo	tofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente praticolo, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo	tofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente praticolo, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo	tofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente praticolo, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo	tofrutticoli locali della fascia submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente praticolo, delle aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo
1.6.2	*Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo*	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali	Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali
1.6.3	*Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici*	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle imper meabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle imper meabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle imper meabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle imper meabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle imper meabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica
1.6.4	*Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico*					
1.7	***SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI***					

1.7.1	*Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale*					
1.7.2	*Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione*					
1.7.3	*Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo*					
1.7.4	*Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative*					
1.7.5	*Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale*					
1.7.6	*Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale*					
1.8	***RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA***					
1.8.1	*Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana*					
1.8.2	*Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi*					
1.8.3	*Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collina-*	Recupero delle aree collinari	Recupero delle aree collinari	Recupero delle aree collinari	Recupero delle aree collinari	Recupero delle aree collinari

	ri alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari					
1.8.4	*Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici*					
1.8.5	*Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)*					
1.9	***RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE***					
1.9.1	*Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi*					
1.9.2	*Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti*					
1.9.3	*Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti*					
2	**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA**					
2.1	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA***					
2.1.1	*Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee*					
2.1.2	*Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque*					
2.2	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA***					
2.2.1	*Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione*					

	ambientale delle grandi infrastrutture					
2.3	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO***					
2.3.1	*Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione*					
2.3.2	*Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso*					
2.3.3	*Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse*					
2.4	***TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE***					
2.4.1	*Salvaguardia del patrimonio forestale*					
2.4.2	*Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)*	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto	Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); valorizzazione dei castagneti da frutto
2.5	***PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE***					
2.5.1	*Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi*					
2.5.2	*Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc…) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale*					
2.5.3	*Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili*					
2.6	***PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI***					
2.6.1	*Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali*					

2.7	***CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI***					
2.7.1	*Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto*					
3	**INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA**					
3.1	***RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE***					
3.1.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*					
3.1.2	*Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera*					
3.2	***RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA***					
3.2.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*					
3.3	***SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA***					
3.3.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*					
4	**RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA**					
4.1	***PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA***					
4.1.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*					
4.2	***PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI***					
4.2.1	*Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte*					

4.3	***PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI***					
4.3.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*					
4.4	***RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE***					
4.4.1	*Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)*					
4.5	***PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI***					
4.5.1	*Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali*					
5	**VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI**					
5.1	***PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE***					
5.1.1	*Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale*					
5.2	***ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO***					
5.2.1	*Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati*					

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni di variante risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. Viene approfondito nella tabella successiva il rapporto tra gli obiettivi specifici dell'ambito in cui si interviene e gli interventi descritti all'interno della presente variante.

7.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici			Aree interessate
1) Individuazione nuova area a standard pubblico	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera c) 150 metri da Rio Torto	Area servizi 02SV01-02SP01
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Zona Fluviale Interna (Rio Torto)	Area servizi 02SV01-02SP01
			Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano)	
			Percorsi panoramici (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo)	
			Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2)	
			Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

2) Individuazione nuova area residenziale di completamento	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Praterie - prato-pascoli – cespuglieti	Area 05RC05
			Aree di elevato interesse agronomico	
			Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano)	
			Percorsi panoramici (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo)	
			Elementi strutturanti i bordi urbani (pedemonte)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/
3) Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività produttivo – artigianali	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera c) 150 metri da Rio Torto	Area 06PC01
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Zona Fluviale Interna (Rio Torto)	Area 06PC01
			Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)	
			Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano)	

			Percorsi panoramici (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo)	Area 06PC01
			Elementi strutturanti i bordi urbani (pedemonte)	
			Fulcri del costruito (SS. Filippo e Giacomo)	
			Aree di elevato interesse agronomico	Attività esistente
			Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
			Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete ferroviaria storica (Saluzzo-Cuneo)	Attività esistente
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/
4) Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera c) 150 metri da Rio Torto	Stralcio viabilità in progetto sud concentrico
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Zona Fluviale Interna (Rio Torto)	Stralcio viabilità in progetto sud concentrico
			Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)	
			Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano)	
			Percorsi panoramici (SR589 verso Costigliole Saluzzo)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

5) Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (castagneti)	Area 03RS02
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Territori a prevalente copertura boscata	Area 03RS02
			Aree di elevato interesse agronomico	
			Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella "Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante", in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle N.d.A. è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Prescrizioni specifiche	*Riscontro*

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:
- *sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);*
- *zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguarda agli aspetti paesaggistici);*
- *zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").*

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi *comma 7*	
Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a: a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.	**Ricade all'interno della Zona Fluviale Interna del Rio Torto l'intervento descritto al punto 1), relativo all'individuazione dell'area servizi verde e parcheggio in progetto 02SV01-02SP01. Tale intervento non risulta avere particolari impatti sul sistema fluviale in oggetto poiché si va ad operare in continuità con ambiti edificati esistenti in zone già urbanizzate, senza prevedere consumo di nuovo suolo. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.** **Ricade nei pressi del medesimo ambito (Zona Fluviale Interna del Rio Torto) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'ampliamento dell'area produttiva 06PC01. Tale intervento non risulta avere impatti sull'ecosistema fluviale in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.**

Direttive *comma 8* All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti: a. (…) b. nelle zone fluviali "interne" prevedono: I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.	**Ricade all'interno della Zona Fluviale Interna del Rio Torto l'intervento descritto al punto 4), relativo allo stralcio di un tratto viario in progetto a sud del concentrico. Tale intervento non comporta alcuna modifica quantitativa rispetto a quanto attualmente previsto dal PRG vigente, può considerarsi come un aggiornamento dello strumento urbanistico alla reale situazione vigente e non ha dunque alcun risvolto sulla componente paesaggistico-ambientale.**
Prescrizioni *comma 11* All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni: a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni; b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coe-	

rente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative). *Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.*	
<u>Indirizzi</u> *comma 6* Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a: a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storicodocumentari; e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. *comma 7* Il Ppr promuove la salvaguardia di: a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; b. prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.	**Ricade parzialmente all'interno di territori coperti da foreste e da boschi (castagneti) l'intervento descritto al punto 5), relativo al cambio di modalità attuativa in area 03RS02. Tale intervento non risulta avere impatti sull'area boscata in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, modificando semplicemente la modalità attuativa di parte dell'area in modo da poter attuare in modo più agevole interventi fondamentali dal punto di vista architettonico ed urbanistico.**
<u>Direttive</u> *comma 9* La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.	
<u>Prescrizioni</u> *comma 11* I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sitospecifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.	

comma 12 Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina. *comma 13* Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.	
Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità	
Nella Tav.P4 sono rappresentate: *- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);* *- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);* *- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).* *I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.*	
<u>Direttive</u> *comma 10* Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sottoutilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.	**Ricade all'interno di aree rurali di elevata biopermeabilità caratterizzate dalla presenza di elementi quali praterie, prato-pascoli e cespuglieti l'intervento descritto al punto 2), relativo all'individuazione dell'area residenziale 05RC05. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti, in un'area già parzialmente compromessa da edificazioni. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali mi sure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.**
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).	
<u>Indirizzi</u> *comma 4* Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.	**Ricade parzialmente all'interno di aree di elevato interesse agronomico l'intervento descritto al punto 2), relativo all'individuazione dell'area residenziale 05RC05. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti, in un'area già parzialmente compromessa da edificazioni. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano**

	con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali mi sure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.
<u>Direttive</u> *comma 8* Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.	**Ricade parzialmente all'interno di aree di elevato interesse agronomico l'intervento descritto al punto 3), relativo all'individuazione dell'attività esistente a sud del concentrico. Tale intervento non risulta avere impatti sulle aree rurali in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, aggiornando la cartografia di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente nell'ambito in oggetto. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.** **Ricade parzialmente all'interno di aree di elevato interesse agronomico l'intervento descritto al punto 5), relativo al cambio di modalità attuativa in area 03RS02. Tale intervento non risulta avere impatti sull'area rurale in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, modificando semplicemente la modalità attuativa di parte dell'ambito in modo da poter attuare in modo più agevole interventi fondamentali dal punto di vista architettonico ed urbanistico.**
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
Nella Tav.P4 è rappresentata: *- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);* *- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);* *- rete ferroviaria storica (tema lineare).*	
<u>Indirizzi</u> *comma 2* Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.	**Ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano) l'intervento descritto al punto 1), relativo all'individuazione dell'area servizi verde e parcheggio in progetto 02SV01-02SP01. Tale intervento non risulta avere particolari impatti sul sistema viario in oggetto poiché si va ad operare in continuità con ambiti edificati esistenti in zone già urbanizzate, senza prevedere consumo di nuovo suolo e operando, anzi, anche per migliorare la sicurezza sul tratto viario in oggetto. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.**

<u>Direttive</u> *comma 4* Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali: a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità; b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.	**Ricade nei pressi del medesimo tratto viario (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano) l'intervento descritto al punto 2), relativo all'individuazione dell'area residenziale 05RC05. Tale intervento risulta avere limitati impatti sul tratto viario in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti, in un'area già parzialmente compromessa da edificazioni. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali mi sure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.** **Ricade nei pressi del medesimo tratto viario (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'ampliamento dell'area produttiva 06PC01. Tale intervento non risulta avere impatti sul tratto viario in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano necessari per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.** **Ricade nei pressi del medesimo tratto viario (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'ampliamento dell'area produttiva 06PC01. Tale intervento non risulta avere impatti sul tratto viario in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano necessari per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.**

	Ricade nei pressi di un tratto di rete ferroviaria storica (Saluzzo-Cuneo) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'individuazione dell'attività esistente a sud del concentrico. Tale intervento non risulta avere ricadute sul tratto viario in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, aggiornando la cartografia di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente nell'ambito in oggetto. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale. **Ricade nei pressi di un tratto viario (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano) l'intervento descritto al punto 4), relativo allo stralcio di un tratto viario in progetto a sud del concentrico. Tale intervento non comporta alcuna modifica quantitativa rispetto a quanto attualmente previsto dal PRG vigente, può considerarsi come un aggiornamento dello strumento urbanistico alla reale situazione vigente e non ha dunque alcun risvolto sulla componente paesaggistico-ambientale.**
Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico	
Nella Tav. P4 sono rappresentati: *- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);* *- percorsi panoramici (tema lineare);* *- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);* *- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);* *- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);* *- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);* *- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).* *Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.*	
<u>Direttive</u> *comma 3* In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a: a. (…) b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto; c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche; d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature,	**Ricade nei pressi di un tratto di percorso panoramico (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo) l'intervento descritto al punto 1), relativo all'individuazione dell'area servizi verde e parcheggio in progetto 02SV01-02SP01. Tale intervento non risulta avere particolari ricadute sul tratto panoramico in oggetto poiché si va ad operare in continuità con ambiti edificati esistenti in zone già urbanizzate, senza prevedere consumo di nuovo suolo e operando, anzi, anche per migliorare la sicurezza sul tratto viario in oggetto. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.**

impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento: I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa; II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano. e. (…)	**Ricade nei pressi del medesimo tratto di percorso panoramico (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo) l'intervento descritto al punto 2), relativo all'individuazione dell'area residenziale 05RC05. Tale intervento risulta avere limitati impatti sul tratto panoramico in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti, in un'area già parzialmente compromessa da edificazioni. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali mi sure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.** **Ricade nei pressi del medesimo tratto di percorso panoramico (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'ampliamento dell'area produttiva 06PC01. Tale intervento non risulta avere impatti sul tratto panoramico in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.** **Il medesimo intervento (ampliamento dell'area produttiva 06PC01), ricade nei pressi di un fulcro del costruito (SS. Filippo e Giacomo). Tale intervento non risulta avere impatti sull'elemento in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.**

	Ricade nei pressi di un percorso panoramico (SR589 verso Costigliole Saluzzo) l'intervento descritto al punto 4), relativo allo stralcio di un tratto viario in progetto a sud del concentrico. Tale intervento non comporta alcuna modifica quantitativa rispetto a quanto attualmente previsto dal PRG vigente, può considerarsi come un aggiornamento dello strumento urbanistico alla reale situazione vigente e non ha dunque alcun risvolto sulla componente paesaggistico-ambientale.
Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative	
Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr *Nella Tav. P4 sono rappresentati anche* - *porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);* - *varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);* - *elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).*	
<u>Indirizzi</u> *comma 4* Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a: a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. *comma 5* I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi	**Ricade nei pressi di un elemento strutturante i bordi urbani (pedemonte) l'intervento descritto al punto 2), relativo all'individuazione dell'area residenziale 05RC05. Tale intervento risulta avere limitati impatti sull'elemento in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti, in un'area già parzialmente compromessa da edificazioni. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali mi sure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.** **Ricade nei pressi del medesimo elemento (pedemonte) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'ampliamento dell'area produttiva 06PC01. Tale intervento non risulta avere impatti sull'elemento in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.**

pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	
<u>Direttive</u> *comma 6* I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative. *comma 7* I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme: a. *analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;* b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4: I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze; II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento; III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); *m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);* *m.i.3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2.).*	
<u>Indirizzi</u> *comma 3* I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5: a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro	**Ricade in parte all'interno delle morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (m.i.2) ed in parte all'interno dei tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3) l'intervento descritto al punto 1), relativo all'individuazione dell'area**

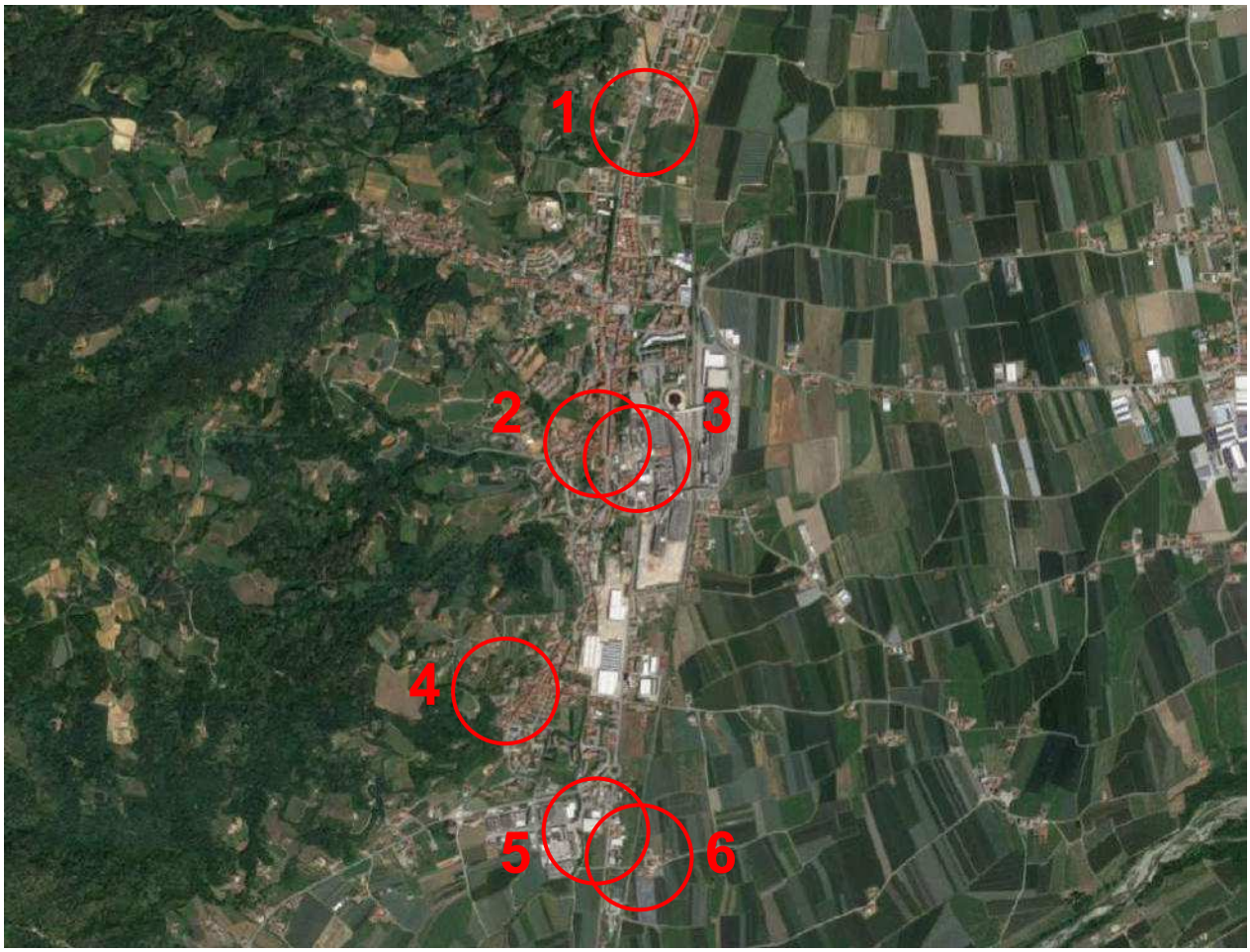
connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. *comma 4* I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.	**servizi verde e parcheggio in progetto 02SV01-02SP01. Tale intervento non risulta avere ricadute di carattere negativo sulle morfologie insediative in oggetto poiché si va ad operare in continuità con ambiti edificati esistenti in zone già urbanizzate, senza prevedere consumo di nuovo suolo. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.**
<u>Direttive</u> *comma 5* I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (…)	**Ricade parzialmente all'interno dei tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3) l'intervento descritto al punto 5), relativo al cambio di modalità attuativa in area 03RS02. Tale intervento non risulta avere ricadute sulla morfologia insediativa in oggetto, che anzi risulta consona all'ambito in cui si opera, poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, modificando semplicemente la modalità attuativa di parte dell'ambito in modo da poter attuare in modo più agevole interventi fondamentali dal punto di vista architettonico ed urbanistico.**
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). *Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali*	
<u>Direttive</u> *comma 4* Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;	**Ricade all'interno degli insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'ampliamento dell'area produttiva 06PC01. Tale intervento non risulta avere impatti sulla morfologia insediativa in oggetto, che anzi risulta consona alle modifiche introdotte con il presente atto, poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.** **Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.5) l'intervento descritto al punto 4), relativo allo stralcio di un tratto viario in progetto a sud del concentrico. Tale intervento non comporta alcuna modifica quantitativa rispetto a quanto attualmente previsto dal PRG vigente, può considerarsi come un aggiornamento dello strumento urbanistico alla reale situazione vigente e non ha dunque alcun risvolto sulla compo-**

II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali. *comma 5* Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858. *comma 6* I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.	**nente paesaggistico-ambientale.**
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); *- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);* *- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);* *- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);* *- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);* *- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO*).	
<u>Direttive</u> *comma 5* Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a: a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più	**Ricade all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10) l'intervento descritto al punto 3), relativo all'individuazione dell'attività esistente a sud del concentrico. Tale intervento non risulta avere ricadute sulla morfologia insediativa in oggetto poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, aggiornando la cartografia di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente nell'ambito in oggetto. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.**

utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003; g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

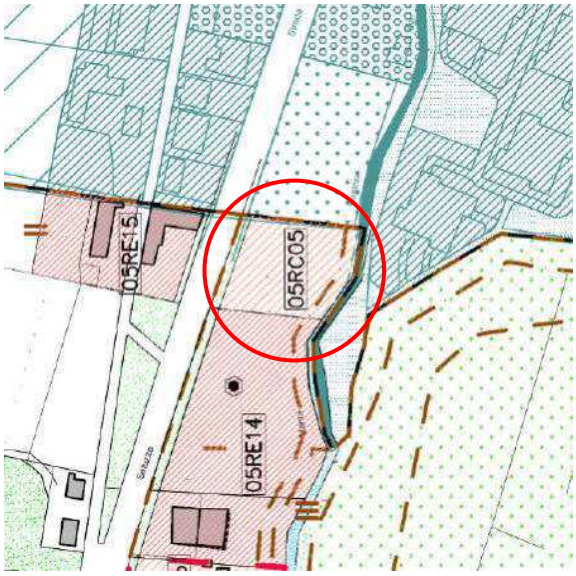


Verzuolo

1) Individuazione area residenziale 05RC05
2) Individuazione area servizi 02SV01-02SP01
3) Ampliamento area produttiva 06PC01
4) Cambio modalità attuativa in ambito residenziale 03RS02
5) Stralcio tratto di viabilità in progetto
6) Individuazione attività esistente a sud del concentrico

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Individuazione area residenziale 05RC05

<table>
<tr><th>FOTO AEREA</th><th>ESTRATTO VARIANTE PRG</th></tr>
<tr><td>  </td><td> 
</td></tr>
<tr><th>ESTRATTO TAV. P2</th><th>ESTRATTO TAV. P4</th></tr>
<tr><td> 
</td><td>  </td></tr>
<tr><th>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</th><th>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</th></tr>
<tr><td><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u>
- nessun bene interessato</td><td>- Praterie - prato-pascoli – cespuglieti
- Aree di elevato interesse agronomico
- Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano)</td></tr>
</table>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	- Percorsi panoramici (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo) - Elementi strutturanti i bordi urbani (pedemonte)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

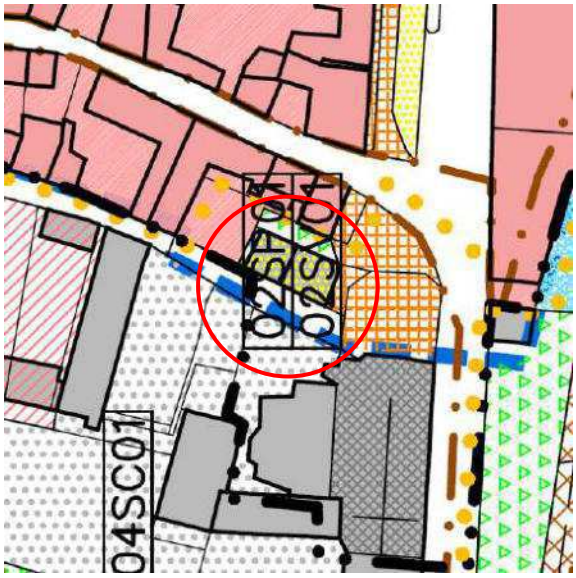
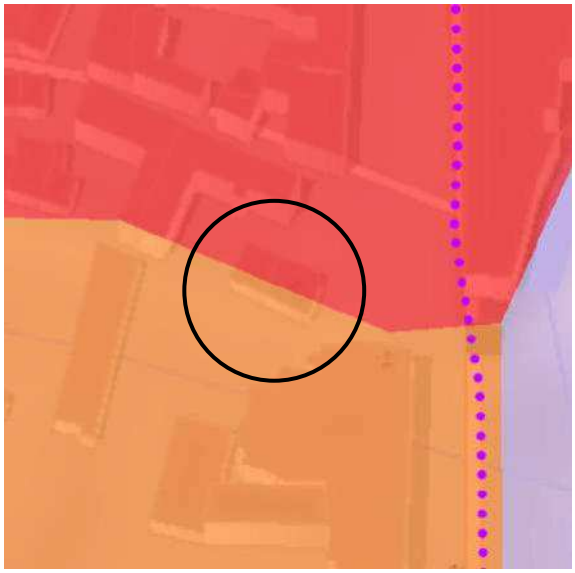
L'intervento riguarda l'individuazione dell'area residenziale 05RC05. Tale intervento risulta avere limitati impatti dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti, in un'area già parzialmente compromessa da edificazioni. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali mi sure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

Individuazione area servizi 02SV01-02SP01

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	- Zona Fluviale Interna (Rio Torto) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità primaria: Cuneo-Carignano)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - lettera c) 150 metri da Rio Torto	- Percorsi panoramici (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo) - Urbane consolidate dei centri minori (m.i.2) - Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

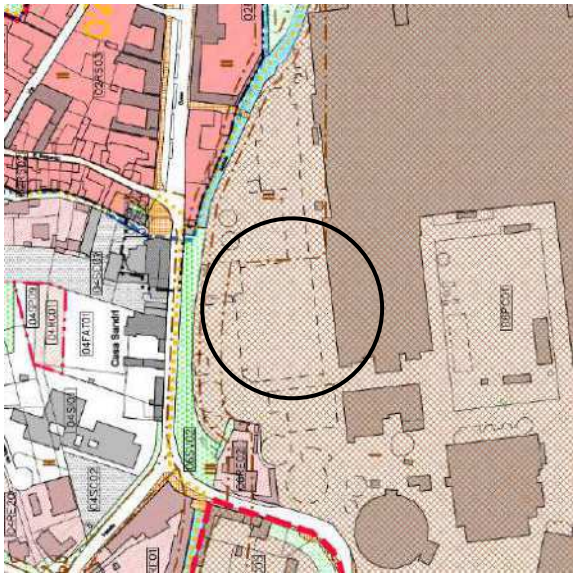
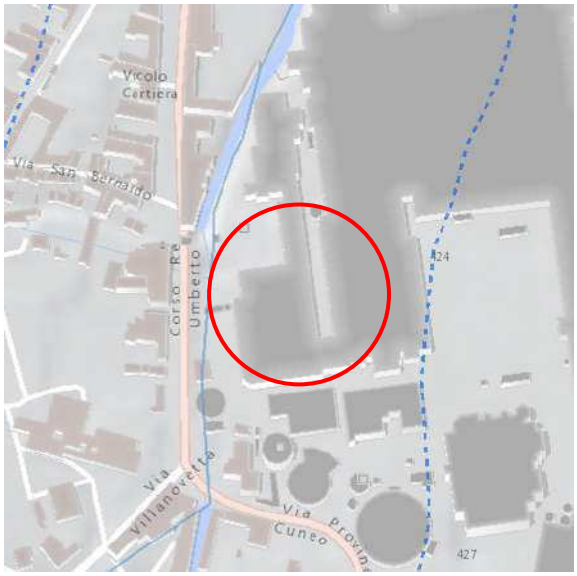
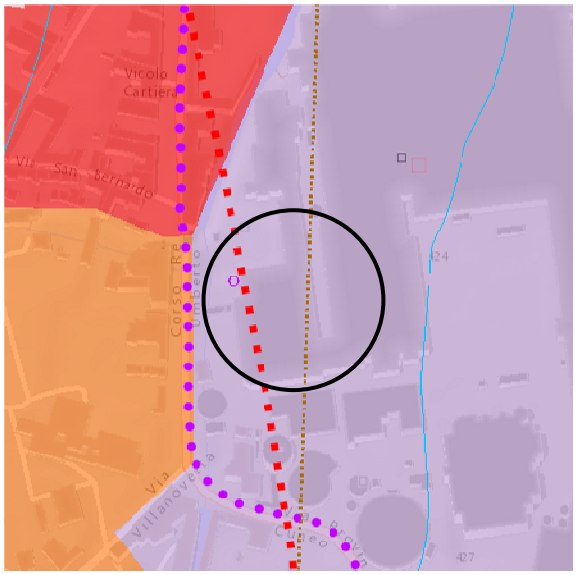
L'intervento riguarda l'individuazione dell'area servizi verde e parcheggio in progetto 02SV01-02SP01. Tale intervento non risulta avere particolari ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in continuità con ambiti edificati esistenti in zone già urbanizzate, senza prevedere consumo di nuovo suolo e operando, anzi, anche per migliorare la sicurezza nell'ambito urbanistico. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)

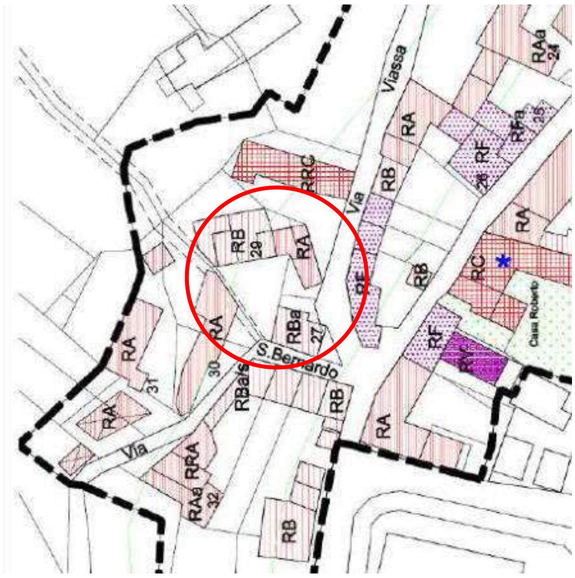
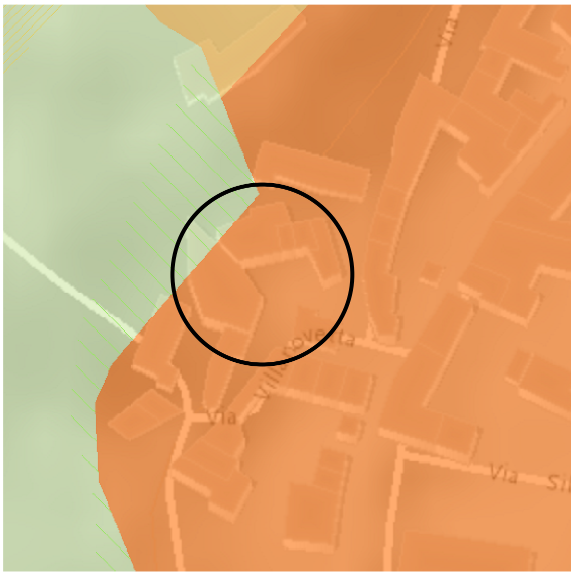
Ampliamento area produttiva 06PC01

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	- Zona Fluviale Interna (Rio Torto) - Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità pri-

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - lettera c) 150 metri da Rio Torto	maria: Cuneo-Carignano) - Percorsi panoramici (SR589 tratto da Saluzzo, Manta a Verzuolo) - Elementi strutturanti i bordi urbani (pedemonte) - Fulcri del costruito (SS. Filippo e Giacomo)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda l'ampliamento dell'area produttiva 06PC01. Tale intervento non risulta avere particolari impatti dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di un'attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

Cambio modalità attuativa in ambito residenziale 03RS02

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - nessun bene interessato	- Territori a prevalente copertura boscata - Aree di elevato interesse agronomico - Tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi (castagneti)	

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

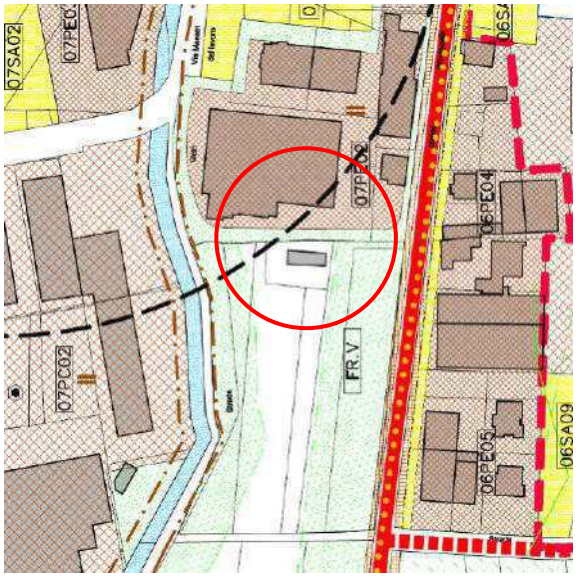
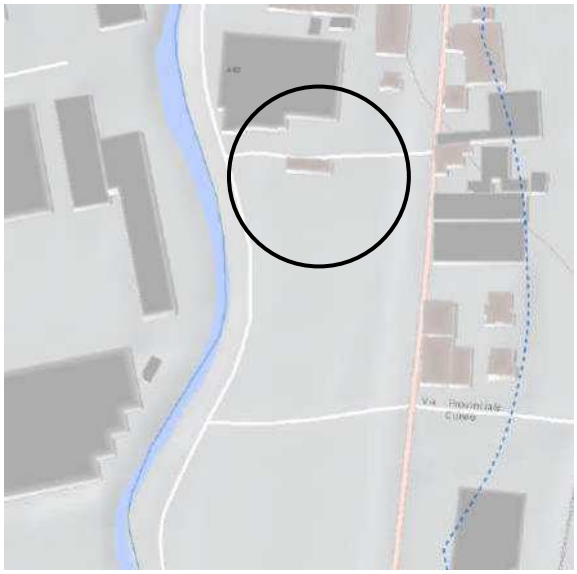
L'intervento riguarda il cambio di modalità attuativa in area 03RS02. Tale intervento non risulta avere ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, modificando semplicemente la modalità attuativa di parte dell'ambito in modo da poter attuare in modo più agevole interventi fondamentali dal punto di vista architettonico ed urbanistico.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 5)

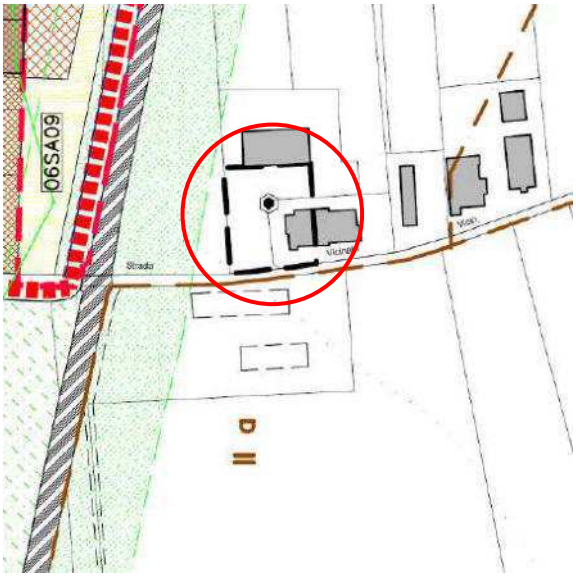
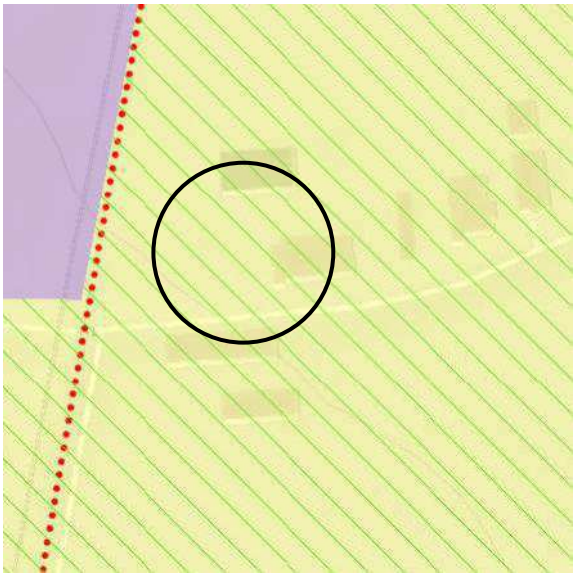
Stralcio tratto di viabilità in progetto

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	- Zona Fluviale Interna (Rio Torto) - Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Altra viabilità pri-

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - lettera c) 150 metri da Rio Torto	maria: Cuneo-Carignano) - Percorsi panoramici (SR589 verso Costigliole Saluzzo)
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda lo stralcio di un tratto viario in progetto. Tale intervento non comporta alcuna modifica quantitativa rispetto a quanto attualmente previsto dal PRG vigente, può considerarsi come un aggiornamento dello strumento urbanistico alla reale situazione vigente e non ha dunque alcun risvolto sulla componente paesaggistico-ambientale.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 6)

Individuazione attività esistente a sud del concentrico

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	**ESTRATTO TAV. P4**
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	**COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE**
CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	- Aree di elevato interesse agronomico - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete ferroviaria storica (Saluzzo-Cuneo)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): - nessun bene interessato	

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento riguarda l'individuazione di un'attività produttiva esistente a sud del concentrico. Tale intervento non risulta avere particolari ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e edificati, aggiornando la cartografia di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente nell'ambito in oggetto. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 7 al P.R.G. del Comune di Verzuolo alle previsioni del P.P.R.

