

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. 3

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

RELAZIONE E RAPPORTO PRELIMINARE

**PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON**

D.C. NR.

DEL

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR.

DEL

**PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON**

D.C. NR.

DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
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	Modifiche e precisazioni di carattere normativo con parziale ridisegno area servizi inerenti l'area produttiva 06PC01/02 e 06RR01.....	pag.	6
3.2	Riqualificazione di area per attrezzature Tecnologiche in zona produttivo/commerciale e precisazione norma- tiva inerente l'area produttiva 06PE06	pag.	9
3.3	Aggiornamento dell'adeguamento alla normativa commerciale	pag.	12
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	14
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	27
5.1	Premessa	pag.	27
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	27
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	28
5.4	Conclusioni.....	pag.	28
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	30
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	33

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 38
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 38
1.2	Le norme regionali	pag. 38
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 39
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 41
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 41
2.2	Generalità.....	pag. 41
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 42
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 61
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 63
2.6	Misure di mitigazione	pag. 64
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 produttivo e commerciale o ad essi 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. Nel corso del 2018 l'Amministrazione ha nuovamente modificato, ai sensi dell'art.17, comma 5, lo strumento urbanistico vigente mediante la redazione della variante parziale n.2 che viene approvata in concomitanza dell'adozione del nuovo procedimento ma preliminarmente; pertanto la nuova variante è formata sulla V.P.2.

Ad oggi l'Amministrazione Comunale intende far fronte a nuove esigenze urbanistiche legate principalmente al settore produttivo e commerciale avviando l'elaborazione della variante parziale n. 3.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune specifiche necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano prevalentemente il settore produttivo e quello commerciale con l'adeguamento ex lege della programmazione comunale con quella regionale. Come si vedrà in seguito le previsioni di variante comportano marginali rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) che, come nel presente caso, 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 urbanisti-

co, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a “seguire” i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l’importanza che le varianti parziali hanno condotto dal ’97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l’applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene predisposta, come già affrontato in precedenti casi, dal Comune di Verzuolo successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Modifiche e precisazioni di carattere normativo con parziale ridisegno area servizi inerenti l’area produttiva 06PC01/02 e 06RR01 (estratto 2)

Come anticipato sin da subito, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico e preponderante il settore produttivo. L’Amministrazione Comunale, in tempi recenti, ha infatti ricevuto una specifica richiesta, formulata da un’importante ditta insediata sul territorio comunale (altre ad altre che si vedranno successivamente), necessaria per soddisfare bisogni produttivi specifici per il procedimento di rifunzionalizzazione dello stabilimento che permetterà il prosieguo dell’attività in questo difficile periodo economico.

Al presente punto viene descritto un intervento di carattere prevalentemente normativo che si rende necessario per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell’Amministrazione. E’ infatti una conseguenza logica la necessità di “metter mano” allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Verzuolo bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di “giovinezza” dello strumento urbanistico (approvato nel 2015) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l’applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che si sono definite, anche per l’evolvere delle normative, ma soprattutto per l’applicazione quotidiana che evidenzia eventuali correttivi.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare puntualmente e con il giusto approfondimento tutte le varie casistiche e situazioni che si possono invece presentare nella sua applicazione giornaliera. Pertanto anche questi aspetti determinano la necessità di avere uno strumento di pianificazione che non sia “ingessato”

o eccessivamente statico, bensì che muti con una certa frequenza e soprattutto rapidità. Solo tale caratteristica permette di ottenere un P.R.G. che sia aggiornato e che sia effettivamente in grado di soddisfare le necessità di sviluppo e governo di un territorio.

Un aspetto assolutamente importante di cui tener conto sono le verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di limitazioni introdotte con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l'art. 17 ove sono per l'appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell'art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all'interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di "controllo" per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo: alla lettera a) "non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C.omissis" e alla lettera b) "...omissis non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale". Come si vedrà in seguito le modifiche introdotte si configurano sicuramente come correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici così da non generare perplessità in tal senso. Pertanto non si scorge alcun'altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale. Nel successivo punto quattro si provvede comunque a richiamare puntualmente le verifiche necessarie.

Iniziando a descrivere le modifiche che per la presente variante sono state evidenziate all'Ufficio Tecnico Comunale e all'Amministrazione Comunale da un operatore economico del territorio, dunque rispondenti a pieno a quanto precedentemente detto poiché riscontrate da chi deve applicare le diverse disposizioni, si è valutato di intervenire sul testo normativo al fine di migliorarne l'applicazione in indirizzo per la casistica in esame.

Come primo atto si provvede ad intervenire sui disposti normativi che regolamentano le aree produttive dell'insediamento "Burgo" in quanto i professionisti della Ditta hanno riscontrato delle difficoltà di interpretazione oltre che di applicazione. Si è infatti detto che lo stabilimento sta effettuando importanti interventi strutturali di ammodernamento delle strutture oggi presenti al fine di conseguire una parziale riconversione della produttività atta a superare il momento di crisi che sta caratterizzando il settore produttivo della "carta".

Come prima evidenziazione da fare è che lo stabilimento risulta essere classificato in tre ambiti urbanistici differenti, ancorché facenti parte di un unicum che funziona in modo complessivo e per i quali non si ravvisano intenzioni di dismissioni o utilizzi differenti dal produttivo. Le aree in questione sono più precisamente quelle definite con la sigla 06PC01, 06PC02 e la 06RR01. Da quest'analisi si può immediatamente intuire con la compartimentazione proposta dal P.R.G. prevede un distinguo di programmazione sostanziale per la zona RR per la quale sarebbe intuibile una riconversione a fini residenziali.

Bisogna però, a tal proposito, evidenziare immediatamente che l'attuazione di tale previsione non può avvenire in modo "automatico" ma lo strumento urbanistico impone che vi sia uno sviluppo dell'azienda in ampliamento verso ovest dell'area 06PC02 che potrà avvenire evidentemente, trattandosi di terreni oggi agricoli, con variante urbanistica; inoltre la medesima norma precisa che tale facoltà è a discrezione dell'azienda stessa. Per questa zona si provvede esclusivamente ad effettuare marginali puntualizzazioni che di fatto confermano in toto il principio e la ratio della norma, ma ritenute utili per ottenere una più fluida lettura. In particolare si puntualizza in modo maggiormente inequivocabile quale sia la destinazione attuale della zona e quale normativa debba seguire sino a quando non dovesse, se mai si dovesse verificare il caso, trovare luogo la riconversione dell'area per attività differenti da quella produttiva. L'altra suddivisione risulta essere esclusivamente per questioni fisiche in quanto la zona è attraversata dalla linea ferroviaria Cuneo – Saluzzo. Come si può riscontrare però tale divisione determina anche differenziazioni di regolamentazione non comprensibili derivanti da imprecisioni esempio l'applicazione di norme a valenza ambientale solo in una delle due, ettc... Proprio in merito a tale ambito normativo si prevede di estendere la norma ambientale all'intera area (effetto dell'unificazione di seguito descritta) ma precisandone meglio nuovamente l'applicazione ed in particolare della percentuale di permeabilità prevista riferita oggi agli interventi di nuova costruzione o ampliamento. Altro aspetto importante da segnalare è la conclusione dello strumento urbanistico esecutivo che ha dato attuazione all'intera area che in sede di redazione della Variante strutturale di revisione del P.R.G. era in "vita" e del quale si prevedeva il suo permanere nell'efficacia per ogni singolo aspetto e parametro. Si provvede dunque ad eliminare il riferimento, oggi non più necessario, al ricorso del S.U.E. in quanto la zona è completamente urbanizzata ed infrastrutturata, prevedendo come modalità attuativa quella diretta consona ad un'area di completamento come quella in essere (zona PC). A Tal proposito si evidenzia anche un errore di rappresentazione cartografica dei perimetri che definiscono oggi le due zone PC in quanto indicanti in un caso il ricorso ad un S.U.E. e in un altro ad un P.C.C.; si provvede pertanto ad eliminare tali indicazioni a seguito della previsione descritta. Un altro aspetto importante, è la correzione dei parametri edificatori riportati al comma tre dell'art.23; infatti in tale comma sono riportati i parametri edificatori di tutte le zone PC senza distinguo tra queste, ma per le aree 01/02 erano richiamati quelli previgenti dei S.U.E. che erano differenti e comunque completamente applicabili. Ad oggi venendo meno la validità di tali strumenti le zone si ritrovano in un limbo applicativo non indifferente che genera sicuramente problematiche di lettera ed interpretazione. Facendo dunque "pulizia" normativa si prevede di eliminare i richiami al vecchio S.U.E. (si segnala che la norma parla al plurale ma è un errore) specificando però quelli che erano i parametri edificatori previsti per la zona in questione e riportandoli nel testo normativo.

Come anticipato la suddivisione in zona PC01/02 non ha alcuna utilità e necessità, anzi può determinare criticità, pertanto le si accorpa nuovamente sotto l'unica dicitura 06PC01, lasciando ovviamente inalterata la zona RR che segue la norma definita in precedenza. Sempre cartograficamente si provvede ad effettuare una parziale ridefinizione geometrica, a parità di superficie e dunque senza riduzioni, di un'area a servizi pubblici destinata a parcheggio al fine di agevolare la manovra dei mezzi pesanti che debbono en-

trare nella struttura e dunque migliorando l'attuale situazione logistica.

Evidentemente le modifiche descritte non comportano alcun incremento di volumi e/o superfici e riveste carattere estremamente puntuale, rispettando le limitazioni richiamate per le varianti parziali.

3.2 Riqualficazione di area per attrezzature Tecnologiche in zona produttivo/commerciale e precisazione normativa inerente l'area produttiva 06PE06 (estratto 1)

Come anticipato in premessa al presente punto si evidenzia come l'impiego delle varianti parziali sia estremamente importante al fine di intervenire sul Piano Regolatore con tempistiche ridotte, rispetto alle procedure più complesse delle varianti strutturali, così da soddisfare le esigenze che si manifestano nel corso dell'applicazione dello strumento urbanistico. Tale carattere di mobilità determina la differenza tra un P.R.G. capace di modellarsi ed adattarsi al mutare delle condizioni che regolano l'attività antropica, e non solo, presenti in un dato territorio ed un P.R.G. che invece si caratterizza per un'eccessiva rigidità che può condurre al permanere delle previsioni allo stato di mera teoria senza che si verifichino le condizioni atte a darne corso. Pertanto, qualora si presenti quest'ultima condizione ci si potrebbe ritrovare di fronte ad un paradosso dato dalla presenza di una capacità edificatoria, quantitativamente parlando, sufficiente a sopperire alle richieste di settore, ma localizzata in ambiti che non corrispondono ai siti ove vi sia richiesta e dunque incapace di soddisfare le effettive necessità rimanendo inutilizzata. Qualora si dovesse verificare tale situazione, visto anche l'attuale periodo di difficoltà economica che colpisce indiscriminatamente tutti i settori economici, si avrebbero ricadute che oltre a colpire gli aspetti economici interesserebbero anche il ramo sociale con ricadute sull'occupazione lavorativa. Ciò non vuol dire che la pianificazione urbanistica debba obbligatoriamente seguire le linee di sviluppo dettate dai vari settori valutate in modo asettico da altri fattori, ma sicuramente deve ponderare, con gli opportuni "pesi", le singole componenti così da perseguire un "prodotto" funzionale al conseguimento degli obiettivi di sviluppo, inteso nella sua accezione più ampia possibile: sociale, economica, ambientale, paesaggistica, dei servizi, ecc. La pianificazione a scala regionale, dall'emanazione della Legge Urbanistica (L.R. 56/77 e s.m.i.) in poi, introduce regole e principi atti a conseguire proprio gli obiettivi di una pianificazione "alta" così da perseguire un'omogeneità territoriale capace però di adattarsi alle caratteristiche e singolarità che si possono evidenziare per le singole realtà. Con il trascorrere del tempo è nata una maggiore sensibilità di carattere ambientale partendo da un'evoluzione della disciplina urbanistica che si concretizza con nuovi piani e progetti della pianificazione dai quali scaturiscono norme e procedimenti da applicare. Pertanto si può sostenere che il rispetto di norme e leggi di settore in primis ed in generale della disciplina, garantisce di per sé il raggiungimento di livelli sufficientemente congrui ed apprezzabili della pianificazione.

Nel caso del procedimento delle cosiddette "varianti parziali" la legislazione regio-

nale limita in modo puntuale e sostanziale il ricorso a tale procedura ammettendo interventi che non possono assolutamente mutare l'impianto dello strumento urbanistico vigente; interventi che non producono effetti sulla funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale; interventi che non incrementano la capacità insediativa residenziale o le superfici territoriali ed indici di edificabilità delle attività produttive, terziario – commerciali, turistico – ricettive oltre alle limitate quantità fissate; ed altre disposizioni attinenti ambiti soggetti a particolari vincoli ambientali, geoidrologici e per i servizi. Vien da sé che tali limitazioni qualificano la variante come strumento “minore” e dunque capace di “incidere” in modo contenuto. Pertanto la congruità con i principi della pianificazione sostenibile risulta essere ulteriormente garantita dall'impedimento di mettere in atto previsioni consistenti che implicherebbero l'attivazione del procedimento di variante strutturale.

Come più volte esplicitato, con la presente variante si prevede di intervenire sulle previsioni dello strumento urbanistico vigente interessanti esclusivamente il settore artigianale – produttivo e commerciale previsto in tali ambiti. Essendo terminata da poco una variante a valenza generale (2015) dello strumento urbanistico non si sono operate, successivamente, modifiche interessanti tale settore tali da reperire nuove superfici in disponibilità mediante riduzioni di ambiti non attuati per i quali ne sia stata fatta esplicita richiesta. Va da sé che però non è nemmeno mai ancora stata impiegata la possibilità di incremento prevista ex lege dall'art.17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i. e pertanto la situazione vigente risulta essere quella deliberata dalla Giunta Regionale. Come descritto in seguito per una situazione puntuale si prevede di riconoscere un nuovo ambito produttivo il luogo di un'area ormai inutilizzata precedentemente impiegata per attività di distribuzione dell'energia e dunque completamente trasformata ed antropizzata. Si ricorda infatti che in sede di variante parziale è assentibile un incremento degli indici / superfici a destinazione produttiva sino al 6% (comune con meno di 10.000 abitanti) del totale delle aree previste nel P.R.G. medesimo alla data di approvazione. L'Amministrazione Comunale ha poi ancora voluto fare un ragionamento estremamente corretto e logico; ovvero ha previsto che la “nuova” superficie individuata dalla variante venisse generata dalle aree in capo alla medesima proprietà dell'area in richiesta definita con la sigla 06PC07. Infatti per generare la superficie utile per l'intervento di riconversione e razionalizzazione urbanistica mediante riconversione dell'attuale area 06FT01 posta lungo la S.P.589 (mq. 5.263), si sono prese a riferimento la totalità dell'attigua area 06PE06 e parte dell'area 07PC02 per una superficie complessiva di mq 87.722; infatti come dimostrato nel successivo punto quattro il 6% di 87.722 corrisponde esattamente a mq. 5.263,32. La superficie esterna all'area indicata viene ad essere mantenuta quale standard urbanistico (che non essendo legato al settore residenziale esula dal riferimento all'incremento e riduzione connesso alla C.I.R) e viabilità esterna all'area urbanistica.

