

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. 2

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

---

## RELAZIONE

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	47	DEL	30/10/2018
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	2027	DEL	14/12/2018
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico**  
Arch. Alberto BOCCACCI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## 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	Riperimetrazione con parziale ampliamento di area residenziale esistente, senza incremento volumetrico.....	pag.	6
3.2	Suddivisione di previsione insediativa esistente con formazione di aree residenziali autonome .....	pag.	7
3.3	Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale .....	pag.	8
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE .....	pag.	10
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	pag.	24
5.1	Premessa .....	pag.	24
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	24
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	25
5.4	Conclusioni.....	pag.	25
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI .....	pag.	27
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	30

PARTE SECONDA:  
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	pag.	35
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag.	35
1.2	Le norme regionali .....	pag.	35
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag.	36
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA .....	pag.	38
2.1	Riferimento normativo.....	pag.	38
2.2	Generalità .....	pag.	38
2.3	Analisi delle modifiche previste.....	pag.	39
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag.	54
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag.	56
2.6	Misure di mitigazione .....	pag.	57

PARTE TERZA:  
DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS E  
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE .....pag. 58

ALLEGATI .....pag. 65

# **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 alcune specifiche necessità legate al settore residenziale o ad esso connesse. 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 una previsione dello strumento urbanistico tale da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti 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.

Ad oggi l'Amministrazione Comunale intende far fronte a nuove esigenze urbanistiche legate principalmente al settore residenziale, avviando l'elaborazione della variante parziale n. 2.

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad una specifica necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessa prevalentemente il settore residenziale. 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 che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili 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, dunque, predisposta 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 Riperimetrazione con parziale ampliamento di area residenziale esistente, senza incremento volumetrico (estratto 3)**

Al presente punto si descrive l’ampliamento di un’area residenziale esistente senza incremento della capacità edificatoria, mantenendo dunque la dotazione complessiva inalterata e priva di incrementi. Si ricorda infatti che non è 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.

Le modifiche apportate al presente punto, come ai punti successivi, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre tutte le aree esaminate risultano essere adiacenti ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa affermazione viene d’aiuto un altro nuovo requisito, per l’impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte (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 avallate 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, ma trattasi di casistiche per le quali il “Comunicato dell’Assessore ai rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e Programmazione Territoriale, Paesaggio, Edilizia Residenziale, Opere Pubbliche, Pari Opportunità”, pubblicato sul B.U.R. n. 44 del 31/10/2013, ammette ugualmente la possibilità di intervento, in quanto è indubbia l’operatività urbanistica in ambito edificato.

L’intervento preso in esame riguarda la ripermetrazione con parziale ampliamento dell’area residenziale esistente 08RE01. Viene infatti richiesto da parte dei proprietari del mappale n. 644, censito al foglio 5, (attualmente riconosciuto solo in minima parte all’interno dell’area residenziale e per la restante parte ricadente in area agricola), l’inserimento di una porzione di terreno all’interno dell’area residenziale 08RE01. La zona interessata si trova in Frazione Falicetto Sottana, sita a est del capoluogo, ed interessa una superficie territoriale di mq. 683. Tale ripermetrazione non implica un incremento del volume realizzabile in zona poiché i proprietari intendono esclusivamente rendere omogenea l’area in loro possesso, che comprende anche il mappale n. 695, avendo la possibilità di recuperare la volumetria attualmente già esistente unitamente a quella già attualmente prevista in Piano su tali mappali anche per mezzo di demolizione e ricostruzione.

Descritto tale intervento riguardante il settore residenziale si deve rimarcare come non comporti incremento della volumetria assentita che rimane dunque immutata, restando all’interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera, così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda al successivo punto quattro ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in “gioco” e dunque il non incremento di C.I.R..

### **3.2 Suddivisione di previsione insediativa esistente con formazione di aree residenziali autonome (estratto 1)**

Al presente punto si intende descrivere l’individuazione di un nuovo ambito residenziale, che, come detto, risulta possibile grazie al meccanismo che lo strumento della variante parziale consente. Le modifiche apportate al presente punto, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre l’area individuata risulta essere adiacente ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Gran parte dell’area individuata, inoltre, fa già parte di una previsione urbanistica in atto all’interno dell’attuale strumento di Piano. Inoltre, come descritto al punto precedente, per l’impiego delle varianti parziali è fondamentale soddisfare un altro requisito imposto dalla

Regione Piemonte (L.R. 3/2013 e 17/2013), cioè l'ammissione di nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati.

Il caso analizzato riguarda l'individuazione di un'area residenziale di completamento in coincidenza dei mappali n. 792 e parte del n. 819, siti all'interno dell'abitato presso Via Siccardi, e censiti al foglio 3 del catasto. La nuova area, la cui superficie è attualmente riconosciuta in parte come area residenziale di nuovo impianto 04RN04 e in parte come area servizi verde gioco e sport 04SV02, e che si andrà a denominare come 04RC07, misura una superficie territoriale di mq. 2.474 e, con il cambio di destinazione d'uso richiesto, comporterà una cubatura in progetto di mc. 518. L'area, sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato, è composta da mq. 891 di superficie fondiaria e vede la presenza di una strada d'ingresso privata (esistente e riportata in piano, di mq. 387) e di una parte della esistente area servizi verde gioco e sport.

Per le verifiche quantitative relative al presente ed ai successivi interventi relativi alle aree residenziali si rimanda al successivo punto quattro.

### **3.3 Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale (estratto 2)**

E' pervenuta all'Amministrazione Comunale una richiesta da parte di soggetti privati riguardante la tipologia di intervento ammessa su complessi edilizi ubicati all'interno dell'area residenziale di carattere ambientale e storico RS de La Villa, lungo Via al Castello.

L'area interessata è la numero 18 che attualmente vede al suo interno due fabbricati posizionati lungo la strada per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo A (RA), un fabbricato perpendicolare nel cortile interno per il quale si consentono interventi di risanamento conservativo (RC) e due fabbricati posti verso Rio Bealerasso per i quali sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione (DR) con arretramento di 10 metri dal corso d'acqua. L'area interessata ricade sui mappali n. 585 e 586 e su parte dei n. 233, 539, 592 e 1.519 censiti al Foglio n. 3 del Catasto.

La richiesta riguarda l'intero complesso di fabbricati che sono destinati in parte ad uso residenziale ed in parte ad attività produttive e di deposito. Si suddivide l'area in due differenti ambiti di intervento entrambi soggetti a P.C.C.. Il primo ambito individuato riguarda il fabbricato insistente su parte dei mappali n. 233, 539, 592 e 1.519, su cui si conferma l'attuale tipologia d'intervento di demolizione e ricostruzione con la specifica indicazione di mantenimento della distanza di 10 metri dal vicino corso d'acqua. Il secondo ambito individuato riguarda tutta la restante superficie dell'area in oggetto per i cui fabbricati al momento, come detto in precedenza, sono previste differenti tipologie di intervento. Al fine di poter riqualificare e recuperare in modo omogeneo e consono l'intera area si individua su tale ambito la concessione della tipologia di intervento di ricomposi-

zione volumetrica (RV) andando normativamente a definire gli interventi specifici concessi riguardanti l'altezza degli edifici fronte strada, il mantenimento delle colonne presenti in uno dei fabbricati esistenti e la distanza dal rio vicino. Gli interventi descritti sono normati ed inquadrati in modo preciso e puntuale nelle Norme di Attuazione all'articolo numero 15. Questo intervento necessita di particolari analisi e considerazioni al fine di sancirne la corretta previsione in sede di procedura di variante parziale. E' infatti ormai consolidata la difficoltà e impossibilità di intervenire nelle aree definite quali centri storici poiché potrebbero venire a generarsi delle disattenzioni di quanto imposto all'art. 17, c.5, let. h) della L.U.R. che impone di non ridurre la tutela delle aree oggetto di riconoscimento ai sensi dell'art. 24 della medesima legge. Nel caso del P.R.G. di Verzuolo bisogna porre proprio attenzione a questo aspetto. E' infatti ben chiaro e perfettamente desumibile dalle N. di A. che il richiamo all'art. 24 della L.U.R. nell'area RS avvenga genericamente e pertanto imponendo le limitazioni da questo prodotto. In particolare, però, occorre segnalare che la modifica descritta non produce alcun effetto di "riduzione della tutela" in quanto esplicita in modo maggiormente dettagliato attività previste nell'ambito urbanistico RS, modificando di fatto la modalità attuativa, cosa di per sé assentibile. Si evidenzia ancora come gli elementi oggetto di tutela (colonne) vengano ad essere mantenuti e valorizzati come richiesto e complessivamente si riqualifichi un'area fortemente degradata sia per la presenza di edifici incongrui (capannoni produttivi), sia per strutture con elevato grado di vetustà con crolli totali o parziali ed addirittura porzioni completamente demolite anche per causa incendio.

#### **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 sovra-comunale 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 provvede ad attuare modifiche relative al settore residenziale. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare alcuna modifica sui settori urbanistici e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata;

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 10.207 ab.

- Per le aree residenziali si precisa, ai fini delle verifiche, che con la presente variante si operano modifiche interessanti tali ambiti che però non producono alcuna modifica di cubatura.
  
- 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 che comportano una diminuzione superficiale di mq. 1.615. Con la Variante Parziale n° 1 si era venuto a determinare un decremento complessivo pari a mq 894.

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:

$$\text{abit. } 10.207 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 5.103,5 \text{ mq da poter sfruttare}$$

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. - 2.509 (- 894 - 1.615) e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq. } - 2.509 \leq \pm 5.103,5 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche di Superficie Territoriale. Pertanto la situazione inerente la 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 produttive pari a mq. 749.430, l'incremento ammesso del 6% risulta pari a mq. 44.965,8; 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. 44.965,8.

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche alla Superficie Territoriale. Pertanto la situazione inerente la capacità in-

sediativa 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 quella della variante parziale n. 1.

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 predispose la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante 2015	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 10.207		S.T. aree Produttive	S.T. aree terziarie
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	749.430	3.902
			0,06	0,06
	<b>5.103,5 mq</b>	<b>mc</b>	<b>44.965,8 mq</b>	<b>234 mq</b>

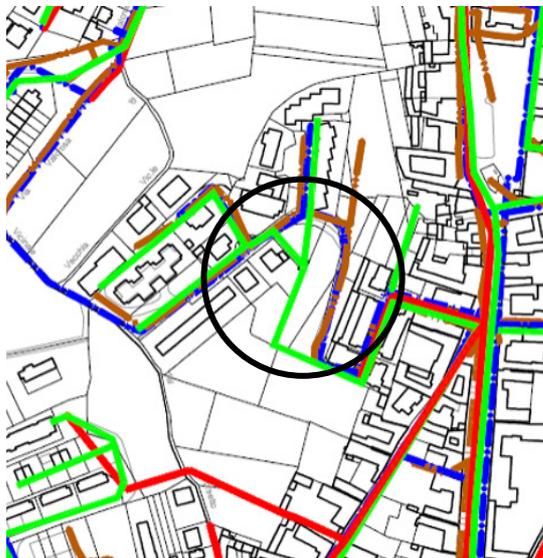
<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>
VP1	- 894	/	/	/
VP2	- 1.615	/	/	/
TOTALE MODIFICHE	- 2.509	/	/	/
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>+ 7.612,5 mq</b>	<b>/ mc</b>	<b>ST a disposizione: 44.965,8 mq</b>	<b>234 mq</b>
	<b>- 2.594,5 mq</b>	<b>+ increm. 4%</b>		

- 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

-  Rete Acquedotto
-  Rete Fognatura
-  Rete Gas
-  Rete F.S. 66 kv
-  Illuminazione Pubblica
-  Rete Metanodotto Snam
-  Linea Calcinere
-  Linea Terna



Area 04RC07



Area 18 Centro Storico - Via al Castello



Area 08RE01

- Viste le modifiche predisposte si fa presente che questo Comune non ha 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 risultano 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 affinché l'Amministrazione Comunale provvedesse a controdedurre alle proposte di modifica e integrazioni formulate nel rispetto delle procedure fissate dal comma 13 ovvero dal comma 15 dell'art.15 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- l'Assessore Regionale all'Urbanistica, con nota prot. n.19324/DB0831 del 15/7/2014, ha provveduto a trasmettere il suddetto parere al Comune di Verzuolo (CN), specificando i tempi per le controdeduzioni comunali e le ulteriori indicazioni procedurali.

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

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

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

- nell' "allegato B": parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S. datato 09/7/2014 (allegato alla Determina Dirigenziale n. 411 del 09/7/2014),
- nell' "allegato C": Piano di Monitoraggio adottato con D.C. n.09 del 24/02/2015,
- nell' "allegato D": Dichiarazione di Sintesi datata 06/8/201,

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 può ancora avvenire nel rispetto delle procedure disciplinate dall'art.15 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.R. n.03/2013), secondo le disposizioni transitorie di cui all'art.89 della stessa L.R. n.03/2013 e s.m.i..

Ritenuto che il procedimento seguito è regolare.

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

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

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

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

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

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

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

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

*delibera*

#### Articolo 1

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

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

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

## Articolo 2

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

## Articolo 3

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

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

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

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

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

Tav.4.1 - Concentrico - scala 1:2.000;

Tav.4.2 - Falicetto - scala 1:2.000;

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

Elab. tav.6.1 - Norme di attuazione;

Elab. tav.6.2 - Schede normative delle aree;

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

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

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

Elab. tav.12 - Verifica di compatibilità acustica;

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

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

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

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

Tav.4.1 - Concentrico - scala 1:2.000;

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

Elab. - Integrazione atti;

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

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

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

Tav.4.2 - Falicetto - scala 1:2.000;

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

Elab. tav.6.1 - Norme di attuazione;

Elab. tav.6.2 - Schede normative delle aree;

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

Elab. tav.8.1 - VAS - Rapporto ambientale;

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

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

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

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

Elab. tav.10.1 - Osservazioni e controdeduzioni;

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

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

- Elab. tav.12 - Relazione Verifica di compatibilità acustica;
- Elab. tav.13 - Relazione geologica -- Variante strutturale al P.R.G.C. - Valutazione puntuale condizioni di edificabilità;
- Tav.14 - Carta degli elementi locali per la stima della pericolosità sismica e litotecnica – scala 1:10.000;
- Tav.15 - Carta litotecnica – scala 1:5.000;
- Tav.16 - Carta geologico-morfologica e dei dissesti – scala 1:10.000;
- Tav.17 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – scala 1:10.000;
- Elab. tav.18 - Relazione geologico-idrogeologico-tecnica;
- Elab. tav.19 - Relazione geologica - valutazione rischio sismico.