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

---

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE *"La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"* ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 *"Norme in materia ambientale"* che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06"* entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l'adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

1.2 Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 *"Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione"* che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l'articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

È quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l'articolo 20 della L.R 40/'98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme

statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante, infatti, come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 *"D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi"* contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)"* contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in maniera contestuale*";

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in sequenza*".

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato "in maniera contestuale". Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell'ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

2.2 Generalità

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto preliminare di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il "peso" della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

1) Individuazione nuova area a standard pubblico;
2) Individuazione nuova area residenziale di completamento;
3) Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività pro-

duttivo - artigianali;

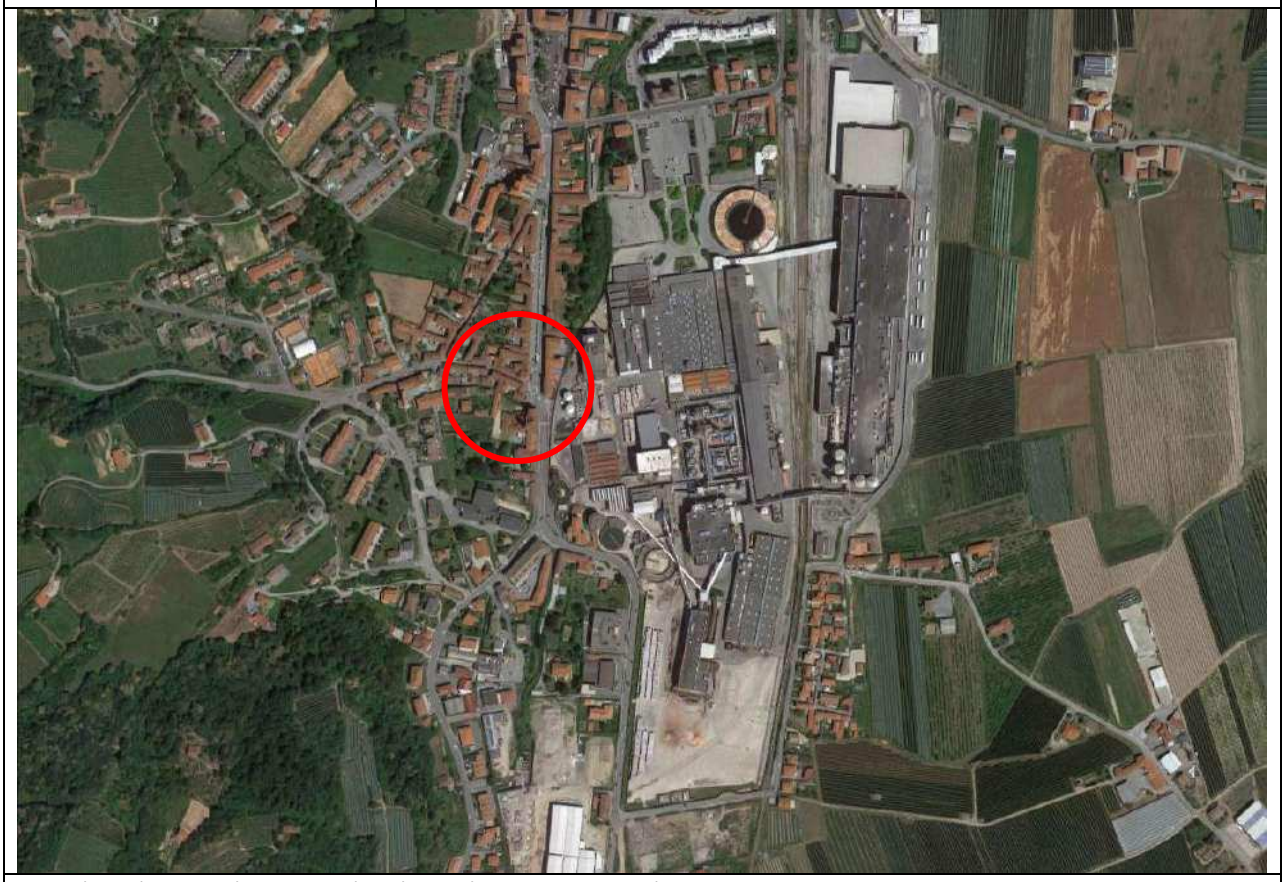
4) Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.;
5) Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento.

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 7 del Comune di Verzuolo, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano differenti settori.

1) Individuazione nuova area a standard pubblico

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione area servizi verde e parcheggio 02SV01-02SP01 (estratto 1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico (il Paschero), Corso Re Umberto - Via S. Bernardo
Identificativi catastali: Fg. 20 mapp. 266(p), 270(p)
Destinazione vigente: area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 02RS02
Destinazione in variante: area a standard pubblico ad uso verde e parcheggio 02SV01-02SP01 in area 02RS02
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione servizi ad uso verde e parcheggio
Classificazione geologica: classe II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

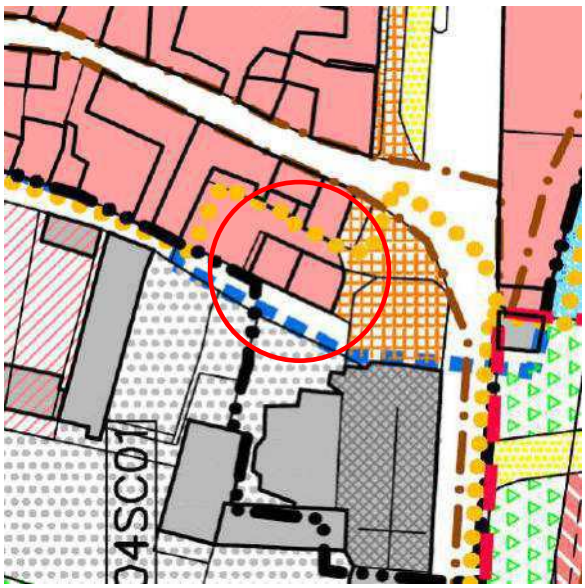
Con la presente variante parziale, si è valutata la necessità di intervenire con l'individuazione di un'area ricadente nella tipologia delle aree a standard pubblico ad uso verde e parcheggio in quanto, per specifiche motivazioni, l'Amministrazione ha valutato l'effettiva e necessaria opportunità di tale localizzazione.

Nella tabella precedente, infatti, si descrive il riconoscimento di una nuova area a standard pubblico ad uso verde e parcheggio, che si andrà a nominare con la doppia sigla 02SV01 e 02SP01, su parte dei mappali n. 266 e 270 del Fg. n. 20 del Catasto, nel Concentrico (il Paschero) presso Corso Re Umberto angolo Via S. Bernardo. L'area interessata ricade attualmente nell' area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 02RS02 e vede la presenza di un fabbricato in cattive condizioni architettoniche e statiche e privo di elementi di valore architettonico, destinato in futuro alla demolizione da parte dell'Amministrazione. La superficie interessata, di dimensioni pari a mq. 157, viene individuata come area per servizi pubblici ad uso verde e parcheggio con il fine ultimo di poter risolvere una viva problematica attualmente riscontrabile presso questo ambito urbanistico centrale. Tale previsione avviene su terreni già compromessi, impermeabilizzati e posti in continuità con aree urbanizzate e edificate e, nonostante le ridotte dimensioni dell'area, mira, come detto, alla risoluzione di un incombente problematica legata al parcheggio e alla sosta della collettività intera in modo da risolvere anche problemi di sicurezza e decoro lungo l'asse viario esistente.

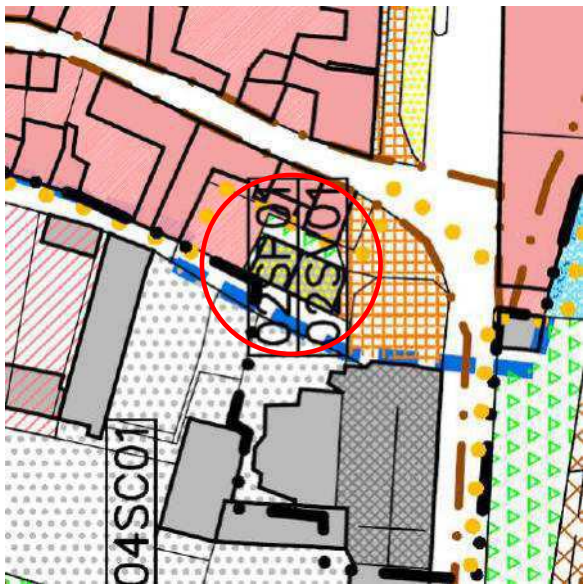
Tale intervento non risulta avere particolari ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in continuità con ambiti edificati esistenti in zone già urbanizzate, senza prevedere consumo di nuovo suolo e operando, anzi, anche per migliorare la sicurezza ed il decoro dell'ambito urbanistico interessato. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Area servizi 02SV01-02SP01

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Area servizi 02SV01-02SP01

2) Individuazione nuova area residenziale di completamento

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione area residenziale 05RC05 (estratto 3)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: nord del territorio comunale, Via Strada Statale (SP589)
Identificativi catastali: Fg. 4, mapp. 343
Destinazione vigente: area produttiva agricola inedificabile HI
Destinazione in variante: area residenziale di completamento 05RC05
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale
Classificazione geologica: classe I – II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

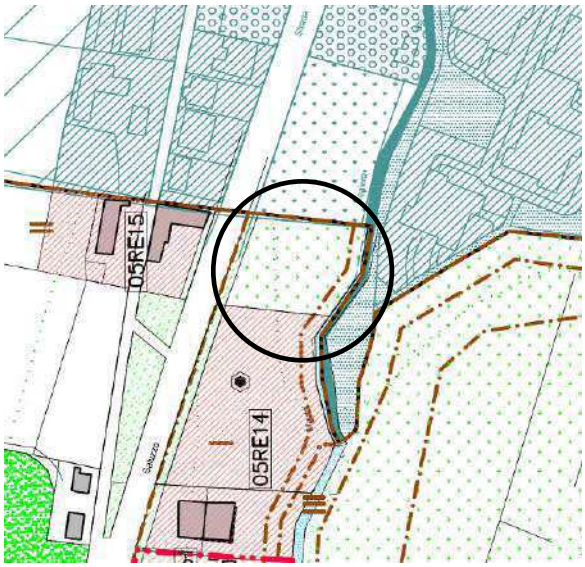
Come descritto al punto precedente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazioni ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

All'interno della tabella precedente si intende descrivere una modifica che riguarda l'individuazione dell'"area residenziale di completamento" che si intende denominare 05RC05. Tale ambito si individua a nord del concentrico, al confine con il territorio comunale di Manta, lungo Via Strada Statale. L'area, che si individua sul mappale n. 343 censito al Fg. 4 del catasto, è attualmente ricadente in "area produttiva agricola inedificabile" HI e misura una superficie pari a mq. 1.500. Il cambio di destinazione descritto al presente punto comporta un incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 1.320. Si sottolinea come tale area risulti posta nei pressi di aree già attualmente edificate e urbanizzate, costituendo un comparto in continuità e in collegamento tra l'abitato di Verzuolo e quello di Manta, non comportando dunque particolari o irrisolvibili problematiche legate ad aspetti urbanistici e/o paesaggistico-ambientali.

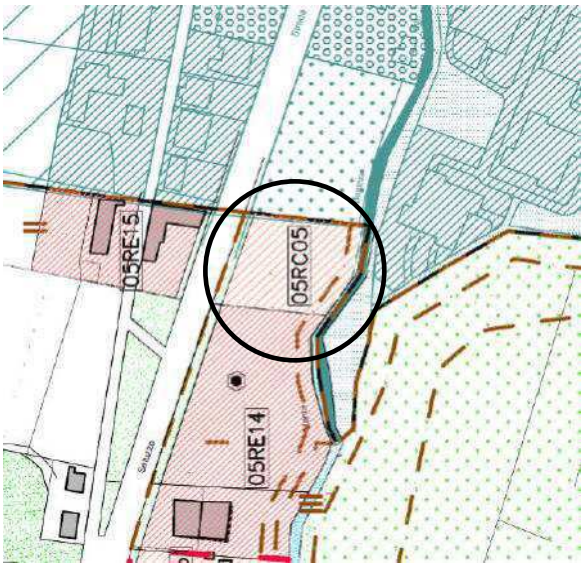
Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, le modifiche appena descritte avranno impatti che potranno certamente essere mitigati ed affrontati per mezzo dell'elaborazione di specifiche ed integrazioni normative atte all'ottenimento di una corretta, consona e sostenibile attuazione delle previsioni urbanistiche in oggetto. Si va, infatti, ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, in ambiti urbanizzati e parzialmente edificati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti. Come detto, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Area 05RC05

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Area 05RC05

3) Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività produttivo - artigianali

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione ampliamento area produttiva 06PC01 (estratto 5)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico, SP589
Identificativi catastali: Fg. 11, mapp. 21(p)
Destinazione vigente: area residenziale di riqualificazione 06RR01
area servizi pubblici ad uso parcheggio 06SP01
area servizi pubblici di interesse comune 06SC04
aree servizi pubblici ad uso verde, gioco e sport 06SV01 e 06SV03
viabilità in progetto
Destinazione in variante: area produttiva di riordino e completamento 06PC01
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva
Classificazione geologica: classe I – II – III
Classificazione acustica: classe VI
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

Proposta di variante	***Oggetto:*** riconoscimento attività esistente (estratto 4)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: sud del concentrico, SP589
Identificativi catastali: Fg. 3, mapp. 1628(p), 2138(p)
Destinazione vigente: area produttiva agricola H
Destinazione in variante: riconoscimento di attività esistente
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse all'attività esistente (v. norma specifica art. 22, c.3 – C3)
Classificazione geologica: classe II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Come già anticipato, si deve rimarcare che anche per le previsioni insediative produttive vi sia una sostanziale "datazione" delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più "snelle" e rapide. In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nella presente previsione di variante trattasi di ampliamenti o incrementi della capacità edificatoria di aree riconosciute in piano regolatore con destinazione produttiva, poste in zone già urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari, con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai Comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Verzuolo non si è ancora dotato di tale strumento seppure le aree modificate risultino comunque compatibili alla normativa regionale in quanto ricadono in zone contigue o comprese a terreni già edificati. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Un'ulteriore verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area resi-

denziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% (più un ulteriore 2% in applicazione della LR 13/2020) della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante; pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

All'interno della prima tabella si intende descrivere la riperimetrazione dell'"area produttiva di riordino e completamento" 06PC01 posta presso il concentrico.

L'area in oggetto, per ragioni legate al corretto e consono sviluppo dell'attività interessata, da tempo insediata sul territorio, necessita urbanisticamente di un ampliamento superficiale in direzione ovest. La superficie interessata da tale modifica ricade su parte del mappale n. 21 del Fg. 11 del Catasto. Sull'area in ampliamento sono attualmente riconosciuti in Piano ambiti quali: l'"area residenziale di riqualificazione" 06RR01, l'"area servizi pubblici ad uso parcheggio" 06SP01, l'"area servizi pubblici di interesse comune" 06SC04 e le "aree servizi pubblici ad uso verde, gioco e sport" 06SV01 e 06SV03. La quantità di superficie attualmente riconosciuta come "a servizi" (mq. 11.734), oggetto di cambio di destinazione con il presente atto, non risulta altro che essere la quantità urbanisticamente corrispondente allo stralcio della capacità edificatoria previsto con lo stralcio dell'area residenziale 06RR01 e non necessita dunque di essere considerato nelle verifiche urbanistiche. La quantità di aree ad uso servizi (ad uso verde) che risultavano in esubero per l'area residenziale stralciata resta prevista in piano con la funzione di filtro tra l'area produttiva in oggetto e il tratto viario rappresentato dalla SP589. Le superfici oggetto di cambio di destinazione sono di fatto pertinenziali all'attività produttiva esistente, seppur attualmente riconosciute con differente destinazione urbanistica e si intendono ricondurre alla destinazione produttiva al fine di consentire un'organizzazione e una gestione ottimale degli spazi in proprietà all'attività esistente. La quantità di superficie oggetto di cambio di destinazione misura mq. 19.795, che vanno, dunque, ad annettersi alla destinazione produttiva. All'interno di tale conteggio si considera anche un tratto, interno all'area, attualmente indicato cartograficamente come viabilità in progetto, comportando anche lo stralcio di una rotatoria in progetto che non risulta più realizzabile. Per la superficie in ampliamento si dovrà reperire o monetizzare lo standard pari al 10% della superficie fondiaria corrispondente alle nuove edificazioni (art. 23, c.2 - I5). L'intervento descritto

comporta urbanisticamente, oltre all'incremento delle dotazioni per il settore produttivo, anche il recupero di una quantità di capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 17.864.

Nella seconda tabella si illustra un altro intervento, che riguarda l'individuazione cartografica di un'area produttivo-artigianale di fatto esistente sul territorio comunale per la quale si necessità individuare la specifica perimetrazione. Sulla superficie in oggetto opera da tempo un'attività legata al settore dei trasporti per la quale si richiede il riconoscimento in Piano delle aree interessate dal parcheggio dei mezzi e dei relativi uffici. Tale individuazione non comporta consumo di nuovo suolo, ma risulta esclusivamente un aggiornamento alla reale situazione vigente e da tempo consolidata in quest'ambito di territorio. La zona interessata, che si individua con apposito segno grafico e apposito perimetro, si trova a sud del territorio comunale in Via Strada Provinciale (Strada Vicinale della Madonna della Neve) ed interessa un'area che misura mq. 1.261 attualmente ricadente in area "produttiva agricola" H. Il cambio di destinazione appena descritto interessa parte dei mappali n. 1628 e 2138, censiti al Fg. 3 del Catasto e l'intervento in oggetto viene inquadrato normativamente all'interno delle N. di A (art. 22, c.3 – C3).

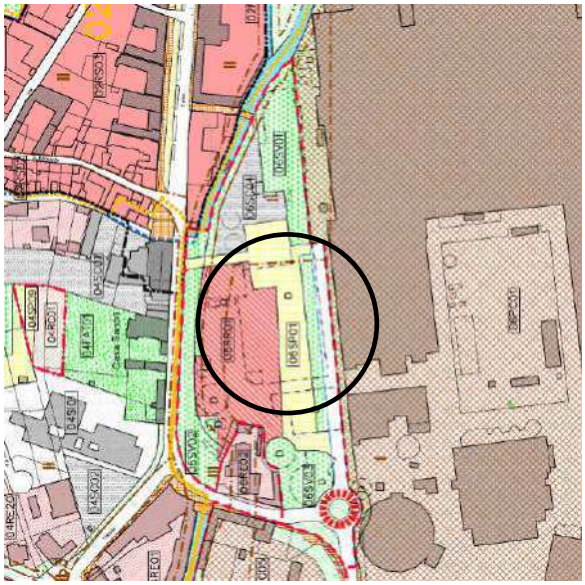
Riassumendo: al presente punto viene previsto l'incremento delle dotazioni superficiali per il settore produttivo in misura pari a mq. 21.056. Viene contestualmente recuperata una capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. mc. 17.864.

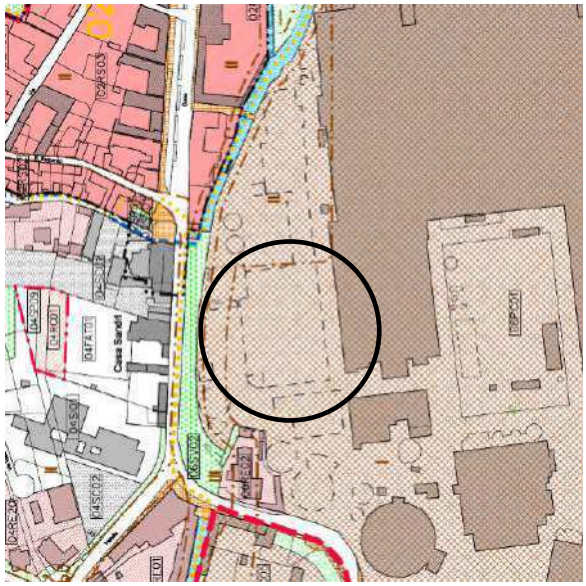
Tali interventi non risultano avere particolari impatti dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale

ESTRATTI P.R.G.

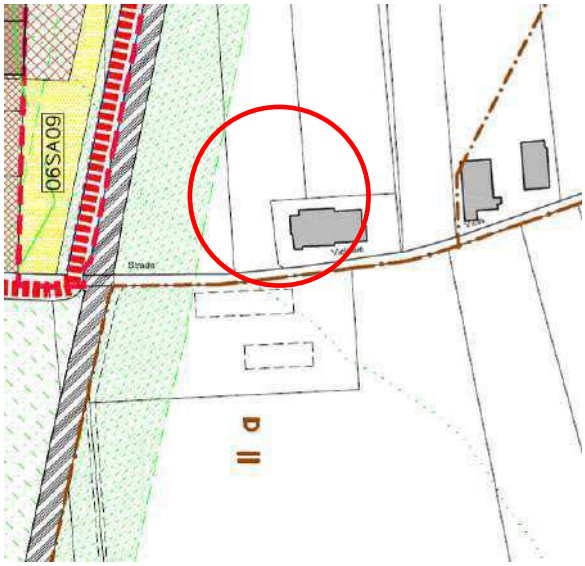
VIGENTE

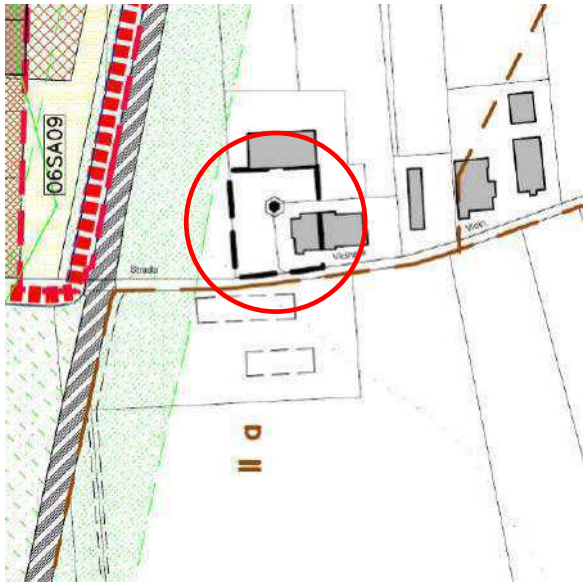
VARIATO





Area 06PC01





Area di attività esistente

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Gran parte dell'area interessata risulta già satura
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Area 06PC01

4) Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.

Proposta di variante	***Oggetto:*** stralcio viabilità in progetto in area 06RR01 (estratto 5)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico, SP589
Identificativi catastali: Fg. 11, mapp. 21(p)
Destinazione vigente: viabilità in progetto in area residenziale di riqualificazione 06RR01
Destinazione in variante: area produttiva di riordino e completamento 06PC01
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva
Classificazione geologica: classe I – II
Classificazione acustica: classe VI
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

Proposta di variante	***Oggetto:*** stralcio viabilità in progetto in area 06RR01 (estratto 4)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: sud del territorio comunale, SP589
Identificativi catastali: Fg. 3, mapp. 132(p), 137(p), 194(p), 254(p), 287(p), 288(p)
Destinazione vigente: viabilità in progetto
Destinazione in variante: area agricola produttiva H
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola
Classificazione geologica: classe II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate.

In primo luogo, si prevede di stralciare o modificare alcuni tratti di viabilità in progetto per i quali non risulta più attuale e necessaria la previsione.

Nella prima tabella si richiama quanto descritto in precedenza (si rimanda al precedente punto 3) relativamente all'ampliamento dell'area produttiva di completamento 06PC01, nell'ambito del quale si stralcia la previsione di un tratto viario che non risulta più necessario e realizzabile.

All'interno della seconda tabella si descrive lo stralcio di un tratto di viabilità in progetto attualmente individuato a sud del territorio comunale nei pressi della SP589. Tale tratto viario, nella realtà dei fatti risulta essere un semplice accesso sterrato per la singola abitazione presente in zona. La previsione di una viabilità non risulta più attuale e consona all'ambito in cui si ricade e si intende, dunque, stralciare tale previsione. Le particelle interessate da tale cambio di destinazione (si riporta la superficie viaria alla destinazione produttiva agricola H) sono, in parte, i n. 132, 137, 194, 254, 287 e 288, censiti al Fg. 3 del catasto.

Contestualmente si correggono errori e divergenze tra il catasto e lo strumento urbanistico che potrebbero condurre ad errori interpretativi. In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi (fabbricati accatastanti non ancora individuati in cartografia di Piano, nuovi lotti, ecc…).

Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

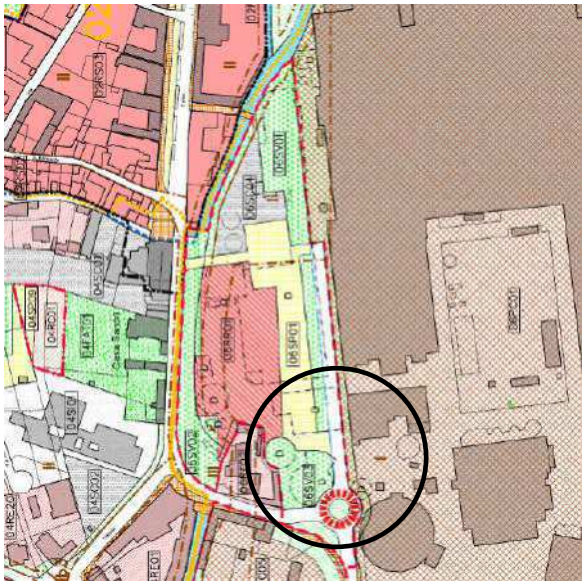
Tali aggiornamenti (catastali, viabilità, etc...) non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

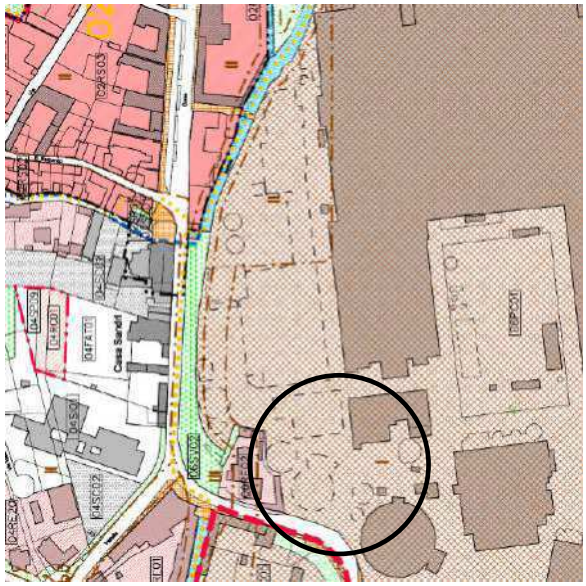
Si può affermare con certezza che gli interventi descritti al presente punto non abbiano ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale degni di nota.

ESTRATTI P.R.G.