Come evidenziato dalla cartografia di piano e dagli allegati fotografici inseriti nel Rapporto Preliminare, si ravvisa un'importante consistenza edificata tale da attribuire all'area descritta la qualifica di “nucleo abitato” così come normato all'art.81 della L.U.R. e dal “Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e

programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità” del 31/10/2013 “Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali”. Tale connotazione risulta essere di estrema importanza poiché, proprio a seguito delle modifiche introdotte dalla L.U.R. nel corso del 2013 (L.R. 3 e L.R. 17), condizione indispensabile, assieme ad altre, affinché si possano introdurre con procedimento di variante parziale previsioni insediative. A tal proposito si puntualizza che il Comune di Verzuolo non ha ancora provveduto ad adottare la perimetrazione dei Centri e nuclei abitati ai sensi dell’art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. da inviare alla Regione Piemonte per la valutazione di legge al fine di approvarla. Trattandosi poi di zona ampiamente edificata e posta lungo un’arteria stradale principale risultano essere presenti le urbanizzazioni primarie alle quali occorrerà fare i necessari allacci per dotare la zona in modo adeguato; anche questo fattore è uno degli oggetti di discriminante posti dalla Legge Regionale per l’impiego del procedimento ex art. 17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Da quanto descritto emerge pertanto la piena compatibilità della previsione con la procedura urbanistica intrapresa per la modifica dello strumento urbanistico vigente. Occorre però specificare ancora un altro aspetto di modifica che non produce alcuna modifica cartografica ma esclusivamente di valenza normativa e quantitativa. Si è valutata l’opportunità, cosa analoga viene poi eseguita anche sull’area 06PE06 e di seguito descritta, di introdurre uno specifico disposto normativo afferente la nuova area 06PC07 al comma 1, lettera D2, dell’art. 23 delle N. di A. nel quale si ammette la possibilità di incrementare la percentuale del 40% di attività commerciale già assentita, da norma sino ad un ipotetico 100% secondo quanto previsto dalla programmazione commerciale. Per consentire tale ipotesi attuativa rimanendo all’interno delle consistenze quantitative previste dal piano regolatore o ex lege, si provvede ad effettuare un trasferimento di destinazione d’uso di una quanta pari a mq. 1.421 dall’area 06PE06 corrispondente esattamente alla quota del 60% della superficie coperta assentita sull’area 06PC07 e dunque coprendo la differenza tra il 40% assentito da norma e il 100% previsto. Si deve intatti evidenziare che in questo modo le consistenze edificatorie a livello quantitativo non vengono ad essere modificate in modo alcuno, ma si provvede ad incrementare sull’area 06PC07 la destinazione commerciale andandola a ridurre contemporaneamente dalla zona 06PE06 e dunque mantenendo un’invarianza anche in tale senso. Qualora l’operatore decidesse di operare in tal senso dovrà, come detto, seguire le disposizioni in materia di commercio ma potrà insediare attività con limitazioni di destinazioni derivati esclusivamente da queste.

Inoltre si prevede anche una razionalizzazione della viabilità con la previsione di una rotatoria che oltre a gestire in modo più congeniale ed efficiente i flussi di traffico, permette anche di conseguire una riduzione delle velocità dei mezzi che entrano nell’abitato di Verzuolo e pertanto con effetti positivi in materia di sicurezza ed indirettamente anche di riduzione dell’inquinamento. La modifica non interessa aree private al di fuori di quelle in proprietà alla ditta richiedente ed alla Provincia di Cuneo, che è stata già consultata preliminarmente; pertanto non occorre attivare alcuna procedura in materia di

imposizione di vicoli preordinati all'esproprio ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

Per la zona 06PE06 occorre dunque intervenire nuovamente a livello normativo al fine di raccordare quanto assentito sull'area 06PC07 ponendo la limitazione (riduzione di destinazione commerciale pari a mq. 1.421) precedentemente descritta. Contemporaneamente si introduce una nuova specificazione (al medesimo normato di cui all'art.22, c.1, let.D2 delle N. di A.) derivante dalla modifica alla programmazione commerciale comunale che viene eseguita nello stesso periodo di formazione della presente variante (al successivo punto si descrive il recepimento di tale modifica nel P.R.G.). Infatti la porzione più settentrionale dell'area 06PE06 viene ad essere interessata dall'ampliamento della perimetrazione di una localizzazione commerciale L1 al fine di ammettere l'insediamento di attività con dimensione definita quale "medie strutture di vendita". Ciò vuol dire che si avrebbe la possibilità di prevedere attività di maggiore dimensione avendo già oggi la piena compatibilità urbanistica con l'area di insediamento. La norma che si introduce serve infatti esclusivamente per l'eventualità del caso si preveda un frazionamento dell'area e sua successiva cessione a terzi. Infatti in tal caso la superficie su cui calcolare i vari indici e rapporti edificatori o di destinazione d'uso devono si rispettare l'azonamento urbanistico, ma, senza atti privatistici o di regolamentazione urbanistica, anche le estensioni secondo le singole proprietà. La norma introdotta infatti non fa altro che definire la possibilità di concentrare, secondo la logica della programmazione commerciale introdotta con la modifica apportata, all'interno della perimetrazione della localizzazione L1 l'attività commerciale prevista sull'area 06PE06 ancorché frazionata ed in capo a differenti proprietà; evidentemente questo non produce incremento alcuno ma regola l'attività edificatoria dell'ambito.

3.3 Aggiornamento dell'adeguamento alla normativa commerciale

Con la presente variante parziale il Comune provvede ad adeguare la propria programmazione commerciale ad alcune esigenze riscontrate recentemente e non valutate in sede di recepimento delle disposizioni regionali emanate in tale materia avvento in sede di controdeduzioni della variante strutturale nel corso del 2015. Rimandando alla più dettagliata descrizione affrontata in sede di predisposizione della documentazione necessaria di settore, quali ad esempio i "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita", si precisa che come intervento previsto si provvede ad effettuare esclusivamente il necessario aggiornamento della documentazione urbanistica corrispondente alla trasposizione sulla cartografia di P.R.G. del nuovo perimetro di una localizzazione commerciale L1. Tale operazione risulta configurarsi quale adempimento di legge imposto a tutti i Comuni del Piemonte, pertanto rientrando in un'operazione dovuta. Trattasi di un aggiornamento che risulta essere sicuramente attuabile mediante l'istituto della variante parziale in quanto divenuto l'iter preferenziale utilizzato, ancorché l'obbligo normativo di adeguamento scaturisca in sede di variante strutturale.

Come è noto la Regione Piemonte con D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, entrata in vigore il 06/12/2012 ha apportato una serie di modifiche ai propri indirizzi generali e cri-

teri di programmazione urbanistico-commerciale emanati nel 1999 e poi successivamente variati nel 2003 e nel 2006.

Le motivazioni delle modifiche apportate sono fondamentalmente riconducibili all'allineamento della normativa sul commercio a recenti disposizioni comunitarie e statali in tema di concorrenza, sviluppo e competitività dei mercati.

La nuova deliberazione del Consiglio Regionale stabilisce, tra il resto, che i comuni che sono già coerenti rispetto alle norme regionali del 2006 non debbano necessariamente adeguarsi alle nuove disposizioni fatto salvo l'obbligo di eliminare, qualora sussistano, gli elementi di contrasto con i principi a tutela della concorrenza e del mercato.

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 produttivo o connesso. Queste modifiche nel loro insieme non vengono a determinare modifiche che esulano dalle limitazioni quantitative e normative previste ex lege.

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

- Per le aree residenziali si precisa, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti.
- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti pertanto la situazione rimane quella definita in sede di Variante Parziale n° 2 si era venuto a determinare un decremento complessivo pari a mq – 2.509.

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 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 si apportano modifiche di Superficie Territoriale come descritto al precedente punto tre. 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., risulta essere modificata.
 - Riconoscimento dell'area 06PC07 di mq. 5.263; tale superficie deriva dall'applicazione del calcolo del 6% della superficie territoriale dell'intera area 06PE06 (mq. 65.605) e di parte dell'area 07PC02 (mq. 22.117) per un valore di mq. 87.722. Evidentemente questa potenzialità risulta essere inferiore al potenziale incremento del 6% calcolabile sull'intera dotazione urbanistica a destinazione produttiva che:

essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 749.430, l'incremento ammesso del 6% risulta pari a mq. 44.968,8: Non essendo intercorse modifi-

che interessanti tale settore con le precedenti varianti parziali, ed avendo impiegato con la presente una nuova superficie di mq. +5.263, si mantiene la possibilità di incremento per future esigenze di settore di mq. 39.705,8 (44.968,8- 5.263).

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche alla 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., 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 predispone 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
	5.103,5 mq	mc	44.968,8 mq	234 mq

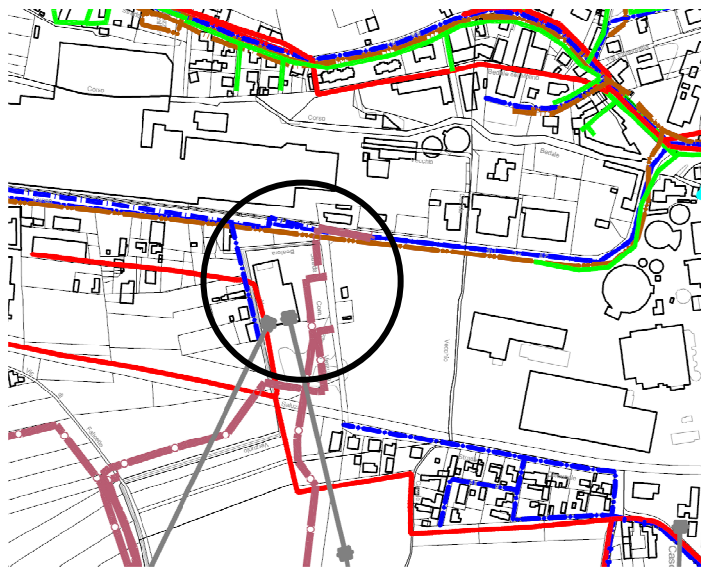
<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>
VP1	- 894	/	/	/
VP2	- 1.615	/	/	/
VP3	/	/	+ 5.263	/
TOTALE MODIFICHE	- 2.509	/	+5.263	/
RESIDUO A DISPOSIZIONE	+ 7.612,5 mq	/ mc	ST a disposizione: 39.705,8_ mq	234 mq
	- 2.594,5 mq	+ increm. 4%		

- 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 06PC07

- 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

**Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n°
in data _____ relativa all'approvazione della Variante Generale al P.R.G.C. del
Comune di VERZUOLO (CN).**

**Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 L.R.
56/77 (nel testo vigente fino all'entrata in vigore della L.R. 3/2013, come stabilito all'art.
89 della stessa)**

MODIFICHE CARTOGRAFICHE :

Cartografia

Nelle tavole di progetto la fascia di rispetto dai cimiteri (200 mt) si intende individuata con un tratto discontinuo nero di spessore pari a quello che individua il C.S. ; nella legenda si intende inserito tale segno grafico con la dicitura "fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i."

MODIFICHE NORMATIVE :

Normativa

Art. 13 Vincoli

Il primo periodo del disposto si intende integrato con le seguenti parole finali "ed al rispetto delle prescrizioni del P.P.R. adottato cogenti e immediatamente prevalenti ai sensi dell'articolo 143, comma 9, del Codice, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione settoriale, territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione; in base all'articolo 145, comma 4, del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo"

Punto 1.3 si intendono richiamate le prescrizioni degli artt. 14 e 16 del P.P.R. adottato e in salvaguardia inserendo le seguenti parti come segue:

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

- a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche attraverso la ricostruzione della continuità ambientale del fiume e il miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua quali cascate e salti di valore scenico, nonché essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale".





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

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

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

Art. 30 Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze
punto I5)
il disposto si intende modificato come segue:
dopo la parola "Falicetto" si intende stralciato il testo fino alle parole "...ed il consumo di suolo" ed inserito il seguente testo sostitutivo "unitamente alle relative fasce di rispetto individuate, dovranno essere rivisti, nel senso di concordarli a livello sovracomunale con la Provincia di Cuneo e di approfondirne le caratteristiche con un ulteriore studio di dettaglio finalizzato anche a contenere il consumo di suolo e ad adeguare le infrastrutture a quanto richiesto dalla normativa in materia, le individuazioni riportate in cartografia sono intese come un corridoio all'interno del quale potranno essere localizzati i tracciati definitivi delle circoscrizioni; nel caso in cui, in sede esecutiva, detti tracciati siano posti esternamente a tali individuazioni la modifica genera Variante al Piano."

Schede normative
Nella scheda n. 04 si intende inserito nelle "prescrizioni particolari e specificazioni" il seguente testo "prima di qualsiasi progettazione e/o intervento nell'area 07RC01 il Consiglio Comunale, in conformità a quanto prescritto dalla legislazione vigente, dovrà verificare l'effettiva presenza delle condizioni che possono consentire l'intervento previsto 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;

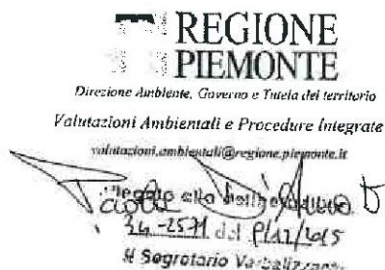
- di rettificare la D.G.R. n. 14-2069 del 07/09/2015, sostituendo il suo "allegato D" con l' "allegato D" sopra approvato e contenente la "Dichiarazione di sintesi" del 23/11/2015 del Settore Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate.

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.



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 011.4321771
C.so Bulzoni, 44
10121 Torino
Tel. 011.4321410
Fax 011.4323470

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:
arch. Elisabetta Giochino
tel. 011.432.2535

REGIONE PIEMONTE
Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio
Il sottoscritto attesta che la presente copia composta da
n. h fascicolo è conforme all'originale depositato 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 definitiva.

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 06PC07	IV-V	III-IV-V-VI	NO	NO

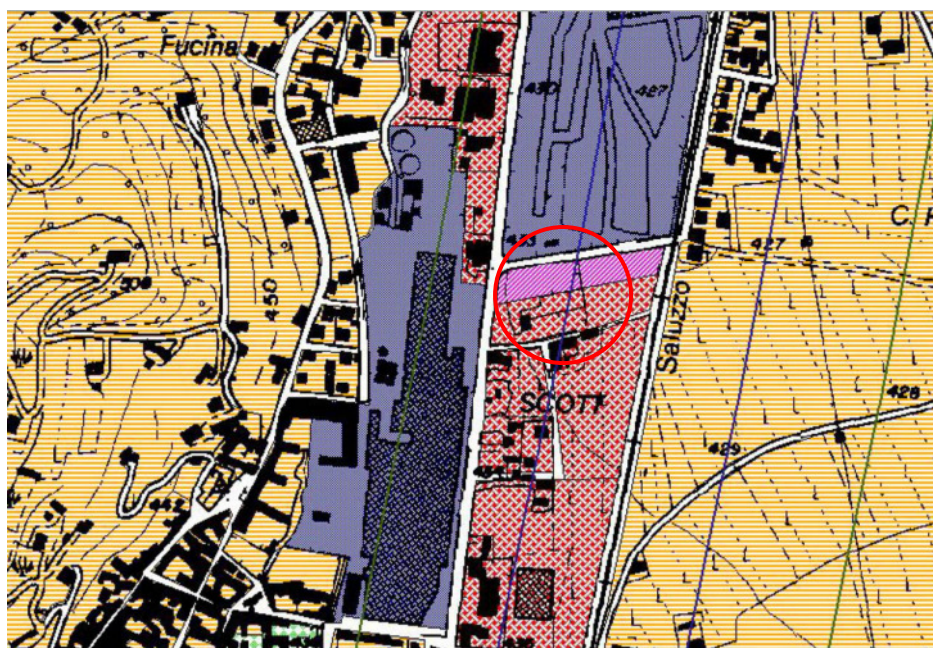
5.4 Conclusioni

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 06PC07

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, traspunta 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 06PC07	produttivo	I- II	1

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 esplicati 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'intero 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 quasi tutti dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire 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 dissestata, 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. 86/77.



Area in frana ed aree in cui le condizioni di dissesto sono connesse alla dinamica di versante con pericolosità molto elevata;



FA3D: frana di scivolamento rotazionale in detrito;

FA4D: frana di scivolamento traslativo in detrito;

FA5D: frana per colamento lento in detrito;



Riti minori e canali: area potenzialmente esondabile con pericolosità molto elevata (Ee)



Riti 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) (lee). 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. 12/4/94 n°4)



Limite della FASCIA A (D.P.C.M. 24/07/1999 e s.m.i.)



Limite della FASCIA B



Limite della FASCIA C



Limite della FASCIA B DI PROGETTO



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



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

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

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

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 86/77.