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

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

(omissis)

Allegato





Al termine del punto I3 si intende inserita la seguente frase  
"Il P.P.R. riconosce e individua nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., le foreste e i boschi di cui all'articolo 142, comma 1, lettera g. del Codice.  
Per la gestione delle superfici forestali individuate nel territorio di Verzuolo si applicano le disposizioni di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi"

Art. 20 Norme per le aree residenziali e commerciali miste.....RM  
Al punto D3 la D.C.C. richiamata si intende sostituita con la D.C.C. n. 4 del 2.2.2015.

Art. 25 Norme per le aree terziarie commerciali esistenti  
Al punto I3 si intende corretto il parametro "80%" in "100%".

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

il disposto si intende modificato come segue:  
dopo la parola "Falicetto" si intende stralciato il testo fino alle parole ..."ed il consumo di suolo" ed inserito il seguente testo sostitutivo "unitamente alle relative fasce di rispetto individuate, dovranno essere rivisti, nel senso di concordarli a livello sovracomunale con la Provincia di Cuneo e di approfondirne le caratteristiche con un ulteriore studio di dettaglio finalizzato anche a contenere il consumo di suolo e ad adeguare le infrastrutture a quanto richiesto dalla normativa in materia, le individuazioni riportate in cartografia sono intese come un corridoio all'interno del quale potranno essere localizzati i tracciati definitivi delle 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*

Comune di Verzuolo  
Pratica n° B50183/2015

Pagina 2 di 2

REGIONE PIEMONTE BU50 17/12/2015

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 Delibera del 26-11-2008 del P.G.A./V.G.S.  
Il Segretario Valutazioni*

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  
C.so Bolzano, 44  
10121 Torino  
Tel. 011.4321410  
Fax 011.4325470

Il Dirigente di Settore  
(Arch. Jacopo CHIARA)

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:  
avv. Elisabetta Giachino  
tel. 011.432.2535

REGIONE PIEMONTE  
Direzione Ambiente, Governo e Titolo del Territorio  
Il sottoscritto attesta che la presente copia composta da  
n. h fascioli è conforme all'originale espedito agli atti.  
Torino, 23 DIC. 2015 x 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.

E' 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 04RC07	III	III	NO	NO
Area 18 Centro Storico Via al Castello	II	II - III	NO	NO
Area 08RE01	III	III	NO	NO

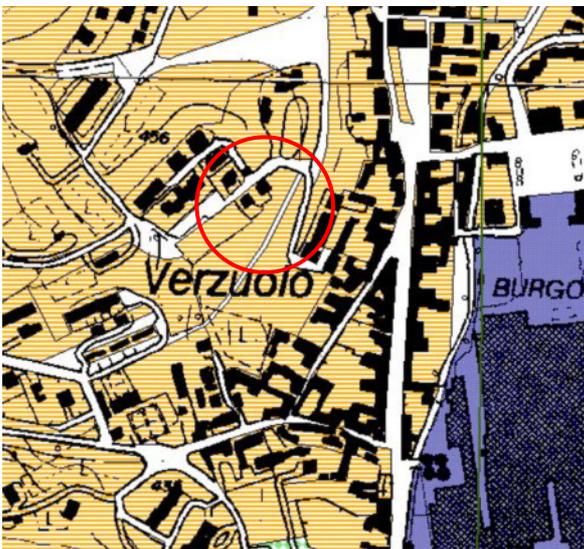
### 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Verzuolo risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica.

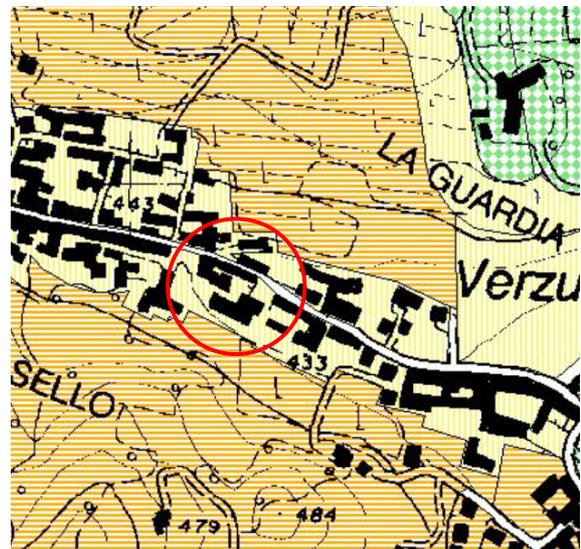
Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

Fasce di pertinenza ferroviaria

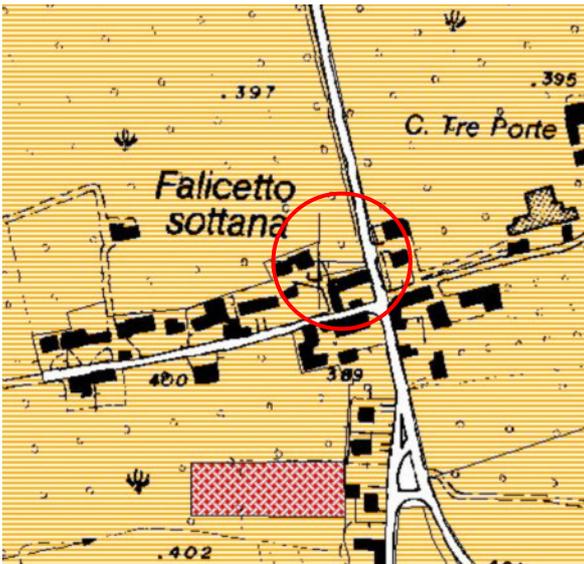
- Fascia A
- Fascia B



Area 04RC07



Area 18 Centro Storico - Via al Castello



Area 08RE07

## 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 04RC07	residenziale	II	1
Area 18 Centro Storico Via al Castello	residenziale	II	2
Area 08RE01	residenziale	I	3

## 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. 11/03/1986.

 **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. 11/03/1986 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 cartatura 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. Fino 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** Aree in frana ed aree in cui le condizioni di dissesto sono connesse alla dinamica di versante con pericolosità molto elevata;

 **FQ** 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) (Ees). 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. 236/86 e L.R. 12/4/84 n°4)

 Limite della **FASCI A** (D.P.C.M. 24/07/1999 e s.m.l.)

 Limite della **FASCI B**

 Limite della **FASCI C**

 Limite della **FASCI B DI PROGETTO**

 Porzioni di territorio comprese all'interno delle Fasce Fluviali: **Fascia A e Fascia B**

 Tratti a cielo aperto dei canali consortili e dei canali irrigui, per i quali dovrà essere applicata una fascia di rispetto di 5 m per sponda. Per i tratti tombati o coperti a soletta vale quanto indicato in "relazione geologico-idrogeologico-tecnica".

**CLASSE IIIb** - porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione o/o minimizzazione della pericolosità.

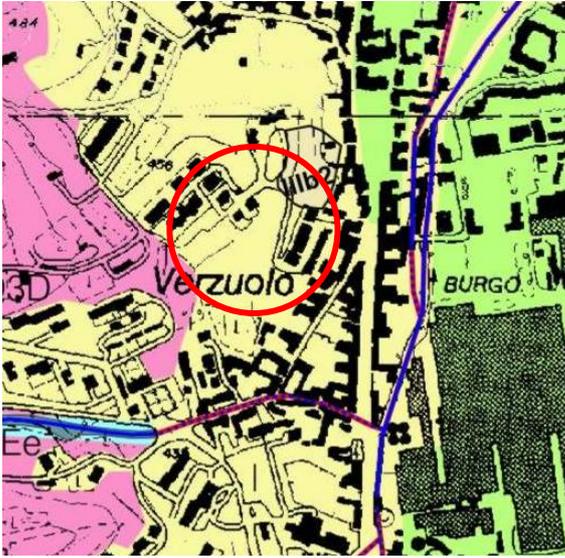
Gli interventi non dovranno in ogni caso essere in contrasto con le prescrizioni dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI.

 Classe IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

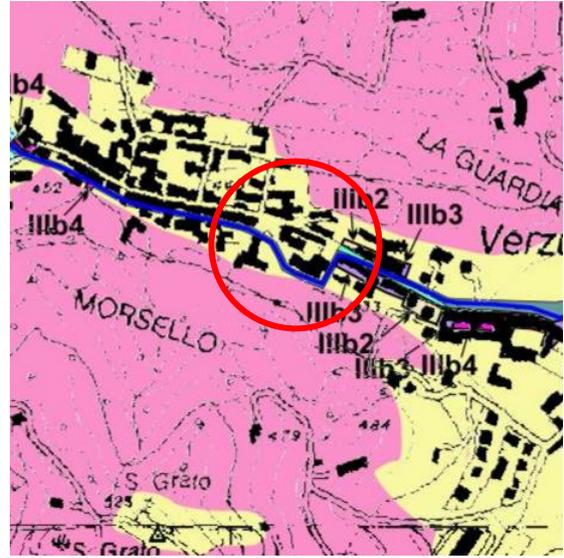
 Classe IIIb3: a seguito della realizzazione di opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

 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.

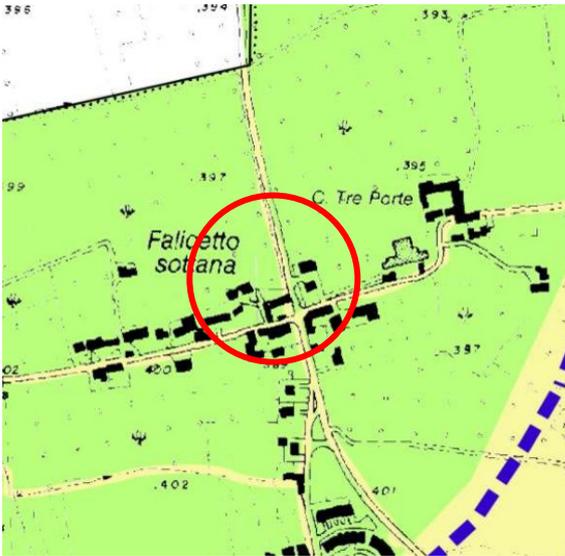
*N.B.: Per una maggiore leggibilità della delimitazione delle Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica fare anche riferimenti alle Tavole relative alle "analisi idrologico-idrauliche di dettaglio" alla scala 1:2.000.*



Stralcio 1: Area 04RC07



Stralcio 2: Area 18 Centro Storico



Stralcio 3: Area 08RE01

## **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.**

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come parziale non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R. ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R.. Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica, in quanto il Progetto Preliminare viene redatto a pochi mesi dall’approvazione del P.P.R., si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: 1) Riperimetrazione con parziale ampliamento di area residenziale esistente, senza incremento volumetrico; 2) Suddivisione di previsione insediativa esistente con formazione di aree residenziali autonome; 3) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale.

Tale elenco con annessa numerazione viene impiegato per sviluppare la tabella di compatibilità della Variante con il P.P.R..

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti pre- scrizioni specifiche rile- vabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.2 al P.R.G. di Verzuolo		
		1	2	3
P A R T E I	Art. 1			
	Art. 2			
	Art. 3			
	Art. 4			
	Art. 5			
	Art. 6			
II	Art. 7			
	Art. 8			
III	Art. 9			
	Art. 10			
	Art. 11			
P A R T E I V	Art. 12			
	Art. 13			
	Art. 14			
	Art. 15			
	Art. 16			
	Art. 17			
	Art. 18			
	Art. 19			
	Art. 20			
	Art. 21			
	Art. 22			
	Art. 23			
	Art. 24			
	Art. 25			
Art. 26				
Art. 27				
Art. 28				
Art. 29				
Art. 30				

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti pre- scrizioni specifiche rile- vabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.2 al P.R.G. di Verzuolo		
		1	2	3
IV	Art. 31	■	■	■
	Art. 32	■	■	■
	Art. 33	■	■	■
	Art. 34	■	■	■
	Art. 35	■	■	■
	Art. 36	■	■	■
	Art. 37	■	■	■
	Art. 38	■	■	■
	Art. 39	■	■	■
	Art. 40	■	■	■
	Art. 41	■	■	■
V	Art. 42	■	■	■
	Art. 43	■	■	■
	Art. 44	■	■	■
VI	Art. 45	■	■	■
	Art. 46	■	■	■

■ compatibilità

■ necessità di approfondimento

■ incompatibilità

Si va di seguito a descrivere nello specifico gli articoli delle Norme di Attuazione a cui riferirsi per un'accurata verifica di compatibilità della presente variante parziale con il Piano Paesaggistico Regionale:

#### Art. 19

Si pone l'attenzione su quanto enunciato all'articolo in oggetto per quanto riguarda l'intervento descritto al punto 2) "Suddivisione di previsione insediativa esistente con formazione di aree residenziali autonome" (area 04RC07), poiché viene descritto un intervento che ricade in minima parte all'interno di un'area riconosciuta come cespuglieto e dunque inserita tra le aree rurali di elevata biopermeabilità normate al presente articolo. L'intervento si sviluppa, come detto, in piccolissima parte all'interno di quest'area, ma si specifica come tale previsione sia già in atto all'interno del vigente strumento di Piano e tale modifica non implichi, dunque, impatti paesaggistico-ambientali che non siano già previsti dal Piano stesso, dovendo comunque, in fase di attuazione delle previsioni, andare a rispettare gli indirizzi e le direttive imposte dalle norme del P.P.R..

#### Art. 20

Discorso analogo al precedente si può fare, sempre per quanto riguarda l'intervento descritto al punto 2), a proposito della piccola parte di territorio indicata come area di elevato interesse agronomico, normata al presente articolo, su cui ricade tale modifica. Anche in questo contesto, si evidenzia come tale previsione sia già in atto all'interno del vigente strumento di Piano e la modifica descritta non comporti particolari impatti paesaggistico-ambientali che non siano già stati previsti dal Piano stesso, dovendo comunque, in fase di attuazione delle previsioni, andare a rispettare gli indirizzi e le direttive imposte dalle norme del P.P.R.. Anche l'intervento 1) "Riperimetrazione con parziale ampliamento di area residenziale esistente, senza incremento volumetrico" ricade in ambito normato al presente articolo delle N. di A., ma trattandosi di un ampliamento superficiale di un'area residenziale esistente, senza comportare oltre tutto alcun incremento di volumetria aggiuntiva ed inserendosi pienamente all'interno di un contesto già urbanizzato, si può dire che rispetti pienamente gli indirizzi e le direttive imposte dal Piano Paesaggistico.