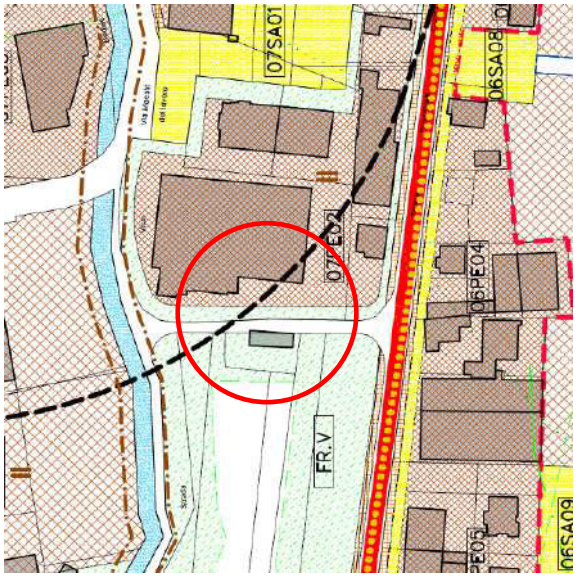
VIGENTE

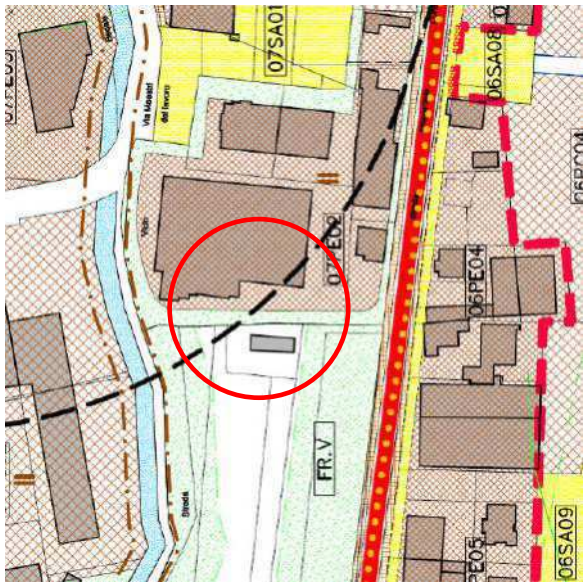
VARIATO





Viabilità in progetto in area 06RR01





Viabilità in progetto sud del territorio comunale

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Viabilità in progetto in area 06RR01



Viabilità in progetto sud del territorio comunale

5) Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento

Proposta di variante	***Oggetto:*** modifica modalità attuativa in ambito 03RS02 (estratto 2)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Villanovetta, Via S. Bernardo
Identificativi catastali: Fg. 1, mapp. 376, 377, 585, 924, 1141
Destinazione vigente: area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 03RS02
Destinazione in variante: area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 03RS02
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con cambio di modalità attuativa da Piano di Recupero a intervento diretto per i mappali indicati
Classificazione geologica: classe II – IIIb3 – IIIb4
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in minima parte in ambito soggetto a vincolo idrogeologico e in minima parte in area boscata (castagneto)

Si intendono riassumere ed inquadrare al presente punto le modifiche di carattere normativo introdotte con il presente procedimento, che riguardano specifiche aree e specifiche prescrizioni.

Nella tabella precedente si intende illustrare la modifica della modalità attuativa di una zona attualmente soggetta a piano di recupero posta presso Villanovetta in Via S. Bernardo in area 03RS02. Al fine di rendere di più semplice e rapida attuazione le previsioni urbanistiche vigenti legate al consono e necessario recupero dei fabbricati interessati, si intende, infatti, stralciare l'obbligo di sottoporre a piano di recupero tale area modificando la modalità attuativa con possibilità di intervento diretto. L'area in oggetto interessa i mappali n. 376, 377, 585, 924 e 1141, censiti al Fg. 1 del Catasto. Si provvede, inoltre, sempre in quest'ambito ad aggiornare catastalmente il piano rimuovendo un fabbricato non più esistente e non più accatastato, attualmente individuato sul mappale 924 del Fg. 3. In ultimo, si aggiorna alle presenti modifiche quanto previsto per i fabbricati interessati in tale ambito di Villanovetta (art. 15 N. di A.).

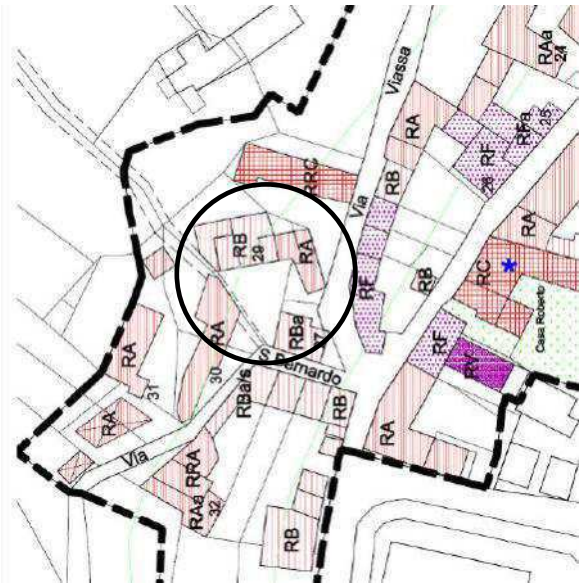
Tali modifiche non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale e/o di carattere paesaggistico-ambientale.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Area 03RS02

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente ai settori residenziale, produttivo e dei servizi. Si amplia un'area residenziale, si amplia un'area produttiva, si individua una nuova area ad uso servizi parcheggio pubblici e si attuano aggiornamenti e correzioni delle tavole di Piano.
	Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono solo in minima parte all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali non determinando problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Come detto le modifiche di carattere normativo e di aggiornamento della documentazione di P.R.G. non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto. Con la presente variante si procede all'individuazione di una nuova area a standard pubblico; all'individuazione di una nuova area residenziale di completamento; alla riperimetrazione con ampliamento di un'area produttiva esistente; al riconoscimento di un'attività produttivo – artigianale esistente; ad alcuni aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.; ad alcune modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. Lo stesso si può ribadire per quanto riguarda il settore produttivo nei quali si operano prevalentemente nuove individuazioni, operazioni, queste ultime, possibili anche grazie all'incremento ammesso del 6% stabilito dalla L.U.R. oltre che alla possibilità di riutilizzare capacità edificatoria recuperata da aree precedentemente stralciate ed interne ai vari settori.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutturazioni e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale** - **del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo**	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

ALLEGATI:

1 Inquadramento stradale

2 Estratto foto aerea

3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici

4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche

5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali

6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche

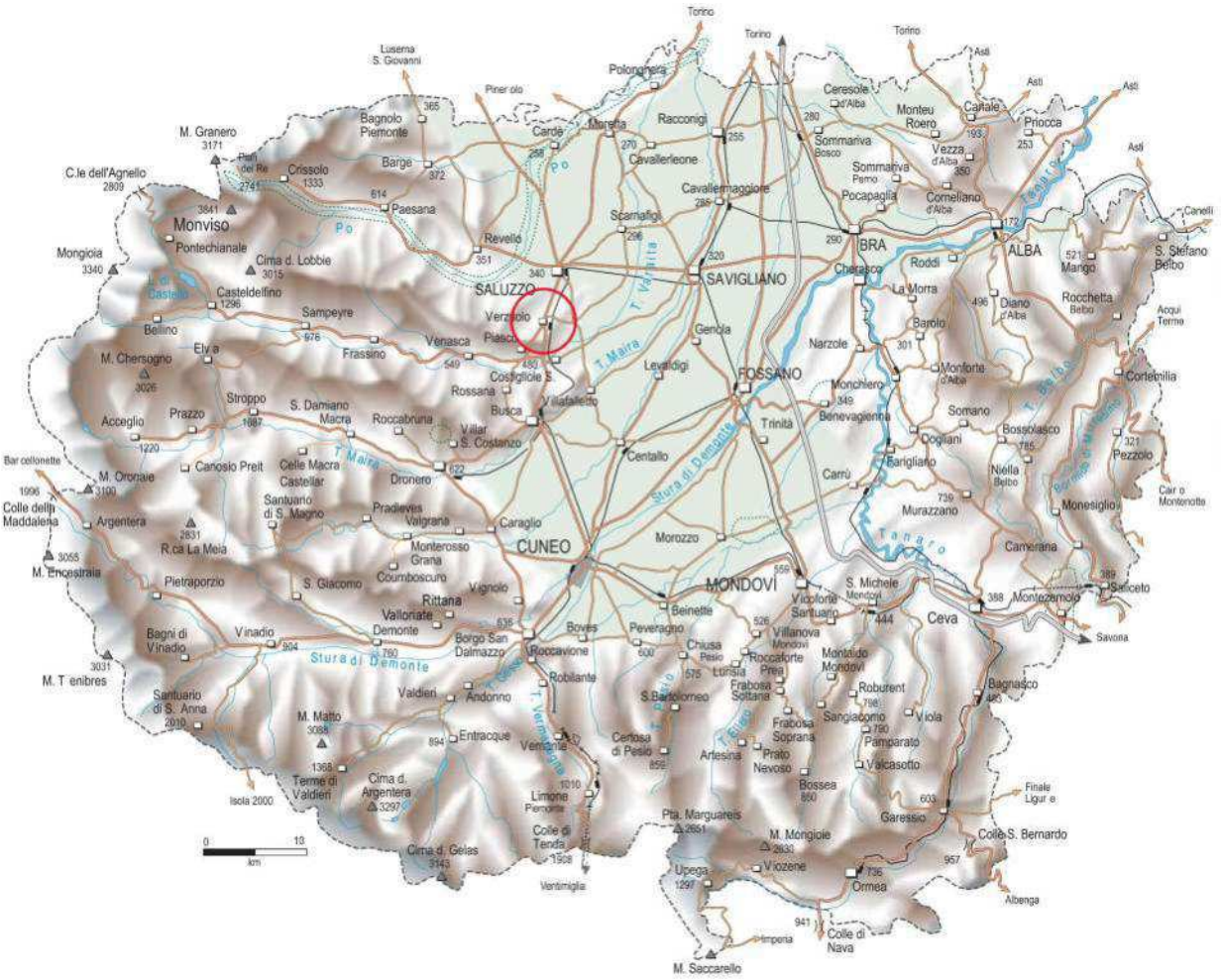
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali

8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli

9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura

10. Estratti P.R.G. vigente

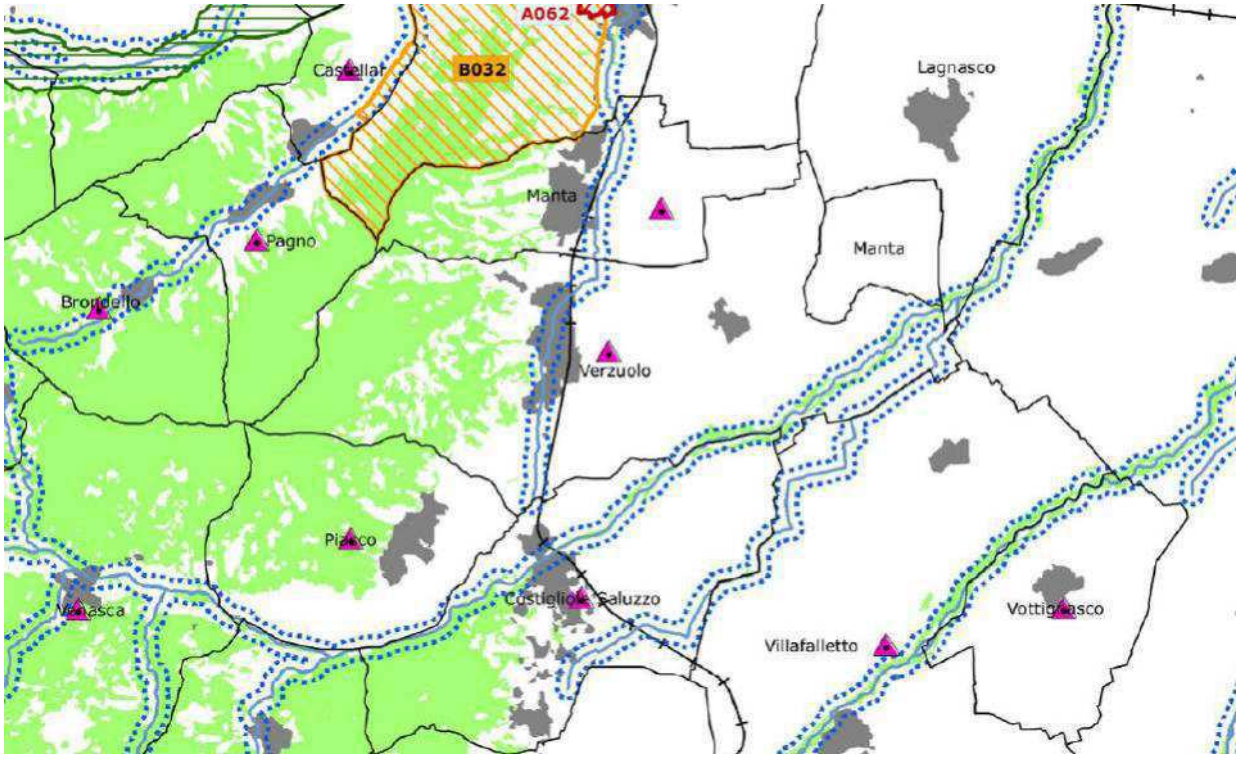
11. Estratti P.R.G. variato



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 16 NdA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

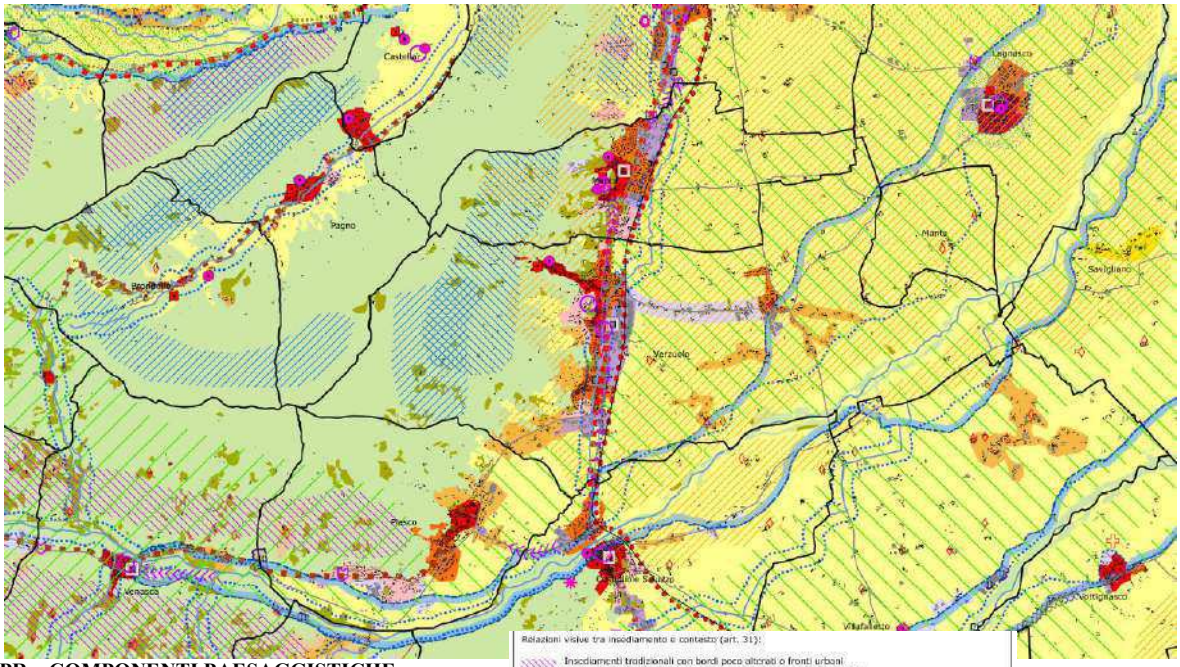
Temi di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

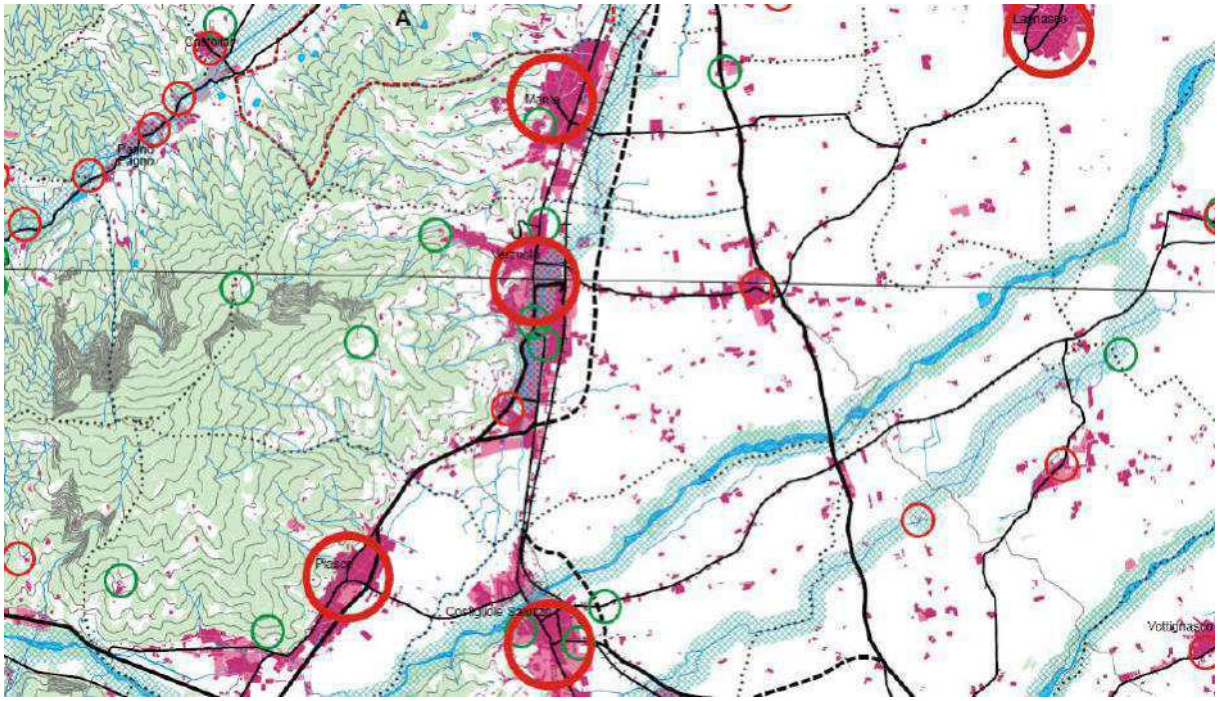
Allegato 3



PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE



Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- k — Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- # — Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- 23 — Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
33. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
34. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confina con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

A. area collinare e centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO
Fonte: Provincia di Cuneo

- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

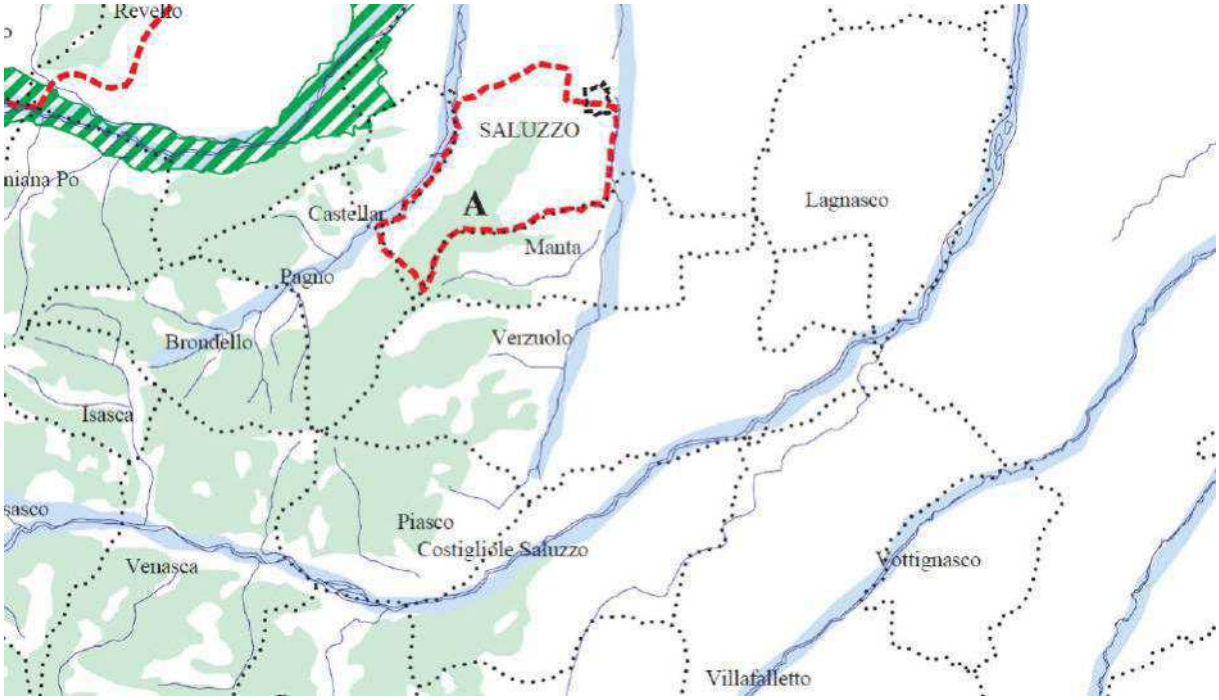
5 - ACCESSIBILITA'

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

- Aree boscate
- Fasce fluviali(corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
- Aree protette
- Circhi glaciali
- Aree al di sopra dei 1600 m
- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
- 23 — Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

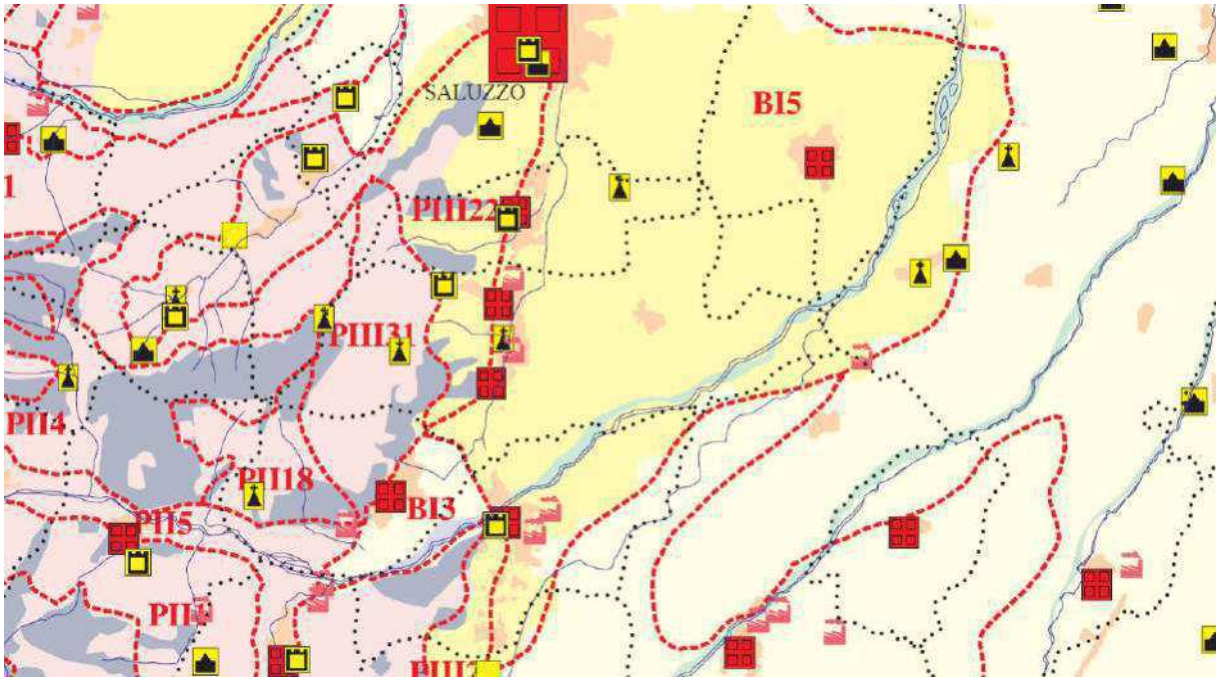
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

A. area collinare e centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. castello di Gorzegno

Allegato 6

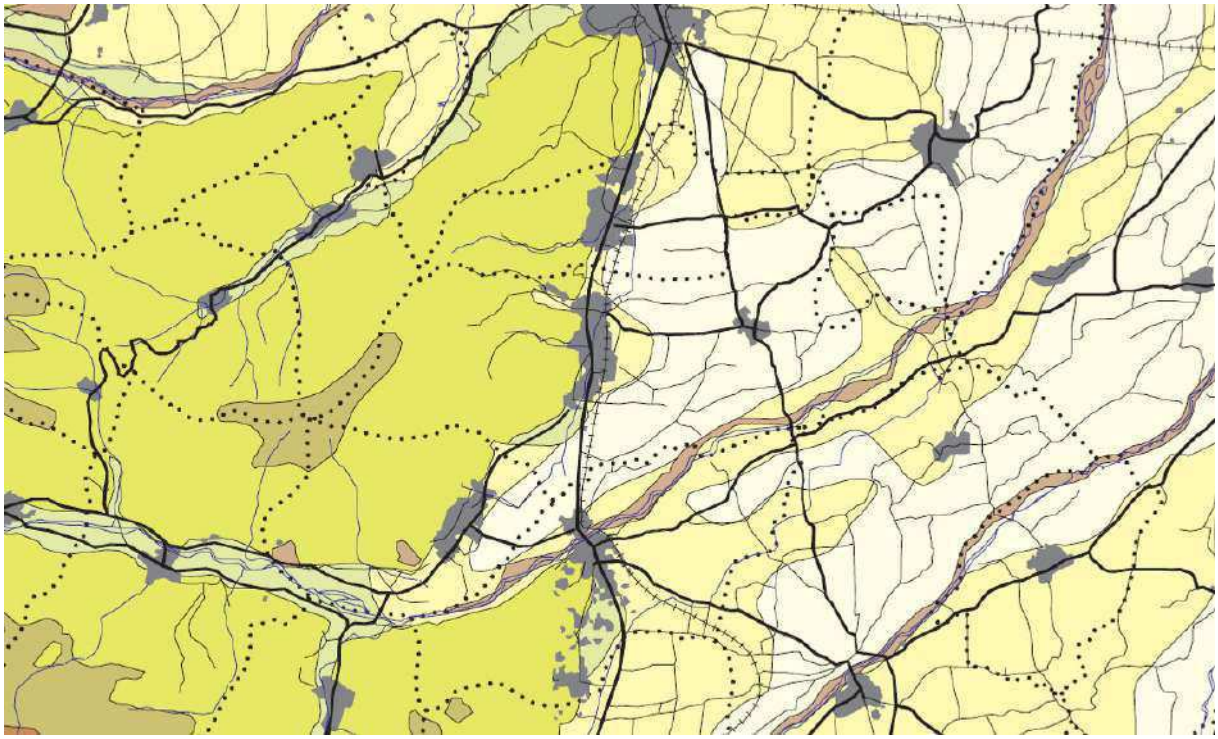


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

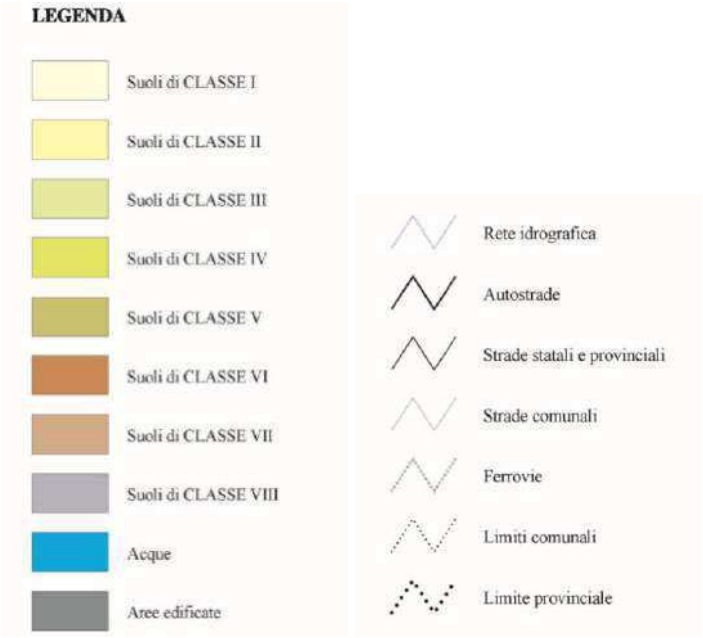
LEGENDA

- Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
- Ambienti insediativi rurali dei seminativi
- Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
- Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
- Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
- Ambienti non insediati naturali e seminaturali
- Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
- Acque
- Centri storici F1
- Centri storici F2
- Centri storici F3 e F4
- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
- Rete idrografica
- PI3 Paesaggi agrari e forestali: sovraunita'
- Limiti comunali
- Limite provinciale

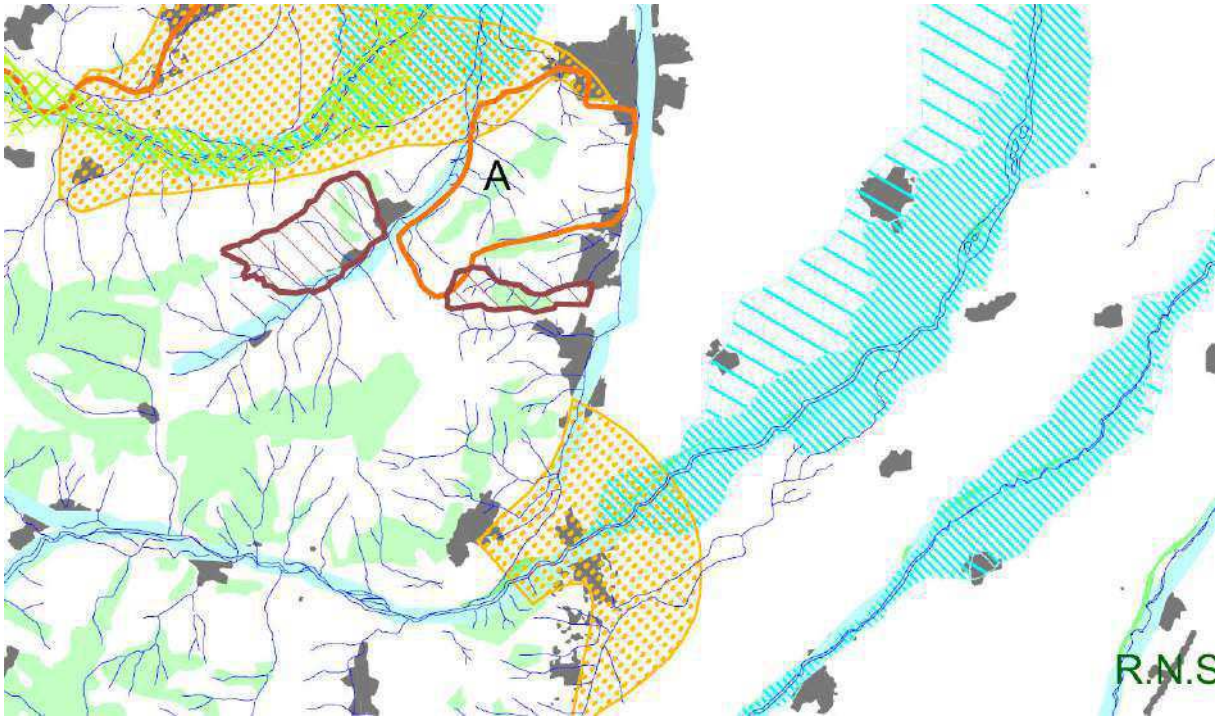
Allegato 7



PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI



Allegato 8



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

- 23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali di competenza regionale:

7.Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba - Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
24. zona del gruppo Marguareis
35. Alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche, dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