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

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



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



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



Classe IIIb4: anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

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



Stralcio: Area 06PC07

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, 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) Modifiche e precisazioni di carattere normativo con parziale ridisegno area servizi inerenti l’area produttiva 06PC01/02 e 06RR01; 2) Riqualificazione di area per attrezzature Tecnologiche in zona produttivo/commerciale e precisazione normativa inerente l’area produttiva 06PE06; 3) L’adeguamento alla Normativa commerciale.

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

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

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.3 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 IV	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 COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.3 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 premette che l'intervento descritto al punto 3) non implica alcuna conseguenza o impatto negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale che possa contrastare le direttive e gli indirizzi imposti dal P.P.R., poiché tale modifica riguarda esclusivamente il necessario aggiornamento della documentazione urbanistica corrispondente alla trasposizione sulla cartografia di P.R.G. del nuovo perimetro di una localizzazione commerciale L1.

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

Art. 14

Gli interventi descritti ai punti 1) e 2) ricadono parzialmente in ambito di zona fluviale interna del Bedale del Corso, ma si può affermare che tali interventi non implicano assolutamente alcun tipo di ricaduta negativa sull'ambito fluviale poiché legati esclusivamente a specifiche e precisazioni normative in alcuni casi legate a piccoli accorgimenti cartografici finalizzati ad una più chiara lettura urbanistica delle aree in oggetto. Gli interventi descritti, dunque, non hanno conseguenze negative sull'ambito fluviale in oggetto che oltre tutto nel tratto interessato risulta essere già altamente urbanizzato ed infrastrutturato.

Art. 22

Ai punti 1) e 2) si descrivono operazioni, prevalentemente di carattere normativo, che riguardano ambiti che si individuano nei pressi di una rete viaria di età moderna e contemporanea, normata al presente articolo, riguardante il tratto di viabilità Cuneo-Carignano. Gli interventi descritti ai presenti punti non implicano conseguenze o ricadute negative sul tratto di viabilità interessato, garantendone appieno l'integrità, inserendo in previsione una rotatoria la cui realizzazione, in fase di attuazione delle previsioni, sarà certamente oggetto di approfondimento in conformità con quanto verrà dettato dall'ente competente in materia di viabilità. L'intervento descritto al punto 1) interessa altresì un tratto di rete ferroviaria storica per la quale però non si rilevano rischi di compromissione dovuti alle previsioni descritte in variante. Tale tratto ferroviario è il Cuneo-Saluzzo che, come detto, non viene effettivamente interessato dalle modifiche descritte se non per una specifica cartografica che non va comunque a compromettere in alcun modo l'impianto e il percorso ferroviario in oggetto.

Art. 30

Richiamando quanto detto per l'articolo precedente, si può asserire che gli interventi descritti nei due punti individuati, non abbiano ricadute negative sul percorso panoramico da Saluzzo, Manta a Verzuolo che costeggia le aree interessate dalle modifiche descritte in variante.

Art. 34

Ad interessare i bordi urbani, approfonditi da tale articolo, risultano essere gli inter-

venti descritti ai punti 1) e 2), riguardanti come detto in precedenza modifiche e specifiche di carattere per lo più normativo. Si può affermare che, non prevedendo ampliamenti di volume o di superficie, tali modifiche non comportino alcun tipo di conseguenza o ricaduta sull'ambito in questione, confermando quelle che sono le previsioni vigenti all'interno dell'ambito in oggetto con un'attenzione per l'intorno, consolidandone l'attuale morfologia insediativa.

Art. 35

Al presente articolo vengono definiti indirizzi e direttive relativi alle morfologie insediative delle aree urbane consolidate. Ricade in aree dalla morfologia insediativa dei tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3) una parte dell'intervento descritto al punto 1). Si può affermare che, trattandosi di modifiche legate esclusivamente a specifiche e precisazioni normative in alcuni casi collegate a piccoli accorgimenti cartografici finalizzati ad una più chiara lettura urbanistica delle aree in oggetto, le conseguenze e le implicazioni derivanti da tali operazioni non comportino alcun tipo di ricaduta negativa sull'ambito oggetto di analisi.

Art. 37

Gli interventi descritti ai punti 1) e 2) ricadono, completamente o in parte, nell'ambito legato agli insediamenti specialistici organizzati (m.i.5). Come ribadito per l'articolo precedente si può dire che le modifiche descritte all'interno dei punti individuati non comportino conseguenze a livello paesaggistico ambientale poiché legate a specifiche normative riguardanti un ambito già infrastrutturato ed urbanizzato ed in parte legate ad una riqualificazione dell'ambiente costruito, senza alcun impatto negativo sull'area interessata e sul suo intorno.

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R.. Infatti gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate, alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 3 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:

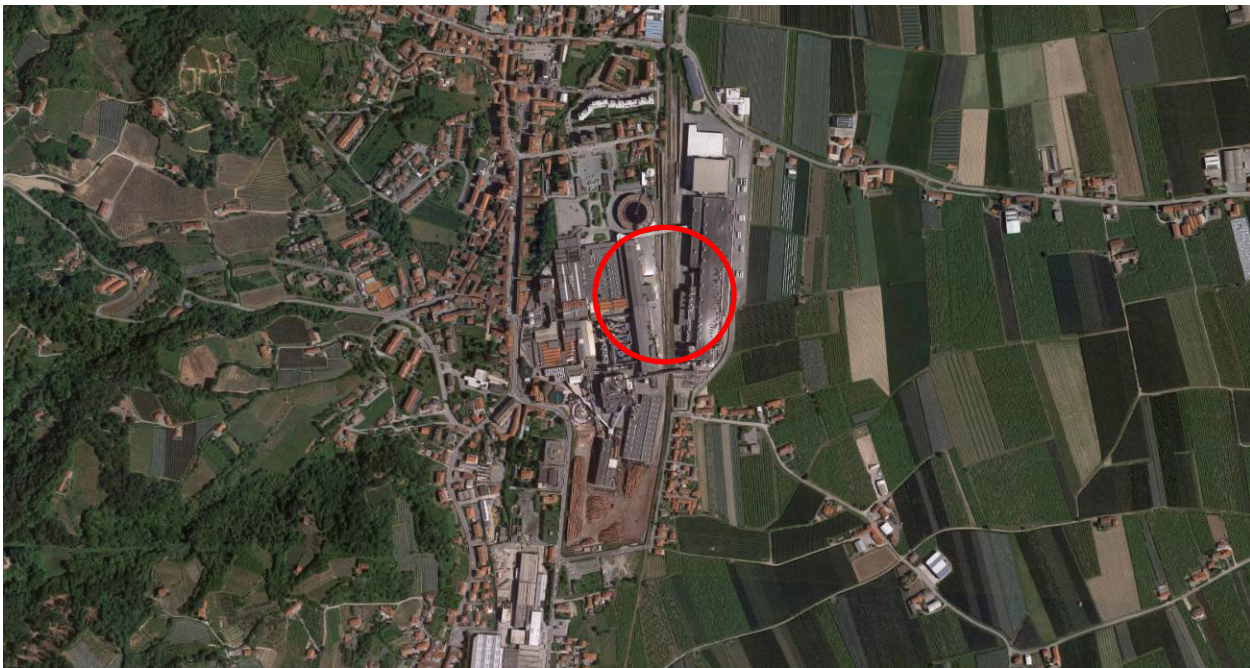
- 1) Modifiche e precisazioni di carattere normativo con parziale ridisegno area servizi inerenti l'area produttiva 06PC01/02 e 06RR01;
- 2) Riqualficazione di area per attrezzature Tecnologiche in zona produttiva

- vo/commerciale e precisazione normativa inerente l'area produttiva 06PE06;
- 3) Aggiornamento dell'adeguamento alla normativa commerciale.

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 3 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 produttivo.

1) Modifiche e precisazioni di carattere normativo con parziale ridisegno area servizi inerenti l'area produttiva 06PC01/02 e 06RR01

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: specificazioni normative per eliminazione incongruenze ed interpretazioni con parziale ridisegno area servizi zone 06PC01/02 e 06RR01
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale	
<u>Localizzazione:</u> Concentrico	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 3 map. Vari	
<u>Destinazione vigente:</u> area produttiva di completamento PCe parte area di riqualificazione RR	
<u>Destinazione in variante:</u> area produttiva di completamento PCe parte area di riqualificazione RR	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione produttiva già assentite	
<u>Classificazione acustica:</u> Classe VI	
<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	

Come anticipato sin da subito, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico e preponderante il settore produttivo. L'Amministrazione Comunale, in tempi recenti, ha infatti ricevuto una specifica richiesta, formulata da un'importante ditta insediata sul territorio comunale (altre ad altre che si vedranno successivamente), necessaria per soddisfare bisogni produttivi specifici per il procedimento di rifunzionalizzazione dello stabilimento che permetterà il prosieguo dell'attività in questo difficile periodo economico.

Al presente punto viene descritto un intervento di carattere prevalentemente normativo che si rende necessario per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. E' infatti una conseguenza logica la necessità di "metter mano" allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Verzuolo bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di "giovinezza" dello strumento urbanistico (approvato nel 2015) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che si sono definite, anche per l'evolvere delle normative, ma soprattutto per l'applicazione quotidiana che evidenzia eventuali correttivi.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare puntualmente e con il giusto approfondimento tutte le varie casistiche e situazioni che si possono invece presentare nella sua applicazione giornaliera. Pertanto anche questi aspetti determinano la necessità di avere uno strumento di pianificazione che non sia "ingessato" o eccessivamente statico, bensì che muti con una certa frequenza e soprattutto rapidità. Solo tale caratteristica permette di ottenere un P.R.G. che sia aggiornato e che sia effettivamente in grado di soddisfare le necessità di sviluppo e governo di un territorio.

Un aspetto assolutamente importante di cui tener conto sono le verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di limitazioni introdotte con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l'art. 17 ove sono per l'appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell'art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all'interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di "controllo" per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo: alla lettera a) "non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C.omissis" e alla lettera b) "....omissis non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale". Come si vedrà in seguito le modifiche introdotte si configurano sicuramente come correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici così da non generare perpless-

sità in tal senso. Pertanto non si scorge alcun'altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale. Nel successivo punto quattro si provvede comunque a richiamare puntualmente le verifiche necessarie.

Iniziando a descrivere le modifiche che per la presente variante sono state evidenziate all'Ufficio Tecnico Comunale e all'Amministrazione Comunale da un operatore economico del territorio, dunque rispondenti a pieno a quanto precedentemente detto poiché riscontrate da chi deve applicare le diverse disposizioni, si è valutato di intervenire sul testo normativo al fine di migliorarne l'applicazione in indirizzo per la casistica in esame.

Come primo atto si provvede ad intervenire sui disposti normativi che regolamentano le aree produttive dell'insediamento "Burgo" in quanto i professionisti della Ditta hanno riscontrato delle difficoltà di interpretazione oltre che di applicazione. Si è infatti detto che lo stabilimento sta effettuando importanti interventi strutturali di ammodernamento delle strutture oggi presenti al fine di conseguire una parziale riconversione della produttività atta a superare il momento di crisi che sta caratterizzando il settore produttivo della "carta".

Come prima evidenziazione da fare è che lo stabilimento risulta essere classificato in tre ambiti urbanistici differenti, ancorché facenti parte di un unicum che funziona in modo complessivo e per i quali non si ravvisano intenzioni di dismissioni o utilizzi differenti dal produttivo. Le aree in questione sono più precisamente quelle definite con la sigla 06PC01, 06PC02 e la 06RR01. Da quest'analisi si può immediatamente intuire con la compartimentazione proposta dal P.R.G. prevede un distinguo di programmazione sostanziale per la zona RR per la quale sarebbe intuibile una riconversione a fini residenziali. Bisogna però, a tal proposito, evidenziare immediatamente che l'attuazione di tale previsione non può avvenire in modo "automatico" ma lo strumento urbanistico impone che vi sia uno sviluppo dell'azienda in ampliamento verso ovest dell'area 06PC02 che potrà avvenire evidentemente, trattandosi di terreni oggi agricoli, con variante urbanistica; inoltre la medesima norma precisa che tale facoltà è a discrezione dell'azienda stessa. Per questa zona si provvede esclusivamente ad effettuare marginali puntualizzazioni che di fatto confermano in toto il principio e la ratio della norma, ma ritenute utili per ottenere una più fluida lettura. In particolare si puntualizza in modo maggiormente inequivocabile quale sia la destinazione attuale della zona e quale normativa debba seguire sino a quando non dovesse, se mai si dovesse verificare il caso, trovare luogo la riconversione dell'area per attività differenti da quella produttiva. L'altra suddivisione risulta essere esclusivamente per questioni fisiche in quanto la zona è attraversata dalla linea ferroviaria Cuneo – Saluzzo. Come si può riscontrare però tale divisione determina anche differenziazioni di regolamentazione non comprensibili derivanti da imprecisioni esempio l'applicazione di norme a valenza ambientale solo in una delle due, ettc... Proprio in merito a tale ambito normativo si prevede di estendere la norma ambientale all'intera area (effetto dell'unificazione di seguito descritta) ma precisandone meglio nuovamente l'applicazione ed in particolare della percentuale di permeabilità prevista riferita oggi agli interventi di nuova costruzione o ampliamento. Altro aspetto importante da segnalare è la conclusione dello strumento ur-

banistico esecutivo che ha dato attuazione all'intera area che in sede di redazione della Variante strutturale di revisione del P.R.G. era in "vita" e del quale si prevedeva il suo permanere nell'efficacia per ogni singolo aspetto e parametro. Si provvede dunque ad eliminare il riferimento, oggi non più necessario, al ricorso del S.U.E. in quanto la zona è completamente urbanizzata ed infrastrutturata, prevedendo come modalità attuativa quella diretta consona ad un'area di completamento come quella in essere (zona PC). A Tal proposito si evidenzia anche un errore di rappresentazione cartografica dei perimetri che definiscono oggi le due zone PC in quanto indicanti in un caso il ricorso ad un S.U.E. e in un altro ad un P.C.C.; si provvede pertanto ad eliminare tali indicazioni a seguito della previsione descritta. Un altro aspetto importante, è la correzione dei parametri edificatori riportati al comma tre dell'art.23; infatti in tale comma sono riportati i parametri edificatori di tutte le zone PC senza distinguo tra queste, ma per le aree 01/02 erano richiamati quelli previgenti dei S.U.E. che erano differenti e comunque completamente applicabili. Ad oggi venendo meno la validità di tali strumenti le zone si ritrovano in un limbo applicativo non indifferente che genera sicuramente problematiche di lettera ed interpretazione. Facendo dunque "pulizia" normativa si prevede di eliminare i richiami al vecchio S.U.E. (si segnala che la norma parla al plurale ma è un errore) specificando però quelli che erano i parametri edificatori previsti per la zona in questione e riportandoli nel testo normativo.

Come anticipato la suddivisione in zona PC01/02 non ha alcuna utilità e necessità, anzi può determinare criticità, pertanto le si accorpa nuovamente sotto l'unica dicitura 06PC01, lasciando ovviamente inalterata la zona RR che segue la norma definita in precedenza. Sempre cartograficamente si provvede ad effettuare una parziale ridefinizione geometrica, a parità di superficie e dunque senza riduzioni, di un'area a servizi pubblici destinata a parcheggio al fine di agevolare la manovra dei mezzi pesanti che debbono entrare nella struttura e dunque migliorando l'attuale situazione logistica.