#### Art. 30

L'intervento descritto al punto 2) si va ad individuare ai margini di un'area indicata come fulcro del costruito, trovandosi alle pendici di una piccola zona collinare su cui sorge un agglomerato urbano edificato. C'è da sottolineare come la modifica descritta non comporti alcuna particolare conseguenza che vada ad inficiare la valorizzazione degli aspetti di panoramicità o gli aspetti scenici caratteristici dell'area in oggetto e/o di quelle circostanti, dovendo poi chiaramente, in fase di attuazione andare a rispettare le direttive imposte dalle Norme di Attuazione riguardanti ad esempio il controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici al fine di non interferire con le visuali.

#### Art. 32

Al presente articolo si normano le aree indicate all'interno del Piano Paesaggistico come sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, all'interno delle qua-

li ricade l'intervento descritto al punto 1) della presente relazione. L'area in oggetto si trova nelle vicinanze di aree coltivate e frutteti, ma essendo situata in immediata continuità ad un'area urbanizzata e costruita, si può dire che l'attuazione della previsione urbanistica descritta non vada a compromettere tali aree in alcun modo dal punto di vista paesaggistico-ambientale. Non viene infatti compromessa la loro conservazione attiva, la valorizzazione dei segni agrari e la connettività ecosistemica, andando così a rispettare gli indirizzi e le direttive proposti dalle norme di attuazione, senza influenzare, inoltre, la leggibilità del territorio dovendo, in fase di attuazione, definire l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato.

#### Art. 35

L'intervento descritto al punto 1) ricade all'interno di un tessuto urbano esterno ai centri (m.i.3), mentre l'intervento descritto al punto 3) "Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale" si trova in un'area urbana consolidata dei centri minori (m.i.2). Si può asserire che in entrambi i casi si vadano a rispettare gli indirizzi e le direttive imposte dal presente articolo garantendo, ad esempio, il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti e disciplinando i processi di rigenerazione urbana.

#### Art. 36

Le Norme di riferimento trattano al presente articolo i tessuti discontinui suburbani (m.i.4) in cui si inserisce parzialmente l'intervento descritto al punto 2), che riguarda il settore residenziale. L'intervento proposto con la presente variante segue pienamente gli indirizzi e le direttive espresse in questo disposto normativo che invita ad una progettazione urbana che verifichi e precisi la delimitazione delle morfologie insediative in modo da rendere il più omogeneo e continuo possibile il tessuto urbanizzato. L'operazione trattata, che riguarda sostanzialmente l'individuazione dell'area 04/RC/07 in un'area all'interno della quale è già vigente una previsione di area residenziale, è disposta in modo tale da seguire le direttive richieste dal Piano Paesaggistico, andando ad interessare tessuti urbani discontinui cercando di renderli più omogenei e completi, in un progetto di ricucitura con il tessuto edilizio esistente.

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.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 2 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.

E’ 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 definitivo 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) Riperimetrazione con parziale ampliamento di area residenziale esistente, senza incremento volumetrico;
- 2) Suddivisione di previsione insediativa esistente con formazione di aree residen-

- ziali autonome;
- 3) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale.

### **2.3 Analisi delle modifiche previste**

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 2 del Comune di Verzuolo, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano principalmente il settore residenziale.

**1) Riperimetrazione con parziale ampliamento di area residenziale esistente, senza incremento volumetrico**

<b><i>Proposta di variante</i></b>	<b>Oggetto:</b> riperimetrazione area residenziale 08RE01 (estratto 3)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Frazione Falicetto Sottana <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 5 map. 644(p) <u>Destinazione vigente:</u> area agricola <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale edificata esistente RE (08RE01) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Nella tabella precedente si descrive l'ampliamento di un'area residenziale esistente senza incremento della capacità edificatoria. Le modifiche apportate al presente punto, non vanno infatti a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre tutte le aree esaminate risultano essere adiacenti ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili.

L'intervento preso in esame riguarda la ripermimetrazione con parziale ampliamento dell'area residenziale esistente 08RE01. Viene infatti richiesto da parte dei proprietari del mappale n. 644, censito al foglio 5, (attualmente riconosciuto solo in minima parte all'interno dell'area residenziale e per la restante parte ricadente in area agricola), l'inserimento di una porzione di terreno all'interno dell'area residenziale 08RE01. La zona interessata si trova in Frazione Falicetto Sottana, sita a est del capoluogo, ed interessa una superficie territoriale di mq. 683. Tale ripermimetrazione non implica un incremento del volume realizzabile in zona poiché i proprietari intendono esclusivamente rendere omogenea l'area in loro possesso, che comprende anche il mappale n. 695, avendo la possibilità di recuperare la volumetria attualmente già esistente e/o prevista su tali mappali anche per mezzo di demolizione e ricostruzione.

Si deve ancora rimarcare come tale intervento non comporti incremento della volumetria assentita che rimane dunque immutata, restando all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera, così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale. Al fine di perseguire la sostenibilità ambientale si potrà poi disporre l'introduzione di normative ed indicazioni puntuali atte a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo ed, ove occorre e sia fattibile, di carattere compensativo. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevedrà, a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità.

# ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO



Area 08RE01

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE da valutare eventuali 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 08RE01

## **2) Suddivisione di previsione insediativa esistente con formazione di aree residenziali autonome**

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> individuazione area residenziale 04RC07 (estratto 1)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> Concentrico, Via Siccardi <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 3 mapp. 792, 819(p) <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di nuovo impianto 04RN04 e area servizi 04SV02 <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento 04RC07 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso residenziale <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

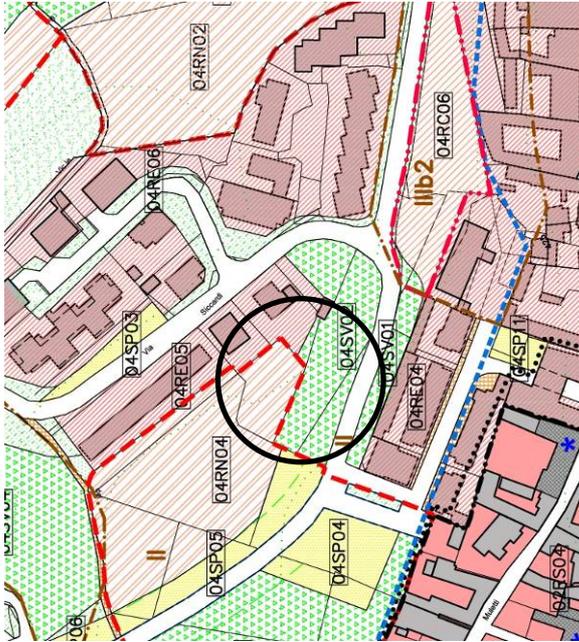
Nella tabella precedente si descrive l'individuazione di un nuovo ambito residenziale. Le modifiche apportate al presente punto, non vanno a modificare la capacità insediativa residenziale e inoltre l'area individuata risulta essere adiacente ad aree residenziali già completamente urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Gran parte dell'area individuata, inoltre, fa già parte di una previsione urbanistica in atto all'interno dell'attuale strumento di Piano. Inoltre, come descritto al punto precedente, per l'impiego delle varianti parziali è fondamentale soddisfare un altro requisito imposto dalla Regione Piemonte (L.R. 3/2013 e 17/2013), cioè l'ammissione di nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati.

Il caso analizzato riguarda l'individuazione di un'area residenziale di completamento in coincidenza dei mappali n. 792 e parte del n. 819, siti all'interno dell'abitato presso Via Siccardi, e censiti al foglio 3 del catasto. La nuova area, la cui superficie è attualmente riconosciuta in parte come area residenziale di nuovo impianto 04RN04 e in parte come area servizi verde gioco e sport 04SV02, e che si andrà a denominare come 04RC07, misura una superficie territoriale di mq. 2.474 e, con il cambio di destinazione d'uso richiesto, comporterà una cubatura in progetto di mc. 518. L'area, sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato, è composta da mq. 891 di superficie fondiaria e vede la presenza di una strada d'ingresso privata (esistente e riportata in piano, di mq. 387) e di una parte della esistente area servizi verde gioco e sport.

Descritto tale intervento riguardante il settore residenziale si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera, così da non determinare conseguenze di carattere urbanistico e/o ambientale. Per perseguire la sostenibilità ambientale si potrà successivamente disporre l'introduzione di normative ed indicazioni puntuali al fine di mettere in atto azioni di carattere mitigativo ed eventualmente di carattere compensativo. Per quanto riguarda le mitigazioni si prevedrà, a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità.

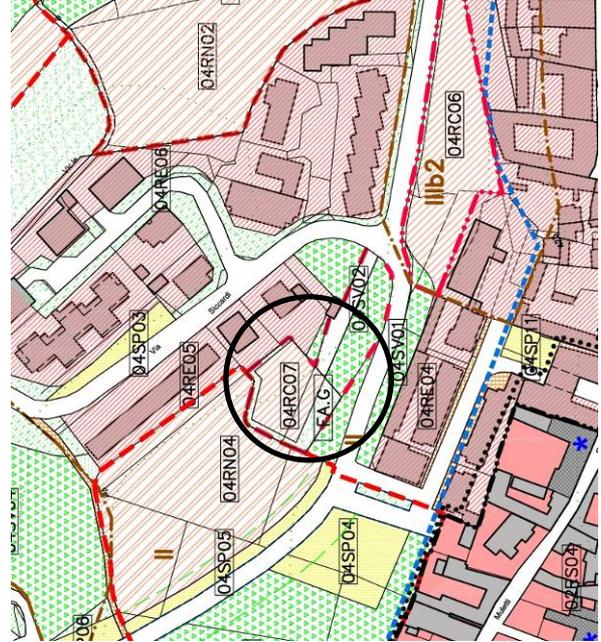
# ESTRATTI PRG

## VIGENTE



Area 04RC07

## VARIATO



<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche con possibilità di introdurre accorgimenti in seguito alla procedura di V.A.S.
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito perturbano con eventuali integrazioni normative a seguito del procedimento di V.A.S.
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
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

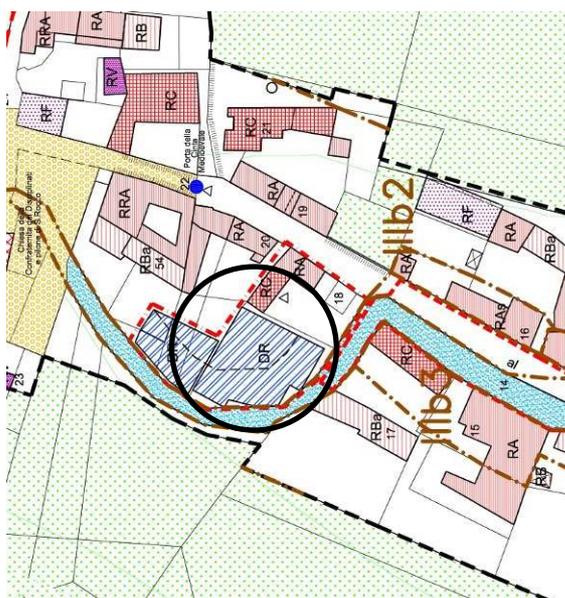
### **3) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale**

<b>Proposta di variante</b>	<b>Oggetto:</b> cambio tipologia di intervento su edifici in area RS, Via al Castello (estratto 2)
	
<b>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</b>  <u>Localizzazione:</u> centro storico La Villa, Via al Castello <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 233(p), 539(p), 585, 586, 592(p), 1.519(p) <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di carattere ambientale e storico RS <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di carattere ambientale e storico RS <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> interventi di ristrutturazione edilizia e ricomposizione volumetrica come descritti all'art. 15 delle N. di A.  <u>Classificazione acustica:</u> Classe II <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