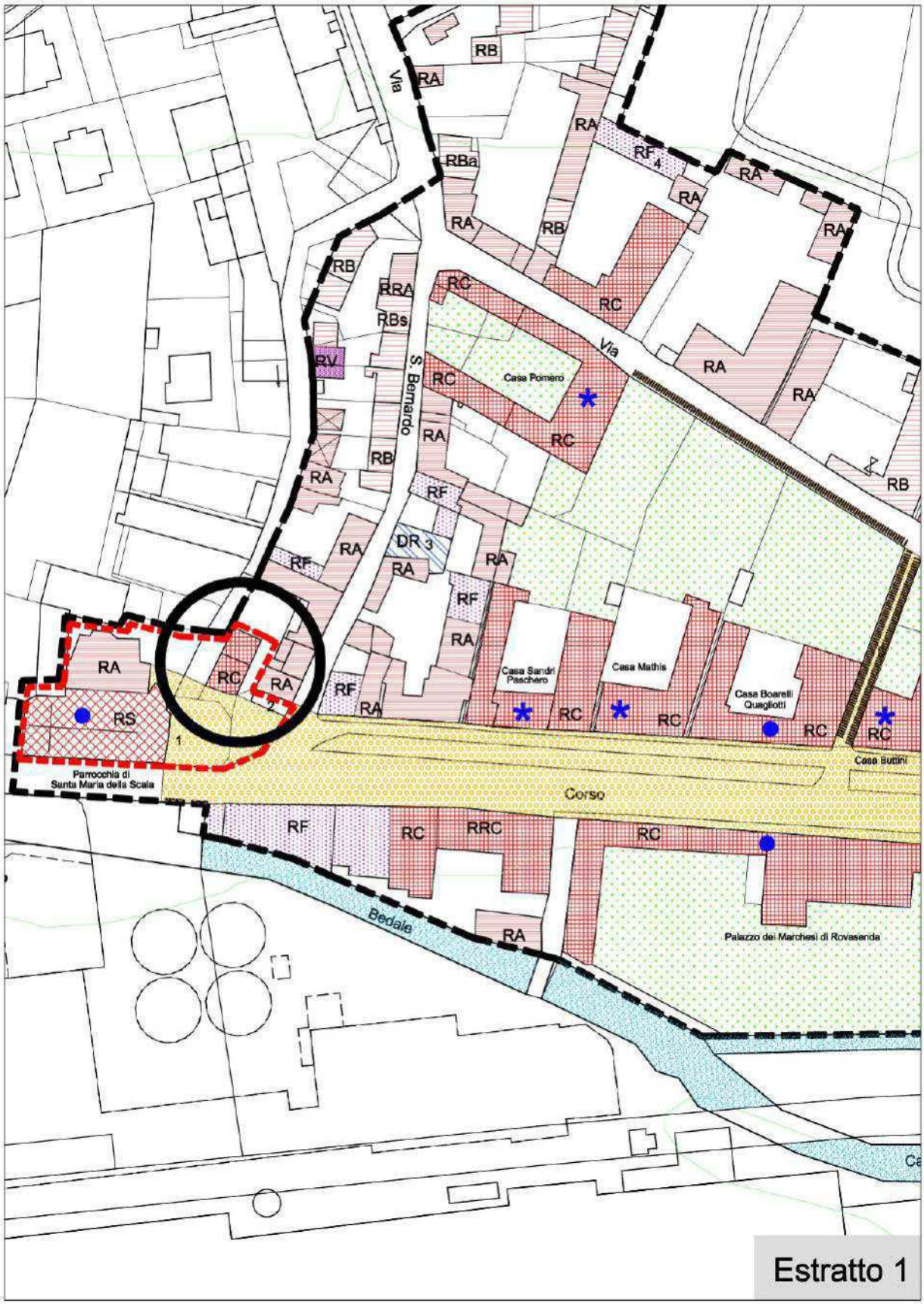
57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

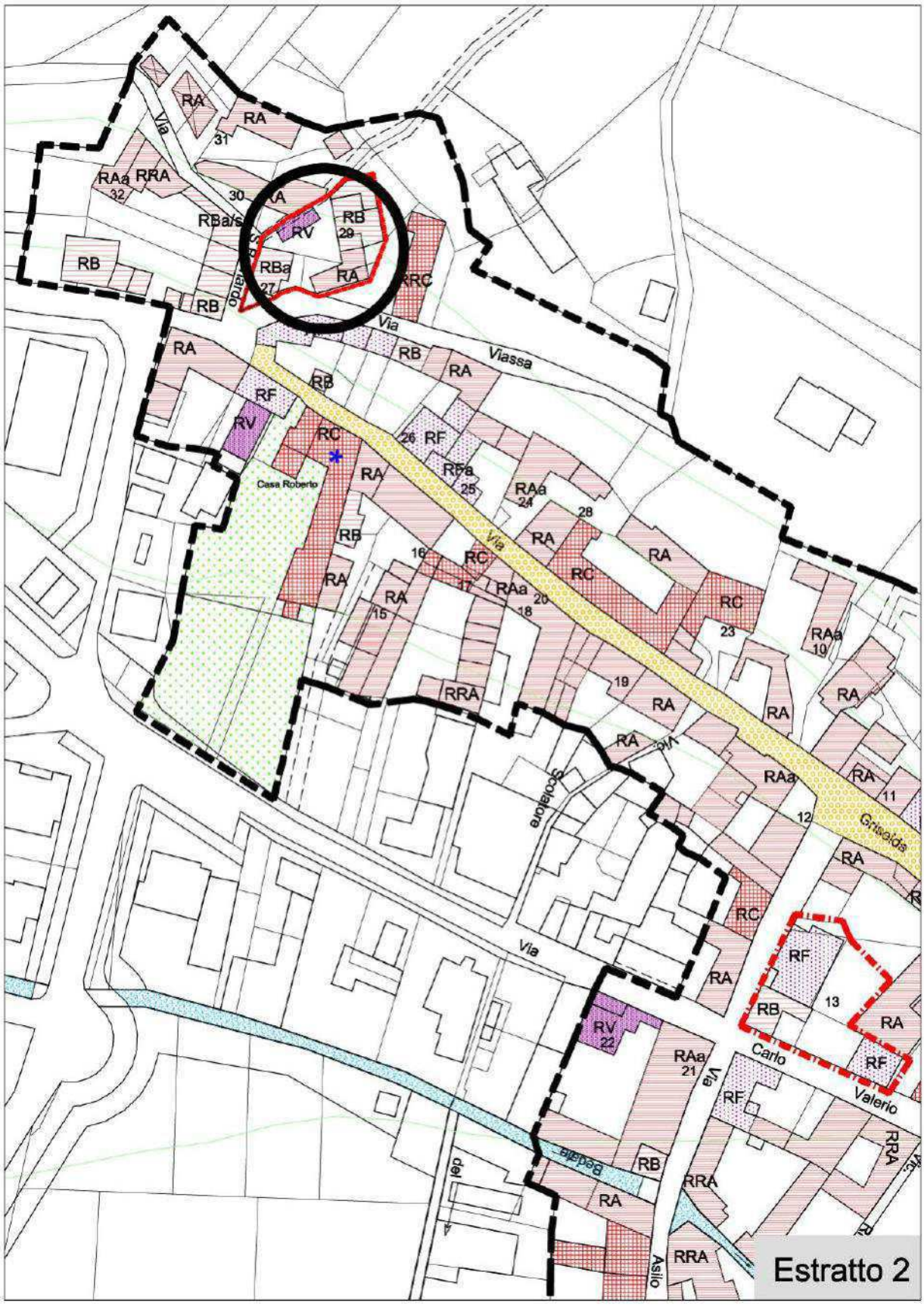
A. area collinare centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. Castello di Gorzegno

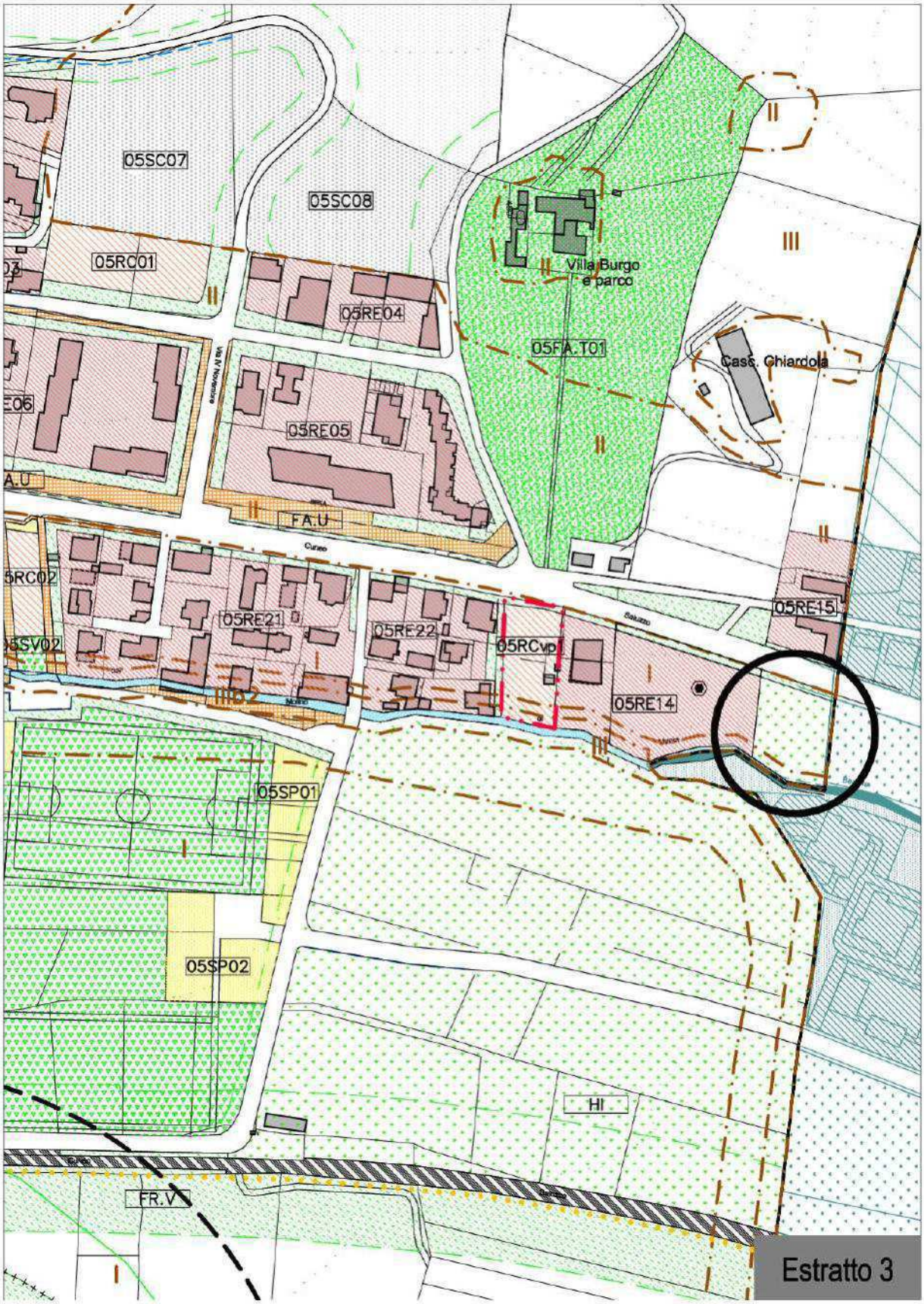
Allegato 9

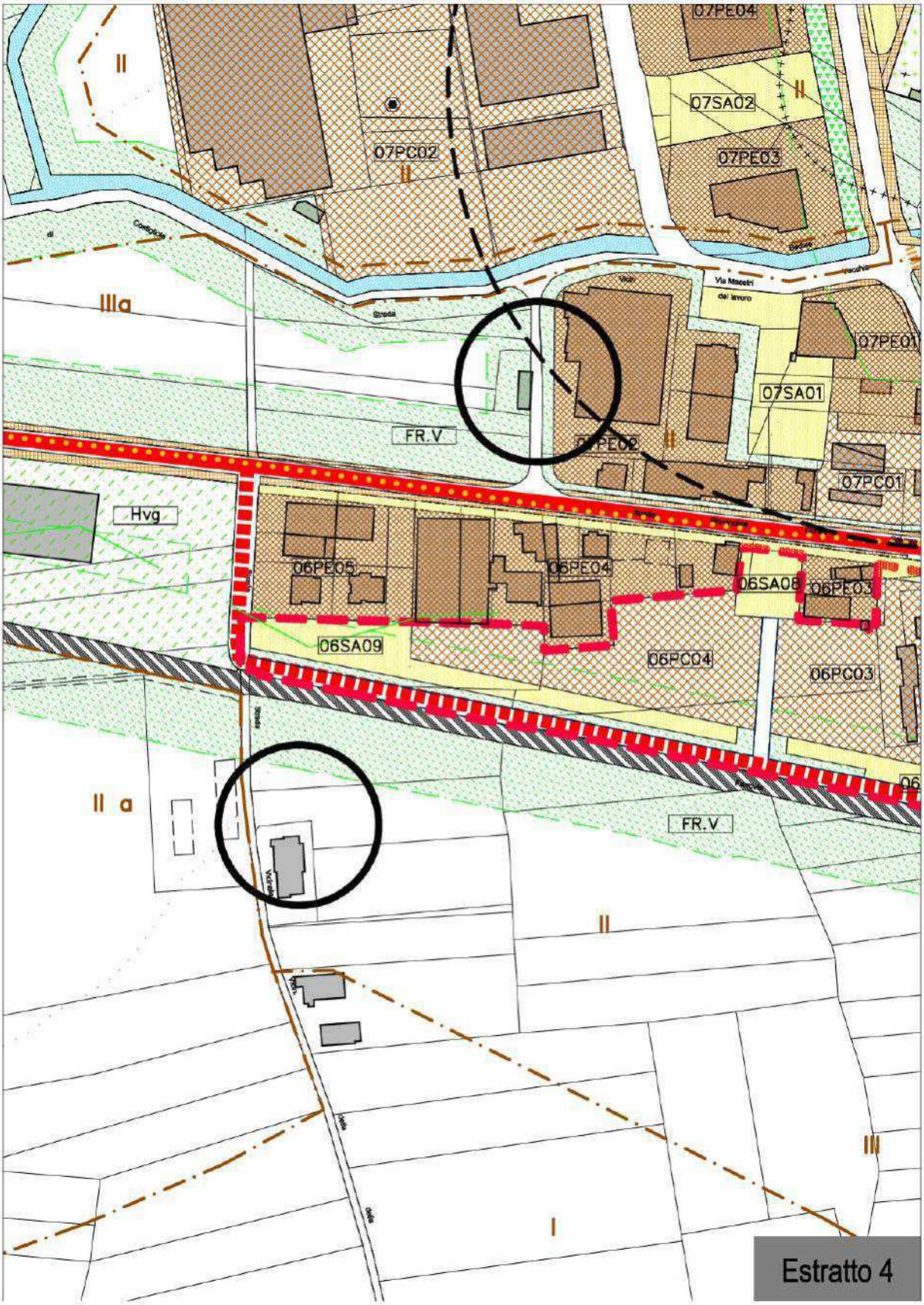
10. Estratti P.R.G. Vigente

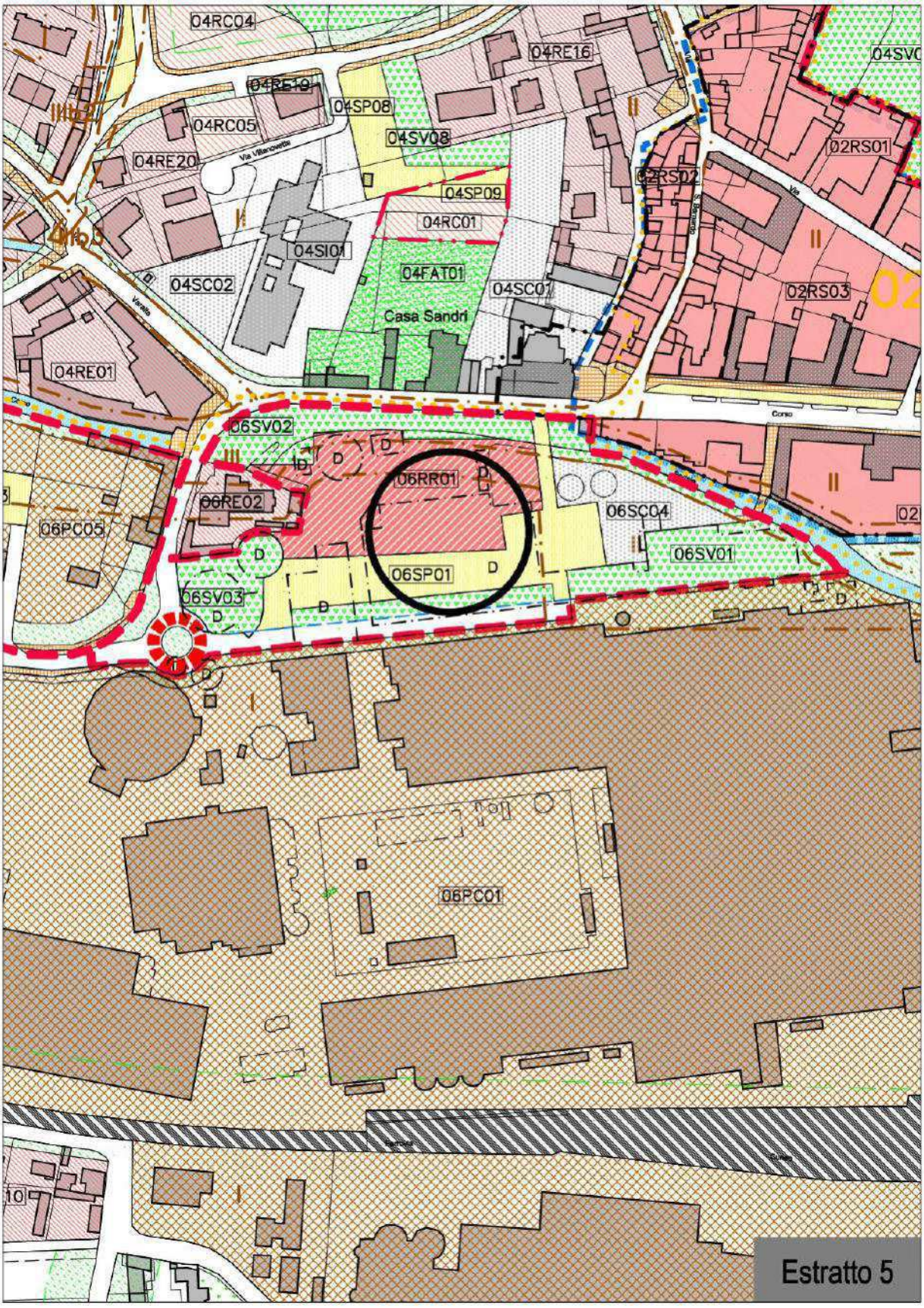

Via
S. Bernardo
Via
Casa Pomero
Casa Sandri Paschero
Casa Mathis
Casa Boarelli Quagliotti
Casa Buttini
Parrocchia di Santa Maria della Scala
Corso
Bedale
Palazzo dei Marchesi di Rovasenda
RA
RB
RBa
RBs
RRA
RV
RC
RRC
RF
RS
DR 3
RF 4
1
2

Estratto 1


RA
RA
31
Via
RAa
32
RRA
30
RBa/s
RV
RB
29
RB
RBa
27
RA
RRC
RB
Via
Viassa
RA
RB
RA
RF
RV
RC
26
RF
Casa Roberto
RA
RBa
25
RAa
24
28
RB
16
RC
RA
RA
RA
17
RAa
20
18
RA
15
RC
23
RAa
10
19
RRA
RA
RA
RA
Via
RAa
12
11
RA
Grisalda
RC
RF
Via
RA
RB
13
RA
RV
22
RAa
21
Carlo
Via
RF
Valerio
RF
RRA
Bedale
RB
RRA
RA
RRA
Asilo
Estratto 2


05SC07
05SC08
05RC01
05RE04
Villa Burgo
e parco
05FA.T01
Cascina Chiardola
05RE05
FA.U
05RE21
05RE22
05RCvp1
05RE15
05RE14
05SP01
05SP02
HI
FR.V
Estratto 3


07PE04
07SA02
07PE03
07PC02
II
IIIa
07PE01
07SA01
FR.V
07PE02
07PC01
Hvg
06PE05
06PE04
06SA08
06PE03
06SA09
06PC04
06PC03
II a
FR.V
II
III
I
Estratto 4


04RC04
04RE16
04RE19
04SP08
04RC05
04SV08
04RE20
Via Villanovetta
02RS01
02RS02
04SP09
04RC01
04SI01
04FAT01
04SC02
04SC01
02RS03
Casa Sandri
04RE01
Corso
06SV02
06RR01
06RE02
06SC04
06PC05
06SV01
06SP01
06SV03
06PC01
Estratto 5

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 03
2. di **Completamento** **Generale**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione Art. 17 pag. 79

RC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M. n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 100%

Ut: mq./mq. -- If: mc./mq. 1,10 Superficie fondiaria edificabile: mq 28.121

4. Superficie Territoriale Area: mq. **28.121**

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	30.933	Totale: mc.	30.933
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	10.311	Totale: mq.	10.311
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	344	Totale: ab.	344

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 alberghiere e 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. 0,80
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... mc./mq. 1,10
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. 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 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: - .....
44. Convenzionamento: 04RC02, 04RC06 e 06RC01
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 05RC03, 08RC03 sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni di S.U.E. in atto
48. 05RC03 P.P. adottato con D.C.C. n. 4 del 24.08.1999, approvato con D.G.R. del 6.3.2003

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 21
2. **Esistenti**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 22** pag. 99

PE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 10%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. ~~27.269~~ 28.503

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	6.246	Totale: mc.	~~142.518~~	
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	136.288	Prevista: mq.	~~0~~	Totale: mq.	~~136.288~~	
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	65	Totale: ab.	65	

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~272.544~~ 285.037

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%
- |*| : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
- |*| : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
- |*| : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
- |*| : Residenza di servizio: titolare attività ammessa o/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%
- |*| : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, esposizioni
- |*| : 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
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.
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 : aumento fino al 50%
l abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) ..... fino a mq. 150
33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ; fondiario ..... % 60
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 12,00
37. Np Piani ammissibili: ..... n. -
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. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_| Luogo e Ambiti di riqualificazione |_| Preesistenze ed intorno |_| Progetto urbano |_| Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di interveto fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE** n. scheda 20
2. **Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi** SI SC SV SP
Attrezzature funzionali a insediamenti produttivi secondari e terziari SA
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 21** pag. 95

S

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): S

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 0

		Esistente:		Prevista:		Totale:	
6.	**Consistenza fabbricativa:**						
7.	Volume (4x5x34x3):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8.	Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	--	Prevista: mq.	--	Totale: mq.	--
9.	**Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	--	Prevista: ab.	--	Totale: ab.	--

4. Superfici Aree mq.

SI	57.884	SV	~~143.450~~ ~~145.127~~
SC	54.131	SP	54.295
Totale			~~311.437~~ ~~309.760~~
SA			~~61.110~~ 65.018

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70%
- [*] : Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
- [*] : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: ..... Parcheggi
- [ ] :

11. Compatibile: 30%
- [*] : Residenza di servizio: ..... strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza o per il personale
- [*] : 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 : .....

si applicano i parametri specifici di settore disciplinati dalle leggi e decreti in materia

33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:	SV mq./mq. 0,30 – SC mq./mq.		0,50
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:	SC m. 11,50 – SV m.		12,00
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:	SI SC SV o allineamento o confine o non inferiore a	m.	5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali: v. norme Q4 Q5 Q6 Q7
[ ] 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

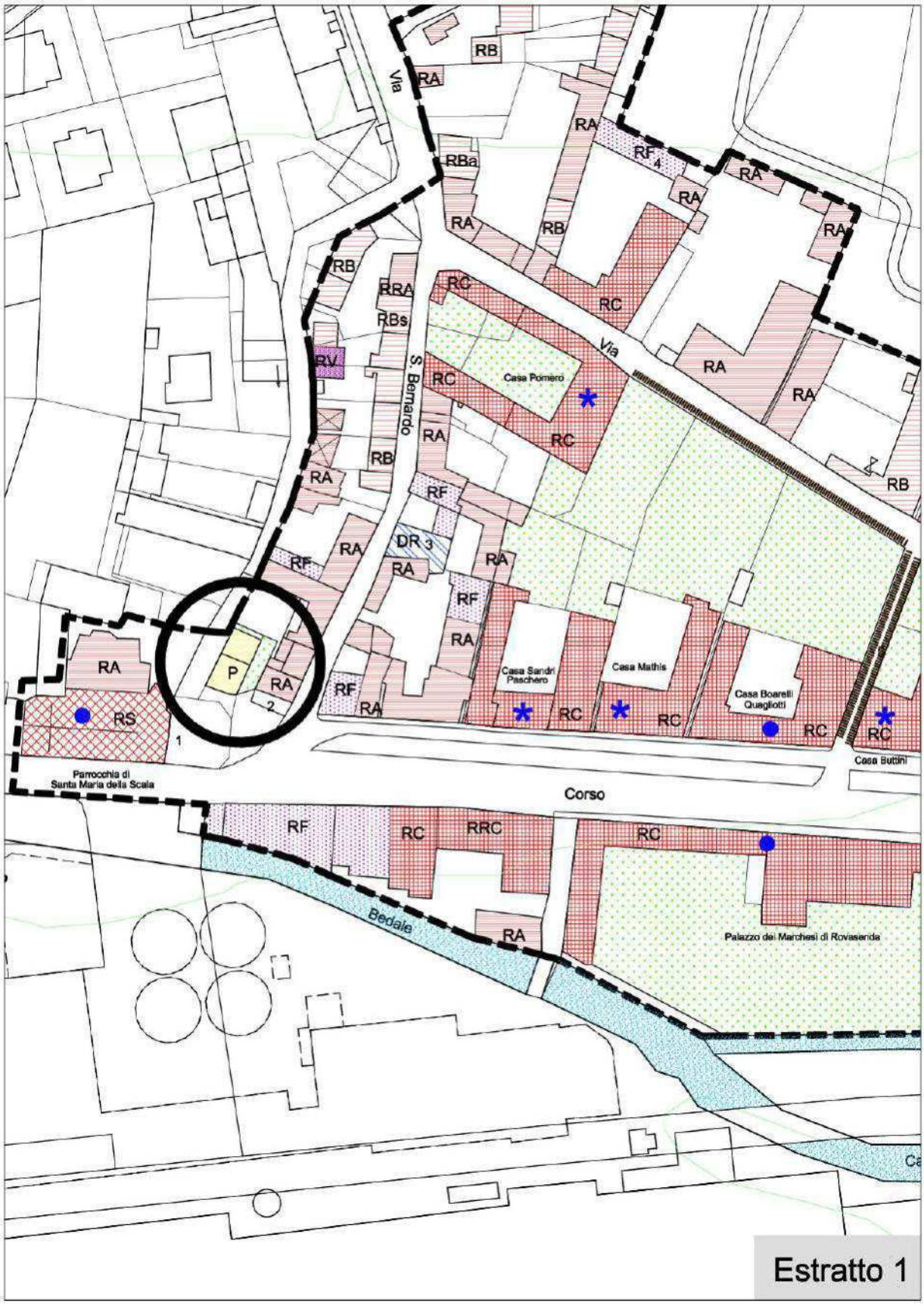
43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

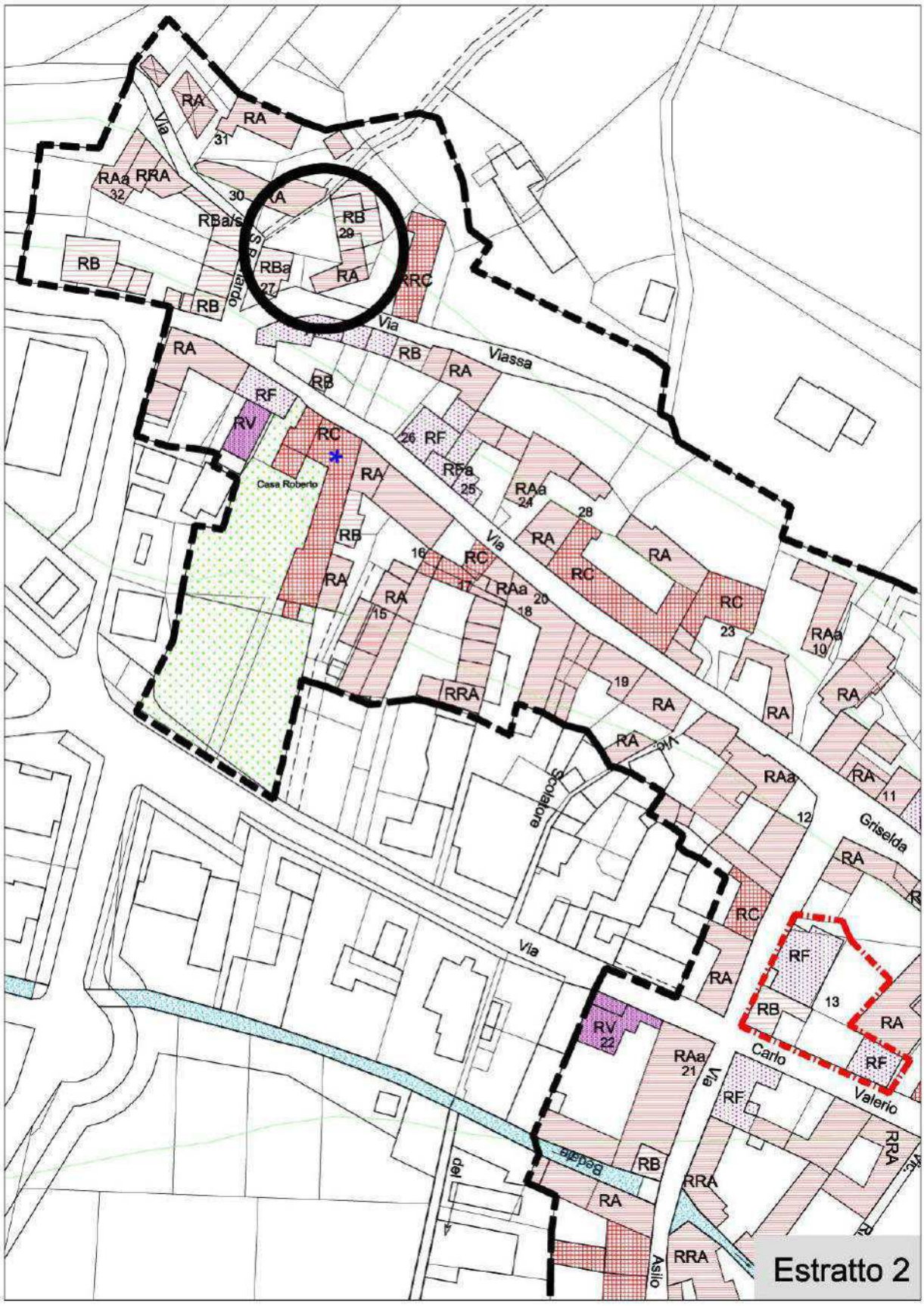
47. Nell'area 01SC02, a fianco della casa di riposo, si ammette il completamento di mc. 2.000, pari a circa 12 alloggi per anziani, di edilizia economico popolare, sovvenzionata.
48. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali (v. norme) o da parte dei privati se soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

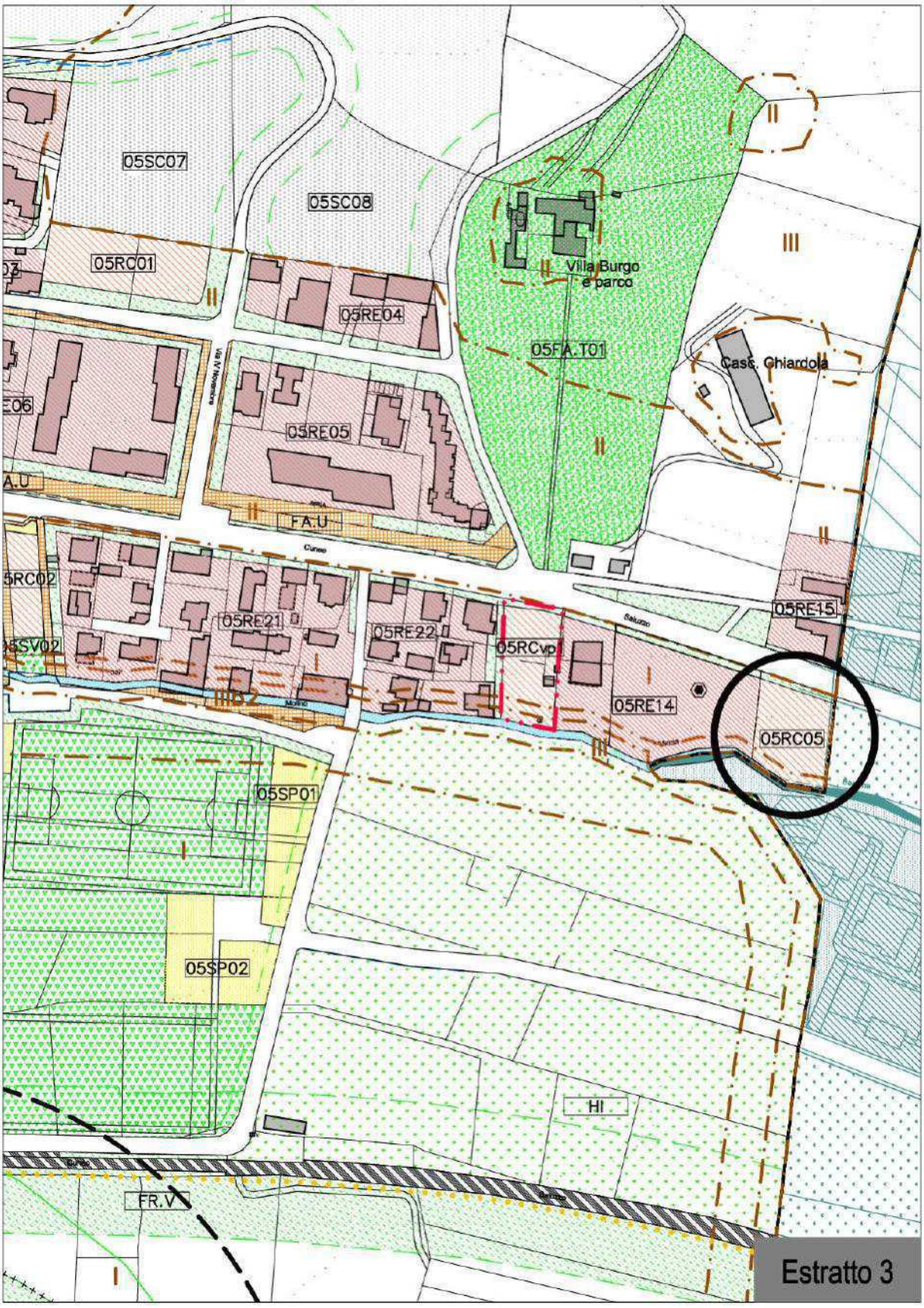
CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale
VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale .....