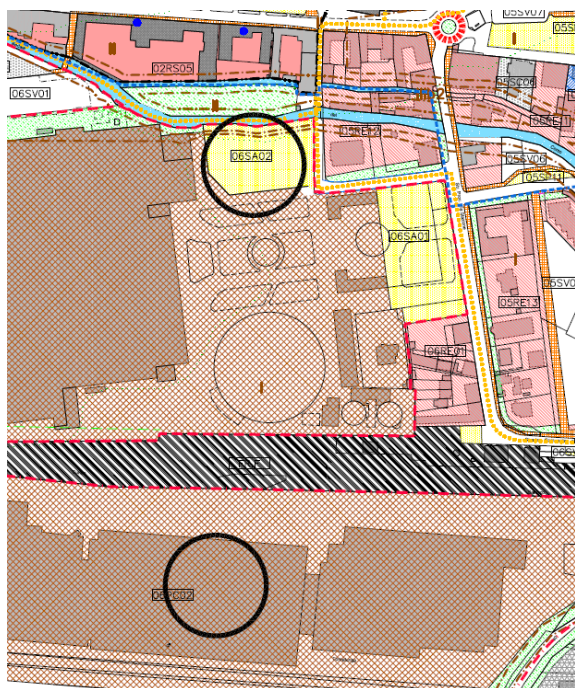
Evidentemente le modifiche descritte non comportano alcun incremento di volumi e/o superfici e riveste carattere estremamente puntuale, rispettando le limitazioni richiamate per le varianti parziali.

Quanto descritto consente di poter affermare che la previsione non venga a determinare particolari ricadute di carattere ambientale in quanto si opera all'interno di un'area con destinazione urbanistica propria già completamente urbanizzata pertanto in ambito proprio e preposto a tale sviluppo. Unico aspetto da mettere in luce è quello paesaggistico, che risulta essere però già oggi interessato e per il quale non si prevedono interventi che possano peggiorarne la situazione; anzi gli interventi di riqualificazione che la ditta ha intrapreso possono portare ad effetti positivi. Le altre componenti ambientali, riassunte nello schema seguente non subiscono azioni che riducono l'attuale stato in essere o previsione; a tal proposito si segnala che con l'ultima variante strutturale (successiva al 2008) il piano regolatore aveva provveduto ad effettuare l'intera procedura di V.A.S. conclusasi con la definizione della compatibilità del piano sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Pertanto, non essendo intervenute modificazioni per l'area descritta da tale variante, si può ritenere che tutti gli aspetti di maggiore dettaglio fossero stati in tale sede debitamente approfonditi e che con la modifica in previsione non si vada ad intervenire in modo incisivo

tale da rendere non più coerenti le valutazioni allora effettuate.

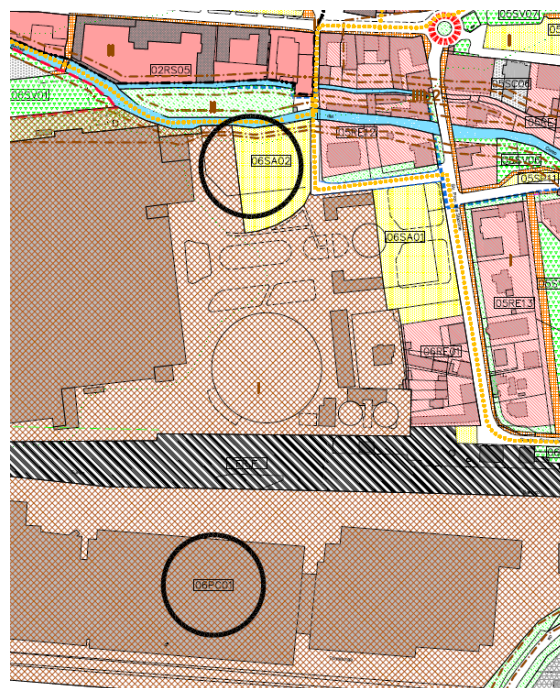
ESTRATTI PRG

VIGENTE



Area 06PC01

VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE 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 06PC01

2) Riqualificazione di area per attrezzature Tecnologiche in zona produttivo/commerciale e precisazione normativa inerente l'area produttiva 06PE06

Proposta di variante	Oggetto: individuazione area produttiva 06PC07 e precisazioni normative
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Concentrico, Strada Provinciale 589 <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 3 mapp. 15,16,17 <u>Destinazione vigente:</u> area per attrezzature tecnologiche 06FT01 e produttiva 06PE06 <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva di completamento 06PC07 e produttiva esistente 06PE06 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso produttivo /commerciale <u>Classificazione acustica:</u> Classe IV, V, VI <u>Classificazione geologica:</u> Classe I, II, IIIb2 <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Come anticipato in premessa al presente punto si evidenzia come l'impiego delle varianti parziali sia estremamente importante al fine di intervenire sul Piano Regolatore con tempistiche ridotte, rispetto alle procedure più complesse delle varianti strutturali, così da soddisfare le esigenze che si manifestano nel corso dell'applicazione dello strumento urbanistico. Tale carattere di mobilità determina la differenza tra un P.R.G. capace di modellarsi ed adattarsi al mutare delle condizioni che regolano l'attività antropica, e non solo, presenti in un dato territorio ed un P.R.G. che invece si caratterizza per un'eccessiva rigidità che può condurre al permanere delle previsioni allo stato di mera teoria senza che si verifichino le condizioni atte a darne corso. Pertanto, qualora si presenti quest'ultima condizione ci si potrebbe ritrovare di fronte ad un paradosso dato dalla presenza di una capacità edificatoria, quantitativamente parlando, sufficiente a sopperire alle richieste di settore, ma localizzata in ambiti che non corrispondono ai siti ove vi sia richiesta e dunque incapace di soddisfare le effettive necessità rimanendo inutilizzata. Qualora si dovesse verificare tale situazione, visto anche l'attuale periodo di difficoltà economica che colpisce indiscriminatamente tutti i settori economici, si avrebbero ricadute che oltre a colpire gli aspetti economici interesserebbero anche il ramo sociale con ricadute sull'occupazione lavorativa. Ciò non vuol dire che la pianificazione urbanistica debba obbligatoriamente seguire le linee di sviluppo dettate dai vari settori valutate in modo asettico da altri fattori, ma sicuramente deve ponderare, con gli opportuni "pesi", le singole componenti così da perseguire un "prodotto" funzionale al conseguimento degli obiettivi di sviluppo, inteso nella sua accezione più ampia possibile: sociale, economica, ambientale, paesaggistica, dei servizi, ecc. La pianificazione a scala regionale, dall'emanazione della Legge Urbanistica (L.R. 56/77 e s.m.i.) in poi, introduce regole e principi atti a conseguire proprio gli obiettivi di una pianificazione "alta" così da perseguire un'omogeneità territoriale capace però di adattarsi alle caratteristiche e singolarità che si possono evidenziare per le singole realtà. Con il trascorrere del tempo è nata una maggiore sensibilità di carattere ambientale partendo da un'evoluzione della disciplina urbanistica che si concretizza con nuovi piani e progetti della pianificazione dai quali scaturiscono norme e procedimenti da applicare. Pertanto si può sostenere che il rispetto di norme e leggi di settore in primis ed in generale della disciplina, garantisce di per sé il raggiungimento di livelli sufficientemente congrui ed apprezzabili della pianificazione.

Nel caso del procedimento delle cosiddette "varianti parziali" la legislazione regionale limita in modo puntuale e sostanziale il ricorso a tale procedura ammettendo interventi che non possono assolutamente mutare l'impianto dello strumento urbanistico vigente; interventi che non producono effetti sulla funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale; interventi che non incrementano la capacità insediativa residenziale o le superfici territoriali ed indici di edificabilità delle attività produttive, terziario – commerciali, turistico – ricettive oltre alle limitate quantità fissate; ed altre disposizioni attinenti ambiti soggetti a particolari vincoli ambientali, geoidrologici e per i servizi. Vien da sé che tali limitazioni qualificano la variante come strumento "minore" e dunque capace di "incidere" in modo contenuto. Pertanto la congruità con i principi della pianificazione sostenibile risulta essere ulteriormente garantita dall'impedimento di mettere in atto previ-

sioni consistenti che implicherebbero l'attivazione del procedimento di variante strutturale.

Come più volte esplicitato, con la presente variante si prevede di intervenire sulle previsioni dello strumento urbanistico vigente interessanti esclusivamente il settore artigianale – produttivo e commerciale previsto in tali ambiti. Essendo terminata da poco una variante a valenza generale (2015) dello strumento urbanistico non si sono operate, successivamente, modifiche interessanti tale settore tali da reperire nuove superfici in disponibilità mediante riduzioni di ambiti non attuati per i quali ne sia stata fatta esplicita richiesta. Va da sé che però non è nemmeno mai ancora stata impiegata la possibilità di incremento prevista ex lege dall'art.17,c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i. e pertanto la situazione vigente risulta essere quella deliberata dalla Giunta Regionale. Come descritto in seguito per una situazione puntuale si prevede di riconoscere un nuovo ambito produttivo il luogo di un'area ormai inutilizzata precedentemente impiegata per attività di distribuzione dell'energia e dunque completamente trasformata ed antropizzata. Si ricorda infatti che in sede di variante parziale è assentibile un incremento degli indici / superfici a destinazione produttiva sino al 6% (comune con meno di 10.000 abitanti) del totale delle aree previste nel P.R.G. medesimo alla data di approvazione. L'Amministrazione Comunale ha poi ancora voluto fare un ragionamento estremamente corretto e logico; ovvero ha previsto che la “nuova” superficie individuata dalla variante venisse generata dalle aree in capo alla medesima proprietà dell'area in richiesta definita con la sigla 06PC07. Infatti per generare la superficie utile per l'intervento di riconversione e razionalizzazione urbanistica mediante riconversione dell'attuale area 06FT01 posta lungo la S.P.589 (mq. 5.263), si sono prese a riferimento la totalità dell'attigua area 06PE06 e parte dell'area 07PC02 per una superficie complessiva di mq 87.722; infatti come dimostrato nel successivo punto quattro il 6% di 87.722 corrisponde esattamente a mq. 5.263,32. La superficie esterna all'area indicata viene ad essere mantenuta quale standard urbanistico (che non essendo legato al settore residenziale esula dal riferimento all'incremento e riduzione connesso alla C.I.R) e viabilità esterna all'area urbanistica.

Come evidenziato dalla cartografia di piano e dagli allegati fotografici inseriti nel Rapporto Preliminare, si ravvisa un'importante consistenza edificata tale da attribuire all'area descritta la qualifica di “nucleo abitato” così come normato all'art.81 della L.U.R. e dal “Comunicato dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio Regionale, Urbanistica e programmazione territoriale, paesaggio, edilizia residenziale, opere pubbliche, pari opportunità” del 31/10/2013 “Chiarimenti in merito alla perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali”. Tale connotazione risulta essere di estrema importanza poiché, proprio a seguito delle modifiche introdotte dalla L.U.R. nel corso del 2013 (L.R. 3 e L.R. 17), condizione indispensabile, assieme ad altre, affinché si possano introdurre con procedimento di variante parziale previsioni insediative. A tal proposito si puntualizza che il Comune di Verzuolo non ha ancora provveduto ad adottare la perimetrazione dei Centri e nuclei abitati ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. da inviare alla Regione Piemonte per la valutazione di legge al fine di approvarla. Trattandosi poi di

zona ampiamente edificata e posta lungo un'arteria stradale principale risultano essere presenti le urbanizzazioni primarie alle quali occorrerà fare i necessari allacci per dotare la zona in modo adeguato; anche questo fattore è uno degli oggetti di discriminante posti dalla Legge Regionale per l'impiego del procedimento ex art. 17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Da quanto descritto emerge pertanto la piena compatibilità della previsione con la procedura urbanistica intrapresa per la modifica dello strumento urbanistico vigente. Occorre però specificare ancora un altro aspetto di modifica che non produce alcuna modifica cartografica ma esclusivamente di valenza normativa e quantitativa. Si è valutata l'opportunità, cosa analoga viene poi eseguita anche sull'area 06PE06 e di seguito descritta, di introdurre uno specifico disposto normativo afferente la nuova area 06PC07 al comma 1, lettera D2, dell'art. 23 delle N. di A. nel quale si ammette la possibilità di incrementare la percentuale del 40% di attività commerciale già assentita, da norma sino ad un ipotetico 100% secondo quanto previsto dalla programmazione commerciale. Per consentire tale ipotesi attuativa rimanendo all'interno delle consistenze quantitative previste dal piano regolatore o ex lege, si provvede ad effettuare un trasferimento di destinazione d'uso di una quanta pari a mq. 1.421 dall'area 06PE06 corrispondente esattamente alla quota del 60% della superficie coperta assentita sull'area 06PC07 e dunque coprendo la differenza tra il 40% assentito da norma e il 100% previsto. Si deve intatti evidenziare che in questo modo le consistenze edificatorie a livello quantitativo non vengono ad essere modificate in modo alcuno, ma si provvede ad incrementare sull'area 06PC07 la destinazione commerciale andandola a ridurre contemporaneamente dalla zona 06PE06 e dunque mantenendo un'invarianza anche in tale senso. Qualora l'operatore decidesse di operare in tal senso dovrà, come detto, seguire le disposizioni in materia di commercio ma potrà insediare attività con limitazioni di destinazioni derivati esclusivamente da queste.

La modifica descritta riveste un indubbio interesse economico, ma per il Comune ha una valenza paesaggistica ecologica molto interessante in quanto permette di razionalizzare e rifunzionalizzare un ambito completamente urbanizzato ma oggi praticamente dismesso e con presenza di elementi tecnologici di particolare impatto. Con la previsione si ottiene il perseguimento di un obiettivo di riqualificazione urbanistica importante dell'area e dunque conseguendo una pianificazione sostenibile che rifunzionalizza aree urbane completamente compromesse atte a sopperire a nuove esigenze in luogo di occupazione di nuovo suolo agricolo. Inoltre si prevede anche una razionalizzazione della viabilità con la previsione di una rotatoria che oltre a gestire in modo più congeniale ed efficiente i flussi di traffico, permette anche di conseguire una riduzione delle velocità dei mezzi che entrano nell'abitato di Verzuolo e pertanto con effetti positivi in materia di sicurezza ed indirettamente anche di riduzione dell'inquinamento. La modifica non interessa aree private al di fuori di quelle in proprietà alla ditta richiedente ed alla Provincia di Cuneo, che è stata già consultata preliminarmente; pertanto non occorre attivare alcuna procedura in materia di imposizione di vicoli preordinati all'esproprio ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

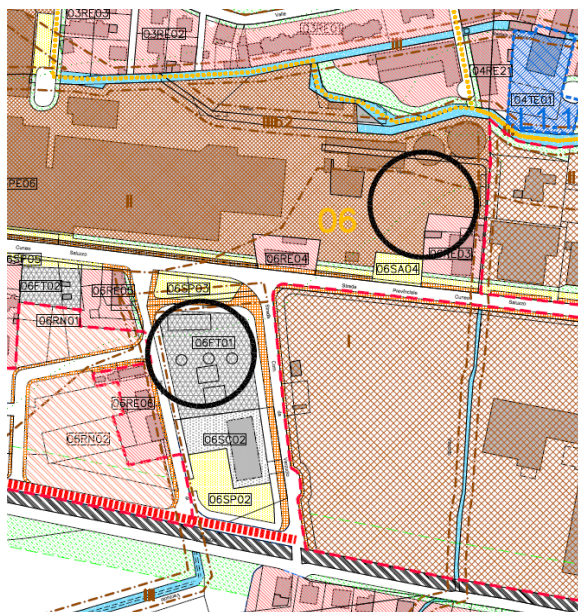
Per la zona 06PE06 occorre dunque intervenire nuovamente a livello normativo al

fine di raccordare quanto assentito sull'area 06PC07 ponendo la limitazione (riduzione di destinazione commerciale pari a mq. 1.421) precedentemente descritta. Contemporaneamente si introduce una nuova specificazione (al medesimo normato di cui all'art.22, c.1, let.D2 delle N. di A.) derivante dalla modifica alla programmazione commerciale comunale che viene eseguita nello stesso periodo di formazione della presente variante (al successivo punto si descrive il recepimento di tale modifica nel P.R.G.). Infatti la porzione più settentrionale dell'area 06PE06 viene ad essere interessata dall'ampliamento della perimetrazione di una localizzazione commerciale L1 al fine di ammettere l'insediamento di attività con dimensione definita quale "medie strutture di vendita". Ciò vuol dire che si avrebbe la possibilità di prevedere attività di maggiore dimensione avendo già oggi la piena compatibilità urbanistica con l'area di insediamento. La norma che si introduce serve infatti esclusivamente per l'eventualità del caso si preveda un frazionamento dell'area e sua successiva cessione a terzi. Infatti in tal caso la superficie su cui calcolare i vari indici e rapporti edificatori o di destinazione d'uso devono si rispettare l'azzoneamento urbanistico, ma, senza atti privatistici o di regolamentazione urbanistica, anche le estensioni secondo le singole proprietà. La norma introdotta infatti non fa altro che definire la possibilità di concentrare, secondo la logica della programmazione commerciale introdotta con la modifica apportata, all'interno della perimetrazione della localizzazione L1 l'attività commerciale prevista sull'area 06PE06 ancorchè frazionata ed in capo a differenti proprietà; evidentemente questo non produce incremento alcuno ma regola l'attività edificatoria dell'ambito.