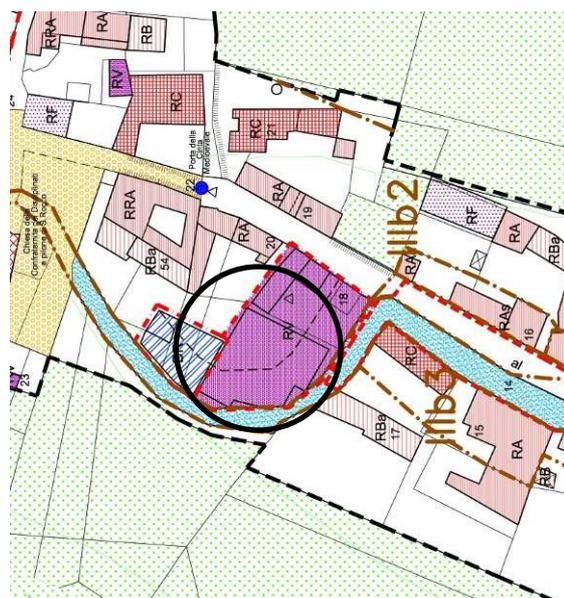
Nella tabella precedente si analizza una richiesta da parte di soggetti privati riguardante la tipologia di intervento ammessa su complessi edilizi ubicati all'interno dell'area residenziale di carattere ambientale e storico RS de La Villa, lungo Via al Castello. L'area interessata è la numero 18 che attualmente vede al suo interno due fabbricati posizionati lungo la strada per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione di tipo A (RA), un fabbricato perpendicolare nel cortile interno per il quale si consentono interventi di risanamento conservativo (RC) e due fabbricati posti verso Rio Bealerasso per i quali sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione (DR) con arretramento di 10 metri dal corso d'acqua. L'area interessata ricade sui mappali n. 585 e 586 e su parte dei n. 233, 539, 592 e 1.519 censiti al Foglio n. 3 del Catasto. La richiesta riguarda l'intero complesso di fabbricati che sono destinati in parte ad uso residenziale ed in parte ad attività produttive e di deposito. Si suddivide l'area in due differenti ambiti di intervento entrambi soggetti a P.C.C.. Il primo ambito individuato riguarda il fabbricato insistente su parte dei mappali n. 233, 539, 592 e 1.519, su cui si conferma l'attuale tipologia d'intervento di demolizione e ricostruzione con la specifica indicazione di mantenimento della distanza di 10 metri dal vicino corso d'acqua. Il secondo ambito individuato riguarda tutta la restante superficie dell'area in oggetto per i cui fabbricati al momento, come detto in precedenza, sono previste differenti tipologie di intervento. Al fine di poter riqualificare e recuperare in modo omogeneo e consono l'intera area si individua su tale ambito la concessione della tipologia di intervento di ricomposizione volumetrica (RV) andando normativamente a definire gli interventi specifici concessi riguardanti l'altezza degli edifici fronte strada, il mantenimento delle colonne presenti in uno dei fabbricati esistenti e la distanza dal rio vicino. Gli interventi descritti sono normati ed inquadrati in modo preciso e puntuale nelle Norme di Attuazione all'articolo numero 15. Questo intervento necessita di particolari analisi e considerazioni al fine di sancirne la corretta previsione in sede di procedura di variante parziale. E' infatti ormai consolidata la difficoltà e impossibilità di intervenire nelle aree definite quali centri storici poiché potrebbero venire a generarsi delle disattenzioni di quanto imposto all'art. 17, c.5, let. h) della L.U.R. che impone di non ridurre la tutela delle aree oggetto di riconoscimento ai sensi dell'art. 24 della medesima legge. Nel caso del P.R.G. di Verzuolo bisogna porre proprio attenzione a questo aspetto. E' infatti ben chiaro e perfettamente desumibile dalle N. di A. che il richiamo all'art. 24 della L.U.R. nell'area RS avvenga genericamente e pertanto imponendo le limitazioni da questo prodotto. In particolare, però, occorre segnalare che la modifica descritta non produce alcun effetto di "riduzione della tutela" in quanto esplicita in modo maggiormente dettagliato attività previste nell'ambito urbanistico RS, modificando di fatto la modalità attuativa, cosa di per sé assentibile. Si evidenzia ancora come gli elementi oggetto di tutela (colonne) vengano ad essere mantenuti e valorizzati come richiesto e complessivamente si riqualifichi un'area fortemente degradata sia per la presenza di edifici incongrui (capannoni produttivi), sia per strutture con elevato grado di vetustà con crolli totali o parziali ed addirittura porzioni completamente demolite anche per causa incendio. Si può dunque affermare che l'intervento descritto al presente punto comporti conseguenze esclusivamente positive dal punto di vista paesaggistico-ambientale, oltre che sotto l'aspetto urbanistico.

## ESTRATTI PRG

### VIGENTE



### VARIATO



Area 18 Centro Storico RS – Via al Castello

<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
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 18 Centro Storico RS – Via al Castello

## 2.4 Caratteristiche del piano

<p><b>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</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</b></p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p><b>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b></p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore residenziale con la rettifica di alcuni perimetri non modificandone la capacità edificatoria al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle reali situazioni in atto. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico. Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali e non determinano particolari 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 previsioni puntuali al fine di adattarle 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.</p>
<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>In ambito prettamente residenziale si prevede l'ampliamento di un'area prevista a tale destinazione. Si prevede inoltre di individuare una nuova area residenziale in un'area già soggetta a</p>

	<p>tale previsione urbanistica. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare alcun incremento di volumetria, agendo in modo tale da restare dunque all'interno dei limiti consentiti, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Si provvede inoltre al cambio di intervento consentito su alcuni fabbricati sempre in area residenziale. Queste caratteristiche sono proprie 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.</p> <p>Come detto le modifiche di carattere normativo specifiche per singole casistiche esaminate, 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; si possono ritenere compatibili in quanto non producono particolari problematiche.</p> <p>Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p><b>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)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

## 2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<b>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</b>	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
<b>Carattere cumulativo degli effetti</b>	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.
<b>Natura transfrontaliera degli effetti</b>	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
<b>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</b>	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
<b>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</b>	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b> - 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.
<b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b>	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..

## **PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS E CON- TRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

---

Il presente documento, formato dalla parte Prima e seconda costituente il Rapporto Preliminare, è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Verzuolo avente come oggetti di intervento: 1) Riperimetrazione con parziale ampliamento di area residenziale esistente, senza incremento volumetrico; 2) Suddivisione di previsione insediativa esistente con formazione di aree residenziali autonome; 3) Cambio di tipologia di intervento ammesso su fabbricati in area residenziale.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con determina prot. 2027 del 14/12/2018, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 111159 del 18/12/2018, A.S.L. CN1 con nota prot. 140062 del 30/11/2018.

L'organo tecnico comunale, istituito presso il Comune di Costigliole Saluzzo in forma associata, ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale ha emesso il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.2 del comune di Verzuolo dalla procedura di Valutazione ritenendo necessario integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente. Tali misure, tengono conto di tutti i rilievi formulati dai soggetti consultati ed in particolare:

Per l'area 08RE01 identificata puntualmente e per l'area 04RC07 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
  - 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 patibili, 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](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.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.

In riferimento alle azioni di compensazione si rimarca quanto evidenziato in sede di variante; ovvero la diretta compensazione di aree oggetto di nuova previsione con altre che vengono ad essere direttamente e contemporaneamente ricondotte in ambito agricolo e dunque preservandole dal consumo di suolo.

Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

#### Provincia di Cuneo

In merito a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della non presentazione di osservazioni. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, così come del rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali; allo stesso modo si prende atto delle informazioni di carattere generale fornite e si provvede ad

integrare la documentazione di piano operando sul dispositivo specifico normativo che regola l'intervento di riqualificazione del centro storico al fine di conseguire un ottimale prodotto edilizio. In riferimento alla valutazione sulla possibilità di modifica della modalità attuativa di interventi edilizi in ambito RS, non contrastante con la limitazione di cui alla lettera a) ,c.5 art. 17 della L.U.R., si ribadisce la legittimità di previsione così come dimostrato già in sede di Progetto Preliminare anche con la documentazione prodotta. Per quanto attiene alla modifica dello spazio pubblico 04SP05 è evidente come la modifica sia determinata dalla suddivisione in ambiti dell'originaria zona 04RN04 dettagliatamente descritta in relazione; va da sé che la quota di standard ridotta dall'area 04SP 05 corrisponde a quella richiesta in ambito 04RC07. Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall'ufficio controllo emissioni ed energia; in merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite afferenti ai richiami di normative vigenti.

#### ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione evidenziando la richiesta di integrazioni mitigative e compensative nonché il richiamo al rispetto della normativa di carattere sovraordinato del P.T.R. e P.P.R..

Analizzando l'articolato del P.T.R. si deve evidenziare come primo elemento che tale strumento, a differenza del P.T.R., non presenta prescrizioni ma esclusivamente indirizzi e direttive. Esaminando poi in particolare il comma 2 dell'art.26 richiamato si vede come tale disposto risulti essere classificato quale Indizzo che lo stesso P.T.R. definisce giuridicamente così: "Gli indirizzi consistono in disposizioni di orientamento e criteri rivolti alle pianificazioni territoriali e settoriali dei diversi livelli di governo del territorio, cui lasciano margini di discrezionalità nell'attenervisi"; risulta pertanto immediata la possibilità di discrezionalità in capo alle Amministrazioni Comunali. In particolare il comma due recita: "Gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, individuano i territori vocati all'agricoltura, anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di colture specializzate (i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine), ovvero di territori ricadenti in III classe di uso del suolo, qualora i territori di I classe siano assenti o inferiori al 10%; per tali territori dovranno definirsi politiche ed azioni volte a: a) garantire la permanenza e il potenziamento delle attività agricole esistenti; b) valorizzare i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio che contraddistinguono i diversi territori; c) integrare i redditi degli imprenditori agricoli". Nel caso specifico la scelta è stata attentamente valutata dall'Amministrazione Comunale poiché gli interventi interessati da tale norma, di cui ai punti 1 e 2 dell'elenco, ricadono o su aree già previste dallo strumento urbanistico vigente nel caso di nuove edificazioni o trattasi di mera rilocalizzazione di parte di volume esistente su terreni contigui a quelli oggetto di demolizione.

In riferimento al rispetto dell'art. 20 del P.P.R. si rimanda a quanto detto in precedenza per il P.T.R. con riferimento alla scelta localizzativa e sulle possibilità di alternative. In particolare si vuole segnalare che si opera in zona già vigente di P.R.G. a parità di volume previsto operando in ambito prossimo ad attività compatibili, con diretta connessione a

viabilità pubbliche adeguate. Vengo comunque imposte misure di carattere mitigativo al fine di ridurre gli patti derivanti dall'attuazione della previsione.

In riferimento alla modifica di centro storico si rimarca che gli interventi edilizi ipotizzati per la zona non variata dall'intervento sono quelli oggi vigenti e dunque perfettamente valutabili; ancorchè non essendo oggetto di variante non risulta possibile intervenire con prescrizioni. Per la zona interessata dal recupero si provvede a recepire la necessità di effettuare in sede attuativa valutazioni ed analisi del suolo in base all'attività produttiva precedentemente presente.

ASL CN 1

Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S. senza prescrizioni.

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono giunte osservazioni da soggetti pubblici e/o privati. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati; in tale parere sono stati formulati alcuni rilievi di cui si è tenuto conto, ed in particolare i rilievi di carattere urbanistico (descritti precedentemente), che sono considerati quali osservazioni ai sensi del c.7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre all'osservazione pervenuta e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell'esame e valutazione dell'osservazione si precisa che vengono accolte. Per le specifiche determinazioni in merito alle singole osservazioni si rimanda a quanto riportato di seguito.

**OSSERVAZIONE NR. 1 PROTOCOLLO DET. DIR.2027 DEL 14/12/2018  
PRESENTATA dalla Provincia di Cuneo**

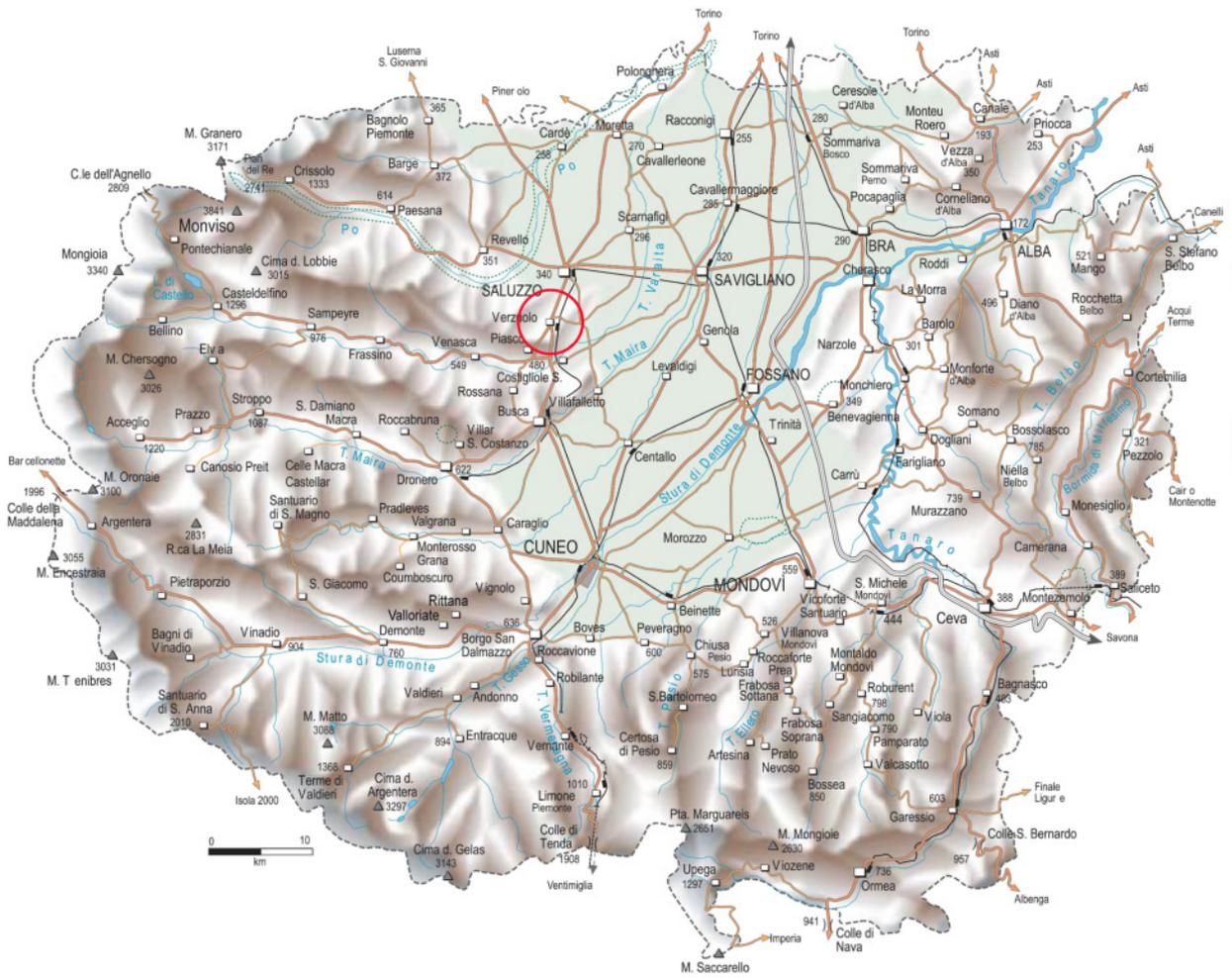
La Provincia di Cuneo, nell'esprimere il proprio parere di competenza ai sensi del c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., con il quale ha dichiarato ed accertato la compatibilità della presente variante con il P.T.C.P. nonché il rispetto dei requisiti richiesti per la classificazione del procedimento quale parziale, ha ritenuto opportuno evidenziare la possibilità di inserire disposti normativi atti ad introdurre idonee misure di attenzione per l'intervento di ricostruzione in centro storico.