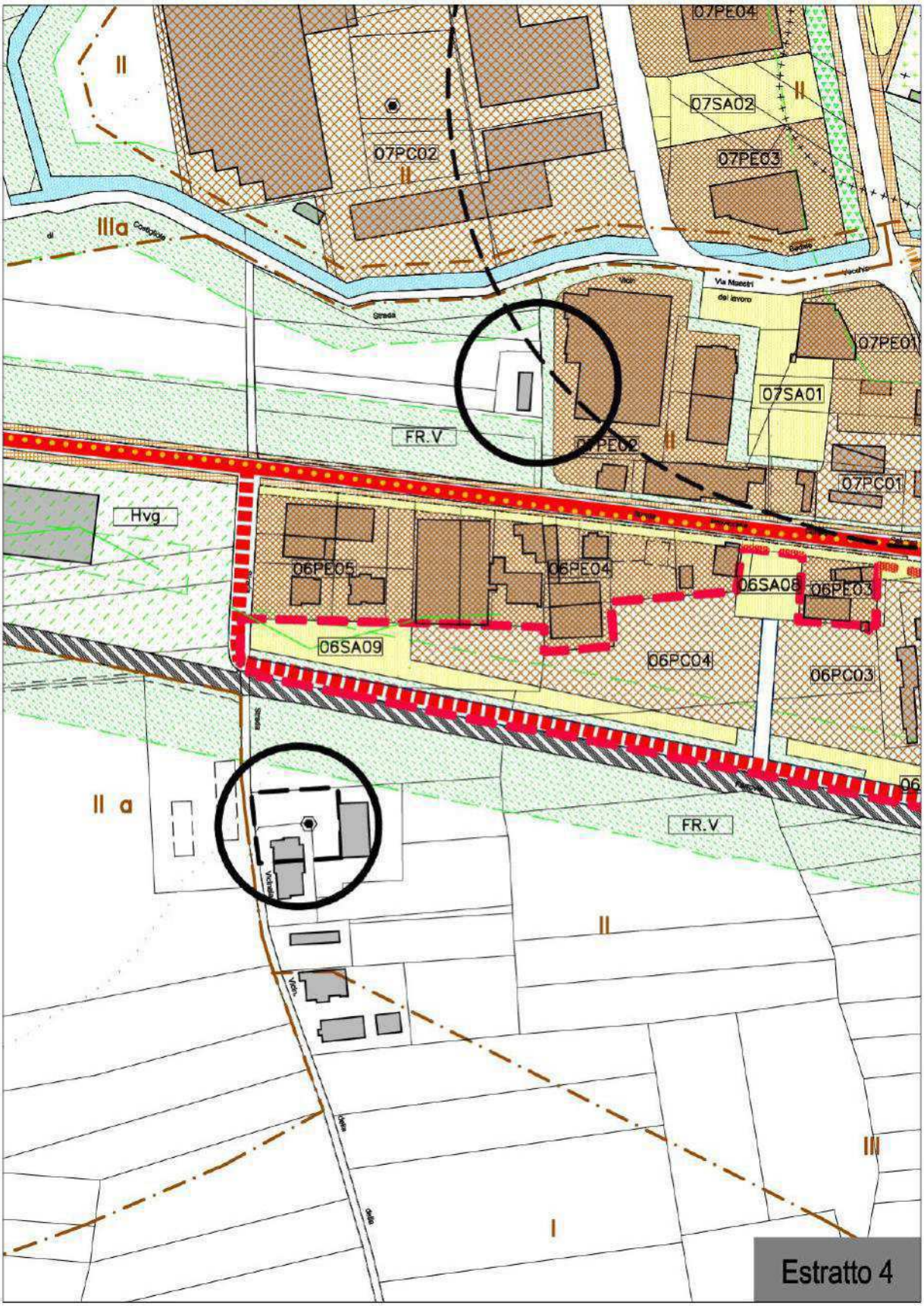
11. Estratti P.R.G. Variato

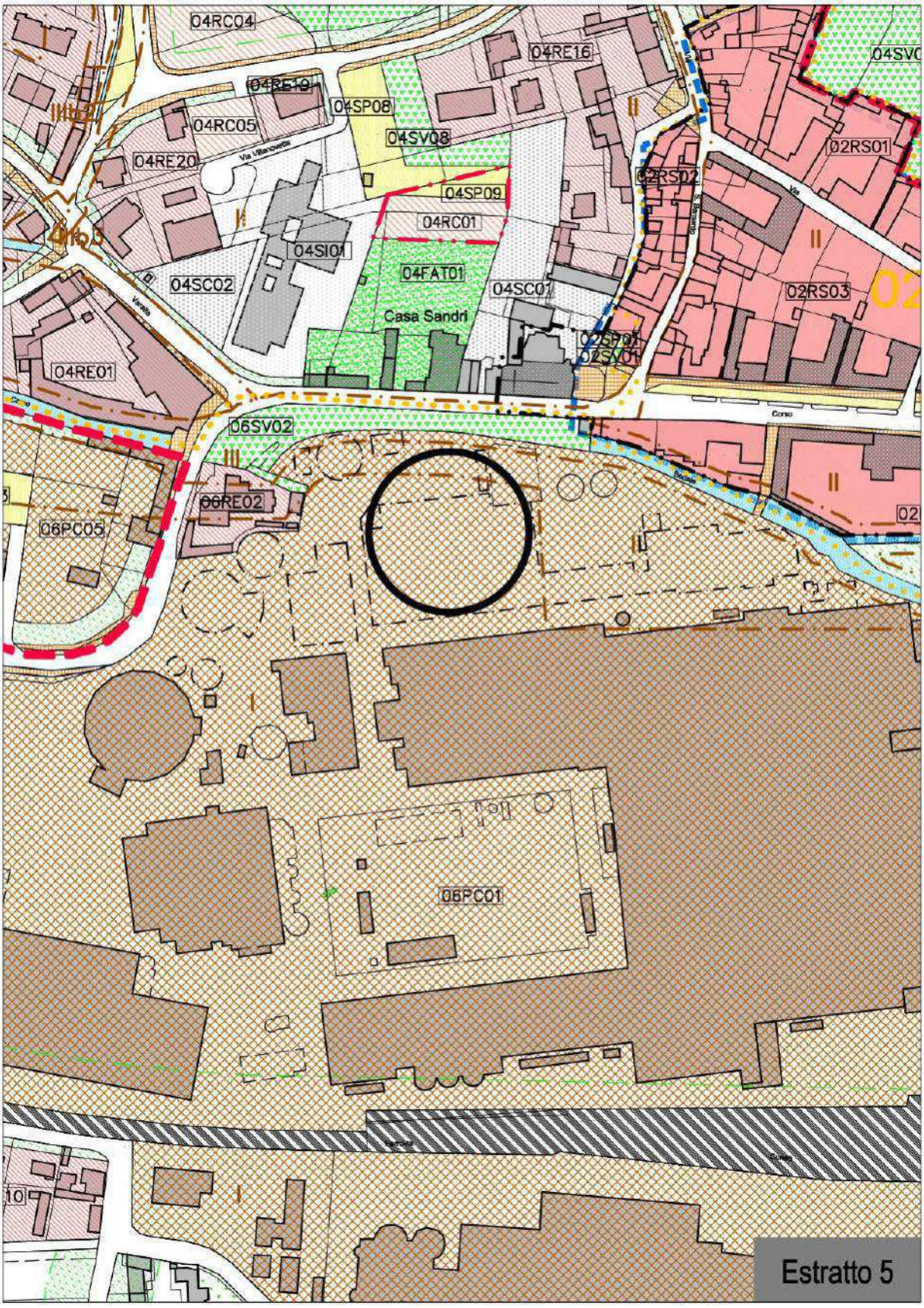

Via
S. Bernardo
Via
Casa Pomero
Casa Sandri Paschero
Casa Mathis
Casa Boarelli Quagliotti
Casa Buttini
Parrocchia di Santa Maria della Scala
Corso
Bedale
Palazzo dei Marchesi di Rovasenda
RA
RB
RBa
RBs
RRA
RV
RC
RRC
RF
RS
DR 3
P
1
2
4

Estratto 1


Via
Viassa
Casa Roberto
Via
Griselda
Via
Carlo
Valerio
Via
Asilo
Estratto 2


05SC07
05SC08
05RC01
05RE04
Villa Burgo
e parco
05FA.T01
Cast. Ghiardola
05RE05
FA.U
05RE21
05RE22
05RCvp
05RE15
05RE14
05RC05
05SP01
05SP02
HI
FR.V
Estratto 3


07PE04
07SA02
07PC02
07PE03
IIIa
Via Maestri del lavoro
07PE01
07SA01
FR.V
07PC01
Hvg
06PE05
06PE04
06SA08
06PE03
06SA09
06PC04
06PC03
II a
FR.V
II
III
I
Estratto 4


04RC04
04RE16
04RE19
04SP08
04RC05
04SV08
04RE20
02RS01
02RS02
04SP09
04RC01
04SI01
04FAT01
04SC02
04SC01
02RS03
Casa Sandri
02SP01
02SV01
04RE01
06SV02
06RE02
06PC05
06PC01
Estratto 5

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 04C
2. di **Completamento** 05RC05
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione Art. 17 pag. 79

RC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 100%

It: mq./mq. 0,88 If: mc./mq. Superficie fondiaria edificabile: mq 1.382

4. Superficie Territoriale Area: mq. **1.500**

		Esistente:	Prevista:	Totale:
6. **Consistenza fabbricativa:**				
7. Volume (4x5x34):	mc.	0	mc. 1.320	mc. 1.320
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	mq.	0	mq. 440	mq. 440
9. **Capacità insediativa res.:**	ab.	0	ab. 15	ab. 15

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 alberghiere e 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. 0,88
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... mc./mq.
35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... % 40
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 10,50
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 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: - .....
44. Convenzionamento: *
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47.
48.

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 21
2. **Esistenti**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 22** pag. 99

PE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 10%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 28.503

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--	
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	136.288	Prevista: mq.	6.246	Totale: mq.	142.518	
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	65	Totale: ab.	65	

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~285.037~~ 286.289

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%
- |*| : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
- |*| : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
- |*| : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
- |*| : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%
- |*| : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, esposizioni
- |*| : 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. |_| Riqualificazione 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

ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul	Superficie utile lorda	: aumento fino al	50%	
		1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme)	fino a	mq. 150
33. Ut	Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
34. Uf	Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario		%	60
36. Hm	Altezza massima ammissibile:		m.	12,00
37. Np	Piani ammissibili:		n.	-
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.	7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_| Luogo e Ambiti di riqualificazione |_| Preesistenze ed intorno |_| Progetto urbano |_| Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di intervento fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE** n. scheda 20
2. **Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi** SI SC SV SP
Attrezzature funzionali a insediamenti produttivi secondari e terziari SA
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 21** pag. 95

S

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): S

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 0

6. **Consistenza fabbricativa:**

	Esistente:		Prevista:		Totale:	
7. Volume (4x5x34x3):	mc.	--	mc.	--	mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	mq.	--	mq.	--	mq.	--
9. **Capacità insediativa res.:**	ab.	--	ab.	--	ab.	--

4. Superfici Aree mq.

SI	57.884	SV	~~143.450~~ 137.788
SC	~~32.335~~ 32.266	SP	~~54.295~~ 50.276
Totale			~~309.760~~ 298.510
SA			65.018

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70%
- [*] Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
- [*] Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: ..... Parcheggi
- [ ] :

11. Compatibile: 30%
- [*] Residenza di servizio: ..... strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza o per il personale
- [*] 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 : ..... ----

si applicano i parametri specifici di settore disciplinati dalle leggi e decreti in materia

33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:	SV mq./mq. 0,30 – SC mq./mq.		0,50
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:	SC m. 11,50 – SV m.		12,00
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:	SI SC SV o allineamento o confine o non inferiore a	m.	5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali: v. norme Q4 Q5 Q6 Q7
[ ] 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: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 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.
48. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali (v. norme) o da parte dei privati se soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

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

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

---

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE *"La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"* ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 *"Norme in materia ambientale"* che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 *"Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06"* entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L'articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l'adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

1.2 Le norme regionali

Nel caso della Regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 *"Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione"* che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l'articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

È quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, abbia trovato applicazione l'articolo 20 della L.R 40/'98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme

statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante, infatti, come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 *"D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi"* contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 *"Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)"* contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in maniera contestuale*";

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in sequenza*".

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato "in maniera contestuale". Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell'ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

2.2 Generalità

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto preliminare di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il "peso" della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

1) Individuazione nuova area a standard pubblico;
2) Individuazione nuova area residenziale di completamento;
3) Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività pro-

duttivo - artigianali;

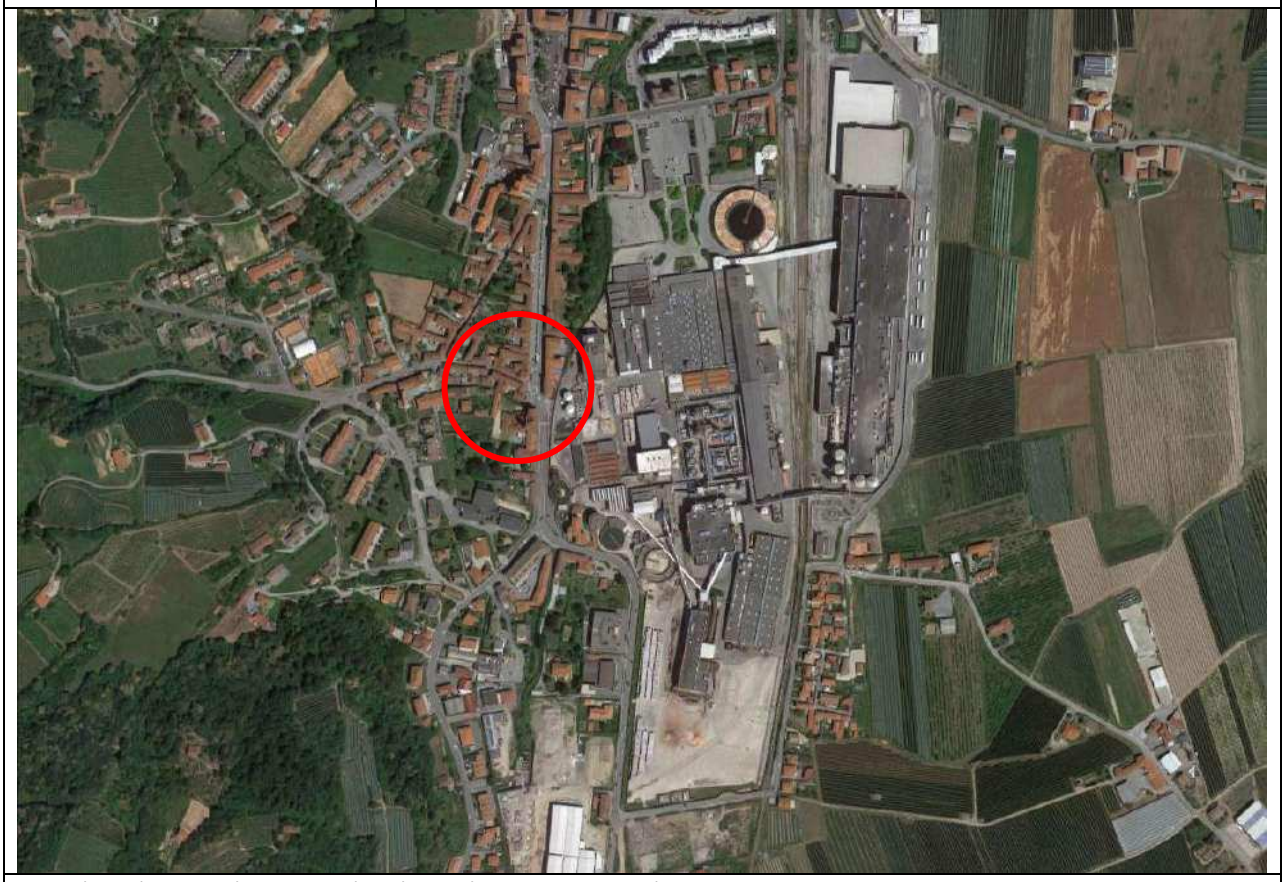
4) Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.;
5) Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento.

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 7 del Comune di Verzuolo, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano differenti settori.

1) Individuazione nuova area a standard pubblico

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione area servizi verde e parcheggio 02SV01-02SP01 (estratto 1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico (il Paschero), Corso Re Umberto - Via S. Bernardo
Identificativi catastali: Fg. 20 mapp. 266(p), 270(p)
Destinazione vigente: area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 02RS02
Destinazione in variante: area a standard pubblico ad uso verde e parcheggio 02SV01-02SP01 in area 02RS02
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione servizi ad uso verde e parcheggio
Classificazione geologica: classe II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

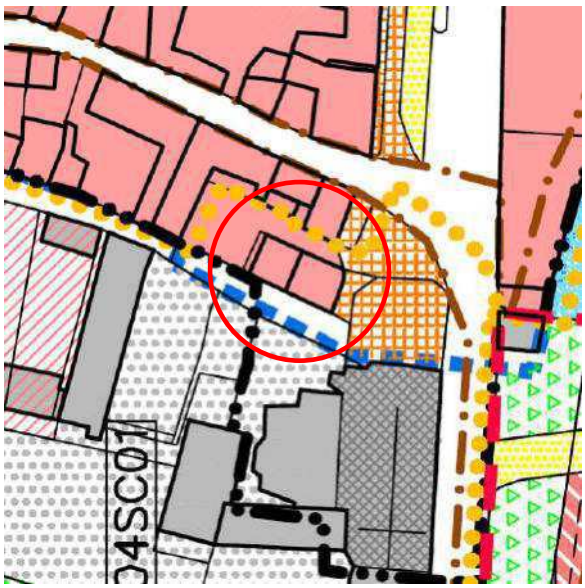
Con la presente variante parziale, si è valutata la necessità di intervenire con l'individuazione di un'area ricadente nella tipologia delle aree a standard pubblico ad uso verde e parcheggio in quanto, per specifiche motivazioni, l'Amministrazione ha valutato l'effettiva e necessaria opportunità di tale localizzazione.

Nella tabella precedente, infatti, si descrive il riconoscimento di una nuova area a standard pubblico ad uso verde e parcheggio, che si andrà a nominare con la doppia sigla 02SV01 e 02SP01, su parte dei mappali n. 266 e 270 del Fg. n. 20 del Catasto, nel Concentrico (il Paschero) presso Corso Re Umberto angolo Via S. Bernardo. L'area interessata ricade attualmente nell' area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 02RS02 e vede la presenza di un fabbricato in cattive condizioni architettoniche e statiche e privo di elementi di valore architettonico, destinato in futuro alla demolizione da parte dell'Amministrazione. La superficie interessata, di dimensioni pari a mq. 157, viene individuata come area per servizi pubblici ad uso verde e parcheggio con il fine ultimo di poter risolvere una viva problematica attualmente riscontrabile presso questo ambito urbanistico centrale. Tale previsione avviene su terreni già compromessi, impermeabilizzati e posti in continuità con aree urbanizzate e edificate e, nonostante le ridotte dimensioni dell'area, mira, come detto, alla risoluzione di un incombente problematica legata al parcheggio e alla sosta della collettività intera in modo da risolvere anche problemi di sicurezza e decoro lungo l'asse viario esistente.

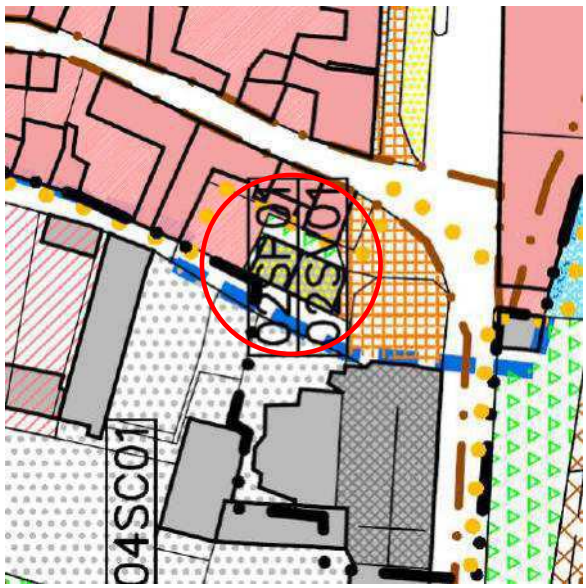
Tale intervento non risulta avere particolari ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in continuità con ambiti edificati esistenti in zone già urbanizzate, senza prevedere consumo di nuovo suolo e operando, anzi, anche per migliorare la sicurezza ed il decoro dell'ambito urbanistico interessato. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Area servizi 02SV01-02SP01

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Area servizi 02SV01-02SP01

2) Individuazione nuova area residenziale di completamento

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione area residenziale 05RC05 (estratto 3)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: nord del territorio comunale, Via Strada Statale (SP589)
Identificativi catastali: Fg. 4, mapp. 343
Destinazione vigente: area produttiva agricola inedificabile HI
Destinazione in variante: area residenziale di completamento 05RC05
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale
Classificazione geologica: classe I – II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

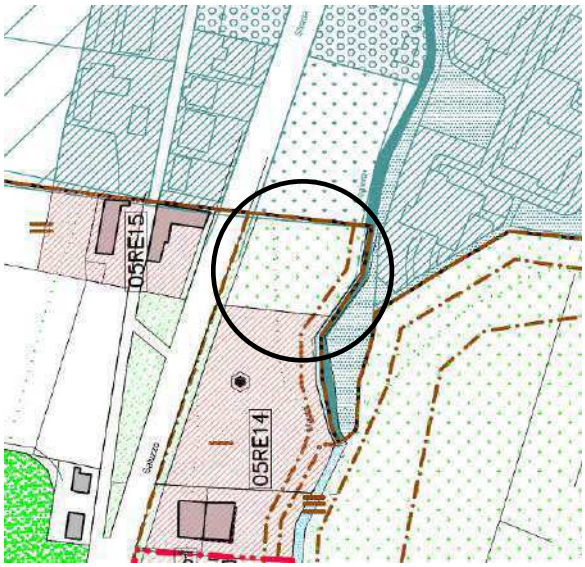
Come descritto al punto precedente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazioni ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

All'interno della tabella precedente si intende descrivere una modifica che riguarda l'individuazione dell'"area residenziale di completamento" che si intende denominare 05RC05. Tale ambito si individua a nord del concentrico, al confine con il territorio comunale di Manta, lungo Via Strada Statale. L'area, che si individua sul mappale n. 343 censito al Fg. 4 del catasto, è attualmente ricadente in "area produttiva agricola inedificabile" HI e misura una superficie pari a mq. 1.500. Il cambio di destinazione descritto al presente punto comporta un incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 1.320. Si sottolinea come tale area risulti posta nei pressi di aree già attualmente edificate e urbanizzate, costituendo un comparto in continuità e in collegamento tra l'abitato di Verzuolo e quello di Manta, non comportando dunque particolari o irrisolvibili problematiche legate ad aspetti urbanistici e/o paesaggistico-ambientali.

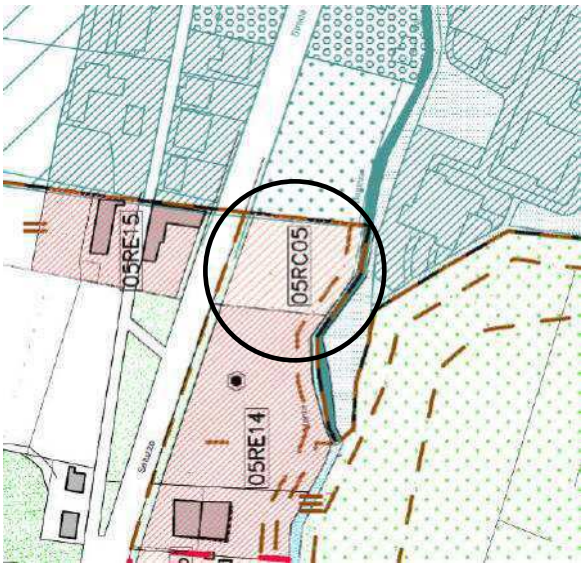
Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, le modifiche appena descritte avranno impatti che potranno certamente essere mitigati ed affrontati per mezzo dell'elaborazione di specifiche ed integrazioni normative atte all'ottenimento di una corretta, consona e sostenibile attuazione delle previsioni urbanistiche in oggetto. Si va, infatti, ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, in ambiti urbanizzati e parzialmente edificati, posti sostanzialmente in un'area di varco tra l'edificato di due comuni confinanti. Come detto, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Area 05RC05

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Area 05RC05

3) Riperimetrazione con ampliamento o nuova individuazione di aree o attività produttivo - artigianali

Proposta di variante	***Oggetto:*** individuazione ampliamento area produttiva 06PC01 (estratto 5)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico, SP589
Identificativi catastali: Fg. 11, mapp. 21(p)
Destinazione vigente: area residenziale di riqualificazione 06RR01
area servizi pubblici ad uso parcheggio 06SP01
area servizi pubblici di interesse comune 06SC04
aree servizi pubblici ad uso verde, gioco e sport 06SV01 e 06SV03
viabilità in progetto
Destinazione in variante: area produttiva di riordino e completamento 06PC01
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva
Classificazione geologica: classe I – II – III
Classificazione acustica: classe VI
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

Proposta di variante	***Oggetto:*** riconoscimento attività esistente (estratto 4)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: sud del concentrico, SP589
Identificativi catastali: Fg. 3, mapp. 1628(p), 2138(p)
Destinazione vigente: area produttiva agricola H
Destinazione in variante: riconoscimento di attività esistente
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse all'attività esistente (v. norma specifica art. 22, c.3 – C3)
Classificazione geologica: classe II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Come già anticipato, si deve rimarcare che anche per le previsioni insediative produttive vi sia una sostanziale "datazione" delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più "snelle" e rapide. In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nella presente previsione di variante trattasi di ampliamenti o incrementi della capacità edificatoria di aree riconosciute in piano regolatore con destinazione produttiva, poste in zone già urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari, con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai Comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Verzuolo non si è ancora dotato di tale strumento seppure le aree modificate risultino comunque compatibili alla normativa regionale in quanto ricadono in zone contigue o comprese a terreni già edificati. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Un'ulteriore verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area resi-

denziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% (più un ulteriore 2% in applicazione della LR 13/2020) della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante; pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

All'interno della prima tabella si intende descrivere la riperimetrazione dell'"area produttiva di riordino e completamento" 06PC01 posta presso il concentrico.

L'area in oggetto, per ragioni legate al corretto e consono sviluppo dell'attività interessata, da tempo insediata sul territorio, necessita urbanisticamente di un ampliamento superficiale in direzione ovest. La superficie interessata da tale modifica ricade su parte del mappale n. 21 del Fg. 11 del Catasto. Sull'area in ampliamento sono attualmente riconosciuti in Piano ambiti quali: l'"area residenziale di riqualificazione" 06RR01, l'"area servizi pubblici ad uso parcheggio" 06SP01, l'"area servizi pubblici di interesse comune" 06SC04 e le "aree servizi pubblici ad uso verde, gioco e sport" 06SV01 e 06SV03. La quantità di superficie attualmente riconosciuta come "a servizi" (mq. 11.734), oggetto di cambio di destinazione con il presente atto, non risulta altro che essere la quantità urbanisticamente corrispondente allo stralcio della capacità edificatoria previsto con lo stralcio dell'area residenziale 06RR01 e non necessita dunque di essere considerato nelle verifiche urbanistiche. La quantità di aree ad uso servizi (ad uso verde) che risultavano in esubero per l'area residenziale stralciata resta prevista in piano con la funzione di filtro tra l'area produttiva in oggetto e il tratto viario rappresentato dalla SP589. Le superfici oggetto di cambio di destinazione sono di fatto pertinenziali all'attività produttiva esistente, seppur attualmente riconosciute con differente destinazione urbanistica e si intendono ricondurre alla destinazione produttiva al fine di consentire un'organizzazione e una gestione ottimale degli spazi in proprietà all'attività esistente. La quantità di superficie oggetto di cambio di destinazione misura mq. 19.795, che vanno, dunque, ad annettersi alla destinazione produttiva. All'interno di tale conteggio si considera anche un tratto, interno all'area, attualmente indicato cartograficamente come viabilità in progetto, comportando anche lo stralcio di una rotatoria in progetto che non risulta più realizzabile. Per la superficie in ampliamento si dovrà reperire o monetizzare lo standard pari al 10% della superficie fondiaria corrispondente alle nuove edificazioni (art. 23, c.2 - I5). L'intervento descritto

comporta urbanisticamente, oltre all'incremento delle dotazioni per il settore produttivo, anche il recupero di una quantità di capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 17.864.

Nella seconda tabella si illustra un altro intervento, che riguarda l'individuazione cartografica di un'area produttivo-artigianale di fatto esistente sul territorio comunale per la quale si necessità individuare la specifica perimetrazione. Sulla superficie in oggetto opera da tempo un'attività legata al settore dei trasporti per la quale si richiede il riconoscimento in Piano delle aree interessate dal parcheggio dei mezzi e dei relativi uffici. Tale individuazione non comporta consumo di nuovo suolo, ma risulta esclusivamente un aggiornamento alla reale situazione vigente e da tempo consolidata in quest'ambito di territorio. La zona interessata, che si individua con apposito segno grafico e apposito perimetro, si trova a sud del territorio comunale in Via Strada Provinciale (Strada Vicinale della Madonna della Neve) ed interessa un'area che misura mq. 1.261 attualmente ricadente in area "produttiva agricola" H. Il cambio di destinazione appena descritto interessa parte dei mappali n. 1628 e 2138, censiti al Fg. 3 del Catasto e l'intervento in oggetto viene inquadrato normativamente all'interno delle N. di A (art. 22, c.3 – C3).