Anche in questo caso si possono ravvisare effetti estremamente positivi di rifunzionalizzazione di un'area esistente, che in parte è stata oggetto di abbandono, presentante molteplici elementi e strutture vetusti e paesaggisticamente incongrui; inoltre l'operazione prevede nel suo insieme una riqualificazione ampia dell'intera area eliminando diverse porzioni con edificazioni "posticce" che in taluni casi presentano anche materiali non consoni e critici. A differenza della prima parte di modifica in questo caso non si prevede nessuna riconversione di utilizzo con assegnazione di nuova superficie e/o volume, ma esclusivamente una rilocalizzazione all'interno del medesimo ambito con l'introduzione di specificazioni esclusivamente di carattere normativo.

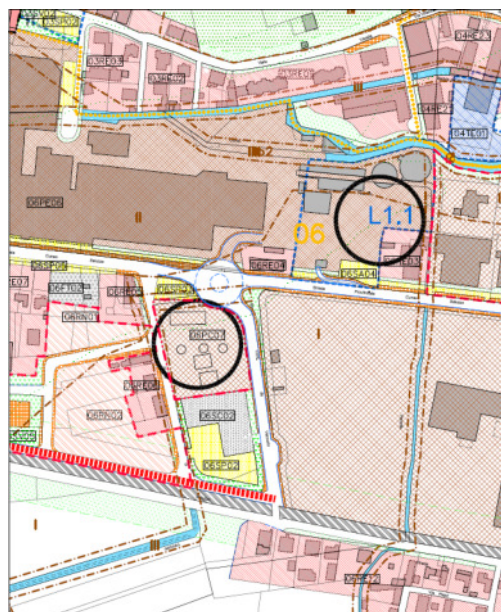
ESTRATTI PRG

VIGENTE



Area 06PC07 e 06PE06

VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		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) Aggiornamento dell'adeguamento alla normativa commerciale

Al presente punto si raggruppano le modifiche di carattere normativo che sono state introdotte con la presente variante atte a puntualizzare alcuni aspetti non connessi direttamente con una zona di piano o ancora quantificabili come aggiornamenti normativi a disposizioni sovraordinate che sono intervenute nel contempo e dunque configurandosi come atto dovuto. Come si vedrà nel prosieguo questi interventi hanno ricadute ambientali pressoché nulle in quanto non originano previsioni aggiuntive a quanto oggi previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Con la presente variante parziale il Comune provvede ad adeguare la propria programmazione commerciale ad alcune esigenze riscontrate recentemente e non valutate in sede di recepimento delle disposizioni regionali emanate in tale materia avvento in sede di controdeduzioni della variante strutturale nel corso del 2015. Rimandando alla più dettagliata descrizione affrontata in sede di predisposizione della documentazione necessaria di settore, quali ad esempio i “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”, si precisa che come intervento previsto si provvede ad effettuare esclusivamente il necessario aggiornamento della documentazione urbanistica corrispondente alla trasposizione sulla cartografia di P.R.G. del nuovo perimetro di una localizzazione commerciale L1. Tale operazione risulta configurarsi quale adempimento di legge imposto a tutti i Comuni del Piemonte, pertanto rientrando in un'operazione dovuta. Trattasi di un aggiornamento che risulta essere sicuramente attuabile mediante l'istituto della variante parziale in quanto divenuto l'iter preferenziale utilizzato, ancorché l'obbligo normativo di adeguamento scaturisca in sede di variante strutturale.

Come è noto la Regione Piemonte con D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, entrata in vigore il 06/12/2012 ha apportato una serie di modifiche ai propri indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistico-commerciale emanati nel 1999 e poi successivamente variati nel 2003 e nel 2006. Le motivazioni delle modifiche apportate sono fondamentalmente riconducibili all'allineamento della normativa sul commercio a recenti disposizioni comunitarie e statali in tema di concorrenza, sviluppo e competitività dei mercati. La nuova deliberazione del Consiglio Regionale stabilisce, tra il resto, che i comuni che sono già coerenti rispetto alle norme regionali del 2006 non debbano necessariamente adeguarsi alle nuove disposizioni fatto salvo l'obbligo di eliminare, qualora sussistano, gli elementi di contrasto con i principi a tutela della concorrenza e del mercato.

E' dunque evidente che tale adempimento, obbligatorio per legge, non produca effetti significativi per gli aspetti qui considerati; anzi per l'analogia ad altri adeguamenti (esempio al P.A.I.) sarebbe stato opportuno da parte del legislatore prevedere una formula di esclusione dal procedimento di V.A.S.

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore produttivo con la rettifica di alcuni perimetri non modificandone la capacità edificatoria al fine di adeguare lo strumento urbanistico alle reali situazioni in atto e per un solo caso riconoscendo una nuova zona a sostituzione di un'area tecnologica inutilizzata e dunque con interventi di riqualificazione. 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 adattare alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	In ambito prettamente produttivo si prevede la redistribuzione di capacità edificatoria vigente e il riconoscimento dell'area 06PC07. Si prevede inoltre di ridefinire un'area a servizi legata ad un'attività produttiva a parità di superficie. Queste modifiche nel loro insieme vengono a determinare un incremento di volumetria, agendo in modo tale da restare comunque all'interno dei limiti consentiti. Queste caratteristiche sono proprie di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adattarsi 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. 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. Si provvede inoltre al recepimento delle modifiche intervenute alla programmazione commerciale comunale.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

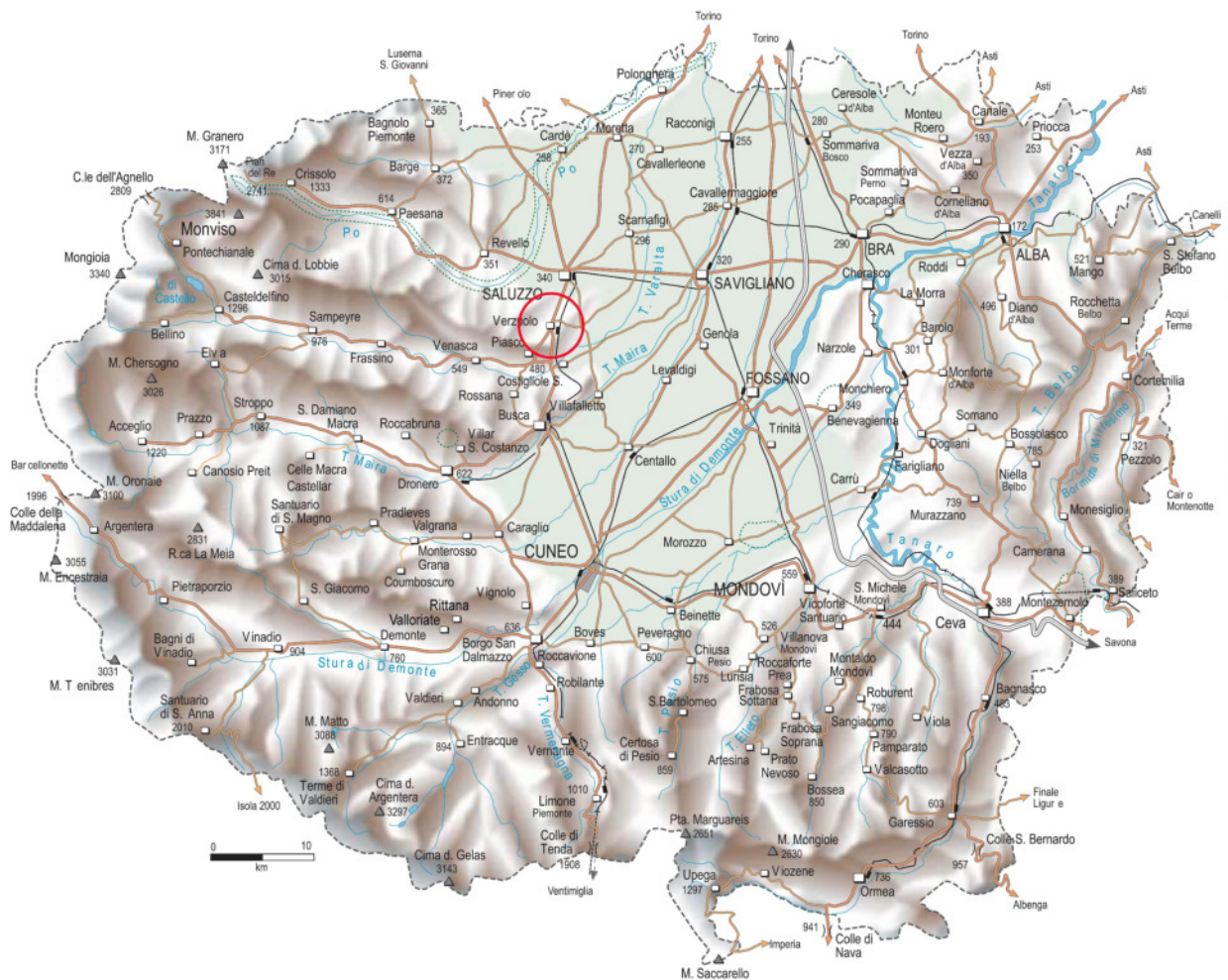
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

ALLEGATI:

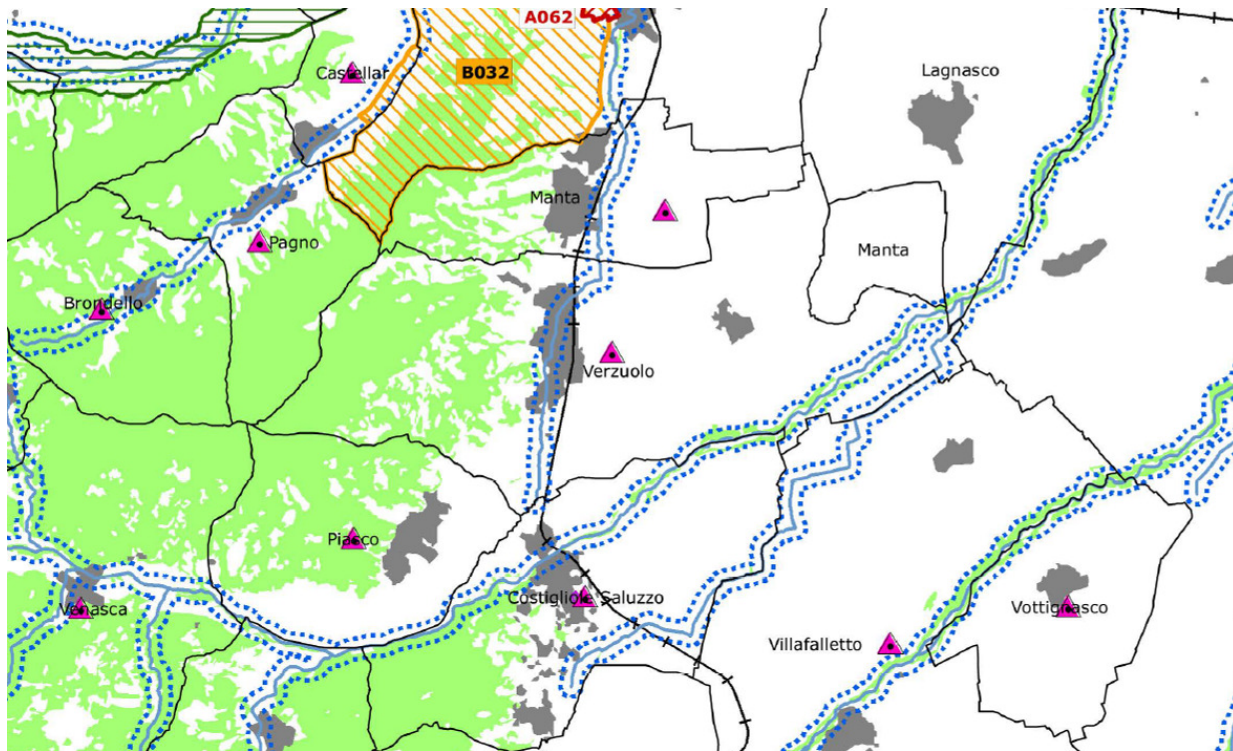
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.4 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.17 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale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

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

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

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)

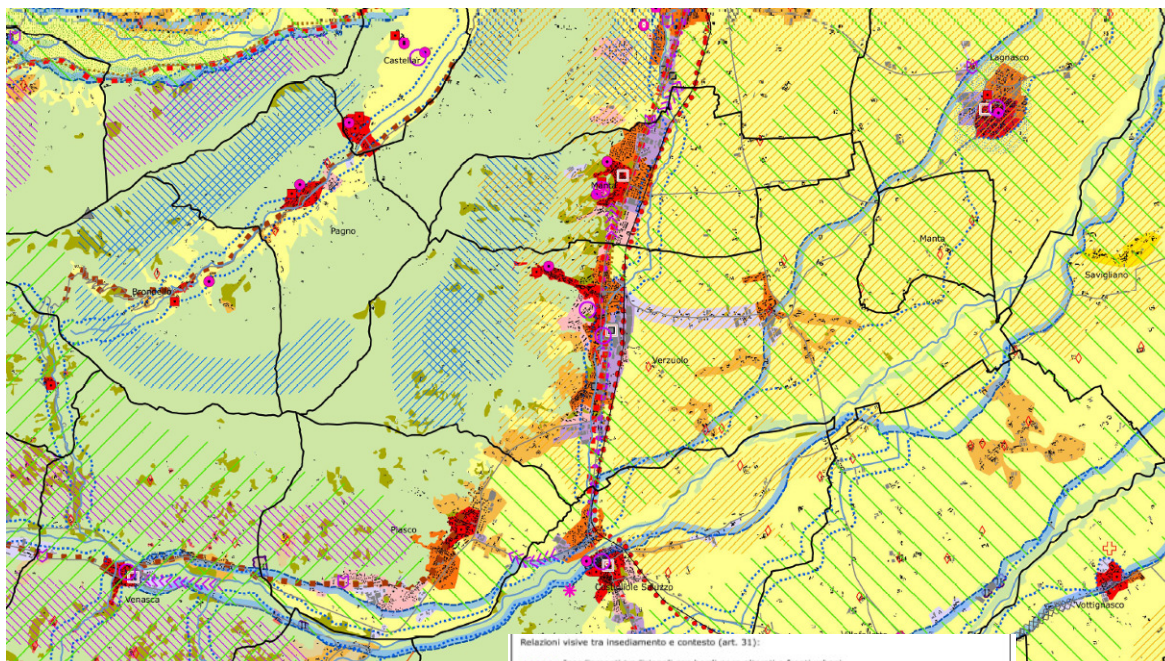
Tem di base

- ▨ 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

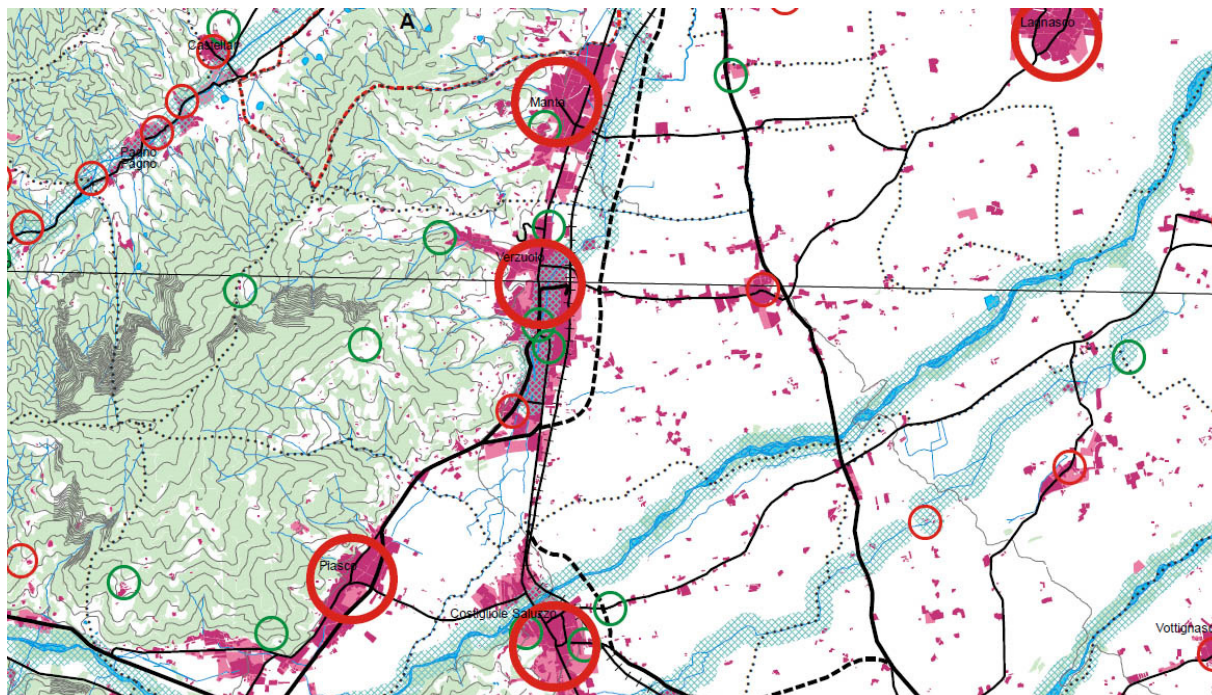


PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

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 (cercati se con rilevanza visiva, art. 17)
	Praterie rupicole (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
	Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
	Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
	Nuclii 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 coltivati
	Contesti di nuclei storici e di emergenze architettoniche isolate
	Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, 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 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 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