-----

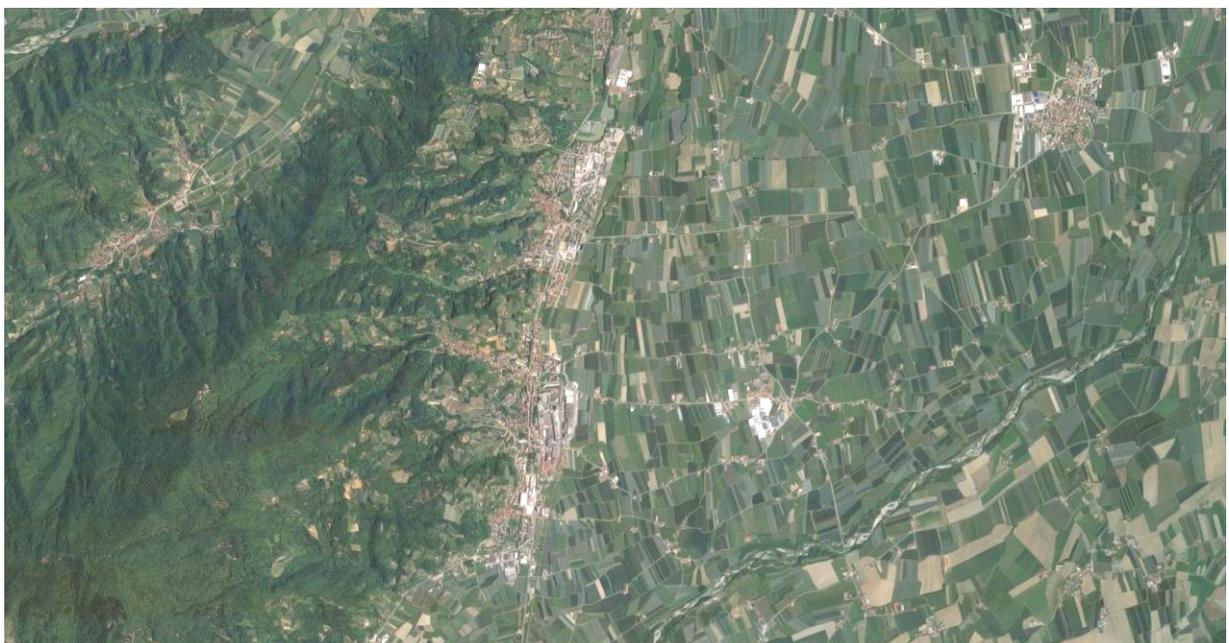
L'osservazione E' ACCOLTA introducendo le richiamate attenzioni paesaggistiche mediante specifica norma di P.R.G.

ALLEGATI:

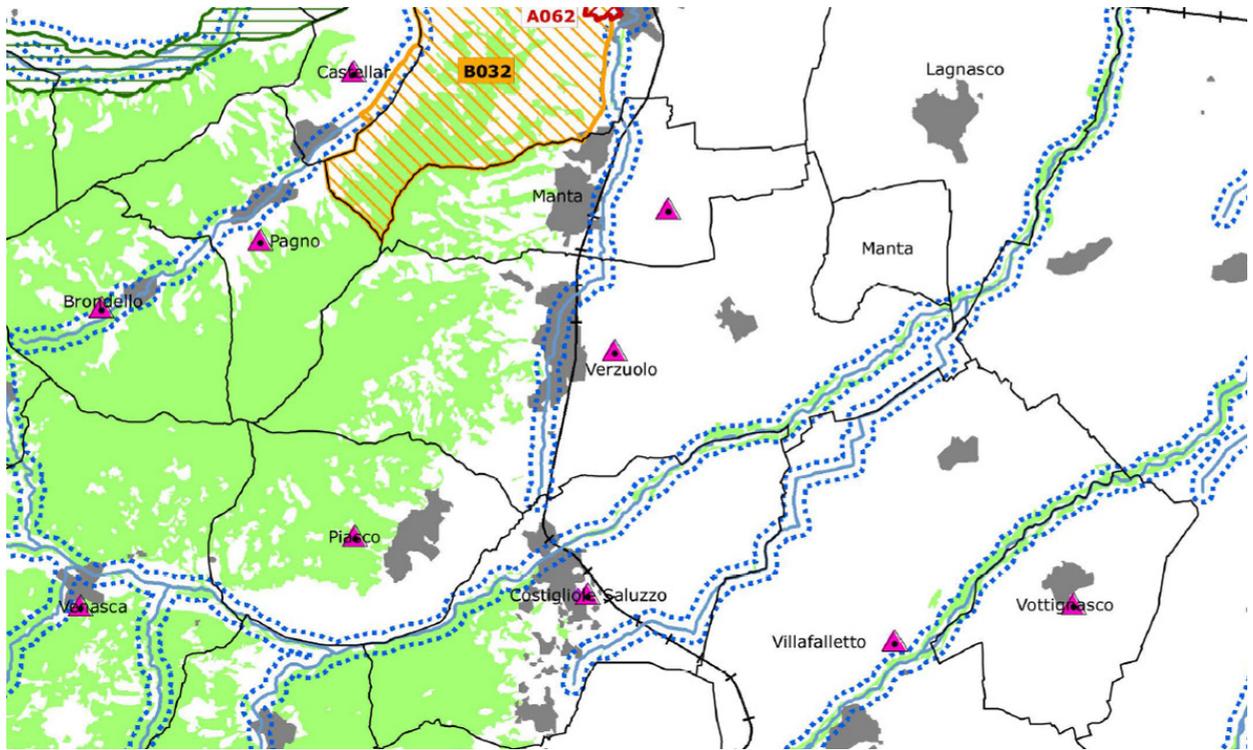
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.4 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.17 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale 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 PRG vigente
11. Estratti PRG 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

- 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. 18 Nda)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, 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)

**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \***

- ▨ Lettera b) I territori contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m della 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)

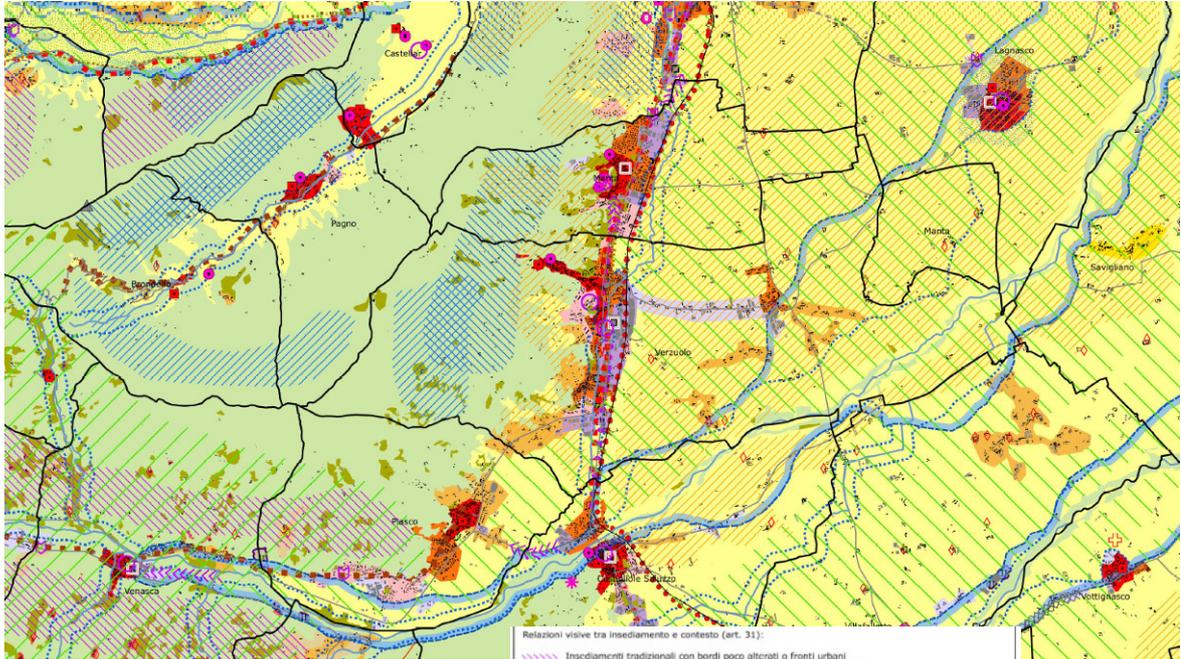
**Temi di base**

- 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**

Componenti naturalistico-ambientali	
	Aree di montagna (art. 13)
	Vette (art. 13)
	Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
	Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
	Zona Fluviale Allargata (art. 14)
	Zona Fluviale Interna (art. 14)
	Laghi (art. 15)
	Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
	Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiate se con rilevanza visiva, art. 17)
	Praterie rupicnicie (art. 19)
	Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
	Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
	Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)
Componenti storico-culturali	
	Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):
	••••• Rete viaria di età romana e medievale
	••••• Rete viaria di età moderna e contemporanea
	••••• Rete ferroviaria storica
	Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
	Torino
	••••• Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaudie)
	••••• Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
	••••• Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
	••••• Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
	••••• Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
	••••• Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
	••••• Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
	••••• Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
	••••• Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
	••••• Sistemi di fortificazioni (art. 29)
Componenti percettivo-identitarie	
	••••• Belvedere (art. 30)
	••••• Percorsi panoramici (art. 30)
	••••• Assi prospettici (art. 30)
	••••• Fulcri del costruito (art. 30)
	••••• Fulcri naturali (art. 30)
	••••• Profili paesaggistici (art. 30)
	••••• Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
	••••• Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

- Insediamenti tradizionali con bordi poco altocorti o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivi
- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrografiche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

**Componenti morfologico-insediative**

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

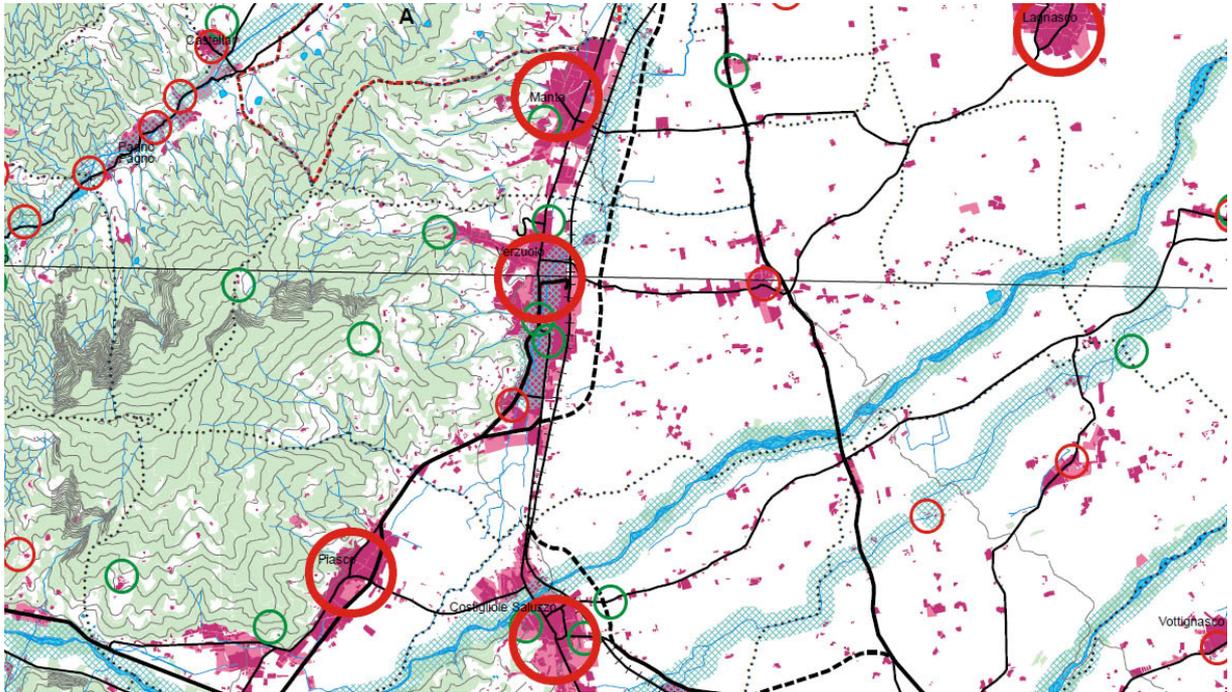
**Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive**

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

**Temî di base**

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale

**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)
- 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)
- 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 Mourisco 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 Cascate 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. Cicu 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

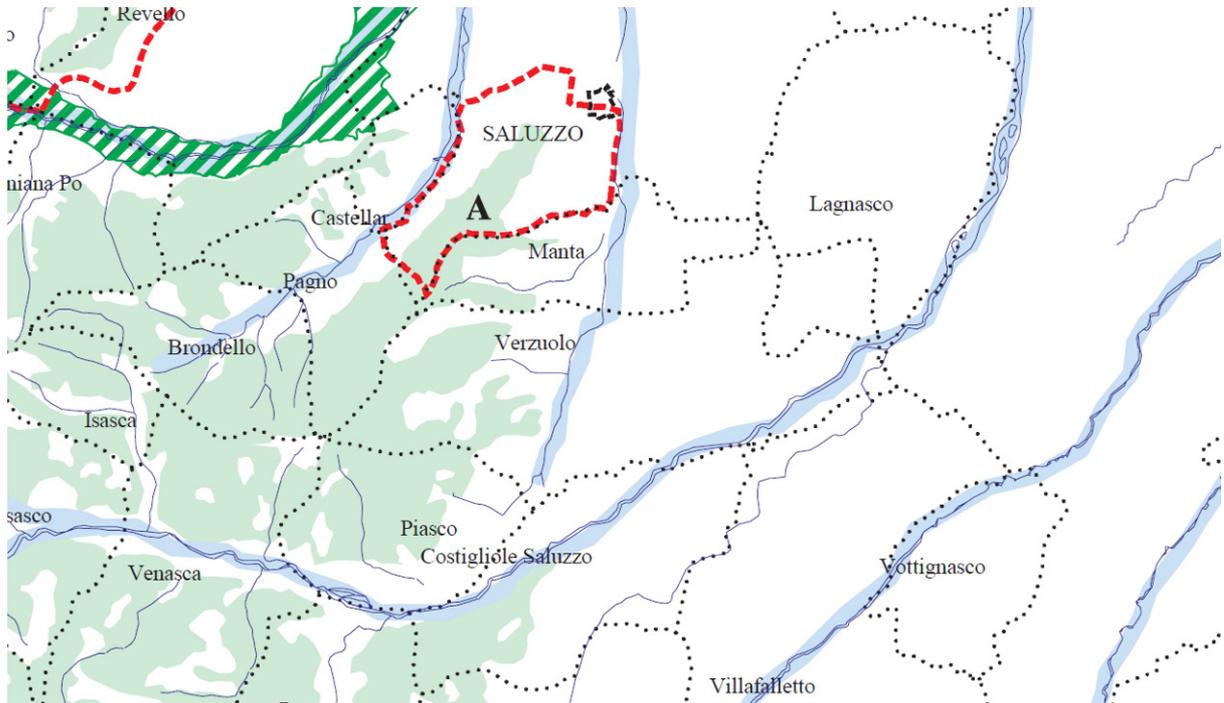
**5 - ACCESSIBILITA'**

- 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 qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualità 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

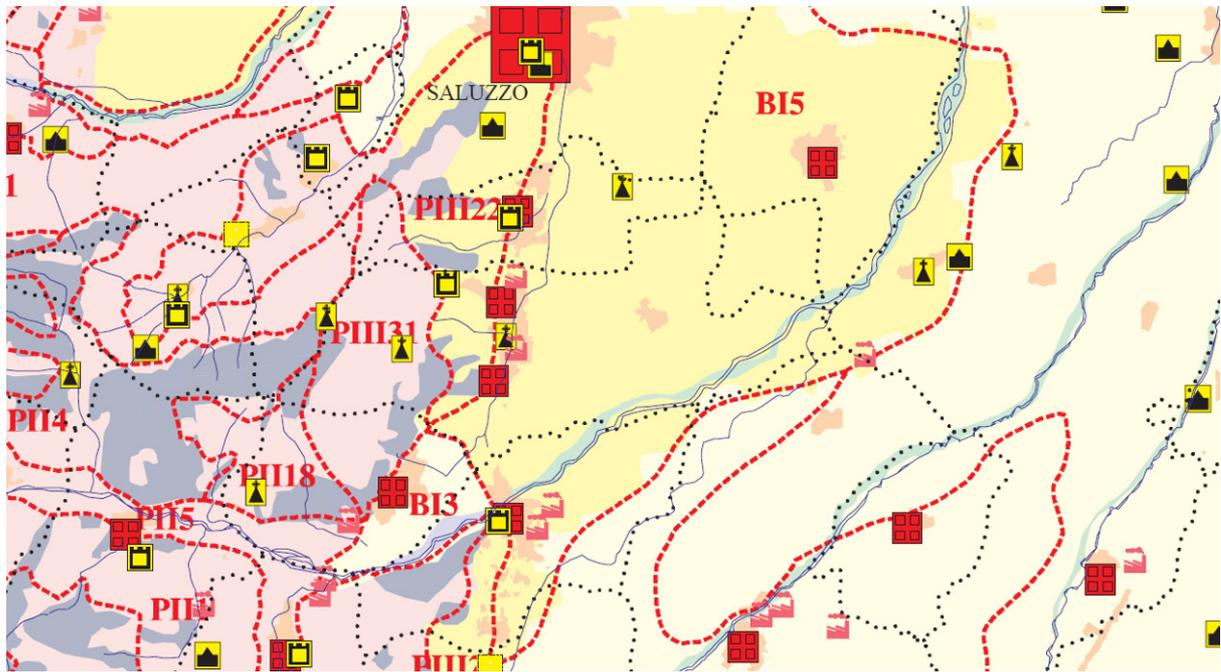
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 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

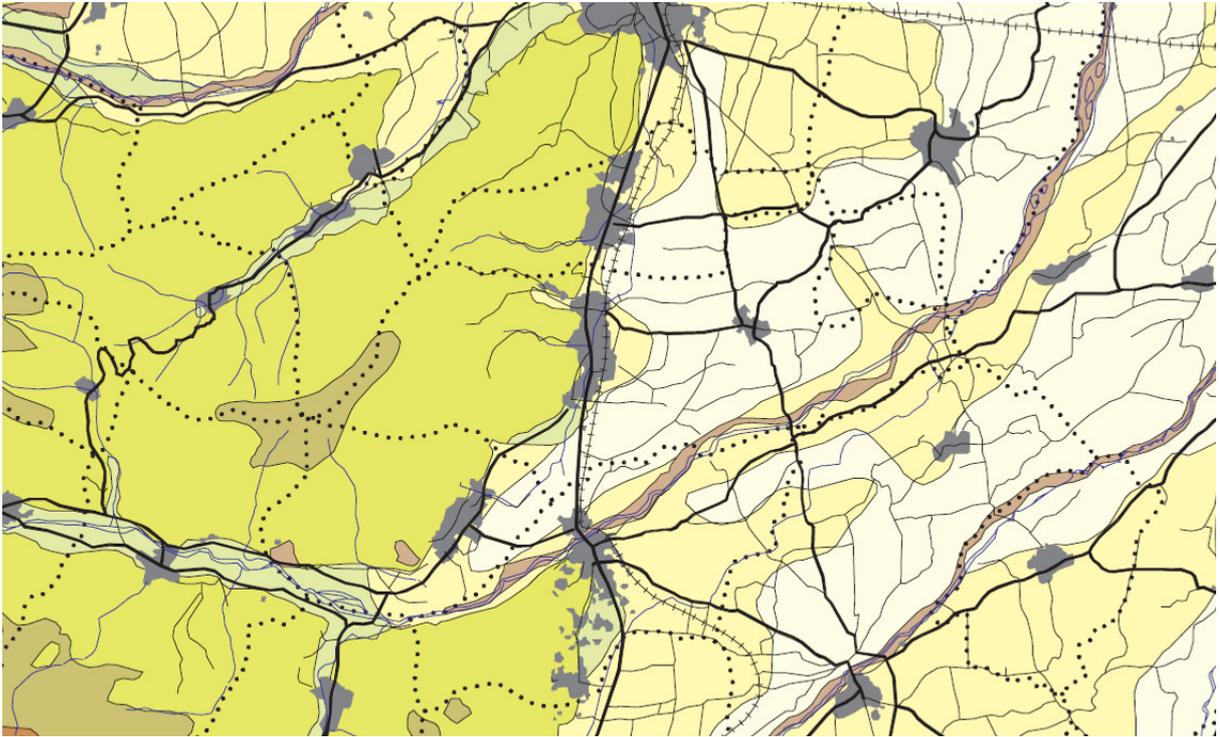
Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39

Rete idrografica

P13 Paesaggi agrari e forestali: sovranità

Limiti comunali

Limite provinciale

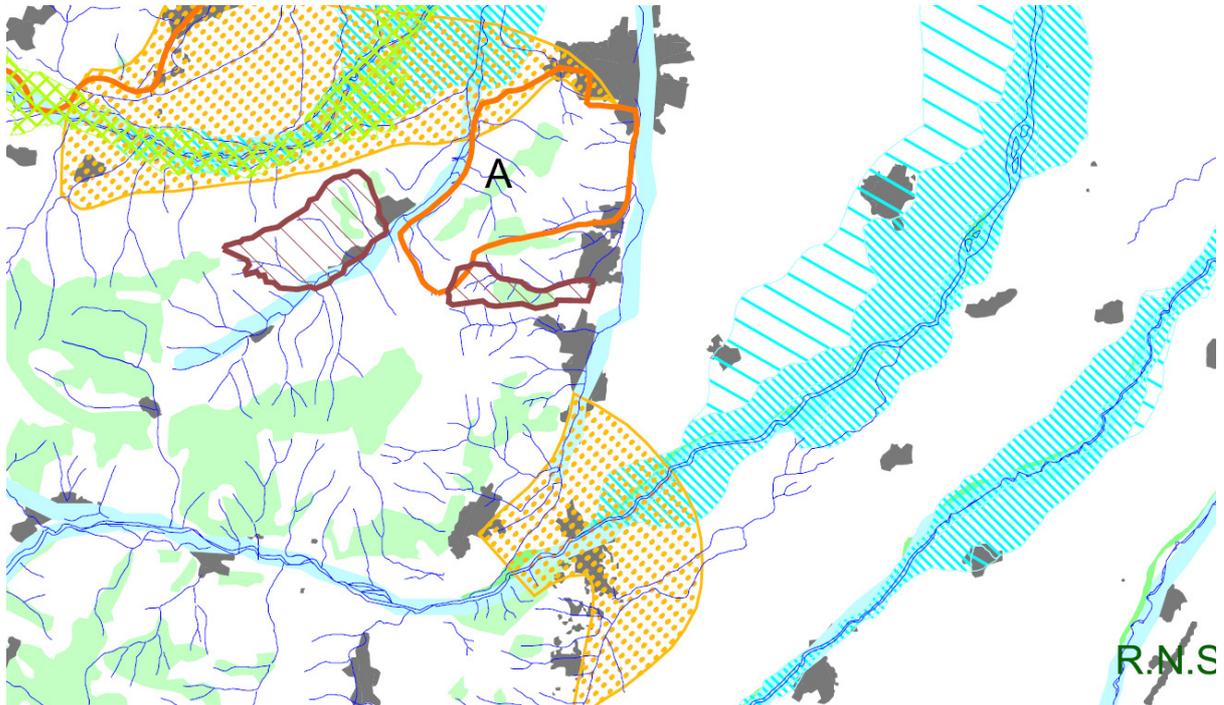


PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

**LEGENDA**

	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinciale
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree edificate		

**Allegato 8**



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

R.N.S

**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

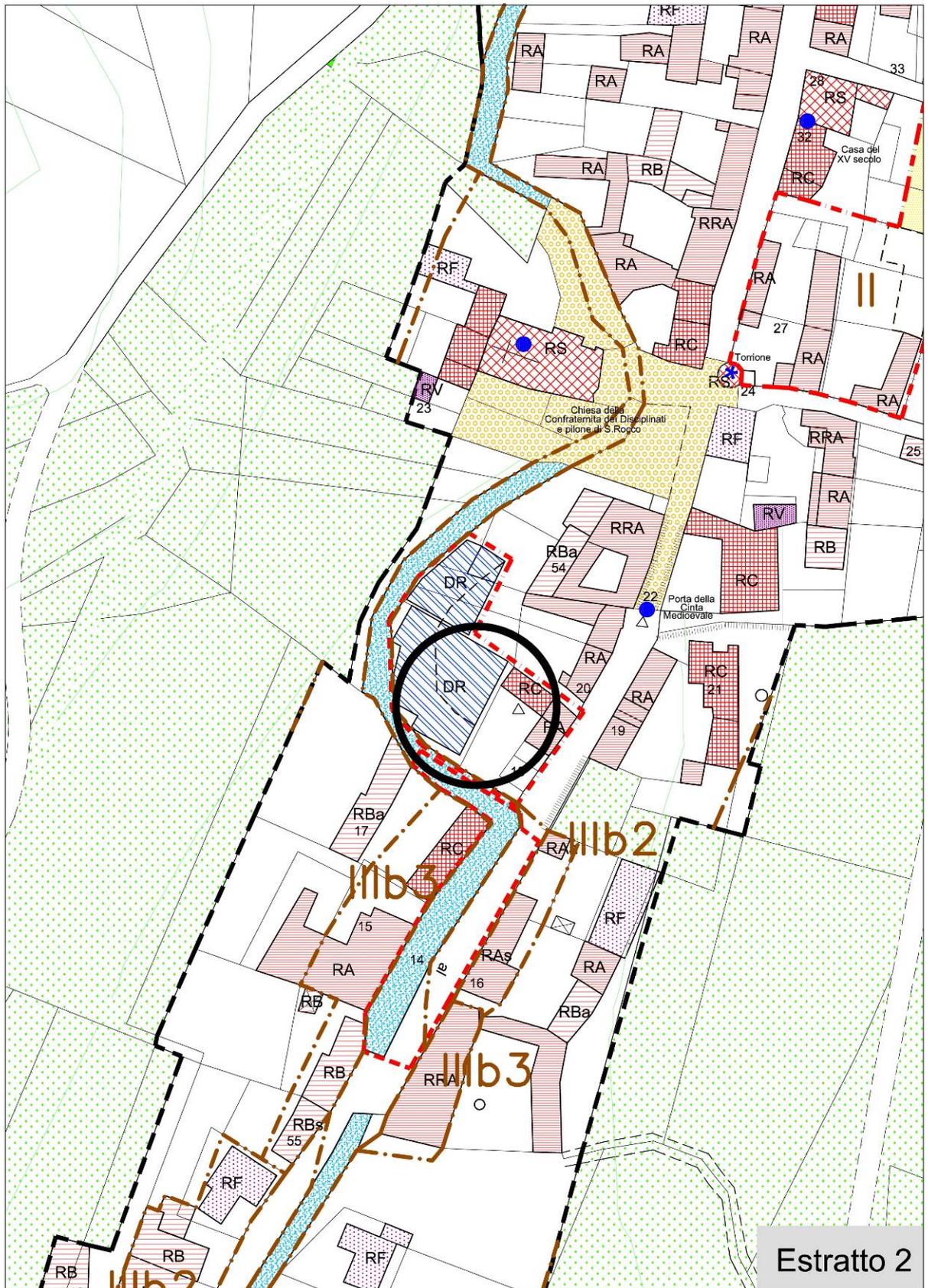
Altre aree:

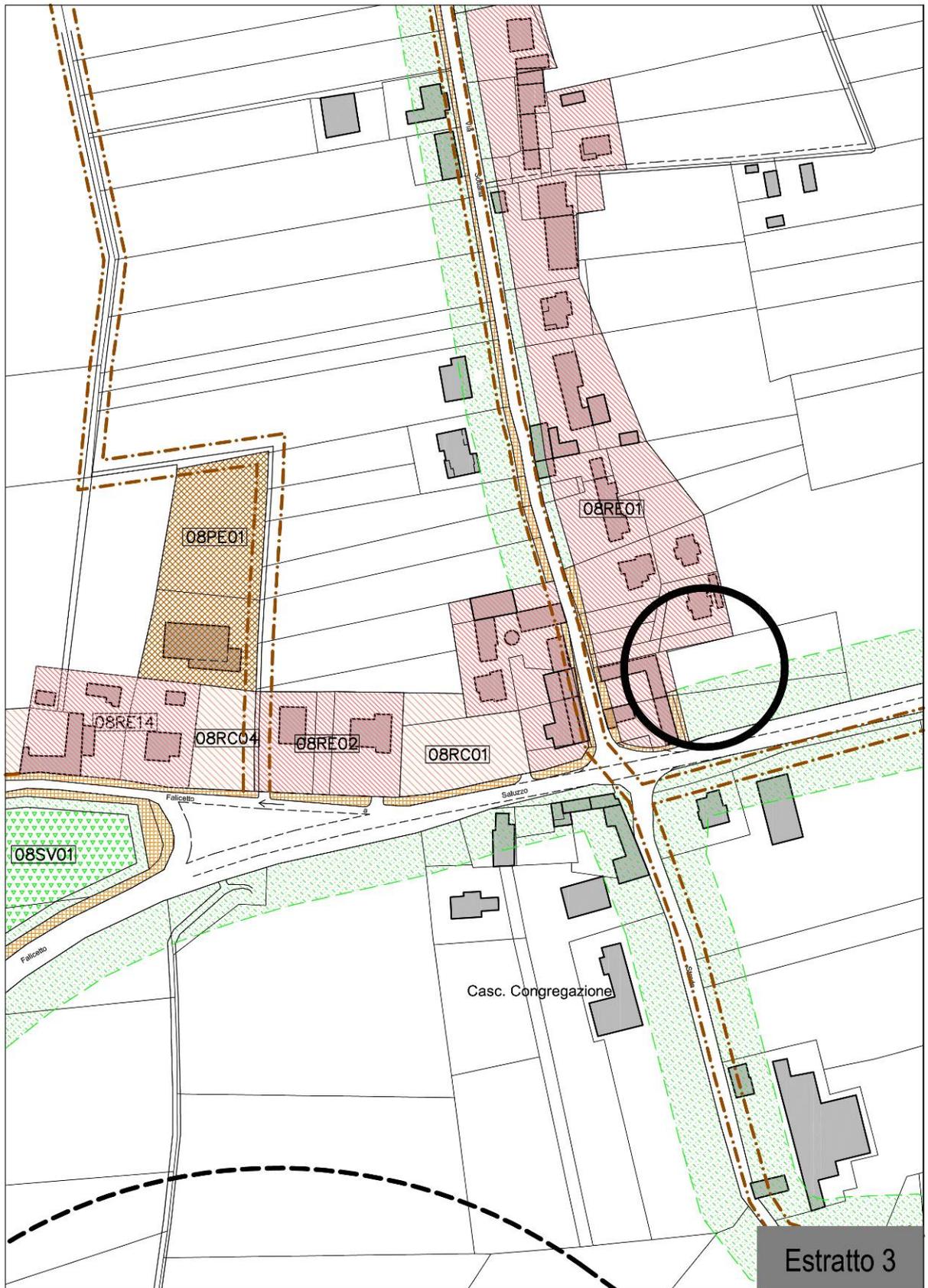
- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

**Allegato 9**

## **10. Estratto P.R.G. Vigente**







**GENERALITA'**

1. **AREE RESIDENZIALI**  
 2. **Esistenti**  
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3- 4**

n. scheda **02**

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.

**6. Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc. 574.171

Prevista: mc. 9.000

Totale: mc. 583.171

8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):

Esistente: mq. 191.390

Prevista: mq. 3.000

Totale: mq. 194.390

9. **Capacità insediativa res.:**

Esistente: ab. 5.978

Prevista: ab. 564

Totale: ab. 6542

Superficie  
Territoriale  
Area: mq. **535.829**

**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

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 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: - .....

45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 \* mq. ....

44. Convenzionamento: - .....

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 .....

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**



**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. 1,66 Superficie fondiaria edificabile: mq. 6.088

**6. Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 1): Esistente: **mc. 0** Prevista: **mc. 10.085** Totale: **mc. 10.085**

8. Sup. utile lorda (4x5/3): Esistente: **mq. 0** Prevista: **mq. 3.362** Totale: **mq. 3.362**

9. Capacità insediativa res.: Esistente: **ab. 0** Prevista: **ab. 112** Totale: **ab. 112**

4. Superficie  
Territoriale  
Area: mq. **16.809**

**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 ft  
 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. 1,66  
 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  Presistenze ed intorno  Progetto storico  \* Progetto urbano
42. Caratteri Materiali  
 Uso tipologie tradizionali  Uso materiali tradizionali  Considerazione ..... delle presistenze

**MODALITA' DI INTERVENTO**

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: \* P.E.C. 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 \* mq. 9.278  
 44. Convenzionamento: - ..... 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 .....

**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



**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 145.981
SC 55.009	SP 54.772
Totale 313.646	
SA	61.110

**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  Presistenze ed intorno  Progetto storico  Progetto urbano  
 42. Caratteri Materiali:  
 Uso tipologie tradizionali  Uso materiali tradizionali  Considerazione ..... delle presistenze

**MODALITA' DI INTERVENTO**

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

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE**  
 2. **Agricole**  
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4**

n. scheda **26**  
**H - H1 - Hc - Ht - Hs - Hvg**  
 Norme di Attuazione **Art. 26** pag. 115



**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. -

14.

**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. -

Superficie  
Territoriale  
Area: ha **2.337,17**

**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 riutilizzo 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.  Riqualficazione formale ambient.

14.  \* Restauro e risanamento cons.

21.  Demolizione con sostituzione

15.  \* Ristrutturazione ed. tipo A

22.  \* Ampliamento planimetrico f.t

28.  ..... Intervento coordinato

16.  \* Ristrutturazione ed. tipo B

23.  \* Sopraelevazione

29.  ..... Allineamenti

17.  \* Ristrutturazione ed. tipo C

24.  \* Nuova costruzione

30.  ..... Facciate

18.  \* Completamento insediativo

25.  Ristrutturazione urbanistica

31.  ..... Luogo

Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77 v. norme per H1 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 ..... De abitati m. 100

..... medio alto impatto: Df propr. m. 10, prod. m. 15, ab.rur. m. 50, ab.civ. m. 100, De 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:

\* Preesistenza 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, interrimento 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: - .....

45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 - mq. ....

44. Convenzionamento: - .....

46. Dotazione viabilità: - mq. ....

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI**

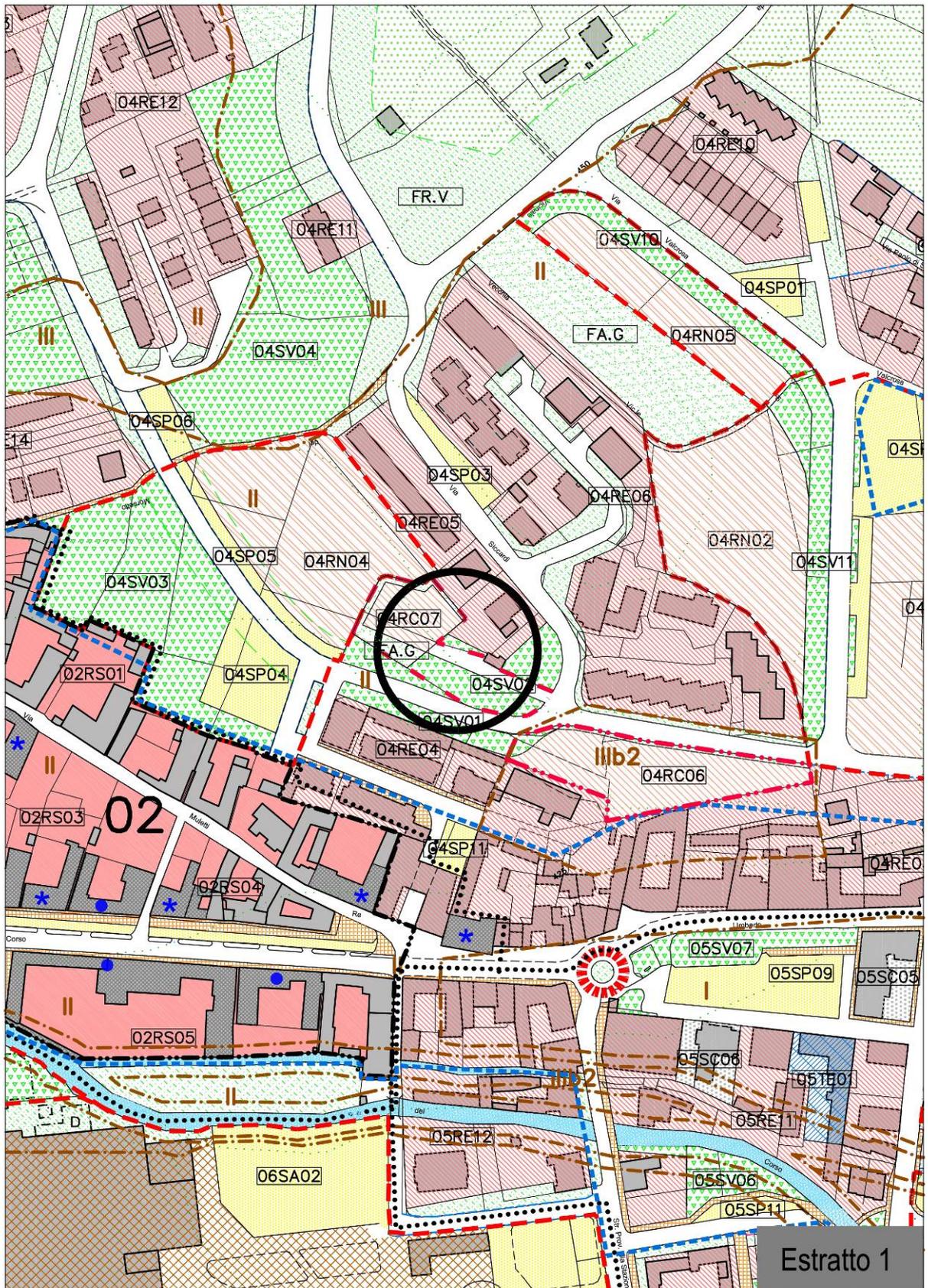
47. aree Hvg vivai, serre e giardini ammesse attività direzionali e commerciali di vicinato, connesse all'azienda.

48. aree Hc collinari v. norme I3

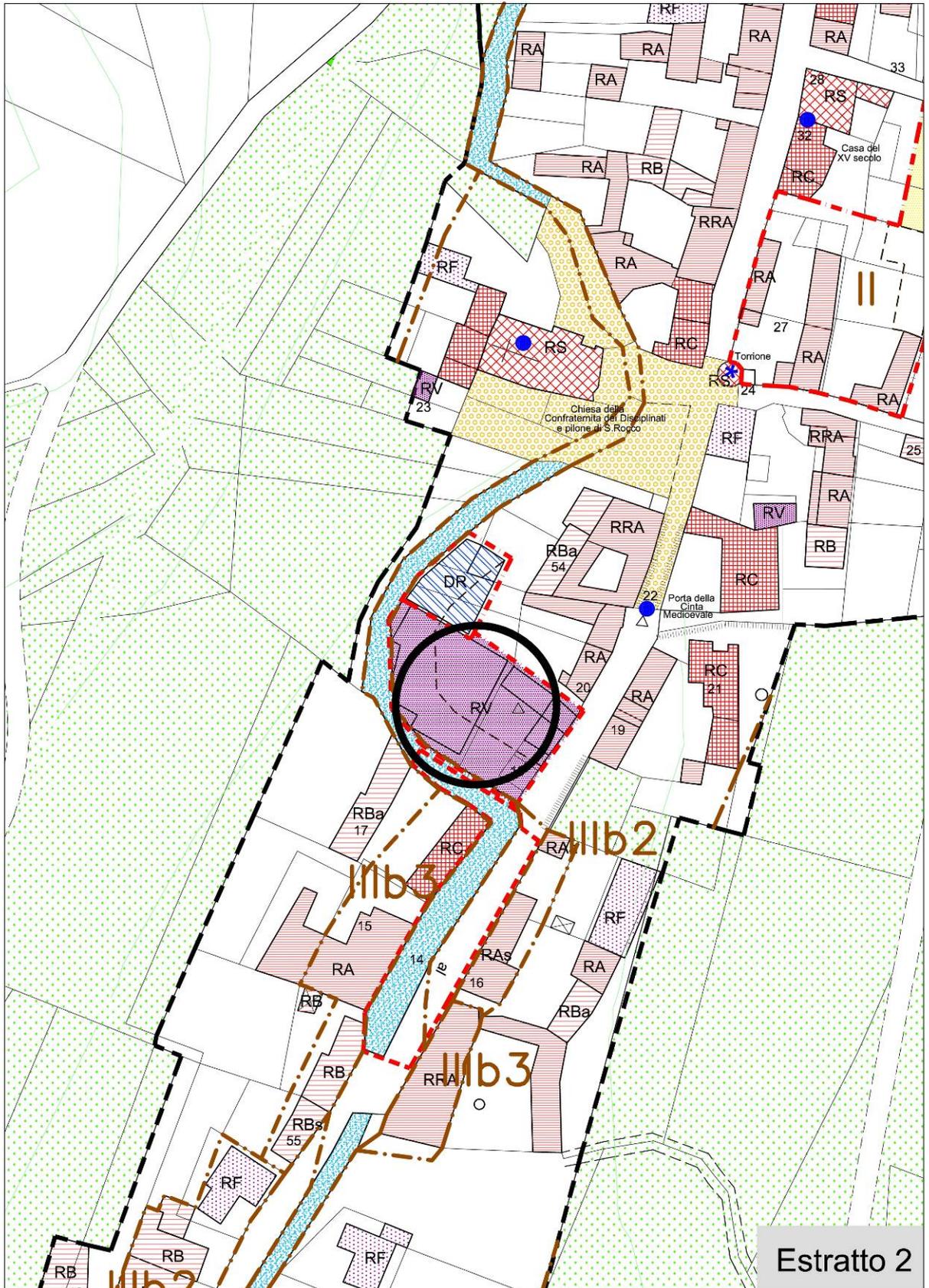
**CONDIZIONI:** Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica

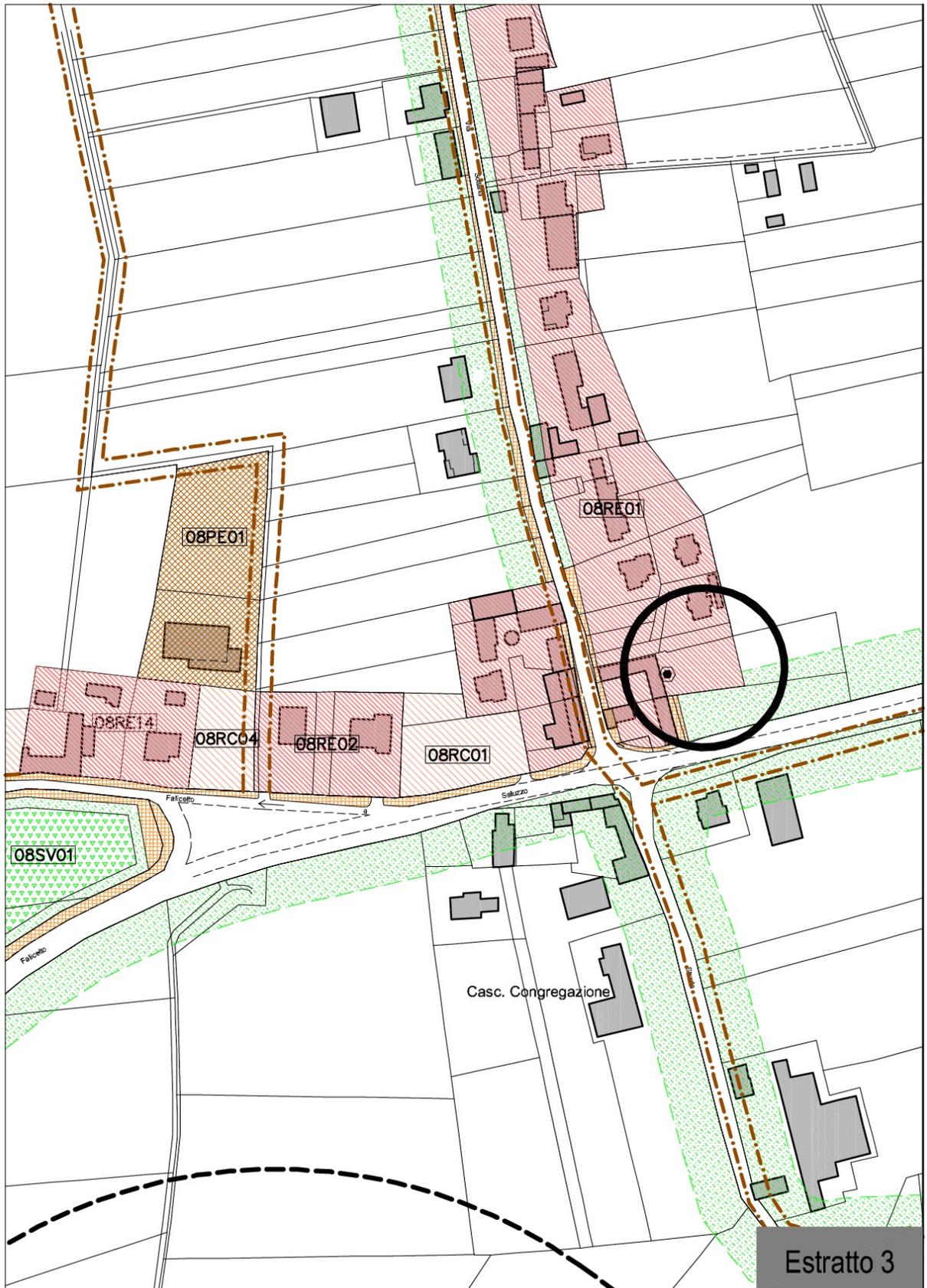
**VINCOLI:** Verifica di Tutela: culturale e funzionale .....

## **11. Estratto P.R.G. Variato**

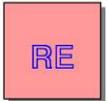


Estratto 1





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



**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%	4. Superficie Territoriale Area: mq. <b>536.512</b>
It. mc./mq. --	If. mc./mq. --	Superficie fondiaria edificabile: mq.	9.000		
<b>6. Consistenza fabbricativa:</b>					
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc. 574.171	Prevista: mc. 9.000	Totale: mc. 583.171		
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq. 191.390	Prevista: mq. 3.000	Totale: mq. 194.390		
<b>9. Capacità insediativa res.:</b>	Esistente: ab. 5.978	Prevista: ab. 564	Totale: ab. 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. <input type="checkbox"/> * Manutenzione ordinaria       | 19. <input type="checkbox"/> * Demolizione senza ric. o sost | 26. <input type="checkbox"/> Ricomposizione volum. ambient.              |
| 13. <input type="checkbox"/> * Manutenzione straordinaria   | 20. <input type="checkbox"/> * Demolizione con ricostruzione | 27. <input checked="" type="checkbox"/> Riqualficazione formale ambient. |
| 14. <input type="checkbox"/> * Restauro e risanamento cons. | 21. <input type="checkbox"/> * Demolizione con sostituzione  |  |
| 15. <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione ed. tipo A  | 22. <input type="checkbox"/> * Ampliamento planimetrico f.t  | 28. <input type="checkbox"/> ..... Intervento coordinato                 |
| 16. <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione ed. tipo B  | 23. <input type="checkbox"/> * Sopraelevazione               | 29. <input type="checkbox"/> ..... Allineamenti                          |
| 17. <input type="checkbox"/> * Ristrutturazione ed. tipo C  | 24. <input type="checkbox"/> Nuova costruzione               | 30. <input type="checkbox"/> ..... Facciate                              |
| 18. <input type="checkbox"/> * Completamento insediativo    | 25. <input type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica    | 31. <input type="checkbox"/> ..... 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: - ..... 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 \* mq. ....
44. Convenzionamento: - ..... 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 .....

GENERALITA'	1. <b>AREE RESIDENZIALI</b>	n. scheda	04B	<b>RC</b> P.C.
	2. Completamento convenzionato		04/RC/07	
	3. Documenti di P.R.G.: Tav.n. 3 - 4.1	Norme di Attuazione	Art. 17 pag. 79	

**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. <b>Consistenza fabbricativa:</b>				
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. <b>Capacità insediativa res.:</b>	Esistente: ab. 0	Prevista ab. 6	Totale ab. 6	

<b>1. DESTINAZIONE D'USO</b>			
10. Coerente: 70%	<input type="checkbox"/> * : <input type="checkbox"/> :	Residenza di tipo generale :	Usi abitativi stabili
		Servizi di interesse pubblico locale:	Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
11. Compatibile: 30%	<input type="checkbox"/> * : <input type="checkbox"/> * : <input type="checkbox"/> * : <input type="checkbox"/> * : <input type="checkbox"/> * :	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

<b>2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>		
<input type="checkbox"/> * 12. Manutenzione ordinaria	<input type="checkbox"/> * 19. Demolizione senza ric. o sost	<input type="checkbox"/> * 26. Ricomposizione volum. amb.
<input type="checkbox"/> * 13. Manutenzione straordinaria	<input type="checkbox"/> * 20. Demolizione con ricostruzione	<input type="checkbox"/> * 27. Riqualificazione formale amb.
<input type="checkbox"/> * 14. Restauro e risanamento cons.	<input type="checkbox"/> * 21. Demolizione con sostituzione	
<input type="checkbox"/> * 15. Ristrutturazione ed. tipo A	<input type="checkbox"/> 22. Ampliamento planimetrico f.t.	<input type="checkbox"/> 28. Intervento coordinato
<input type="checkbox"/> * 16. Ristrutturazione ed. tipo B	<input type="checkbox"/> 23. Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> 29. Allineamenti
<input type="checkbox"/> * 17. Ristrutturazione ed. tipo C	<input type="checkbox"/> * 24. Nuova costruzione	<input type="checkbox"/> 30. Facciate
<input type="checkbox"/> * 18. Completamento insediativo	<input type="checkbox"/> 25. Ristrutturazione urbanistica	<input type="checkbox"/> 31. Luogo

<b>3. CONSISTENZA QUANTITATIVA</b>		
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

<b>4. ASSETTO QUALITATIVO</b>			
41. Caratteri Formali: sistemazione a verde privato 30% della s.f., impianto di alberature ad alto fusto 1 albero ogni mq. 50			
<input type="checkbox"/> * Luogo e ambiti di riqualificazione	<input type="checkbox"/> * Preesistenze ed intorno	<input type="checkbox"/> Progetto storico	<input type="checkbox"/> Progetto urbano
42. Caratteri Materiali:			
<input type="checkbox"/> Uso tipologie tradizionali	<input type="checkbox"/> Uso materiali tradizionali	<input type="checkbox"/> Considerazione..... delle preesistenze	

<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>			
43. Strumento Urbanistico Esecutivo:	.....	45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: at. 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

GENERALITA'	1. <b>AREE RESIDENZIALI</b>	n. scheda	7
	2. di <b>Nuovo Impianto</b>		<b>04RN04</b>
	3. Documenti di P.R.G.: <b>Tav.n. 3- 4</b>	Norme di Attuazione	<b>Art. 18 pag. 83</b>



**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

**6. Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5 i):	Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	<b>9.567</b>	Totale: mc.	<b>9.567</b>
8. Sup. utile lorda (4x5/3):	Esistente: mq.	0	Prevista: mq.	<b>3.189</b>	Totale: mq.	<b>3.189</b>
9. <b>Capacità insediativa res.:</b>	Esistente: ab.	0	Prevista: ab.	<b>106</b>	Totale: ab.	<b>106</b>

4. Superficie Territoriale Area: mq. **15.945**

**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. <input type="checkbox"/> Manutenzione ordinaria       | 19. <input type="checkbox"/> Demolizione senza ric. o sost | 26. <input type="checkbox"/> Ricomposizione volum. ambient.    |
| 13. <input type="checkbox"/> Manutenzione straordinaria   | 20. <input type="checkbox"/> Demolizione con ricostruzione | 27. <input type="checkbox"/> Riqualificazione formale ambient. |
| 14. <input type="checkbox"/> Restauro e risanamento cons. | 21. <input type="checkbox"/> Demolizione con sostituzione  |  |
| 15. <input type="checkbox"/> Ristrutturazione ed. tipo A  | 22. <input type="checkbox"/> Ampliamento planimetrico f.t  | 28. <input type="checkbox"/> ..... Intervento coordinato       |
| 16. <input type="checkbox"/> Ristrutturazione ed. tipo B  | 23. <input type="checkbox"/> Sopraelevazione               | 29. <input type="checkbox"/> * ..... Allineamenti              |
| 17. <input type="checkbox"/> Ristrutturazione ed. tipo C  | 24. <input type="checkbox"/> * Nuova costruzione           | 30. <input type="checkbox"/> ..... Facciate                    |
| 18. <input type="checkbox"/> Completamento insediativo    | 25. <input type="checkbox"/> Ristrutturazione urbanistica  | 31. <input type="checkbox"/> * ..... 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... Distanza 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: \* P.E.C.      45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 \* mq. **8.473**
- 44. Convenzionamento: - .....      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 .....

GENERALITA'	1. <b>SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE</b>	n. scheda	20
	2. <b>Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi</b>	SI SC SV SP	
	3. <b>Documenti di P.R.G.: Tav.n. 3- 4</b>	Norme di Attuazione	Art. 21 pag. 95



**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	
<b>6. Consistenza fabbricativa:</b>				<b>4. Superfici Aree mq.</b>
7. <b>Volume</b> (4x5x34x3):	Esistente: mc. --	Prevista: mc. --	Totale: mc. --	SI 57.884; SV 145.127
8. <b>Sup. utile lorda</b> (4x5x34):	Esistente: mq. --	Prevista: mq. --	Totale: mq. --	SC 55.009; SP 54.010
9. <b>Capacità insediativa res.:</b>	Esistente: ab. --	Prevista: ab. --	Totale: ab. --	Totale 312.030
				SA 61.110

**1. DESTINAZIONE D' USO**

10. <b>Coerente:</b> 70%	<input checked="" type="checkbox"/> *	Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
	<input checked="" type="checkbox"/> *	Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: Parcheggi
	<input type="checkbox"/> :	
11. <b>Compatibile:</b> 30%	<input checked="" type="checkbox"/> *	Residenza di servizio: strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza o per il personale
	<input checked="" type="checkbox"/> *	Servizi e Attività tecniche di interesse generale: Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati
	<input type="checkbox"/> :	
	<input type="checkbox"/> :	

**2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

12. <input checked="" type="checkbox"/> * Manutenzione ordinaria	19. <input type="checkbox"/> * Demolizione senza ric. o sost	26. <input type="checkbox"/> Ricomposizione volum. ambient.
13. <input checked="" type="checkbox"/> * Manutenzione straordinaria	20. <input type="checkbox"/> * Demolizione con ricostruzione	27. <input checked="" type="checkbox"/> * Riqualificazione formale ambient.
14. <input checked="" type="checkbox"/> * Restauro e risanamento cons.	21. <input type="checkbox"/> Demolizione con sostituzione	
15. <input checked="" type="checkbox"/> * Ristrutturazione ed. tipo A	22. <input checked="" type="checkbox"/> * Ampliamento planimetrico f.t	28. <input type="checkbox"/> ..... Intervento coordinato
16. <input checked="" type="checkbox"/> * Ristrutturazione ed. tipo B	23. <input checked="" type="checkbox"/> * Sopraelevazione	29. <input type="checkbox"/> ..... Allineamenti
17. <input checked="" type="checkbox"/> * Ristrutturazione ed. tipo C	24. <input checked="" type="checkbox"/> * Nuova costruzione	30. <input type="checkbox"/> ..... Facciate
18. <input checked="" type="checkbox"/> * Completamento insediativo	25. <input checked="" type="checkbox"/> * Ristrutturazione urbanistica	31. <input type="checkbox"/> ..... 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		
<input type="checkbox"/> Luogo e Ambiti di riqualificazione	<input type="checkbox"/> Preesistenze ed intorno	<input type="checkbox"/> Progetto storico	<input type="checkbox"/> Progetto urbano
42. Caratteri Materiali:			
<input type="checkbox"/> Uso tipologie tradizionali	<input type="checkbox"/> Uso materiali tradizionali	<input type="checkbox"/> Considerazione .....	..... delle preesistenze

**MODALITA' DI INTERVENTO**

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

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE**  
 2. **Agricole**  
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4**

n. scheda **26**

**H - H<sub>i</sub> - H<sub>c</sub> - H<sub>t</sub> - H<sub>s</sub> - H<sub>vg</sub>**

Norme di Attuazione **Art. 26** pag. 115



**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.

**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. -

Superficie  
Territoriale  
Area: ha **2.336,48**

**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

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

Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R. 56/77 v. norme per H<sub>i</sub> e H<sub>c</sub>

**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 De 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, interrimento 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: - ..... 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 - mq. ....

44. Convenzionamento: - ..... 46. Dotazione viabilità: - mq. ....

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI**

47. aree H<sub>vg</sub> vivai, serre e giardini ammesse attività direzionali e commerciali di vicinato, connesse all'azienda.

48. aree H<sub>c</sub> collinari v. norme I3

**CONDIZIONI:** Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica

**VINCOLI:** Verifica di Tutela: culturale e funzionale .....