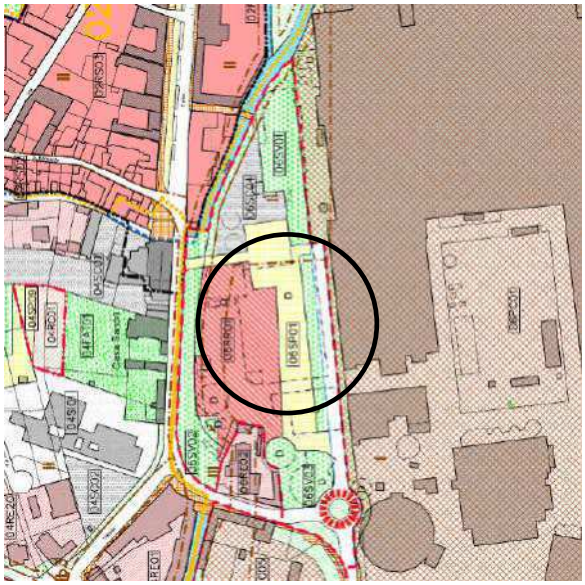
Riassumendo: al presente punto viene previsto l'incremento delle dotazioni superficiali per il settore produttivo in misura pari a mq. 21.056. Viene contestualmente recuperata una capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. mc. 17.864.

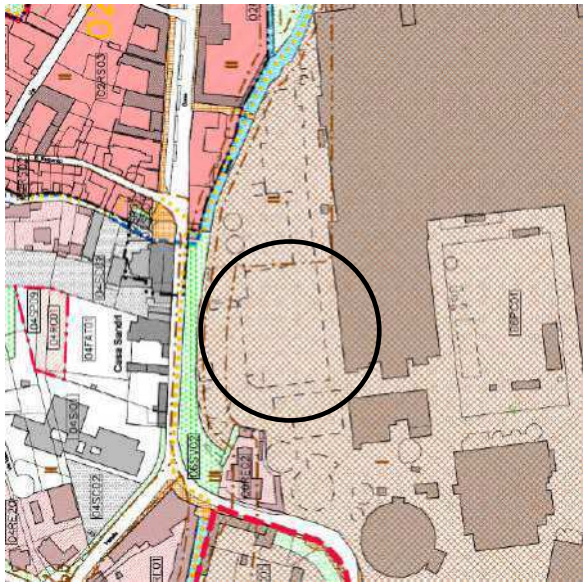
Tali interventi non risultano avere particolari impatti dal punto di vista paesaggistico-ambientale poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, edificati e che risultano fondamentali per lo sviluppo di attività di grande rilievo dal punto di vista socio-economico dell'intero territorio comunale ed extra comunale. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale

ESTRATTI P.R.G.

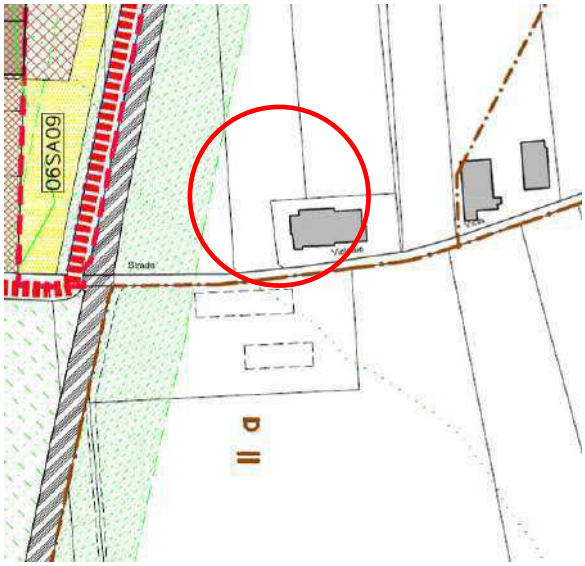
VIGENTE

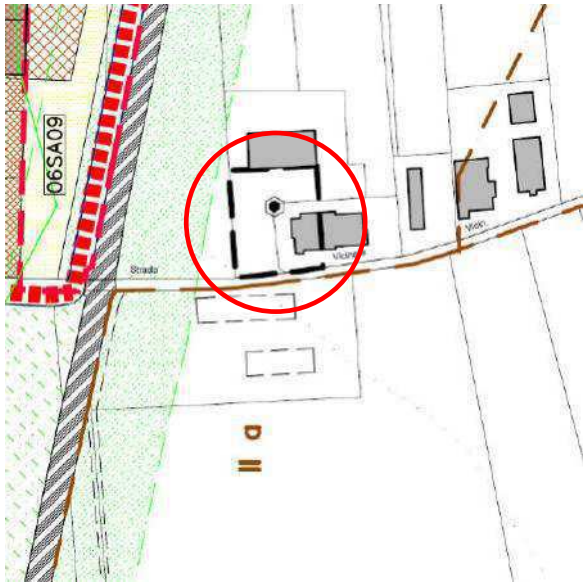
VARIATO





Area 06PC01





Area di attività esistente

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Gran parte dell'area interessata risulta già satura
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Area 06PC01

4) Aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.

Proposta di variante	***Oggetto:*** stralcio viabilità in progetto in area 06RR01 (estratto 5)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: concentrico, SP589
Identificativi catastali: Fg. 11, mapp. 21(p)
Destinazione vigente: viabilità in progetto in area residenziale di riqualificazione 06RR01
Destinazione in variante: area produttiva di riordino e completamento 06PC01
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva
Classificazione geologica: classe I – II
Classificazione acustica: classe VI
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

Proposta di variante	***Oggetto:*** stralcio viabilità in progetto in area 06RR01 (estratto 4)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: sud del territorio comunale, SP589
Identificativi catastali: Fg. 3, mapp. 132(p), 137(p), 194(p), 254(p), 287(p), 288(p)
Destinazione vigente: viabilità in progetto
Destinazione in variante: area agricola produttiva H
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola
Classificazione geologica: classe II
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale (galassino) dei 150 metri dal Rio Torto

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate.

In primo luogo, si prevede di stralciare o modificare alcuni tratti di viabilità in progetto per i quali non risulta più attuale e necessaria la previsione.

Nella prima tabella si richiama quanto descritto in precedenza (si rimanda al precedente punto 3) relativamente all'ampliamento dell'area produttiva di completamento 06PC01, nell'ambito del quale si stralcia la previsione di un tratto viario che non risulta più necessario e realizzabile.

All'interno della seconda tabella si descrive lo stralcio di un tratto di viabilità in progetto attualmente individuato a sud del territorio comunale nei pressi della SP589. Tale tratto viario, nella realtà dei fatti risulta essere un semplice accesso sterrato per la singola abitazione presente in zona. La previsione di una viabilità non risulta più attuale e consona all'ambito in cui si ricade e si intende, dunque, stralciare tale previsione. Le particelle interessate da tale cambio di destinazione (si riporta la superficie viaria alla destinazione produttiva agricola H) sono, in parte, i n. 132, 137, 194, 254, 287 e 288, censiti al Fg. 3 del catasto.

Contestualmente si correggono errori e divergenze tra il catasto e lo strumento urbanistico che potrebbero condurre ad errori interpretativi. In tal modo si cerca di correggere anche piccoli errori cartografici al fine di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi (fabbricati accatastanti non ancora individuati in cartografia di Piano, nuovi lotti, ecc…).

Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

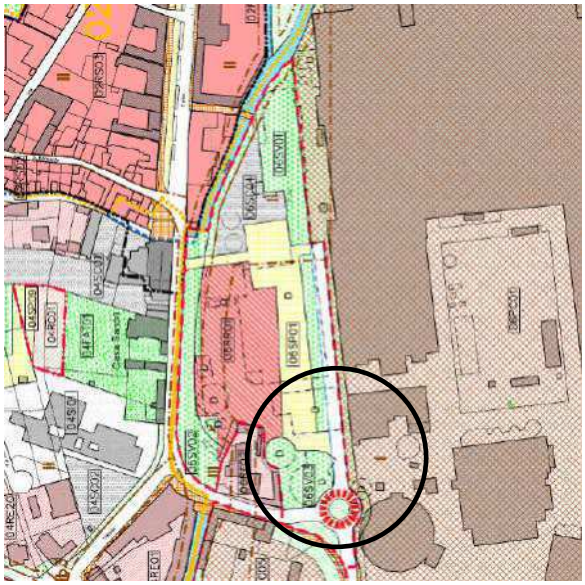
Tali aggiornamenti (catastali, viabilità, etc...) non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

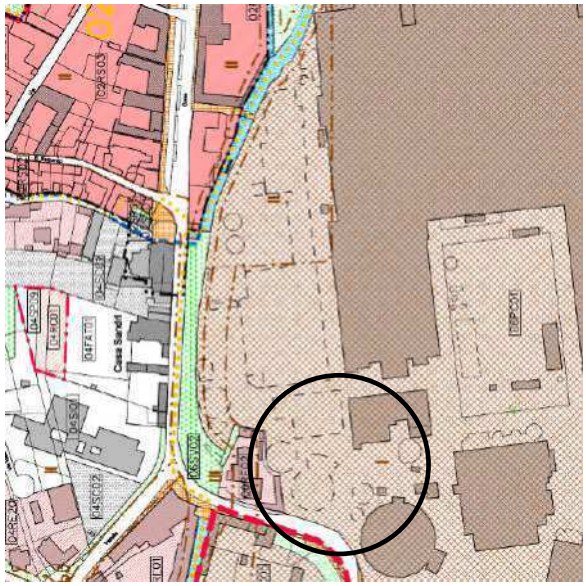
Si può affermare con certezza che gli interventi descritti al presente punto non abbiano ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale degni di nota.

ESTRATTI P.R.G.

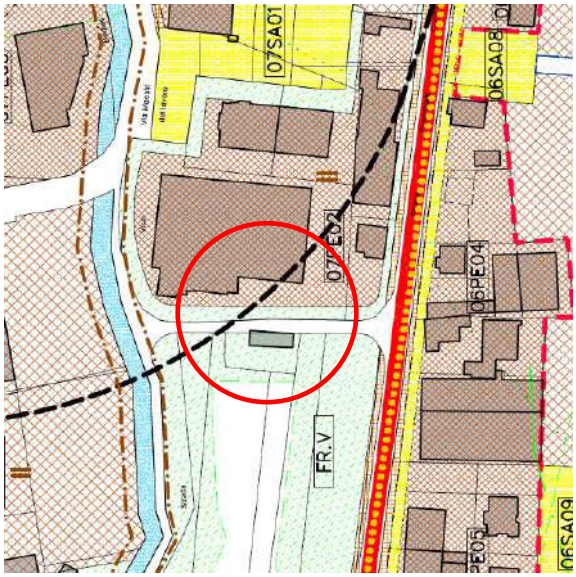
VIGENTE

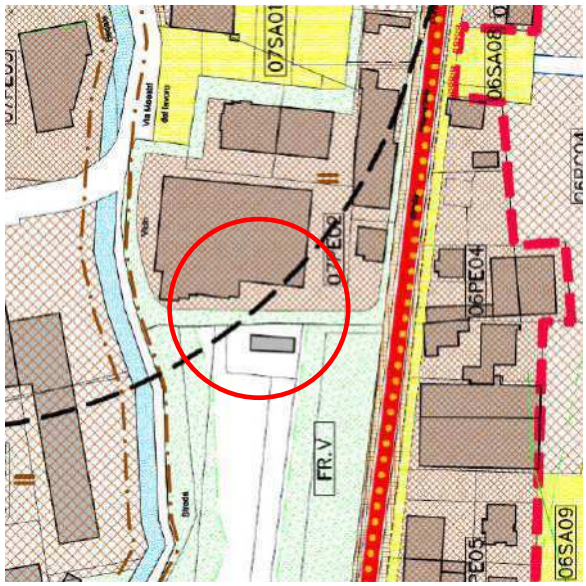
VARIATO





Viabilità in progetto in area 06RR01





Viabilità in progetto sud del territorio comunale

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

FOTO



Viabilità in progetto in area 06RR01



Viabilità in progetto sud del territorio comunale

5) Modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento

Proposta di variante	***Oggetto:*** modifica modalità attuativa in ambito 03RS02 (estratto 2)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Villanovetta, Via S. Bernardo
Identificativi catastali: Fg. 1, mapp. 376, 377, 585, 924, 1141
Destinazione vigente: area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 03RS02
Destinazione in variante: area residenziale di interesse storico, artistico e ambientale 03RS02
Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale con cambio di modalità attuativa da Piano di Recupero a intervento diretto per i mappali indicati
Classificazione geologica: classe II – IIIb3 – IIIb4
Classificazione acustica: classe III
Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in minima parte in ambito soggetto a vincolo idrogeologico e in minima parte in area boscata (castagneto)

Si intendono riassumere ed inquadrare al presente punto le modifiche di carattere normativo introdotte con il presente procedimento, che riguardano specifiche aree e specifiche prescrizioni.

Nella tabella precedente si intende illustrare la modifica della modalità attuativa di una zona attualmente soggetta a piano di recupero posta presso Villanovetta in Via S. Bernardo in area 03RS02. Al fine di rendere di più semplice e rapida attuazione le previsioni urbanistiche vigenti legate al consono e necessario recupero dei fabbricati interessati, si intende, infatti, stralciare l'obbligo di sottoporre a piano di recupero tale area modificando la modalità attuativa con possibilità di intervento diretto. L'area in oggetto interessa i mappali n. 376, 377, 585, 924 e 1141, censiti al Fg. 1 del Catasto. Si provvede, inoltre, sempre in quest'ambito ad aggiornare catastalmente il piano rimuovendo un fabbricato non più esistente e non più accatastato, attualmente individuato sul mappale 924 del Fg. 3. In ultimo, si aggiorna alle presenti modifiche quanto previsto per i fabbricati interessati in tale ambito di Villanovetta (art. 15 N. di A.).

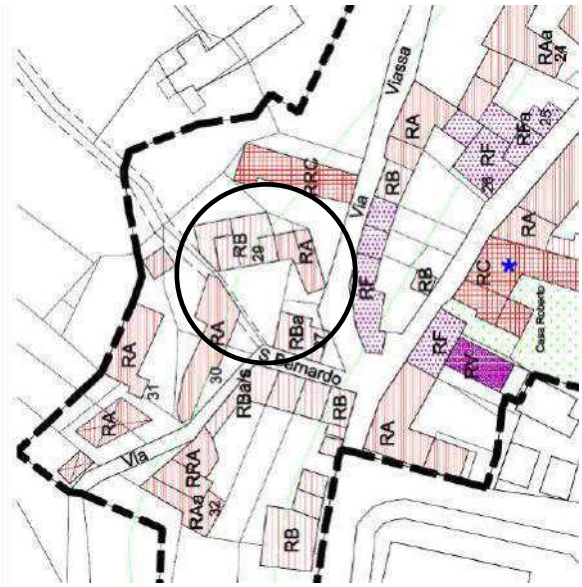
Tali modifiche non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale e/o di carattere paesaggistico-ambientale.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Area 03RS02

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	**Tipo impatto**	**Misure mitigazione compensazione**
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

impatto nullo o scarsamente rilevante impatto medio impatto elevato

2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente ai settori residenziale, produttivo e dei servizi. Si amplia un'area residenziale, si amplia un'area produttiva, si individua una nuova area ad uso servizi parcheggio pubblici e si attuano aggiornamenti e correzioni delle tavole di Piano.
	Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono solo in minima parte all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali non determinando problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Come detto le modifiche di carattere normativo e di aggiornamento della documentazione di P.R.G. non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto. Con la presente variante si procede all'individuazione di una nuova area a standard pubblico; all'individuazione di una nuova area residenziale di completamento; alla riperimetrazione con ampliamento di un'area produttiva esistente; al riconoscimento di un'attività produttivo – artigianale esistente; ad alcuni aggiornamenti e correzioni della documentazione P.R.G.; ad alcune modifiche di carattere normativo e modifica tipi di intervento. Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. Lo stesso si può ribadire per quanto riguarda il settore produttivo nei quali si operano prevalentemente nuove individuazioni, operazioni, queste ultime, possibili anche grazie all'incremento ammesso del 6% stabilito dalla L.U.R. oltre che alla possibilità di riutilizzare capacità edificatoria recuperata da aree precedentemente stralciate ed interne ai vari settori.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutturazioni e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - **delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale** - **del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo**	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

ALLEGATI:

1 Inquadramento stradale

2 Estratto foto aerea

3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici

4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche

5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali

6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche

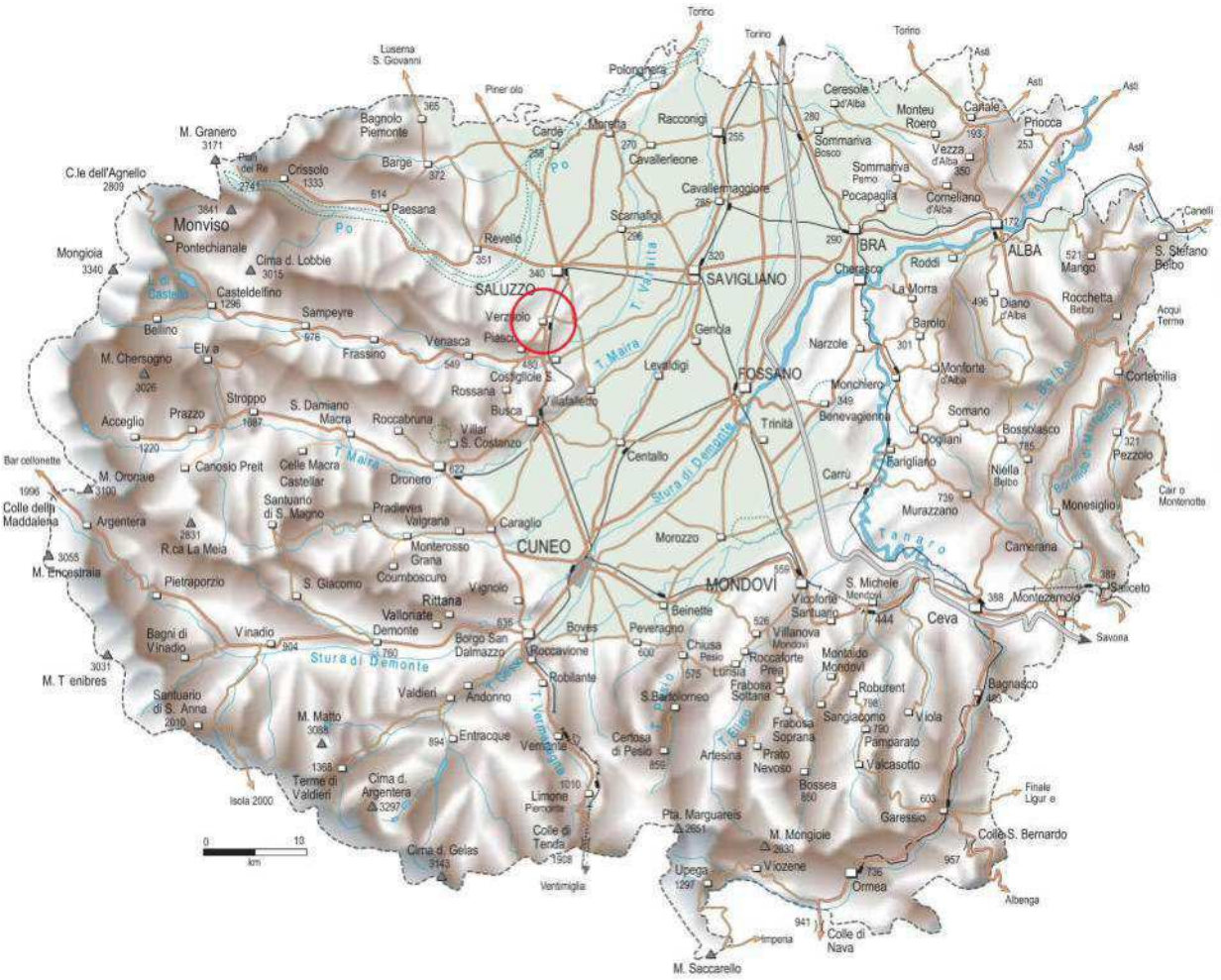
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali

8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli

9. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura

10. Estratti P.R.G. vigente

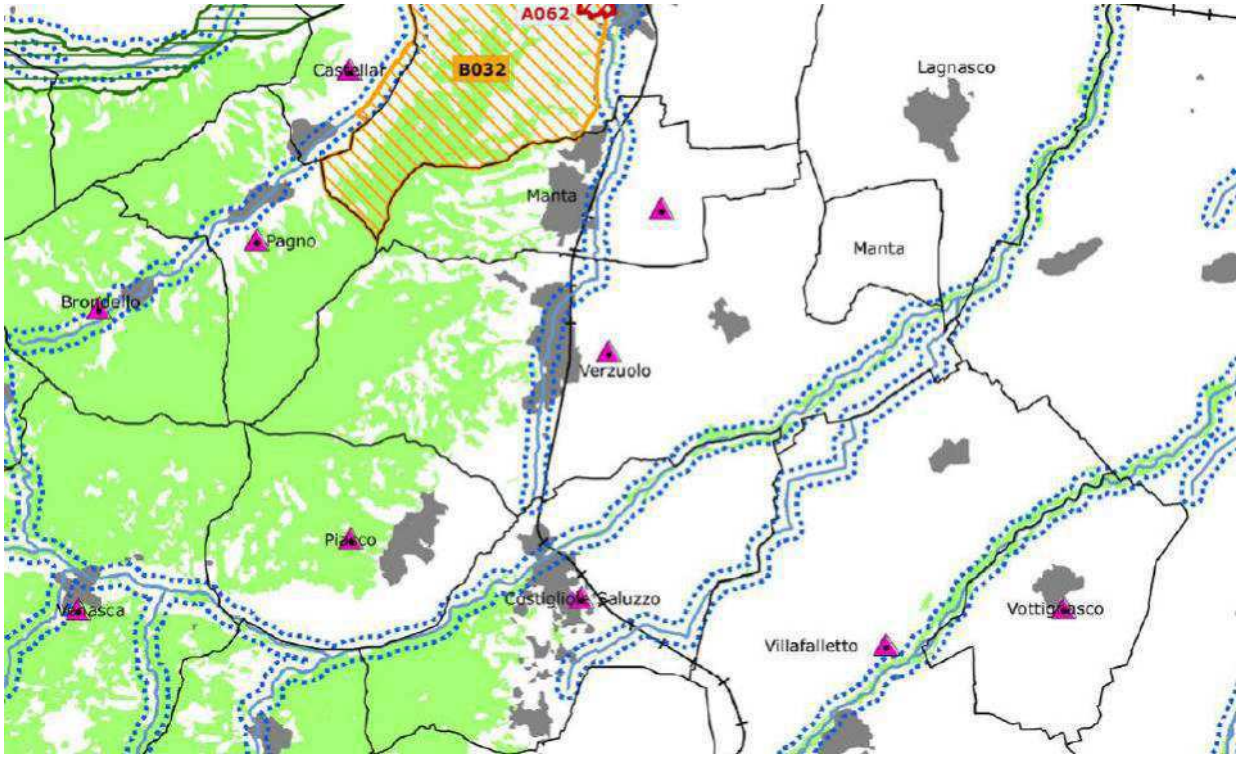
11. Estratti P.R.G. variato



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 16 NdA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

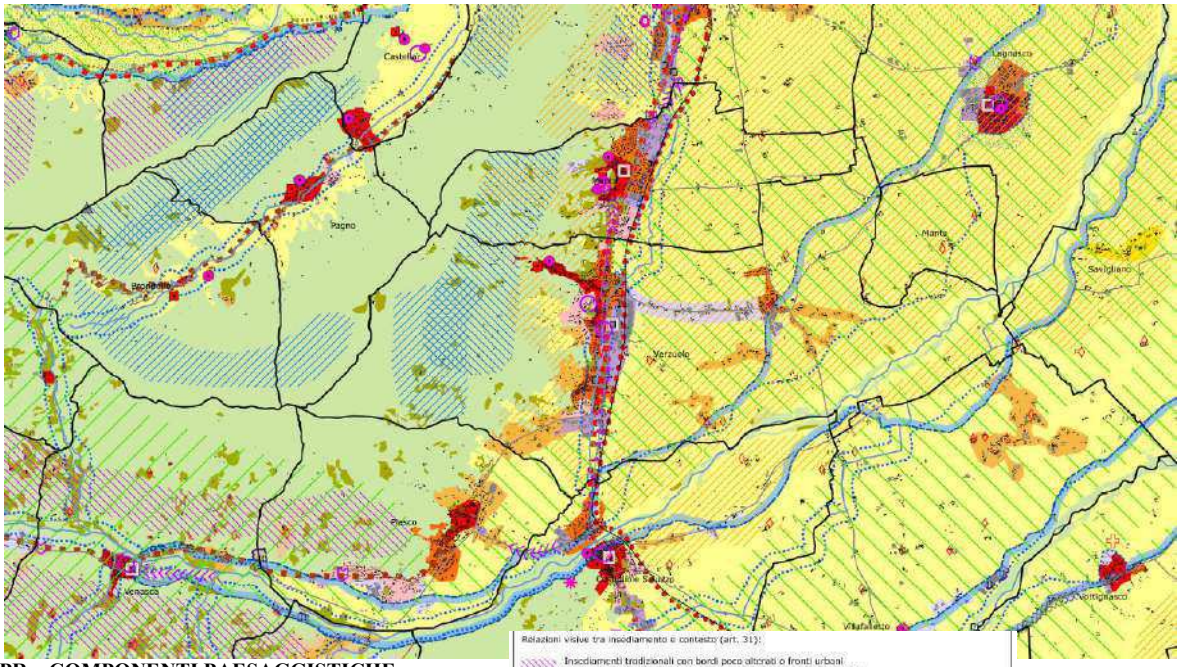
Temi di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

** In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

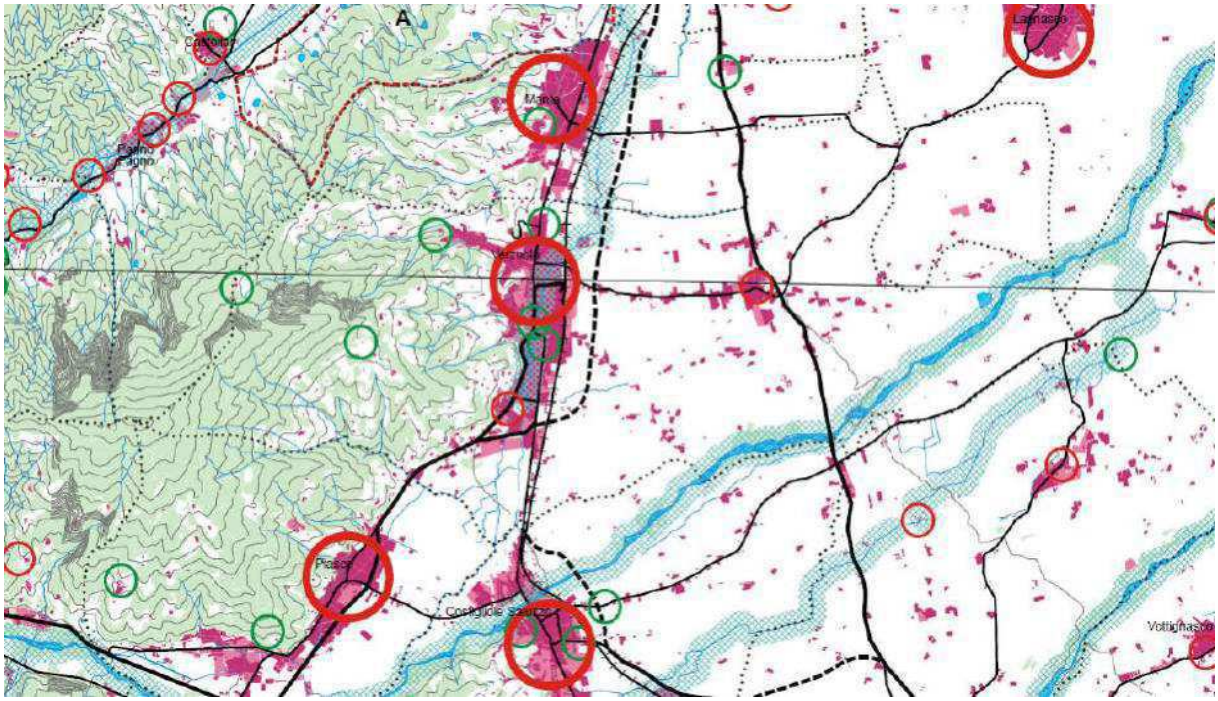
Allegato 3



PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE



Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- k — Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- # — Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- 23 — Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
33. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
34. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confina con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

A. area collinare e centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO
Fonte: Provincia di Cuneo

- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

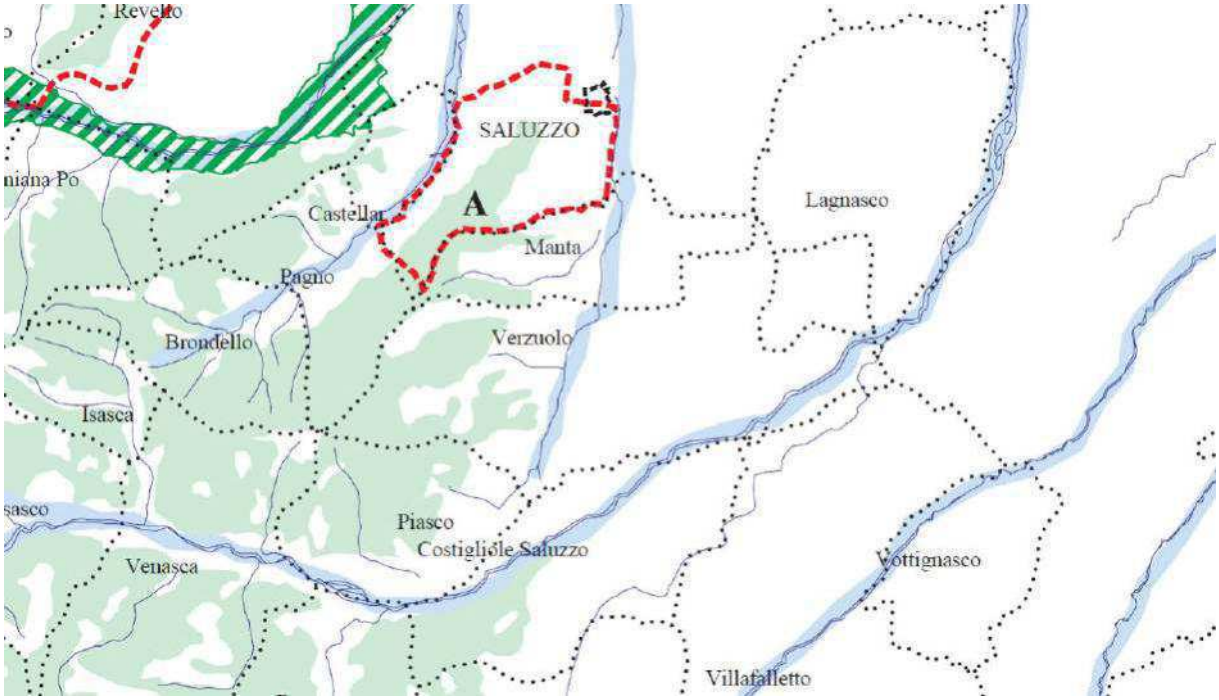
5 - ACCESSIBILITA'

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
- Sentieri e rete escursionistica
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- Ferrovie dismesse
- Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

- Aree boscate
- Fasce fluviali(corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
- Aree protette
- Circhi glaciali
- Aree al di sopra dei 1600 m
- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
- 23 — Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
24. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