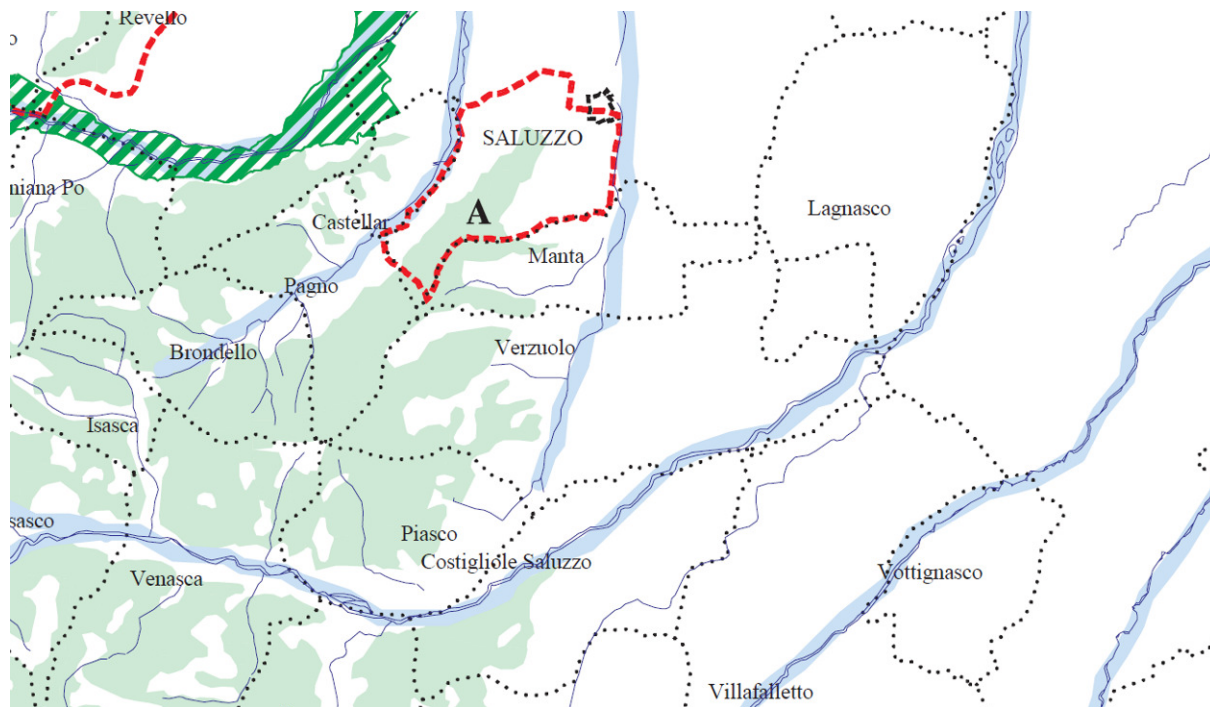
5 - ACCESSIBILITA'

- 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 qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

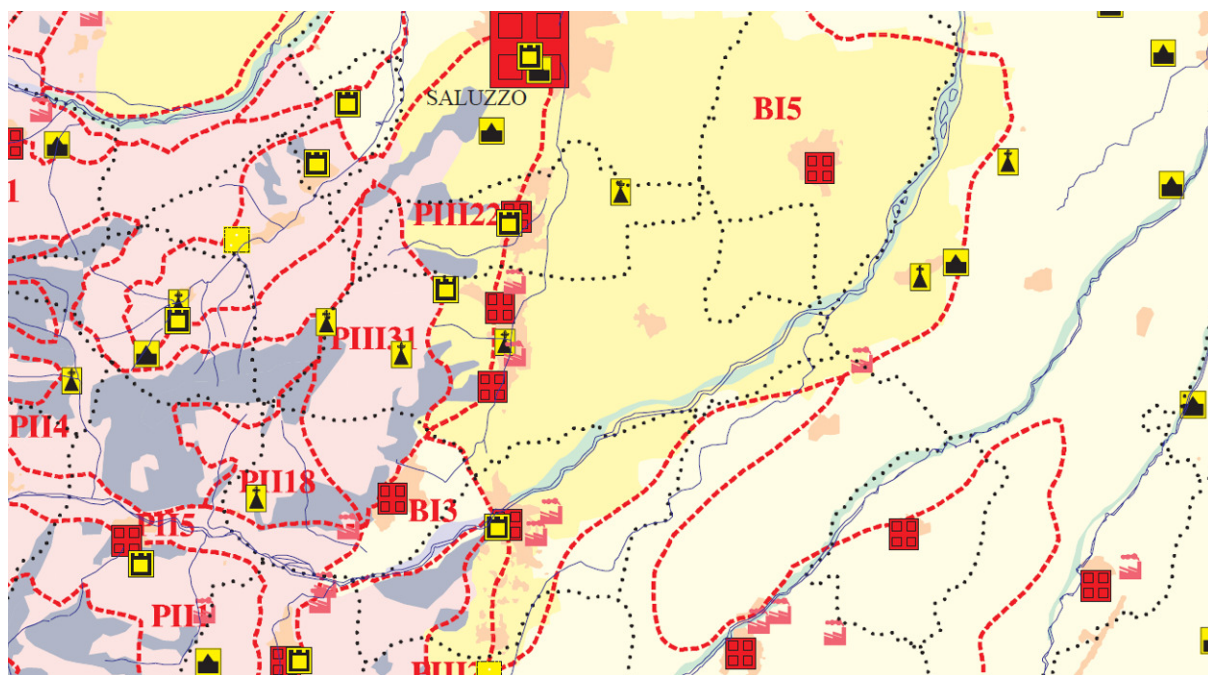
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 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

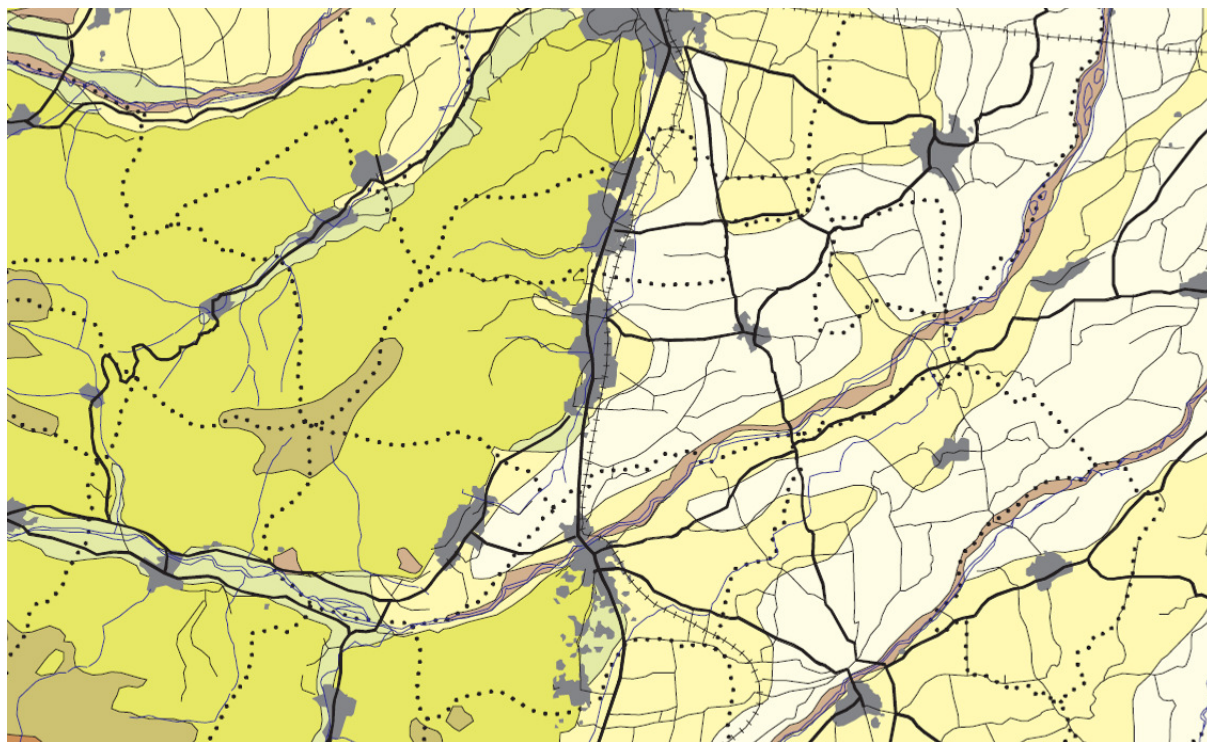


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

	Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita		Beni religiosi
	Ambienti insediativi rurali dei seminativi		Beni militari
	Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate		Beni civili
	Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali		Beni rurali
	Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali		Archeologia industriale
	Ambienti non insediati naturali e seminaturali		Beni archeologici
	Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura		Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
	Acque		Rete idrografica
	Centri storici F1		Paesaggi agrari e forestali: sovraunita'
	Centri storici F2		Limiti comunali
	Centri storici F3 e F4		Limite provinciale

Allegato 7

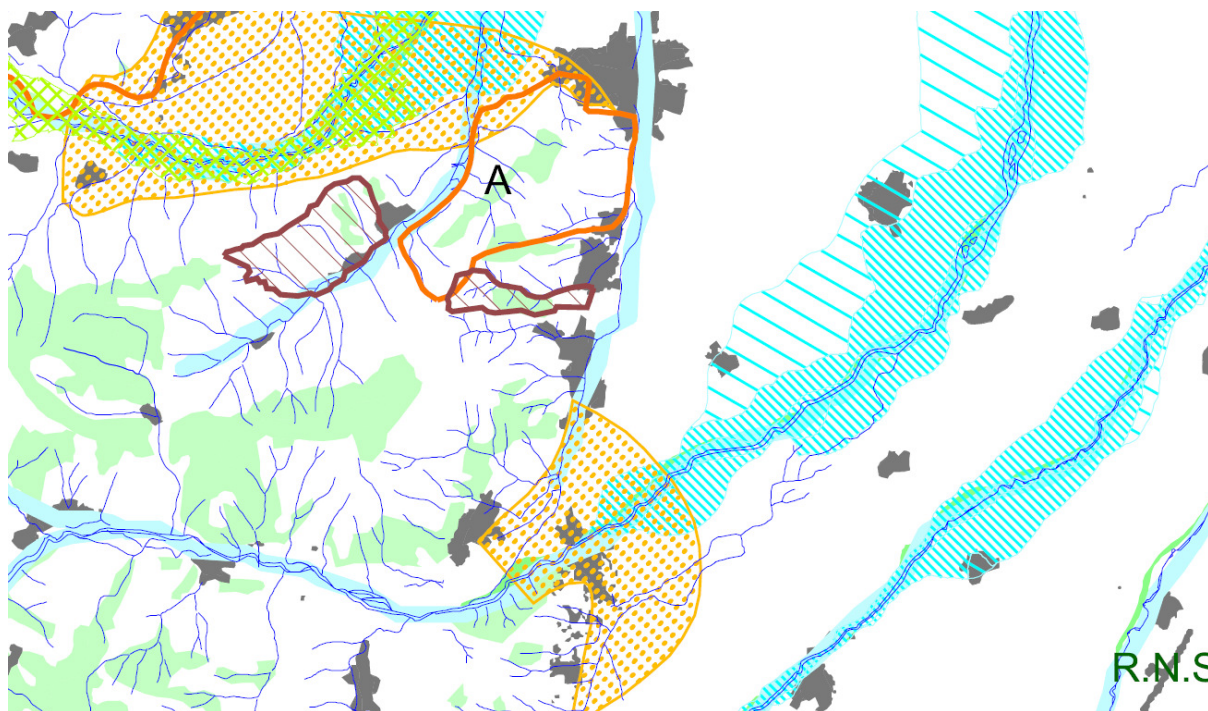


PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

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

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

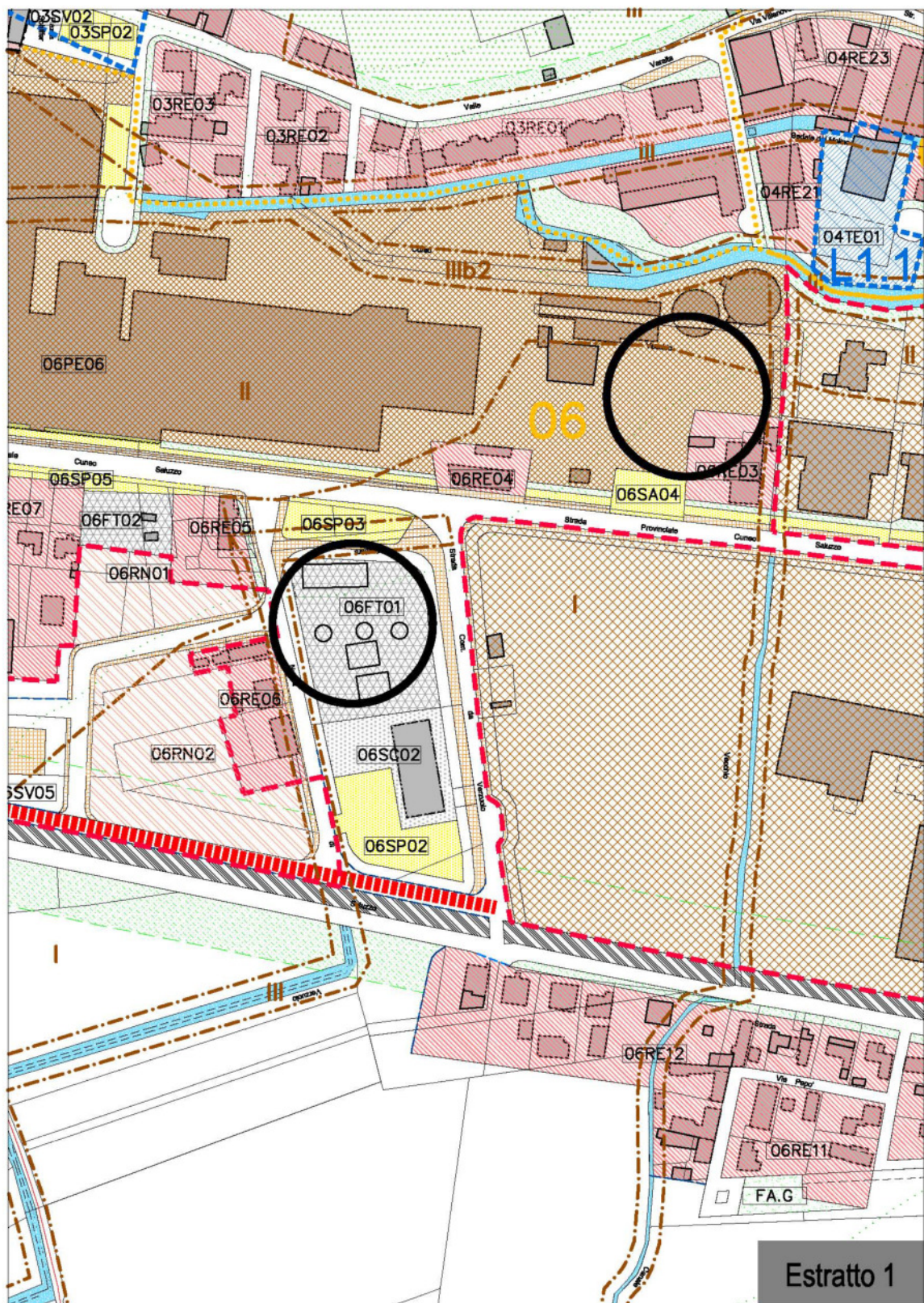
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