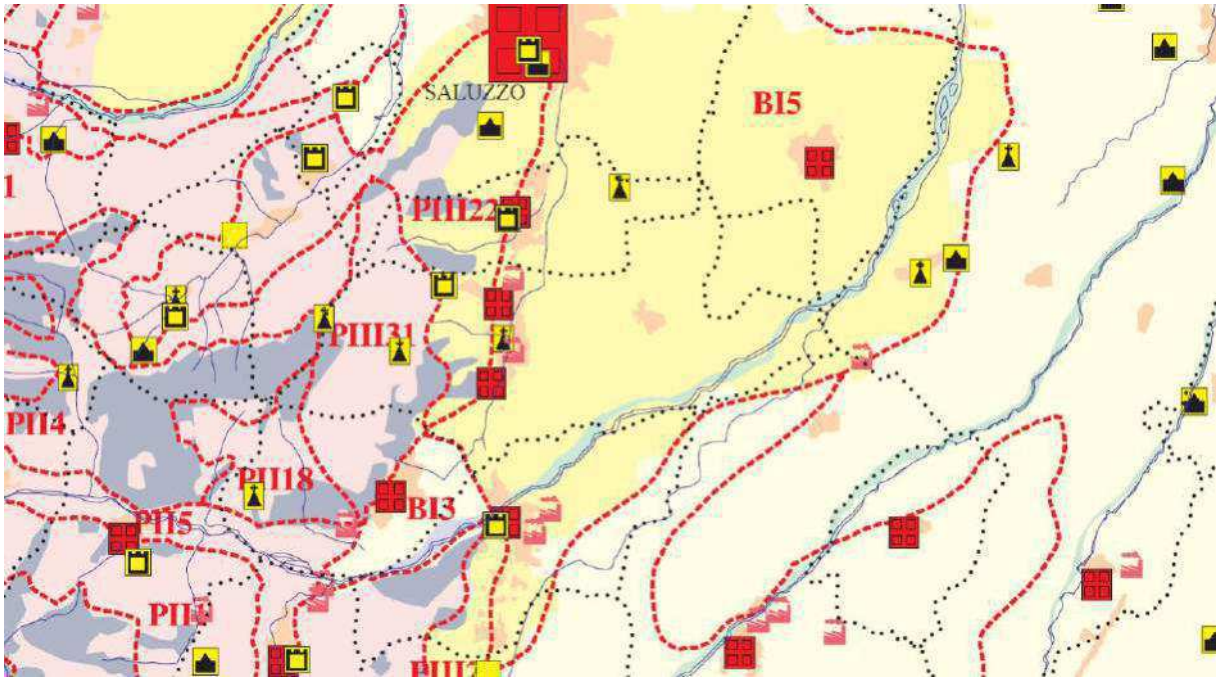
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

A. area collinare e centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. castello di Gorzegno

Allegato 6

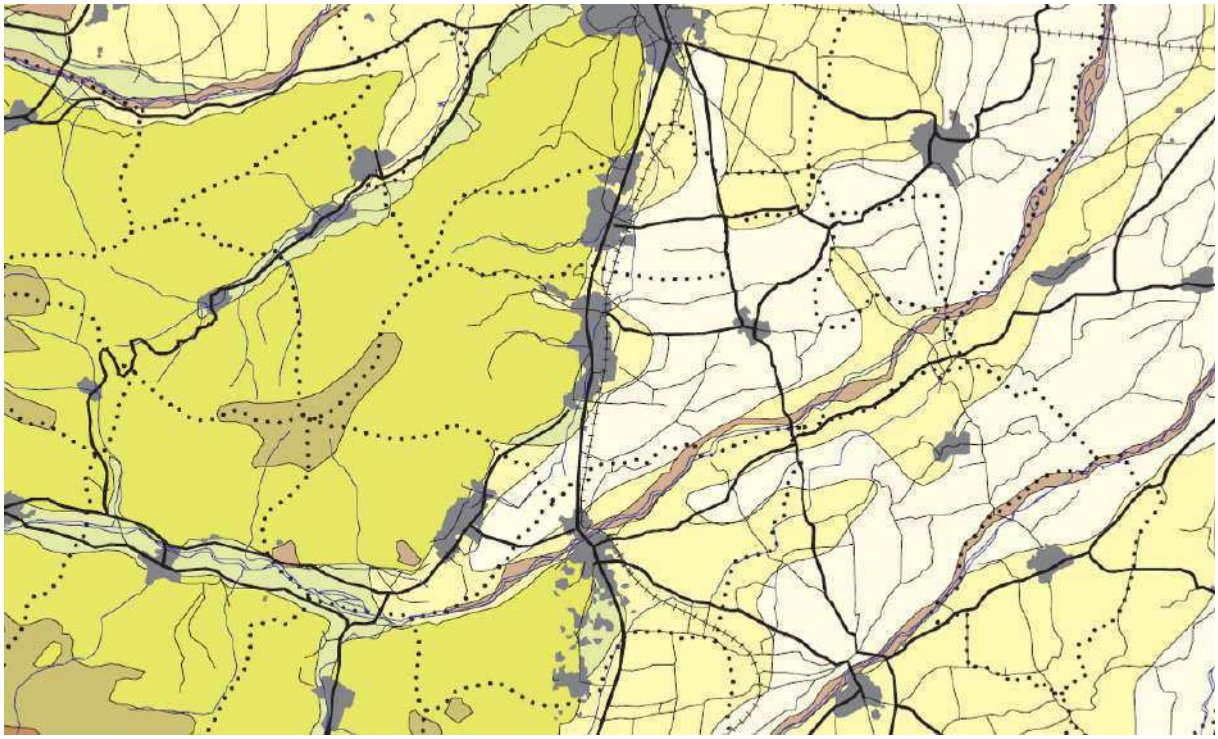


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

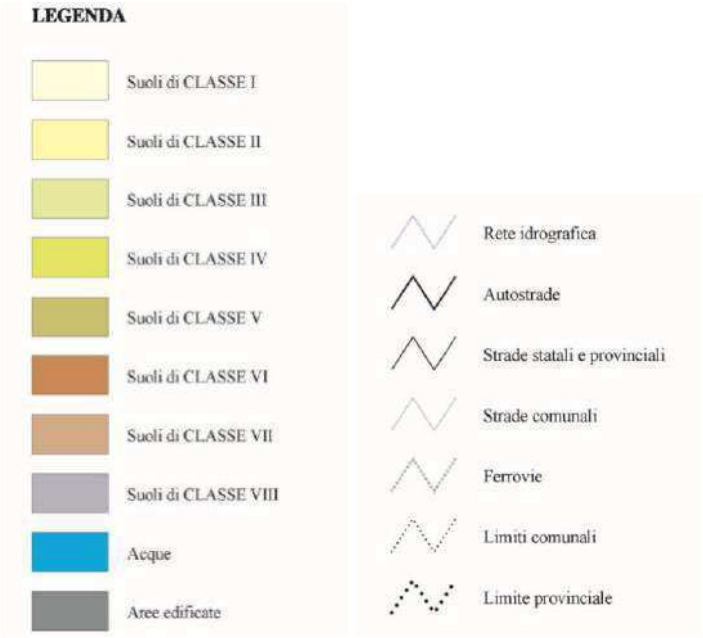
LEGENDA

- Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
- Ambienti insediativi rurali dei seminativi
- Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
- Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
- Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
- Ambienti non insediati naturali e seminaturali
- Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
- Acque
- Centri storici F1
- Centri storici F2
- Centri storici F3 e F4
- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
- Rete idrografica
- PI3 Paesaggi agrari e forestali: sovraunita'
- Limiti comunali
- Limite provinciale

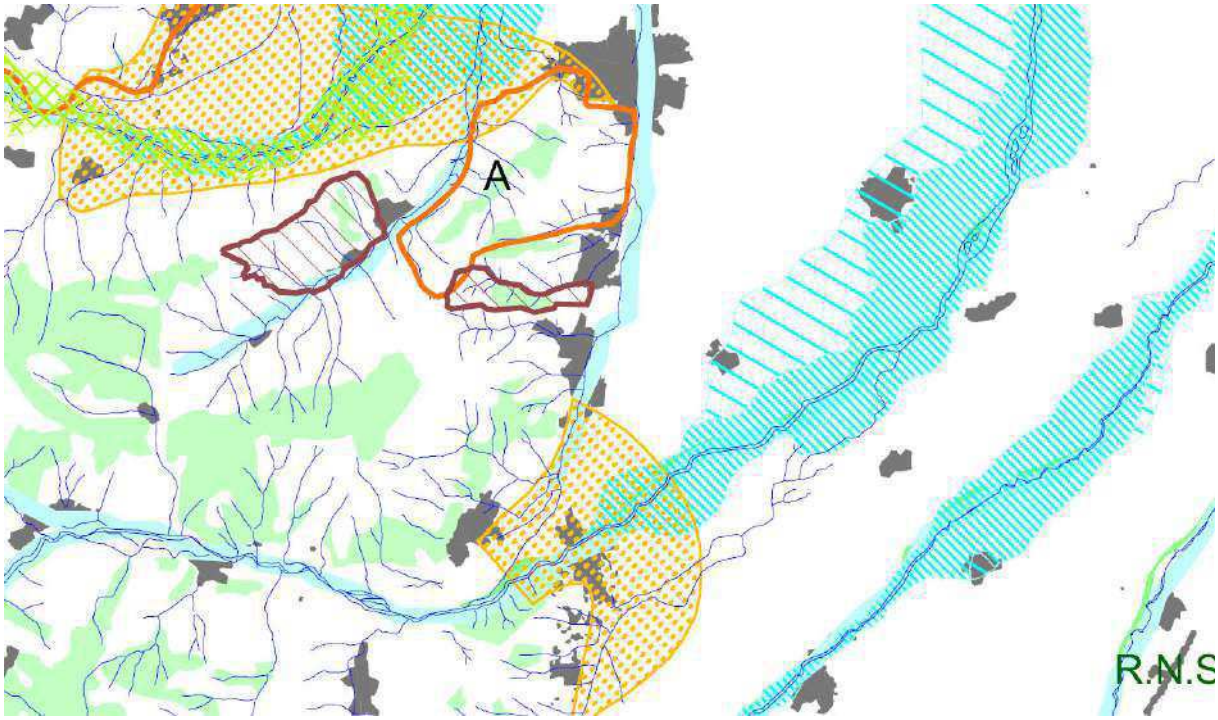
Allegato 7



PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI



Allegato 8



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

- 23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici ambientali di competenza regionale:

7.Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba - Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

21. zona del massiccio del monte Bracco
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
24. zona del gruppo Marguareis
35. Alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40. territorio delle Rocche, dei Roeri Cuneesi
41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

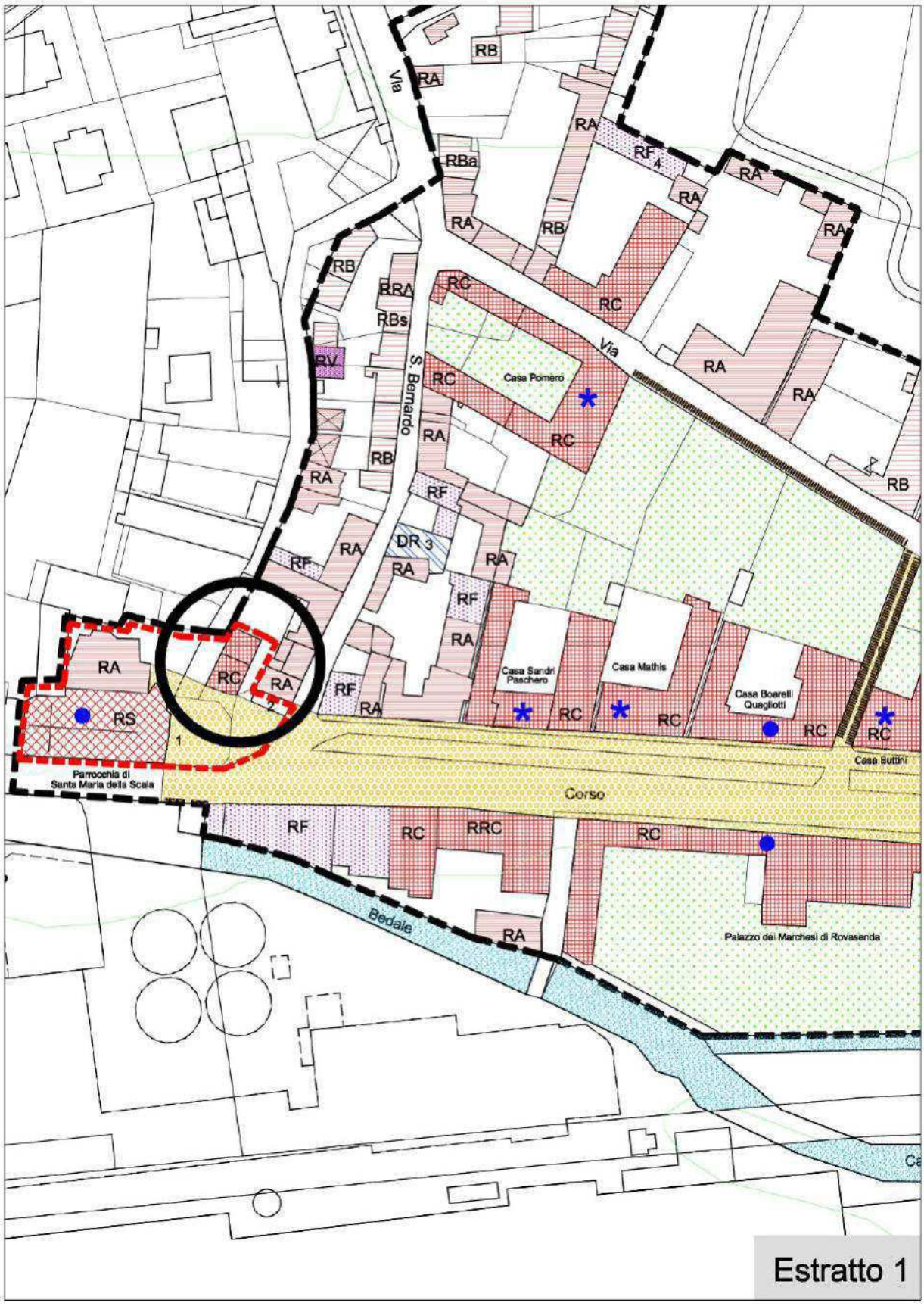
57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

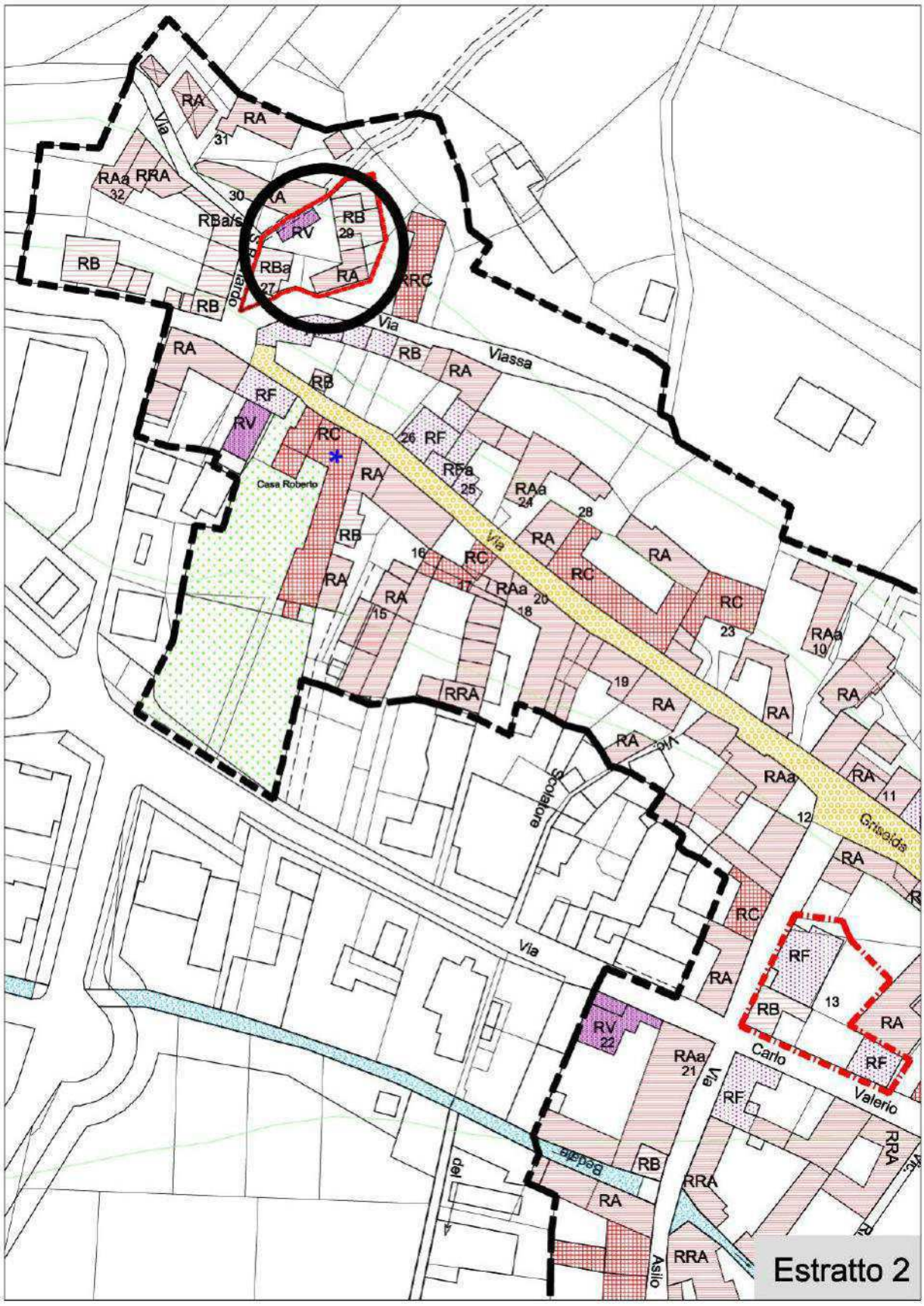
A. area collinare centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. Castello di Gorzegno

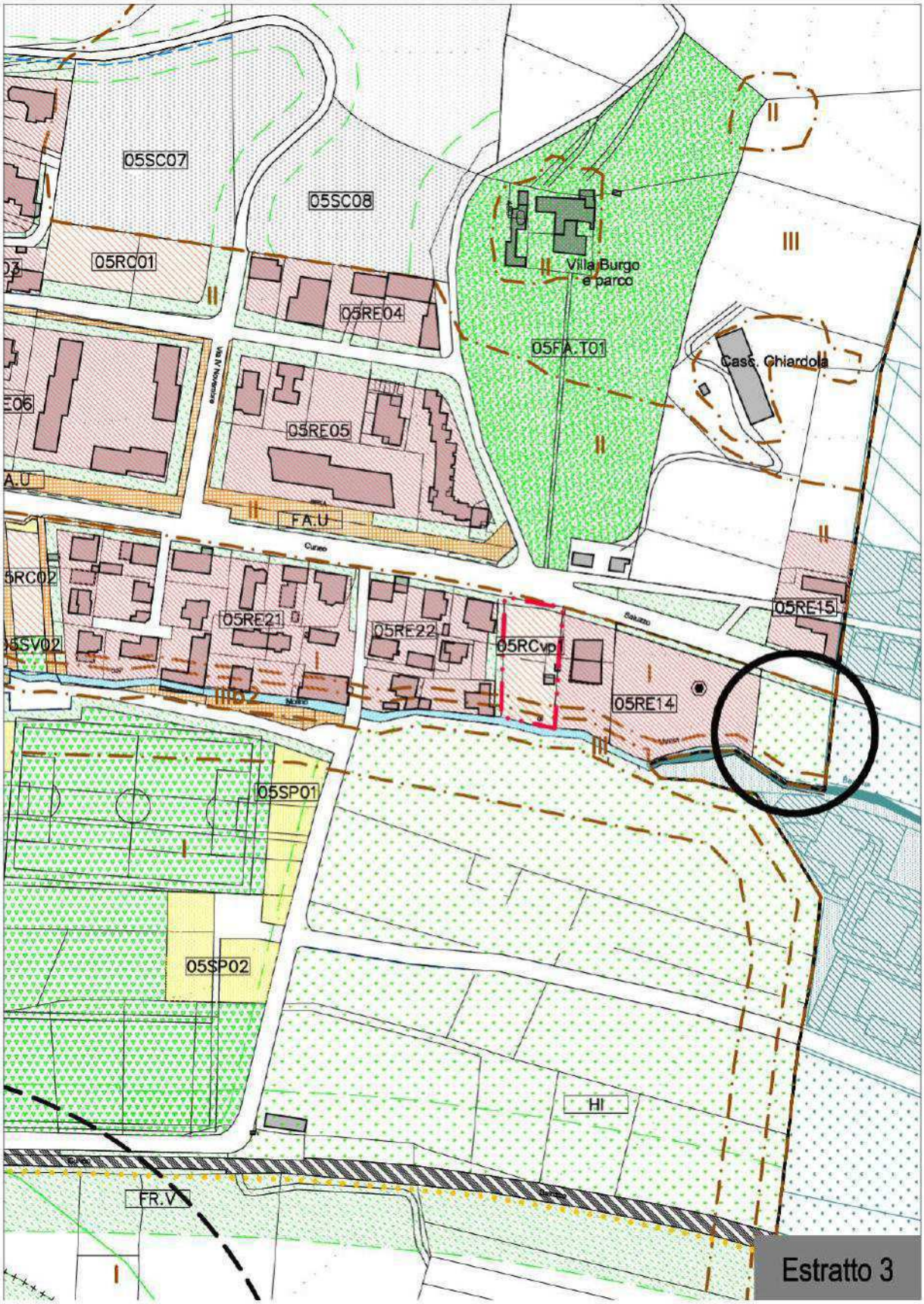
Allegato 9

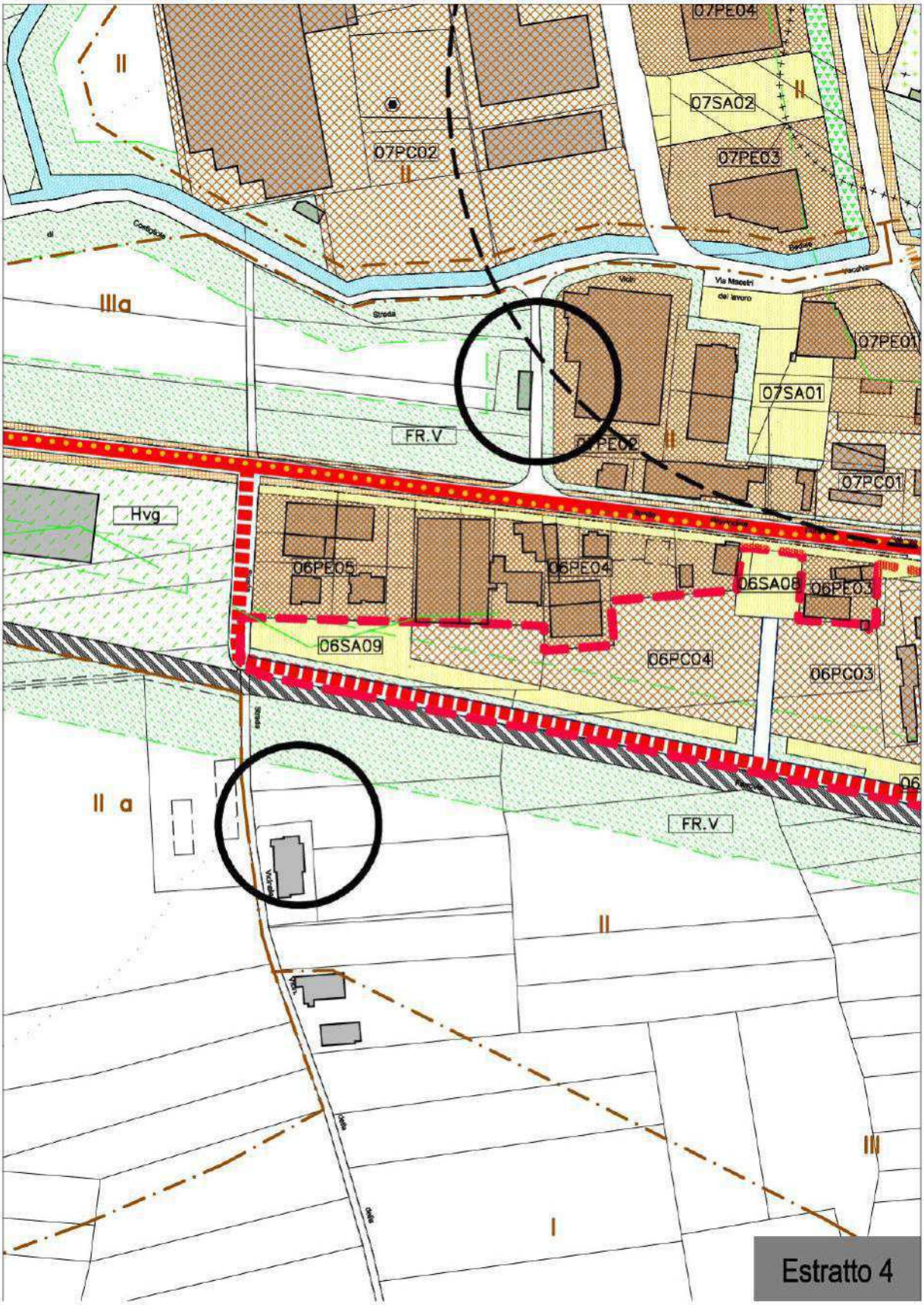
10. Estratti P.R.G. Vigente

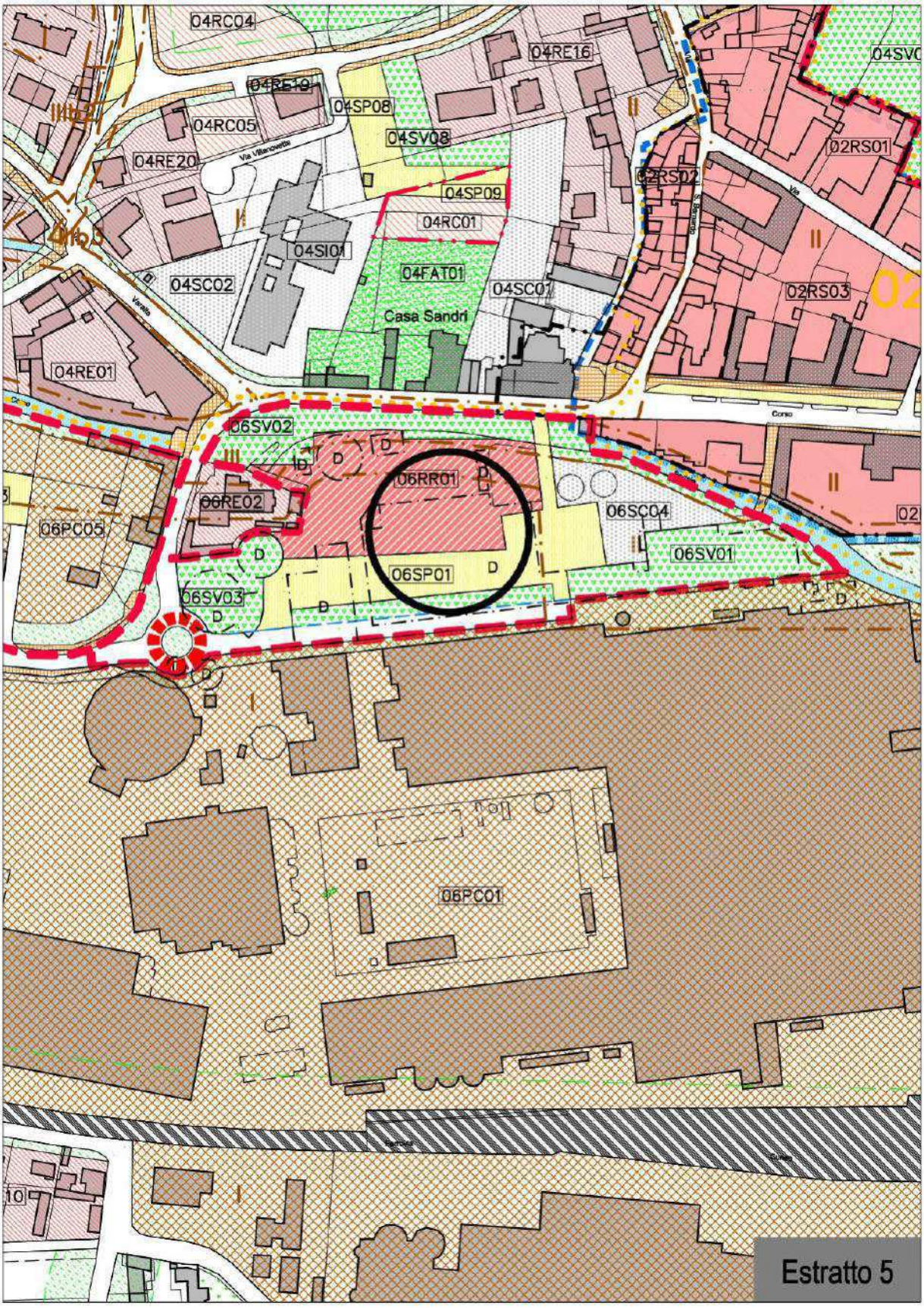

Via
S. Bernardo
Via
Casa Pomero
Casa Sandri Paschero
Casa Mathis
Casa Boarelli Quagliotti
Casa Buttini
Parrocchia di Santa Maria della Scala
Corso
Bedale
Palazzo dei Marchesi di Rovasenda
RA
RB
RBa
RBs
RRA
RV
RC
RRC
RF
RS
DR 3
RF 4
1
2

Estratto 1


RA
RA
31
Via
RAa
32
RRA
30
RBa/s
RV
RB
29
RB
RBa
27
RA
RRC
RB
Via
Viassa
RA
RB
RA
RF
RV
RC
26
RF
Casa Roberto
RA
RBa
25
RAa
24
28
RB
16
RC
RA
RA
RA
17
RAa
20
18
RA
15
RC
23
RAa
10
19
RRA
RA
RA
RA
Via
RAa
12
11
RA
Grisalda
RC
RF
Via
RA
RB
13
RA
RV
22
RAa
21
Carlo
Via
RF
Valerio
RF
RRA
Bedale
RB
RRA
RA
RRA
Asilo
Estratto 2


05SC07
05SC08
05RC01
05RE04
Villa Burgo
e parco
05FA.T01
Cascina Chiardola
05RE05
FA.U
05RE21
05RE22
05RCvp1
05RE15
05RE14
05SP01
05SP02
HI
FR.V
Estratto 3


07PE04
07SA02
07PE03
07PC02
II
IIIa
07PE01
07SA01
FR.V
07PE02
07PC01
Hvg
06PE05
06PE04
06SA08
06PE03
06SA09
06PC04
06PC03
II a
FR.V
II
III
I
Estratto 4


04RC04
04RE16
04RE19
04SP08
04RC05
04SV08
04RE20
Via Villanovetta
02RS01
02RS02
04SP09
04RC01
04SI01
04FAT01
04SC02
04SC01
02RS03
Casa Sandri
04RE01
Corso
06SV02
06RR01
06RE02
06SC04
06PC05
06SV01
06SP01
06SV03
06PC01
Estratto 5

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 03
2. di **Completamento** **Generale**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione Art. 17 pag. 79

RC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M. n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 100%

Ut: mq./mq. -- If: mc./mq. 1,10 Superficie fondiaria edificabile: mq 28.121

4. Superficie Territoriale Area: mq. **28.121**

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	30.933	Totale: mc.	30.933
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	10.311	Totale: mq.	10.311
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	344	Totale: ab.	344

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 alberghiere e 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. 0,80
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... mc./mq. 1,10
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. 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 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: - .....
44. Convenzionamento: 04RC02, 04RC06 e 06RC01
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 05RC03, 08RC03 sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni di S.U.E. in atto
48. 05RC03 P.P. adottato con D.C.C. n. 4 del 24.08.1999, approvato con D.G.R. del 6.3.2003

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 21
2. **Esistenti**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 22** pag. 99

PE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 10%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. ~~27.269~~ 28.503

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	6.246	Totale: mc.	~~142.518~~	
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	136.288	Prevista: mq.	~~0~~	Totale: mq.	~~136.288~~	
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	65	Totale: ab.	65	

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~272.544~~ 285.037

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%
- |*| : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
- |*| : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
- |*| : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
- |*| : Residenza di servizio: titolare attività ammessa o/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%
- |*| : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, esposizioni
- |*| : 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
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.
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 : aumento fino al 50%
l abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) ..... fino a mq. 150
33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: ..... mq./mq. -,--
35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: ; fondiario ..... % 60
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 12,00
37. Np Piani ammissibili: ..... n. -
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. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_| Luogo e Ambiti di riqualificazione |_| Preesistenze ed intorno |_| Progetto urbano |_| Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di interveto fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE** n. scheda 20
2. **Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi** SI SC SV SP
Attrezzature funzionali a insediamenti produttivi secondari e terziari SA
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 21** pag. 95

S

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): S

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 0

		Esistente:		Prevista:		Totale:	
6.	**Consistenza fabbricativa:**						
7.	Volume (4x5x34x3):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8.	Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	--	Prevista: mq.	--	Totale: mq.	--
9.	**Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	--	Prevista: ab.	--	Totale: ab.	--

4. Superfici Aree mq.

SI	57.884	SV	~~143.450~~ ~~145.127~~
SC	54.131	SP	54.295
Totale			~~311.437~~ ~~309.760~~
SA			~~61.110~~ 65.018

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70%
- [*] : Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
- [*] : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: ..... Parcheggi
- [ ] :

11. Compatibile: 30%
- [*] : Residenza di servizio: ..... strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza o per il personale
- [*] : 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 : .....

si applicano i parametri specifici di settore disciplinati dalle leggi e decreti in materia

33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:	SV mq./mq. 0,30 – SC mq./mq.		0,50
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:	SC m. 11,50 – SV m.		12,00
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:	SI SC SV o allineamento o confine o non inferiore a	m.	5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali: v. norme Q4 Q5 Q6 Q7
[ ] 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

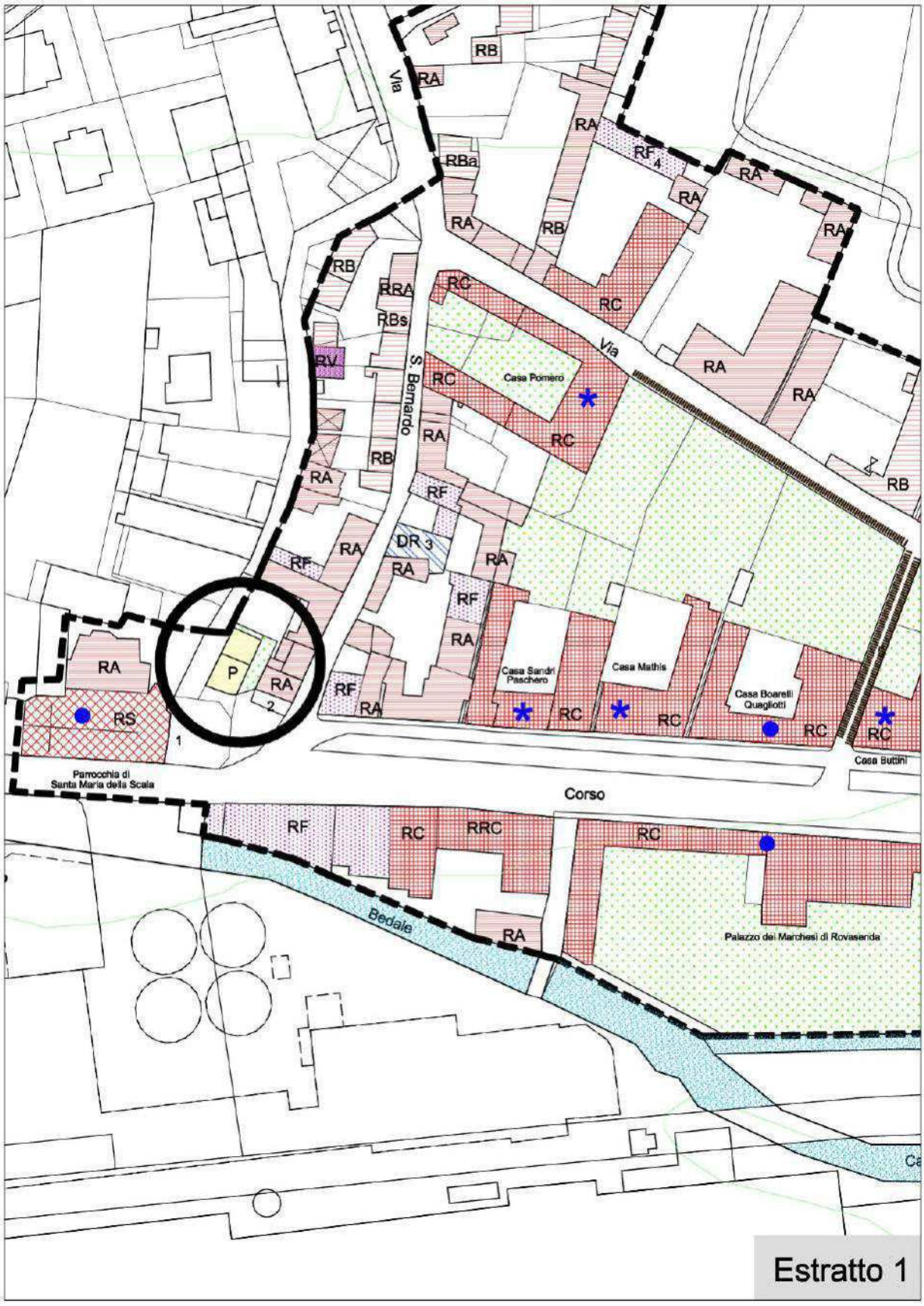
43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

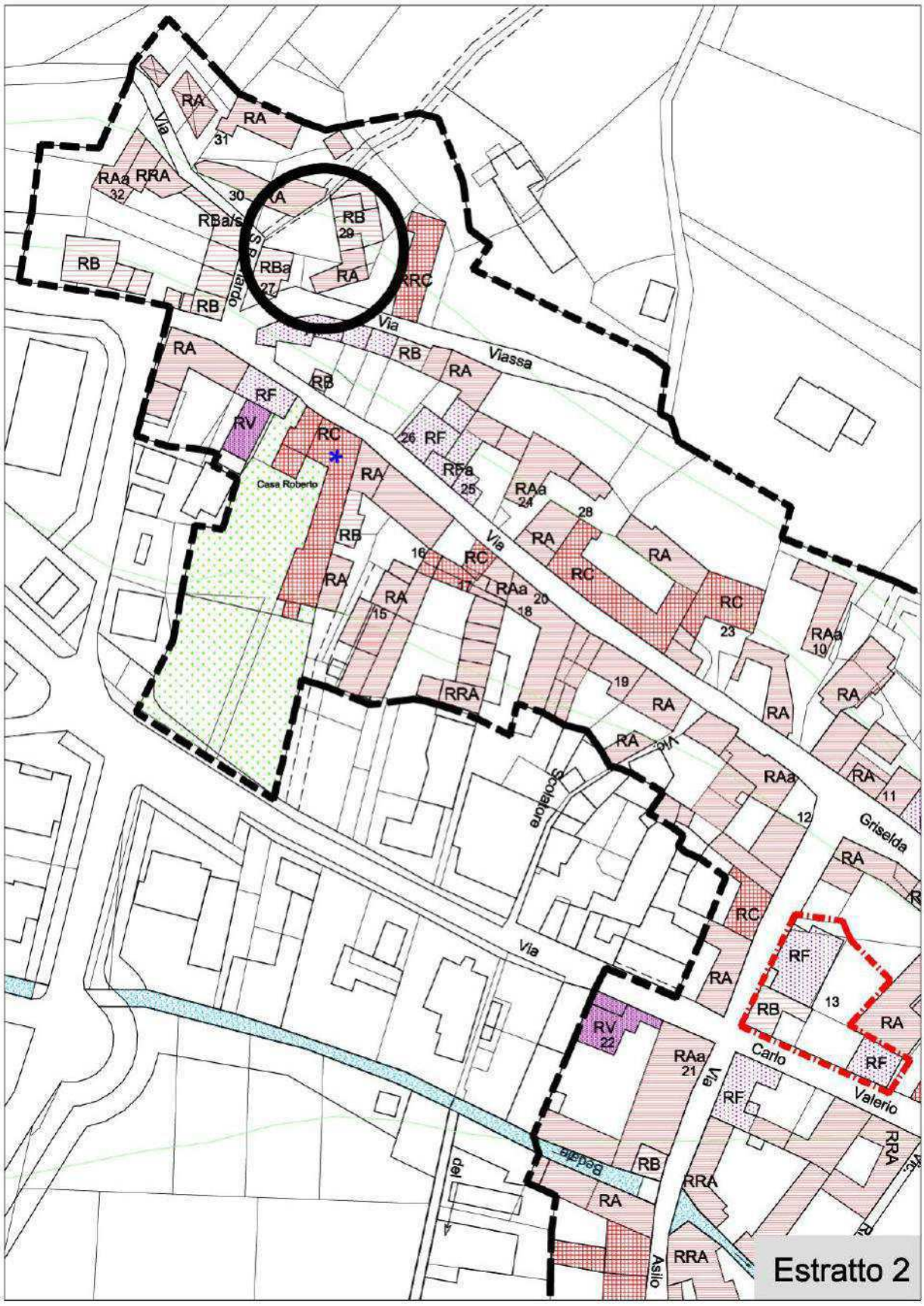
47. Nell'area 01SC02, a fianco della casa di riposo, si ammette il completamento di mc. 2.000, pari a circa 12 alloggi per anziani, di edilizia economico popolare, sovvenzionata.
48. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali (v. norme) o da parte dei privati se soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

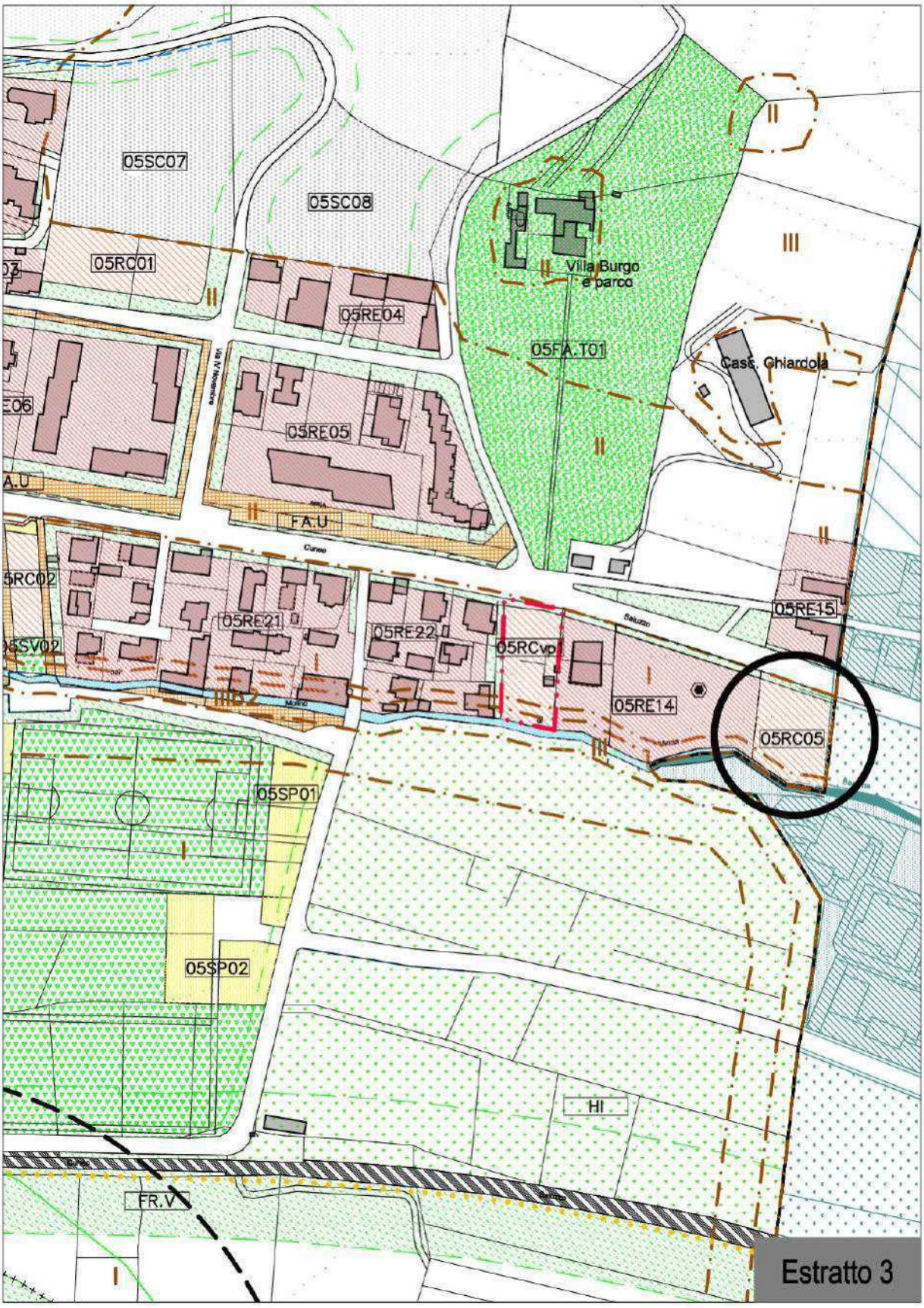
CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale
VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale .....

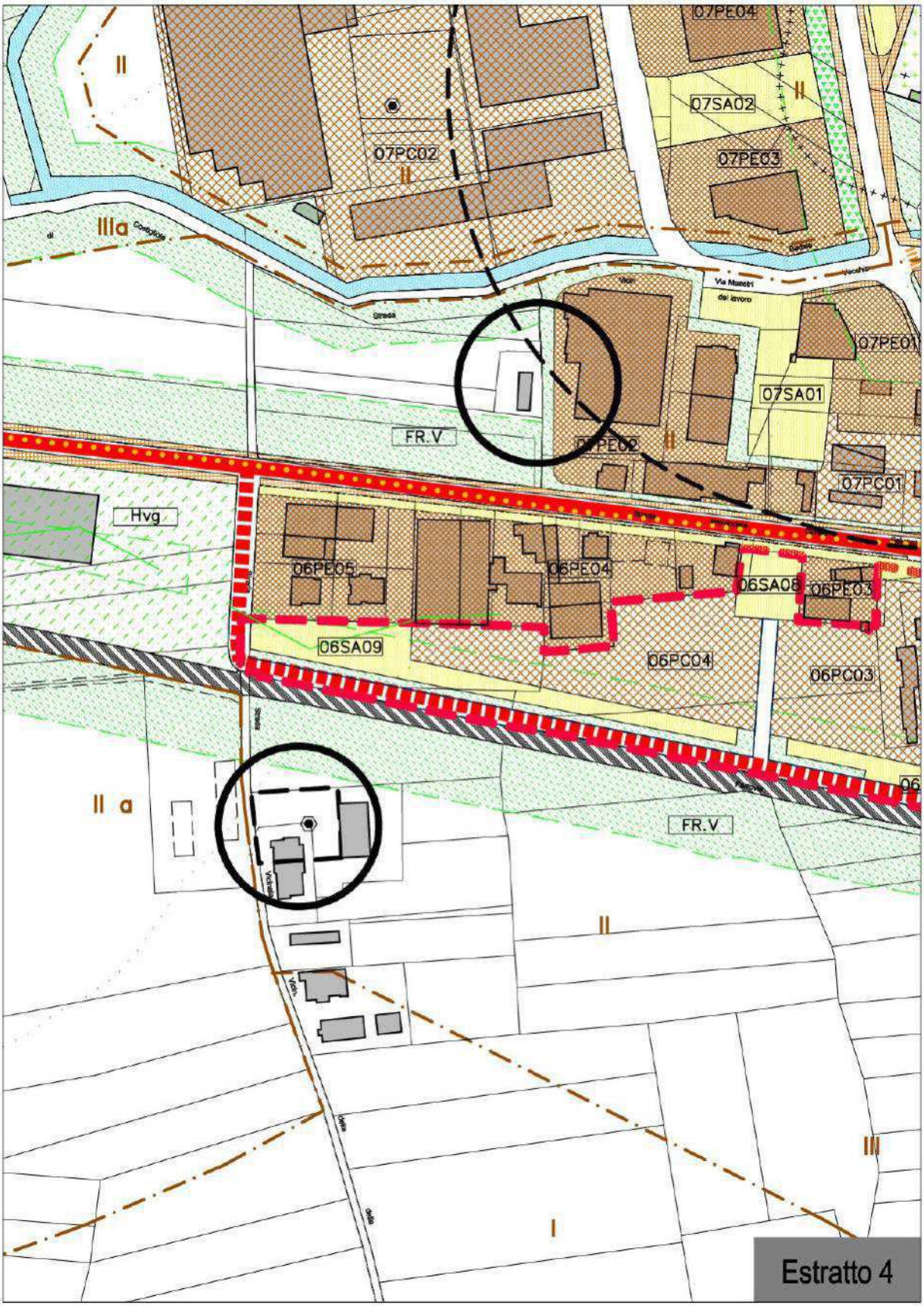
11. Estratti P.R.G. Variato

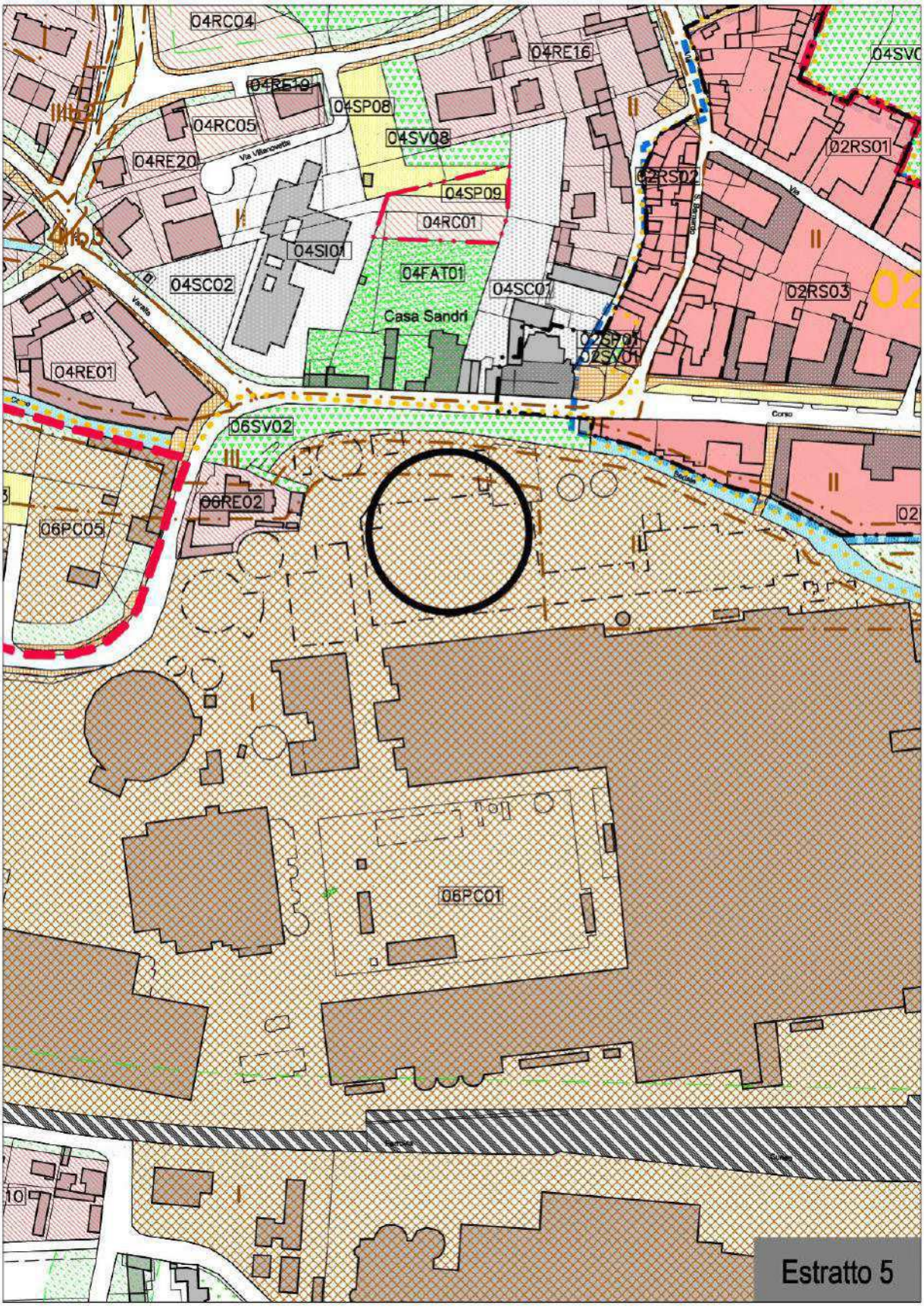

Via
S. Bernardo
Via
Casa Pomero
Casa Sandri Paschero
Casa Mathis
Casa Boarelli Quagliotti
Casa Buttini
Parrocchia di Santa Maria della Scala
Corso
Bedale
Palazzo dei Marchesi di Rovasenda
RA
RB
RBa
RBs
RRA
RV
RC
RRC
RF
RS
DR 3
P
1
2
4

Estratto 1


Via
Viassa
Casa Roberto
Via
Griselda
Via
Carlo
Valerio
Via
Asilo
Estratto 2


05SC07
05SC08
05RC01
05RE04
Villa Burgo
e parco
05FA.T01
Cast. Ghiardola
05RE05
FA.U
05RE21
05RE22
05RCvp
05RE15
05RE14
05RC05
05SP01
05SP02
HI
FR.V
Estratto 3


07PE04
07SA02
07PC02
07PE03
IIIa
Via Maestri del lavoro
07PE01
07SA01
FR.V
07PC01
Hvg
06PE05
06PE04
06SA08
06PE03
06SA09
06PC04
06PC03
II a
FR.V
II
III
I
Estratto 4


04RC04
04RE16
04RE19
04SP08
04RC05
04SV08
04RE20
02RS01
02RS02
04SP09
04RC01
04SI01
04FAT01
04SC02
04SC01
02RS03
Casa Sandri
02SP01
02SV01
04RE01
06SV02
06RE02
06PC05
06PC01
Estratto 5

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE RESIDENZIALI** n. scheda 04C
2. di **Completamento** 05RC05
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione Art. 17 pag. 79

RC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 100%

It: mq./mq. 0,88 If: mc./mq. Superficie fondiaria edificabile: mq 1.382

4. Superficie Territoriale Area: mq. **1.500**

		Esistente:	Prevista:	Totale:
6. **Consistenza fabbricativa:**				
7. Volume (4x5x34):	mc.	0	mc. 1.320	mc. 1.320
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	mq.	0	mq. 440	mq. 440
9. **Capacità insediativa res.:**	ab.	0	ab. 15	ab. 15

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 alberghiere e 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. 0,88
34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: ..... mc./mq.
35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: ..... % 40
36. Hm Altezza massima ammissibile: ..... m. 10,50
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 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: - .....
44. Convenzionamento: *
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47.
48.

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 21
2. **Esistenti**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 22** pag. 99

PE

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): D

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 10%

Ut: mq./mq. -- Uf: mq./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 28.503

6. **Consistenza fabbricativa:**							
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--	
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	136.288	Prevista: mq.	6.246	Totale: mq.	142.518	
9. **Capacità insediativa res.:**	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	65	Totale: ab.	65	

4. Superficie Territoriale Area: mq. ~~285.037~~ 286.289

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%
- |*| : Artigianato e Industria tipo: ..... Attività di produzione e di servizio
- |*| : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
- |*| : Direzionale tipo: ..... amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
- |*| : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. Compatibile: 40%
- |*| : Terziario tipo: ..... attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, esposizioni
- |*| : 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. |_| Riqualificazione 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

ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul	Superficie utile lorda	: aumento fino al	50%	
		1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme)	fino a	mq. 150
33. Ut	Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
34. Uf	Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario		%	60
36. Hm	Altezza massima ammissibile:		m.	12,00
37. Np	Piani ammissibili:		n.	-
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.	7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

|_| Luogo e Ambiti di riqualificazione |_| Preesistenze ed intorno |_| Progetto urbano |_| Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di intervento fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. .....
48. .....

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

P.R.G. COMUNE DI **V E R Z U O L O** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE** n. scheda 20
2. **Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi** SI SC SV SP
Attrezzature funzionali a insediamenti produttivi secondari e terziari SA
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4** Norme di Attuazione **Art. 21** pag. 95

S

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): S

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%

It: mc./mq. -- If: mc./mq. -- Superficie fondiaria edificabile: mq. 0

6. **Consistenza fabbricativa:**

	Esistente:		Prevista:		Totale:	
7. Volume (4x5x34x3):	mc.	--	mc.	--	mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	mq.	--	mq.	--	mq.	--
9. **Capacità insediativa res.:**	ab.	--	ab.	--	ab.	--

4. Superfici Aree mq.

SI	57.884	SV	~~143.450~~ 137.788
SC	~~32.335~~ 32.266	SP	~~54.295~~ 50.276
Totale			~~309.760~~ 298.510
SA			65.018

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 70%
- [*] Servizi di interesse pubblico locale: ..... Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
- [*] Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttivi e commerciali: ..... Parcheggi
- [ ] :

11. Compatibile: 30%
- [*] Residenza di servizio: ..... strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza o per il personale
- [*] 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 : ..... ----

si applicano i parametri specifici di settore disciplinati dalle leggi e decreti in materia

33. It	Indice di densità territoriale massima ammissibile:	SV mq./mq. 0,30 – SC mq./mq.		0,50
34. If	Indice di densità fondiaria massima ammissibile:		mq./mq.	-,--
35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile:		%	50
36. Hm	Altezza massima ammissibile:	SC m. 11,50 – SV m.		12,00
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:	SI SC SV o allineamento o confine o non inferiore a	m.	5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali: v. norme Q4 Q5 Q6 Q7
[ ] 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: - .....
44. Convenzionamento: - .....
45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. .....
46. Dotazione viabilità: * mq. .....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 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.
48. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali (v. norme) o da parte dei privati se soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

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
(APPROVATO CON DGR 14-2069 del 07.09.2015 e rettifica DGR 34-2571 del 09.12.2015)

VARIANTE PARZIALE N. 7
(ai sensi 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

TAV. 3 - ASSETTO GENERALE
CARTA DI SINTESI

scala 1:5.000

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	DEL
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico e Progettista
Arch. Fabio GALLO

S_130_10-996

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 COOMMERCIALI

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
PE AREE PRODUTTIVE: ESISTENTI
PC AREE PRODUTTIVE: DI RIORDINO 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 SERCIZI 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 INEDIFICABILI
HS AREE PRODUTTIVE: AGRICOLE PER SERRE
HT AREE PRODUTTIVE: AGRICOLE DI TRASFORMAZIONE
Hvg AREE PRODUTTIVE: AGRICOLE VIVAI E GIARDINI
Hc LIMITE AREA AGRICOLA COLLINARE

AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI AMBIENTALI
FA.U AREE FUNZIONALI AMBIENTALI PER AMBITI URBANI E PEDONALI
FA.P AREE FUNZIONALI AMBIENTALI PER AMBITI PAESAGGISTICI E NATURALISTICO – COLLINARI
FA.G AREE FUNZIONALI AMBIENTALI DI GIARDINI O VERDE PRIVATO
FA.T 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

Strumenti Urbanistici Esecutivi
Strumenti Urbanistici Esecutivi in atto
Piano di recupero
Permesso di costruire convenzionato
Viabilità in progetto
Allineamento fabbricati
Vincolo L.42/04 (paesistico–ambientale)
Vincolo idrogeologico
Perimetro Centro Storico
Fasce di rispetto funzionali
Fasce di rispetto corsi d'acqua (L.R. 56/77 art. 29)
Limite della fascia fluviale A
Limite della fascia fluviale B
Limite della fascia fluviale C
Limite della fascia fluviale B di progetto
SETTORI – DELIMITAZIONI PER CODICI (numero – codici settori area)
Edificio/area soggetto a norma specifica
Edifici di pregio art. 24 L.R. 56/77
Edifici vincolati soprintendenza
Fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Edifici in demolizione
Edifici in progetto
Classi di idoneità urbanistica geologica
Zona di rispetto L.R. 4/94 – Allegato II
Svincoli viabilità interna
L1 Localizzazione Commerciale Urbana
Circonvallazione Est dell'abitato
Rete Metanodotto Snam

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI COMO

COMUNE DI VERZUOLO
PIANO REGOLATORE GENERALE
(APPROVATO CON DGR 14-2656 del 21.05.01 e nella LUR 56/77 del 05.12.977)

VARIANTE PARZIALE N. 7
(ai sensi 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

TAV. 4.1 - CONCENTRICO

scala 1:2.000

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON D.C. NR. DEL
PROMULGA DELLA PROVINCIA D.D. NR. DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON D.C. NR. DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico e Progettista
Arch. Fabio GALLO

tutem
SOCIETÀ DI ARCHITETTURA
Via Mazzini, 3 - 10123 Torino - TEL. / FAX
E-mail: info@tutem.it - Sito Internet: www.tutem.it

© L.R. 56/77

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 RIORDINO 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 INEDIFICABILI
- HS AREE PRODUTTIVE: AGRICOLE PER SERRE
- HT AREE PRODUTTIVE: AGRICOLE DI TRASFORMAZIONE
- Hvg AREE PRODUTTIVE: AGRICOLE VIVAI E GIARDINI
- Hc LIMITE AREA AGRICOLA COLLINARE

AREE PER ATTIVITA' FUNZIONALI AMBIENTALI

- FA.U AREE FUNZIONALI AMBIENTALI PER AMBITI URBANI E PEDONALI
- FA.P AREE FUNZIONALI AMBIENTALI PER AMBITI PAESAGGISTICI
- FA.G AREE FUNZIONALI AMBIENTALI DI GIARDINI O VERDE PRIVATO
- FA.T 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

- 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 Addensamento 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.i.
- Edificio/area soggetto a norma specifica
- Edifici in demolizione
- Edifici in progetto
- Svincoli viabilità interna
- Circonvallazione Est dell'abitato
- Fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VERZUOLO
PIANO REGOLATORE GENERALE
(APPROVATO CON DGR 14-2069 del 07.09.2015 e rettifica DGR 34-2571 del 09.12.2015)

VARIANTE PARZIALE N. 7
(ai sensi 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

TAV. 5 - CENTRI STORICI
LA VILLA - IL PASCHERO - VILLANOVETTA

scala 1:1.000

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	DEL
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO
Direttore tecnico e Progettista
Arch. Fabio GALLO

tautemi associati srl
SOCIETÀ DI INGEGNERIA
Via Moiola, 7 - 12100 Cuneo (CN) - Italia

S_130_10-006

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
- DR-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.i.
- ● — Edifici vincolati L.42/04 ex L. n.1089/39

MODALITA' DI INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

- Ambito Progetto Urbano
- Ambito Strumento Urbanistico Esecutivo o P.C.C.
- Luogo
- Giardini o Prati
- Ambito pedonale
- P — Parcheggi
- Facciate e/o mura da tutelare
- Allineamenti
- Cornicioni, decorazioni, dipinti da tutelare
- Portali, logge, archi da tutelare
- Bassi fabbricati

LA VILLA

VILLANOVETTA

IL PASCHERO