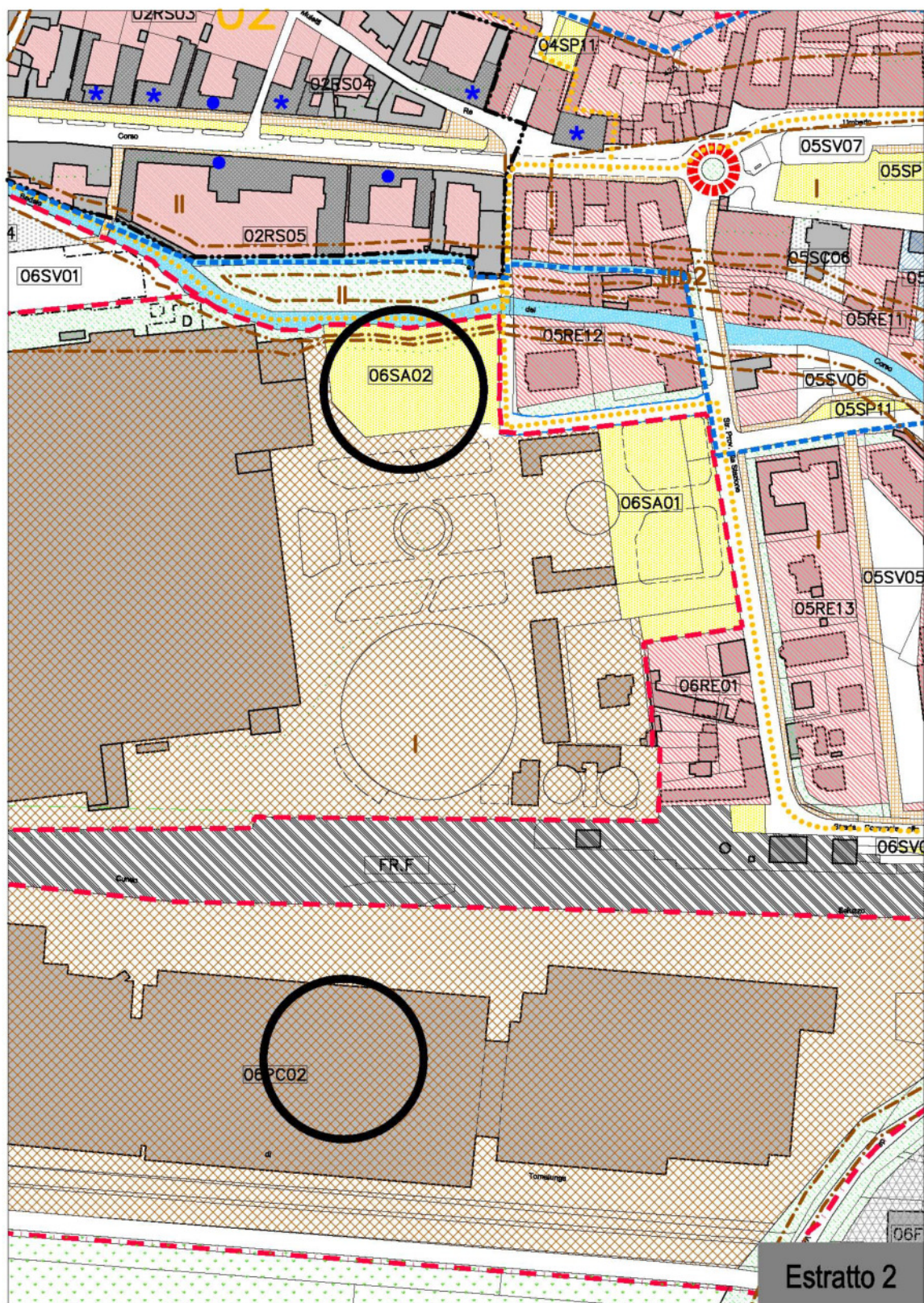
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

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

10. Estratto P.R.G. Vigente





GENERALITA'

1. **AREE RESIDENZIALI E DI SERVIZIO MISTE**
 2. di **Riqualificazione**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3-4-5**

n. scheda **18**
 zona Burgo **06RR01**
 Norme di Attuazione **Art. 19** pag. 87

RR2

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:

19%

It: mc./mq. 0,60

If: mc./mq. 3,10

Superficie fondiaria edificabile: mq.

5.767

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5 U):

Esistente: mc. 0

Prevista: mc. 17.864

Totale: mc. 17.864

8. Sup. utile lorda (4x5/3):

Esistente: mq. 0

Prevista: mq. 5.955

Totale: mq. 5.955

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab. 0

Prevista: ab. 198

Totale: ab. 198

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. **29.774**

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: 70%

11. Compatibile: 30%

* : Residenza di tipo generale : Usi abitativi stabili
 * : Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
 * : 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 produttive e commerciali: Parcheggi
 * : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. ☐ Manutenzione ordinaria
 13. ☐ Manutenzione straordinaria
 14. ☐ Restauro e risanamento cons.
 15. ☐ Ristrutturazione ed. tipo A
 16. ☐ Ristrutturazione ed. tipo B
 17. ☐ Ristrutturazione ed. T.U. 380/01
 18. ☐ Completamento insediativo
 19. ☐ Demolizione senza ric. o sost
 20. ☐ Demolizione con ricostruzione
 21. ☐ Demolizione con sostituzione
 22. ☐ Ampliamento planimetrico f.t.
 23. ☐ Sopraelevazione
 24. ☐ Nuova costruzione
 25. ☐ Ristrutturazione urbanistica
 26. ☐ Ricomposizione volum. ambient.
 27. ☐ Riqualificazione formale ambient.
 28. ☐ Intervento coordinato
 29. ☐ Allineamenti
 30. ☐ Facciate
 31. ☐ Luogo

Interventi specifici ammessi: indicati in planimetria tav.n.5

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

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

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali
☐ * Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ * Preesistenze ed intorno ☐ Progetto storico ☐ * Progetto urbano
 42. Caratteri Materiali: Se la rilocalizzazione o una eventuale nuova espansione produttiva non può attuarsi, per ragioni di opportunità logistica o economica, l'area centrale urbana, rimane com'è, con gli attuali utilizzi e con l'attuale normativa di destinazione d'uso e di intervento. Ovviamente occorrerà provvedere a tutte le "minimizazioni" delle criticità già ora presenti, in termini di mascheratura, isolamento, condizioni di vicinanza all'urbano residenziale, nonché di alternative di localizzazioni per "la sostituzione delle tecnologie obsolete e il potenziamento di quelle divenute produttivamente inefficienti", intercambiabili se proprio non rilocalizzabili.

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 16.953
 44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq. 6.997

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. La rilocalizzazione di parte delle strutture industriali presenti nell'area prospiciente corso Re Umberto e la trasformazione urbana dell'area relativa, può avvenire solo qualora si preveda l'ampliamento dello stabilimento nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga
 48. Nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti. Gli interventi e le consistenze quantitative sono quelli consentiti negli S.U.E. vigenti alla data di adozione del presente Piano (N.d.A. - Art. 15 - Area D1 - DCC 30.04.1999 n. 27).

CONDIZIONI: . Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 22
 2. di **Riordino e Completamento**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3-4** Norme di Attuazione **Art. 23** pag. 103

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

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

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 17%

Ut: mq./mq. --

Uf: mq./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq. 72.746

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc. --	Prevista: mc. --	Totale: mc. --
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq. 159.955	Prevista: mq. 56.652	Totale: mq. 216.607
9. Capacità insediativa res.:	Esistente: ab. P	Prevista: ab. 65	Totale: ab. 65

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. **427.919**

1. DESTINAZIONE D' USO

10. Coerente: 60%

11. Compatibile: 40%

Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
 Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive
 (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggio Verde
 Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
 Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
 Terziario tipo: attività commerciali di vicinato derivate/connesse con produttivo, pubblici esercizi, esposizioni
 Artigianato e Industria tipo: depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse
 Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

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

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al..... fino a mq. 150
 1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme)
 33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --
 34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --
 35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: ; fondiario % 50
 36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 12,00
 37. Np Piani ammissibili: fl. -
 38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
 39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00
 40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: Q1 + adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne
☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ Preesistenze ed intorno ☐ Progetto urbano ☐ Uso tipologie e materiali tradizionali
 Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separate da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di intervento fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
 44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 06PC01, nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti, fatti salvi gli interventi e le consistenze quantitative consentite negli S.U.E. vigenti alla data di adozione del presente Piano.

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

GENERALITA'

1. AREE FUNZIONALI

n. scheda 26

2. per Attrezzature Tecnologiche, Impianti Urbani, Servizi Privati

3. Documenti di P.R.G.: Tav.n. 3 - 4

Norme di Attuazione Art. 27 pag. 129

FT

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

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

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

-

It. mc./mq. --

If. mc./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq.

-

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc.

-

Prevista: mc.

-

Totale: mc.

-

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

Esistente: mq.

-

Prevista: mq.

-

Totale: mq.

-

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab.

-

Prevista: ab.

-

Totale: ab.

-

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. 14.715

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente:

[*]:

Servizi e Attività tecniche di interesse generale attrezzature pubbliche di enti e privati

[*]:

Servizi di interesse locale: pubblici e privati

[*]:

Impianti Urbani tipo: cimiteri e attrezzature inerenti - impianti di depurazione rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta - pozzi, captazioni ed impianti idrici - centrali e stazioni per produzione, trasformazione erogazione e distribuzione di energia - impianti tecnologici per le comunicazioni - attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi

11. Compatibile:

[*]:

Residenza di servizio: ad uso del titolare e/o del custode

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. [*] Manutenzione ordinaria

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:

I abitazione, del titolare attività o del custode, (v. norme) fino a mq. 150

V Volume:

efficienza e funzionalità di servizi e attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi

33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: mc./mq. --

34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: mc./mq. 0,50

35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 7,50

37. Np Piani ammissibili: n. -

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41, 42. Caratteri Formali Materiali:

☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione
 ☐ Preesistenze ed intorno
 ☒ Progetto urbano
 ☐ Uso tipologie e materiali tradizionali

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

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.E.O.P.,

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

44. Convenzionamento: * privati

46. Dotazione viabilità: - mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

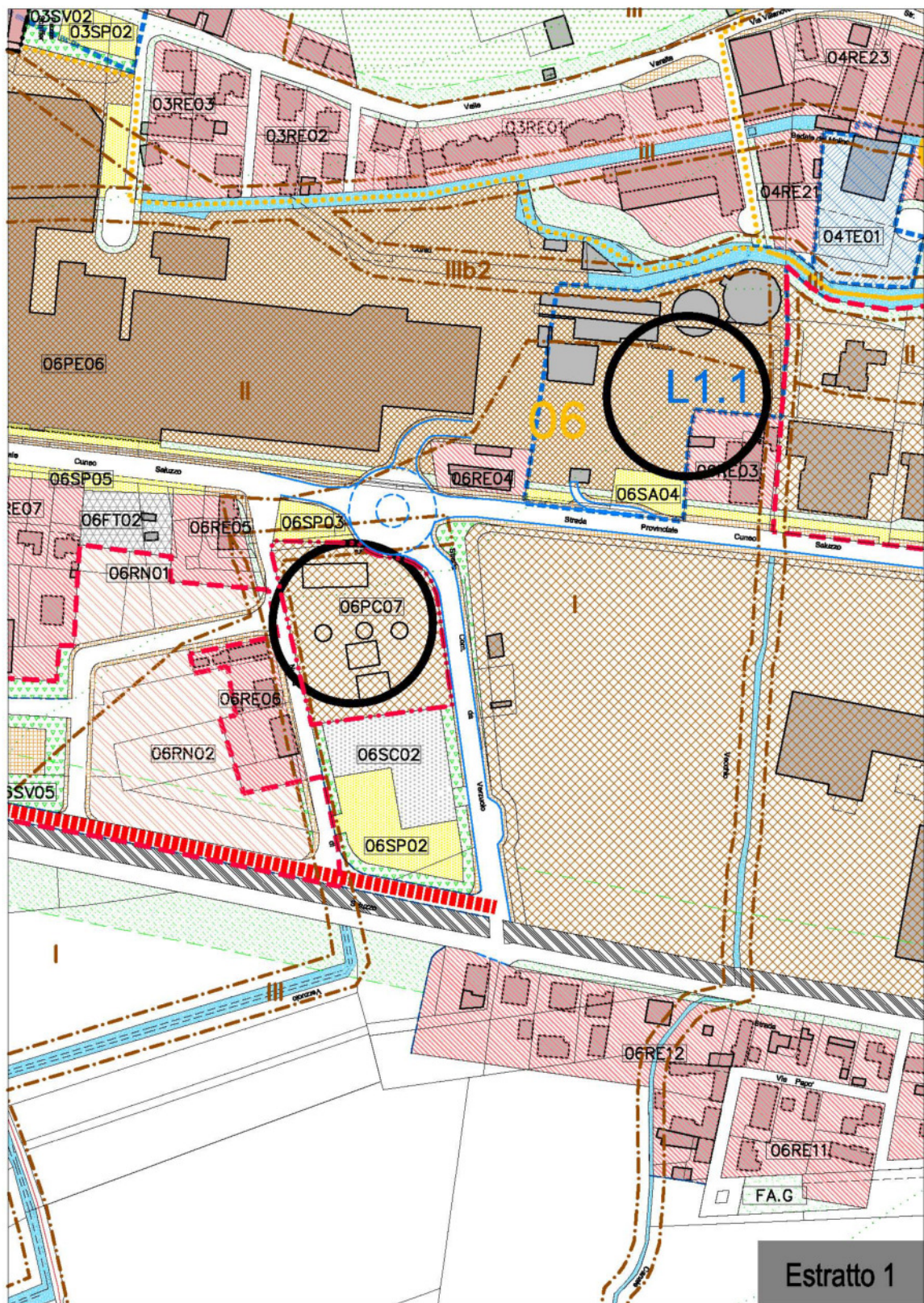
47.

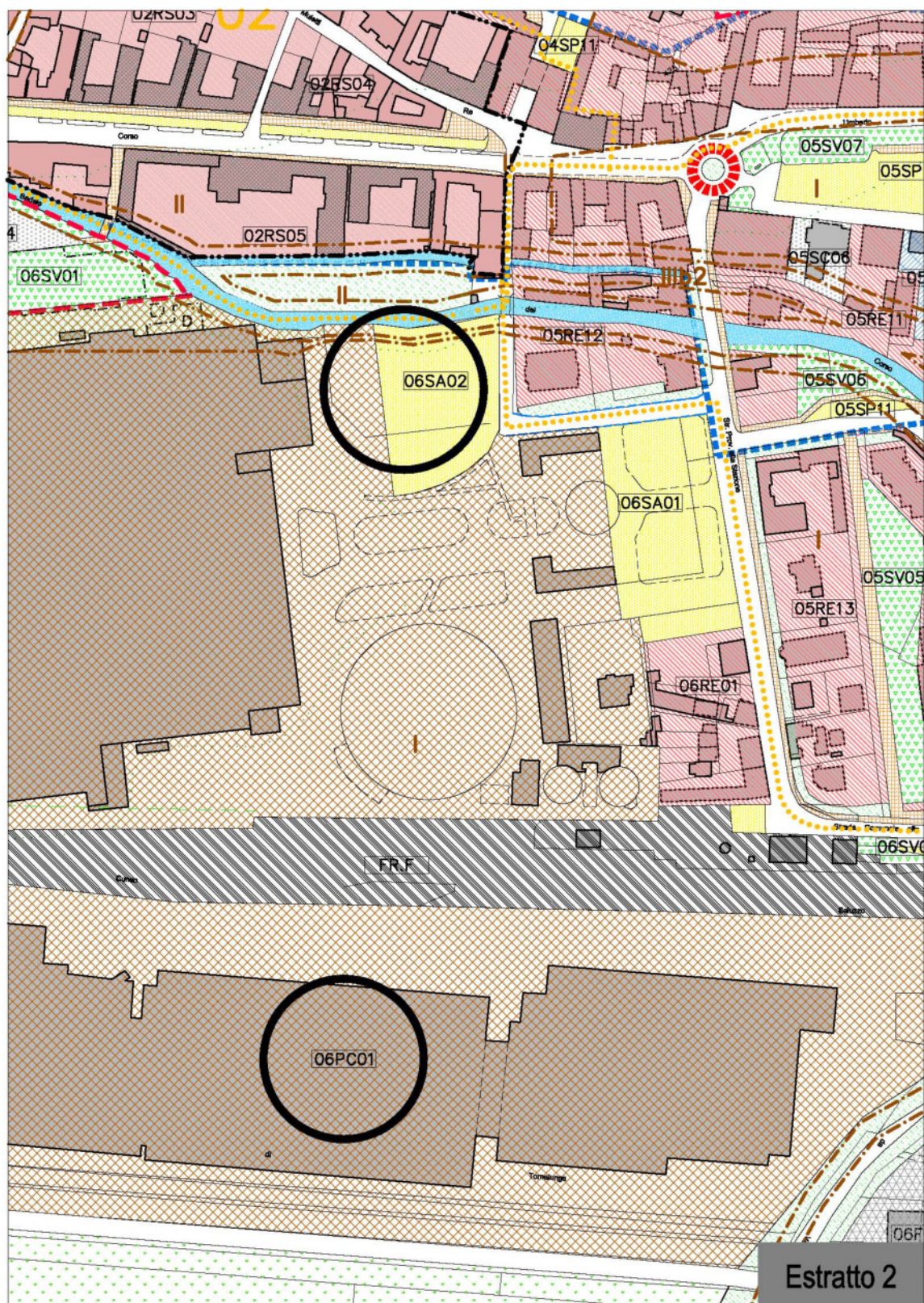
48.

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

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

11. Estratto P.R.G. Variato





GENERALITA'

1. **AREE RESIDENZIALI E DI SERVIZIO MISTE**
 2. di **Riqualificazione**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3-4-5**

n. scheda **18**
 zona Burgo **06RR01**
 Norme di Attuazione **Art. 19** pag. 87

RR2

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:

19%

It: mc./mq. 0,60

If: mc./mq. 3,10

Superficie fondiaria edificabile: mq.

5.767

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5 U):

Esistente: mc.

0

Prevista: mc.

17.864

Totale: mc.

17.864

8. Sup. utile lorda (4x5/3):

Esistente: mq.

0

Prevista: mq.

5.955

Totale: mq.

5.955

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab.

0

Prevista: ab.

198

Totale: ab.

198

Superficie

Territoriale

Area: mq. **29.774**

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: 70%

11. Compatibile: 30%

* : Residenza di tipo generale : Usi abitativi stabili
 * : Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde gioco e sport, Parcheggi
 * : 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 (vnorme)
 * : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: Parcheggi
 * : Servizi e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi privati

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. ☐ Manutenzione ordinaria
 13. ☐ Manutenzione straordinaria
 14. ☐ Restauro e risanamento cons.
 15. ☐ Ristrutturazione ed. tipo A
 16. ☐ Ristrutturazione ed. tipo B
 17. ☐ Ristrutturazione ed. T.U. 380/01
 18. ☐ Completamento insediativo
 19. ☐ Demolizione senza ric. o sost
 20. ☐ Demolizione con ricostruzione
 21. ☐ Demolizione con sostituzione
 22. ☐ Ampliamento planimetrico f.t.
 23. ☐ Sopraelevazione
 24. ☐ Nuova costruzione
 25. ☐ Ristrutturazione urbanistica
 26. ☐ Ricomposizione volum. ambient.
 27. ☐ Riqualificazione formale ambient.
 28. ☐ Intervento coordinato
 29. ☐ Allineamenti
 30. ☐ Facciate
 31. ☐ Luogo

Interventi specifici ammessi: indicati in planimetria tav.n.5

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

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

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. Caratteri Formali
☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ Preesistenze ed intorno ☐ Progetto storico ☐ Progetto urbano
 42. Caratteri Materiali: Se la rilocalizzazione o una eventuale nuova espansione produttiva non può attuarsi, per ragioni di opportunità logistica o economica, l'area centrale urbana, rimane com'è, con gli attuali utilizzi e con l'attuale normativa di destinazione d'uso e di intervento. Ovviamente occorrerà provvedere a tutte le "minimizazioni" delle criticità già ora presenti, in termini di mascheratura, isolamento, condizioni di vicinanza all'urbano residenziale, nonché di alternative di localizzazioni per "la sostituzione delle tecnologie obsolete e il potenziamento di quelle divenute produttivamente inefficienti", intercambiabili se proprio non rilocalizzabili.

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 16.953
 44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq. 6.997

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. La rilocalizzazione di parte delle strutture industriali presenti nell'area prospiciente corso Re Umberto e la trasformazione urbana dell'area relativa, può avvenire solo qualora si preveda l'ampliamento dello stabilimento nella nuova area in espansione ad est della via Tornalunga
 48. Vedasi norma specifica articolo 19 sulla destinazione e gestione attività vigente.

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

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 22
 2. di **Riordino e Completamento**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3-4** Norme di Attuazione **Art. 23** pag. 103

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

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

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 17%

Ut: mq./mq. --

Uf: mq./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq. 129.601

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc. --

Prevista: mc. --

Totale: mc. --

8. Sup. utile lorda (4x5x34):

Esistente: mq. --

Prevista: mq. --

Totale: mq. --

9. **Capacità insediativa res.:**

Esistente: ab. P

Prevista: ab. 61

Totale: ab. 61

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. **144.001**

1. DESTINAZIONE D' UO

10. Coerente: 60%

* :

* :

Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
 Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive
 (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggio Verde

Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio

Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi

11. **Compatibile: 40%**

* :

* :

Terziario tipo: attività commerciali di vicinato derivate/connesse con produttivo, pubblici esercizi, esposizioni

Artigianato e Industria tipo: depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse

Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO12. ☐ Manutenzione ordinaria13. ☐ Manutenzione straordinaria14. ☐ Restauro e risanamento cons.15. ☐ Ristrutturazione ed. tipo A16. ☐ Ristrutturazione ed. tipo B17. ☐ Ristrutturazione ed. tipo C18. ☐ Completamento insediativo19. ☐ Demolizione senza ric. o sost20. ☐ Demolizione con ricostruzione21. ☐ Demolizione con sostituzione22. ☐ Ampliamento planimetrico f.t23. ☐ Sopraelevazione24. ☐ Nuova costruzione25. ☐ Ristrutturazione urbanistica26. ☐ Ricomposizione volum. ambient.27. ☐ Riqualficazione formale ambient.28. ☐ Intervento coordinato29. ☐ Allineamenti30. ☐ Facciate31. ☐ Luogo**3. CONSISTENZA QUANTITATIVA**

32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al..... ----

1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) fino a mq. 150

33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --

34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --

35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: ; fondiario..... % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 12,00

37. Np Piani ammissibili: fl. -

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: Q1 + adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne

☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ Preesistenze ed intorno ☐ Progetto urbano ☐ Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di intervento fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: -

45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...

44. Convenzionamento: -

46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

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

GENERALITA'

1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI**
 2. di **Riordino e Completamento**
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4.1**

n. scheda **22/B**
06PC01
 Norme di Attuazione **Art. 23 pag. 103**

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

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

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: **50%**

Ut: mq./mq. --

Uf: mq./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq. 258.107

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	--	Prevista: mc.	--	Totale: mc.	--
8. Sup. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	/	Prevista: mq.	/	Totale: mq.	129.053
9. Capacità insediativa res.:	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	4	Totale: ab.	4

4. Superficie
Territoriale
Area: mq.

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: **60%** ☐ * : Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
☐ * : Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive
 (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggio Verde
- ☐ * : Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
☐ * : Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
11. Compatibile: **40%** ☐ * : Terziario tipo: attività commerciali di vicinato derivate/connesse con produttivo, pubblici esercizi, esposizioni
☐ * : Artigianato e Industria tipo: depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed automesse
☐ * : Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

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

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al..... fino a mq. 150
 1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme) fino a mq. 150
33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --
34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --
35. Re Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario..... % 50
36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 25,00
37. Np Piani ammissibili: fl. -
38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00
40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 6,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali: **Q1** + adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne
☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ Preesistenze ed intorno ☐ Progetto urbano ☐ Uso tipologie e materiali tradizionali
 Vedasi articolo 23.

MODALITA' DI INTERVENTO

vedasi p.to "15", comma "2" art. 23 delle Norme di Attuazione i P.R.G.

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: - 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...
44. Convenzionamento: - 46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. 06PC01, valgono le prescrizioni ulteriori di cui all'articolo 23, Lettera 12

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

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 220
 2. **di Riordino e Completamento** 06PC07
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3-4** Norme di Attuazione Art. 23 pag. 103

PC

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

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

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 50%

Ut: mq./mq. --

Uf: mq./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq. 4.737

6. **Consistenza fabbricativa:**

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc. --

Prevista: mc. --

Totale: mc. --

8. Sup. utile lorda (4x5x34):

Esistente: mq. --

Prevista: mq. --

Totale: mq. --

9. **Capacità insediativa res.:**

Esistente: ab. --

Prevista: ab. --

Totale: ab. --

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. **5.263**

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente: 60%

* ;

* ;

11. Compatibile: 40%

* ;

* ;

* ;

* ;

* ;

Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
 Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: ... connessi alle attività produttive
 (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione), Parcheggi Verde
 Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
 Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
 Terziario tipo: attività commerciali (vedasi articolo 23) pubblici esercizi, esposizioni
 Artigianato e Industria tipo: depositi e magazzini legati alle attività produttive e di servizio ed autorimesse
 Servizi Pubblici e Attività tecniche di interesse generale Attrezzature e Impianti urbani, Servizi

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO12. ☐ Manutenzione ordinaria13. ☐ Manutenzione straordinaria14. ☐ Restauro e risanamento cons.15. ☐ Ristrutturazione ed. tipo A16. ☐ Ristrutturazione ed. tipo B17. ☐ Ristrutturazione ed. tipo C18. ☐ Completamento insediativo19. ☐ Demolizione senza ric. o sost20. ☐ Demolizione con ricostruzione21. ☐ Demolizione con sostituzione22. ☐ Ampliamento planimetrico f.t23. ☐ Sopraelevazione24. ☐ Nuova costruzione25. ☐ Ristrutturazione urbanistica26. ☐ Ricomposizione volum. ambient.27. ☐ Riqualficazione formale ambient.28. ☐ Intervento coordinato29. ☐ Allineamenti30. ☐ Facciate31. ☐ Luogo**3. CONSISTENZA QUANTITATIVA**

32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al..... fino a mq. 150

1 abitazione per azienda, del titolare o del custode, (v. norme)

33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq. --,--

34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq. --,--

35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario..... % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 12,00

37. Np Piani ammissibili: n. -

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 7,50

4. ASSETTO QUALITATIVO41, 42. Caratteri Formali Materiali: **Q1** + adeguata fascia verde di tutela ambientale tra impianti e confine dell'area, eventualmente anche in aree esterne☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ Preesistenze ed intorno ☐ Progetto urbano ☐ Uso tipologie e materiali tradizionali

Sistemazione aree libere di pertinenza, con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso; sistemazione porzione area di intervento fronteggiante direttamente la viabilità di accesso con impiego di verde di arredo per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; sistemazione a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50 di verde, di almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento; tali prescrizioni non si applicano qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (minore del 25% dell'esistente e comunque meno di mq. 200 di superficie coperta).

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: -

45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 10%...

44. Convenzionamento: -

46. Dotazione viabilità: * mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47. vedasi articolo 23, norma specifica

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

GENERALITA' 1. AREE FUNZIONALI

n. scheda 26

2. per Attrezzature Tecnologiche, Impianti Urbani, Servizi Privati

3. Documenti di P.R.G.: Tav.n. 3 - 4

Norme di Attuazione Art. 27 pag. 129

FT

CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE:

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

5. Presumibile consistenza superficie Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: -

It: mc./mq. --

If: mc./mq. --

Superficie fondiaria edificabile: mq. -

6. Consistenza fabbricativa:

7. Volume (4x5x34):

Esistente: mc. -

Prevista: mc. -

Totale: mc. -

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

Esistente: mq. -

Prevista: mq. -

Totale: mq. -

9. Capacità insediativa res.:

Esistente: ab. -

Prevista: ab. -

Totale: ab. -

4. Superficie
Territoriale
Area: mq. 9.452

1. DESTINAZIONE D'USO

10. Coerente:

* :

Servizi e Attività tecniche di interesse generale attrezzature pubbliche di enti e privati

* :

Servizi di interesse locale: pubblici e privati

* :

Impianti Urbani tipo: cimiteri e attrezzature inerenti - impianti di depurazione rifiuti liquidi e manufatti per la relativa raccolta - pozzi, captazioni ed impianti idrici - centrali e stazioni per produzione, trasformazione erogazione e distribuzione di energia - impianti tecnologici per le comunicazioni- attrezzature tecnologiche connesse ai sistemi di trasporto di persone e merci - impianti per la raccolta e il trattamento di rifiuti solidi

11. Compatibile:

* :

Residenza di servizio: ad uso del titolare e/o del custode

2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO

12. * Manutenzione ordinaria

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. Riqualficazione formale ambient.

28. Intervento coordinato

29. Allineamenti

30. Facciate

31. Luogo

3. CONSISTENZA QUANTITATIVA

32. Sul . Superficie utile lorda: -----

V Volume:

1 abitazione, del titolare attività o del custode, (v. norme) fino a mq. 150

efficienza e funzionalità di servizi e attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi

33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: mc./mq. --

34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: mc./mq. 0,50

35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: % 50

36. Hm Altezza massima ammissibile: m. 7,50

37. Np Piani ammissibili: n. -

38. Df... Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00

40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00

4. ASSETTO QUALITATIVO

41. 42. Caratteri Formali Materiali:

☐ Luogo e Ambiti di riqualificazione ☐ Preesistenze ed intorno ☒ Progetto urbano ☐ Uso tipologie e materiali tradizionali

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

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo: *

P.E.O.P.,

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

44. Convenzionamento: *

privati

46. Dotazione viabilità: - mq.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

47.

48.

CONDIZIONE: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale