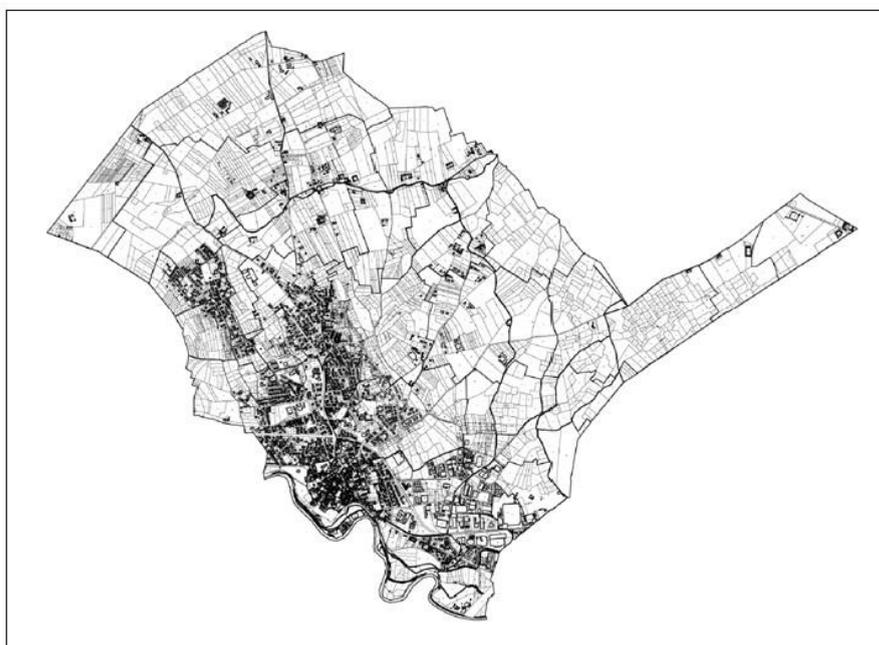


COMUNE DI PIANEZZA
PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
PRIMA REVISIONE
(art. 17 1° comma LR. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

Come modificato a seguito delle Osservazioni della Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, - Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Area Metropolitana - Prot. 27382/DB0831 del 22.10.2014



RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AGLI ELABORATI DELLA PRIMA REVISIONE DEL P.R.G.C. IN PARZIALE ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E RILIEVI DELLA REGIONE PIEMONTE DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA, SETTORE PROGETTAZIONE, ASSISTENZA, COPIANIFICAZIONE AREA METROPOLITANA
Prot. 27382/DB0831 del 22.10.2014

PROGETTO:

architetto Enrico Bonifetto
via Brugnone 12 – 10126 Torino
enricobonifetto@gmail.com - +39 011 6693203

architetto Giorgio Giani - archistudio associati
Lungo Po Cadorna 5 – 10124 Torino
archistudio.associati@gmail.com - +39 011 8128756

COMUNE DI PIANEZZA – GRUPPO DI LAVORO:

Arch Antonella Mangino - RUP Responsabile Settore Territorio

Arch. Antonella Ardizzone – responsabile Ufficio Urbanistica

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott. Antonio Castello	Dott.sa Michelina Bonito	Arch. Antonella Mangino

MAGGIO 2015

INDICE

0.	PREMESSA	Pag.	1
1	RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE: REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA - SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA METROPOLITANA. (rif. prot. Gen. N. 203067/DB0817 del 26.05.2011 e prot. Gen. N. 33868/DB0823 del 17/10/2012) - STRALCIO	Pag.	3
1.1	PEREQUAZIONE URBANISTICA	Pag.	3
1.1a	Area C3.1 parte a nord della strada in progetto	Pag.	4
1.1b	Aree C2.12.1a con p 2.12.6	Pag.	6
1.1c	Area C2.12.1b con p 2.12.5.	Pag.	8
1.1d	Aree C 2.19.1 con v 2.19.1, p 2.19.4, p 2.19.6, p 2.19.10, p 2.19.11.	Pag.	10
1.1e	Area v 2.19.2	Pag.	12
1.2	CENTRO STORICO ED AREE DI INTERESSE AMBIENTALE	Pag.	13
1.2.1	Demolizione e fedele ricostruzione o ricostruzione con sagoma definita", la "Ristrutturazione edilizia di tipo G (RsG) con grossatura di manica".	Pag.	13
1.2.2	<i>RICHIESTA DI STRALCIO DELLA PREVISIONE DEGLI AMBITI 22.1, 22.2 E 22.3</i>	Pag.	14
	1.2.2a AMBITO 22.2	Pag.	14
	1.2.2b AMBITO 22.3	Pag.	18
	1.2.2c AMBITO 22.1	Pag.	21
1.2.3	<i>RICHIESTA DI STRALCIO DELLA PREVISIONE DEGLI AMBITI 10.1.a, 10.1.b, 10.1c, 10.2a, e 10.2b</i>	Pag.	24
	1.2.3a AREA 10.1.a	Pag.	24
	1.2.3b AREA 10.1.b	Pag.	24
	1.2.3c AREA 10.1.c	Pag.	25
	1.2.3d AREA 10.2a	Pag.	28
	1.2.3e AREA 10.2b	Pag.	29
1.2.4	Abolizione delle ulteriori previsioni di intervento di demolizione e ricostruzione a sagoma definita, tranne, per gli interventi d attuarsi nei cortili, per l'eliminazione dei bassi fabbricati, o per casi particolari	Pag.	34
	1.2.4a AMBITO 9.1	Pag.	34
	1.2.4b AMBITO 11.1	Pag.	37
	1.2.4c AMBITO 11.2	Pag.	40
	1.2.4d AMBITO 16.1	Pag.	43
	1.2.4e AMBITI 18.1 e 18.2	Pag.	46
	1.2.4f AMBITO 21.1	Pag.	50
	1.2.4g AMBITO 14.4	Pag.	53
	1.2.4h AMBITO 15.1	Pag.	55
1.2.5	ULTERIORI SEGNALAZIONI	Pag.	56
	1.2.5a Via Matteotti ambiti 9.2 e 9.3	Pag.	56
	1.2.5a1 Via Matteotti ambito 9.2	Pag.	56
	1.2.5a2 Via Matteotti ambito 9.3	Pag.	59
	1.2.5b Via Massimo d'Azeglio ambito 14.1 e 14.2	Pag.	62
	1.2.5c Via Caduti per la Libertà ambito 21.2	Pag.	64
	1.2.5d Via IV Novembre presso n. civico 1;	Pag.	64
	1.2.5e Via Giacinta Gariglietti Area A1a.22.1 e ambito 22.1;	Pag.	64
	1.2.5h Via Gariglietti n. 13	Pag.	64
	1.2.5f Via Maiolo ambito 22.2	Pag.	67
	1.2.5g Via Gariglietti fra via Gastaldi e via Gramsci tra le aree A1a.16 e A1 a.17	Pag.	67
	1.2.5i Incrocio via Comissetti - via Antonio Gramsci nell'ambito 11.2	Pag.	67
	1.2.5l Albero di particolare pregio nel parcheggio pubblico in via XXV Aprile	Pag.	67
	1.2.5m Via della Parrocchia n.4	Pag.	67

1.2.6	ULTERIORI RACCOMANDAZIONI	Pag. 69
1.2.7	CORREZIONI DELLE DISCRASIE TRA LA TAVOLA P3 E LE SCHEDE ART. 95 ND'A	
1.2.7.1	Area A 1a 4.1 – Art. 95 – Unità 2, edificio 2	Pag. 69
1.2.7.2	Area A 1a 4.2 – Art. 95 – Unità 15, edificio 3	Pag. 69
1.2.7.3	Area A 1a 4.1 – Art. 95 – Unità 5, edifici 3-4	Pag. 69
1.2.7.4	Area A 1a 7.1 – Art. 95 – Unità 1, edificio 10	Pag. 70
1.2.7.5	Area A 1a 7.1 – Art. 95 – Unità 4, edificio 1	Pag. 70
1.2.7.6	Area A 1a 7.2 – Art. 95 – Unità 7, edificio 3	Pag. 70
1.2.7.7	Area A 1a 7.2 – Art. 95 – Unità 8, edificio 3	Pag. 71
1.2.7.8	Area A 1a 4.7.2 – Art. 95 – Unità 9, edifici 1-2	Pag. 71
1.2.7.9	Area A 1a 4.7.2 – Art. 95 – Unità 13, edifici 1-2-3	Pag. 71
1.2.7.10	Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 1, edificio 1	Pag. 72
1.2.7.11	Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 2, edificio 13	Pag. 72
1.2.7.12	Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 6, edificio 1	Pag. 72
1.2.7.13	Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 11, edifici 1-2	Pag. 73
1.2.7.14	Area A 1a 9 – Art. 95 – Unità 6, edificio 2	Pag. 73
1.2.7.15	Area A 1a 9 – Art. 95 – Unità 7, edificio 2	Pag. 74
1.2.7.16	Area A 1a 9 – Art. 95 – Unità 7, edificio 3	Pag. 74
1.2.7.17	Area A 1a 10 – Art. 95 – Unità 14, edifici 4-5	Pag. 74
1.2.7.18	Area A 1a 13 – Art. 95 – Unità 8, edifici 1-2	Pag. 75
1.2.7.19	Area A 1a 14 – Art. 95 – Unità 5, edifici 1-2-3-4	Pag. 75
1.2.7.20	Area A 1a 14 – Art. 95 – Unità 9 e 10	Pag. 75
1.2.7.21	Area A 1a 15 – Art. 95 – Unità 13, edificio 2	Pag. 76
1.2.7.22	Area A 1a 15 – Art. 95 – Unità 13, edificio 3	Pag. 76
1.2.7.23	Area A 1a 16 – Art. 95 – Unità 3, edifici 1-2 – Unità 4, edificio 1	Pag. 76
1.2.7.24	Area A 1a 18.2 – Art. 95 – Unità 6, edifici 1-2	Pag. 76
1.2.7.25	Area A 1a 18.2 – Art. 95 – Unità 7, edificio 1	Pag. 77
1.2.7.26	Area A 1a 18 – Art. 95 – Unità 12	Pag. 77
1.2.7.27	Area A 1a 22.1 – Art. 95 – Unità 5, edificio 1	Pag. 77
1.2.7.28	Area A 1a 22.2 – Art. 95 – Unità 17, edifici 2-3	Pag. 78
1.2.7.29	Area A 1a 22.2 – Art. 95 – Unità 18, edifici 1-2	Pag. 78
1.2.7.30	Area A 1a 22.2 – Art. 95 – Unità 22, edificio 1	Pag. 78
1.2.7.31	Area A 1a 23.1 – Art. 95 – Unità 2, edifici 2-4-7-8	Pag. 79
1.2.7.32	Area A 1a 24.2 – Art. 95 – Unità 2, edifici 1-2-6	Pag. 80
1.2.7.33	Area A 1a 26.2 – Art. 95 – Unità 9 – Edificio 3	Pag. 80
1.2.7.34	Area IC 1a.3 – Art. 95 – Unità 5 – Edifici 5 e 6	Pag. 81
1.3	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CO – CO	Pag. 82
1.3.1	Aree collocate lungo strade particolarmente strette (Co 2.6.1 - Co 2.15.2)	Pag. 82
1.3.1a	Area Co 2.6.1	Pag. 82
1.3.1b	Area Co 2.15.2	Pag. 83
1.3.2	Aree prive di strade per l'accesso veicolare privato (Co 1 b.4.1 - Co 3.26)	Pag. 85
1.3.2a	Area Co 1 b.4.1	Pag. 85
1.3.2b	Area Co 3.26	Pag. 87
1.3.3	Aree site in aree prive di parcheggi pubblici (Co 2.16, Co 2.21, Co 2.30)	Pag. 89
1.3.3a	Area Co 2.16,	Pag. 89
1.3.3b	Area Co 2.21	Pag. 91
1.3.3c	Area Co 2.30	Pag. 91
1.3.4	Ulteriori aree site in aree prive di parcheggi pubblici	Pag. 91
1.3.4a	Area Co 1b.4.2	Pag. 91
1.3.4b	Area Co 2.8	Pag. 92
1.3.4c	Area Co 2.13	Pag. 92
1.3.4d	Area Co 2.6.2	Pag. 94
1.4	Aree produttive di trasformazione DR	Pag. 95
1.4.1	Area DR1a.25	Pag. 95
1.5	Aree produttive di completamento Dc e di nuovo impianto DC	Pag. 97
1.5.1	Aree di completamento per attività economiche produttive Dc	Pag. 97
1.5.1a	Aree Dc DP.14 e Dc DP.17	Pag. 97
1.5.1b	Area e Dc DP.17	Pag. 100
1.5.2	Aree di nuovo impianto per attività economiche produttive DC	Pag. 101

1.6	AR – Impianti incompatibili da rilocalizzare	Pag. 103
1.7	NORME DI ATTUAZIONE DEL PRGC	Pag. 105
1.7.1	ERRORI MATERIALI E/O CORREZIONI del Testo Normativo	Pag. 105
	1.7.1a Art. 18 Distretti Urbanistici.	Pag. 105
	1.7.1b Art. 33:.	Pag. 106
	1.7.1c Art. 72, comma 2	Pag. 107
	1.7.1d All'Art. 94	Pag. 107
	1.7.1e Art. 94, punto 10:	Pag. 107
	1.7.1f Art. 98 Bp - immobili a verde privato costituenti complesso ambientale esterni al centro storico:	Pag. 107
	1.7.1g Art. 134:	Pag. 110
	1.7.1h (..omissis..) indicati tra parentesi in alcuni articoli del testo normativo	Pag. 110
	1.7.1i Aree produttive DP.2 e DP.3	Pag. 110
	1.7.1l Modificazioni alla Variante Generale al P.R.G.C., ex 12° comma L.r.56/77, adottate con DCC n. 33 del 28/11/2013	Pag. 110
1.7.2	TESTO NORME DI ATTUAZIONE: PARTE PRIMA - NORME GENERALI	Pag. 112
	1.7.2a Art. 5 Contenuti delle Norme ed elaborati costituenti il progetto di P.R.G.C	Pag. 112
	1.7.2b Art. 6 Caratteri ed efficacia degli elaborati	Pag. 114
	1.7.2c Art. 13 Poteri di deroga	Pag. 114
	1.7.2d Art. 19 Standard urbanistici e capacità insediativa	Pag. 115
	1.7.2e Art. 60 reti del servizio idrico - tutela delle captazioni e degli impianti	Pag. 117
	1.7.2f Art 61 Aziende a rischio di incidente rilevante	Pag. 118
	1.7.2g Art. 82 Edifici classificati dal P.R.G.C. come d'interesse storico – artistico	Pag. 123
1.7.3	TESTO NORME DI ATTUAZIONE: PARTE SECONDA: IL SISTEMA INSEDIATIVO	Pag. 123
	1.7.3a Richiesta di revisione degli articoli della Parte Seconda in coerenza con le controdeduzioni comunali	Pag. 123
1.7.4	PARTE TERZA: LE INFRASTRUTTURE ED IL SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE	Pag. 124
	1.7.4a <i>Art. 116 aree e immobili per impianti pubblici e d'interesse pubblico</i>	Pag. 124
	1.7.4b <i>Art.118 impianti tecnologici ed attrezzature funzionali</i>	Pag. 125
	1.7.4c <i>Art. 119 Servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (aree as -Ap)</i>	Pag. 125
	1.7.4d <i>Art. 126 Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale</i>	Pag. 126
	1.7.4e <i>Art 127 Attrezzature di interesse pubblico</i>	Pag. 127
	1.7.4f <i>Art 129 Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extra-urbano</i>	Pag. 127
	1.7.4g <i>Art. 131 Parametri urbanistici e loro applicazione</i>	Pag. 129
	1.7.4h <i>Art. 135 Annucleamenti rurali di interesse storico AA</i>	Pag. 140
	1.7.4i <i>Art.139 Aree a verde privato ed orti urbani</i>	Pag. 140
	1.7.4l <i>Art.140 e 140.3 Attività ed impianti incompatibili da rilocalizzare</i>	Pag. 142
1.8	CARTOGRAFIA e Allegati	Pag. 142
1.8.1	TAVOLA P1	Pag. 142
1.8.2	Individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione	Pag. 143
1.9	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	Pag. 143
1.9.1	Fascia di Rispetto Cimiteriale	Pag. 143
1.10	VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALI	Pag. 143
1.10.1	Carreggiate nuova viabilità	Pag. 143
1.11	PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Pag. 147
1.11.1	Richiesta di approfondimenti	Pag. 147
1.12	PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	Pag. 147
1.12.1	Richiesta di verifiche, relative al rispetto della normativa acustica	Pag. 147
1.13	COMMERCIO	Pag. 147
1.13.1	Richiesta di ottemperare alle osservazioni del settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale	Pag. 147

1.14	PROCEDURA di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)	Pag. 147
1.14.1	Richiesta di ottemperare alle osservazioni dell'O. T. R. per la V.A.S	Pag. 147
1.15	OSSERVAZIONI PERVENUTE IN REGIONE	Pag. 148
1.15.1	Cascina Rusca	Pag. 148
1.16	ULTERIORI DETERMINAZIONI DEL COMUNE	Pag. 149
1.16.1	PRESA D' ATTO DI MODIFICAZIONI APPORTATE AGLI STRUMENTI URBANISTICI A SEGUITO DI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO APPROVATE DA ENTI SOVRAORDINATI DISCARICA, DEPURATORE, VINCOLO ENAC)	Pag. 149
	1.16.1.a Ampliamento discarica consortile "Cassagna"	Pag. 149
	1.16.1.b Ampliamento depuratore SMAT	Pag. 149
	1.16.1.c Recepimento vincolo aeronautico aeroporto di Caselle	Pag. 149
1.16.2	RECEPIMENTO VARIANTE SEMPLIFICATA (SUAP) E MODIFICHE ART. 15 CO. 12 L.R. 56/77 E S.M.I.	Pag. 150
1.16.3	RECEPIMENTO MODIFICA N. 2 APPROVATA AI SENSI DELL'ART. 17 CO. 12 L.R.56/77 E S.MI	Pag. 150
1.16.4	RECEPIMENTO PROGETTO NUOVA SALA CONSILIARE - Area Ic 1a 3 – Art. 95 – Unità 5 – Edifici 5 e 6	Pag. 151
1.16.5	CORREZIONE REFUSI	Pag. 152
	1,16.5a Area V 1b.4 – Giardino pubblico sito in Via F.lli Cervi	Pag. 152
	1.16.5b Erronea classificazione come "Azienda agricola in attività" due fabbricati e relative aree siti in via San Gillio 110 e 112;	Pag. 153
	1.16.5c Riconoscimento e conseguente perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via San Gillio n. 105.	Pag. 153
	1.26.5d Correzione ampliamento una-tantum - N.T.A. Elaborato P5.2, art. 95	Pag. 154
	1.26.5e Erronea classificazione quale "Annucleamento rurale di interesse storico – AA9 – Cascina Grangiassa" - Tavola P1 "Assetto territoriale generale: Viabilità – Destinazioni e vincoli"	Pag. 154
	1.26.5f Erronea classificazione quale "Annucleamento rurale di interesse storico – AA17 – Cascina Via Cassagna 34" - Tavola P1 "Assetto territoriale generale: Viabilità – Destinazioni e vincoli"	Pag. 155
	1.26.5g Erronea perimetrazione di insediamento produttivo in via san Gillio.	Pag. 156
2	RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE: DIREZIONE OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO, ECONOMIA MONTANA E FORESTE. SETTORE PREVENZIONE TERRITORIALE DEL RISCHIO GEOLOGICO (prot. 34879/DB14/20 del 10.05.2013)	Pag. 157
2.1	QUADRO DEL DISSESTO	Pag. 157
2.2	ZONIZZAZIONE DI SINTESI - TAV. 7	Pag. 158
2.3	ZONIZZAZIONE DI SINTESI. -TAV. 7 -e S2	Pag. 158
2.4	NORME DI ATTUAZIONE	Pag. 158
2.5	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA. OSSERVAZIONI GENERALI	Pag. 159
2.6	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA. SCHEDE D'AREA	Pag. 159
2.7	CRONOPROGRAMMA	Pag. 159
2.8	PREDISPOSIZIONE DELL'INSERIMENTO NEL "PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE" DELLE AREE INSERITE NELLE CLASSI IIIb	Pag. 160
3	RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE: DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE, integrazione parere Prot. 8008/DB1607 in data 10.07.2014, ns. Prot. Gen. n. 18990/DB0823 del11.07.2014	Pag. 161
3.1	CORRETTO INSERIMENTO DELLA PERIMETRAZIONE DELL' ADDENSAMENTO A1	Pag. 161
3.2	MODIFICA DELL' ART. 131 CON STRALCIO DELGLI ESERCIZI DI VICINATO DALLA DESTINAZIONE AGRICOLA	Pag. 162
3.3	LOCALIZZAZIONE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO	Pag. 161
3.4	ADEGUAMENTO DELL' ART. 31	Pag. 161
3.5	STRALCIO DALL' ART. 89 DELLA TABELLA DI COMPATIBILITA' TERRITORIALE	Pag. 161
3.6	ADEGUAMENTO DELL' ART. 90	Pag. 161
3.7	RACCOMANDAZIONI GENERALI	Pag. 163

4	RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE: Determinazione Dirigenziale n.449 del 30/07/2014 con allegata la Relazione dell'Organo Tecnico regionale per la VAS finalizzata all'espressione del PARERE MOTIVATO della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e Direzione Ambiente – Settore Valutazione Piani e Programmi (prot. 20903/DB0805 del 01.08.2014) – STRALCIO	Pag. 164
4.1	ASPETTI GENERALI E METODOLOGICI	Pag. 164
	4.1.1 Alternative progettuali e consumo di suolo	Pag. 164
	4.1.2 Piano di Monitoraggio	Pag. 164
	4.1.3 Relazione preliminare alla stesura della Dichiarazione di sintesi	Pag. 165
4.2	ASPETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI E PAESAGGISTICI	Pag. 166
	4.2.1 Rischio industriale	Pag. 166
	4.2.2 Risorse idriche	Pag. 166
	4.2.3 Mitigazioni e compensazioni ambientali	Pag. 167
	4.2.4 Aree sottoposte a bonifica	Pag. 168
	4.2.5 Rete Natura 2000	Pag. 168
	4.2.6 Territorio rurale, suolo, attività agricole, fauna selvatica	Pag. 168
	4.2.7 Programmazione del settore Terziario Commerciale	Pag. 171
4.3	TERRITORIO E PAESAGGIO	Pag. 171
	4.3.1 Piano Territoriale Regionale	Pag. 171
	4.3.2 Piano Paesaggistico Regionale	Pag. 171
	4.3.3 Ricognizione dei beni paesaggistici	Pag. 172
	4.3.4 Inquadramento territoriale	Pag. 172
	4.3.4a Aree residenziali	Pag. 172
	4.3.4.b Aree produttive	Pag. 173
4.4	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	Pag. 174
4.5	CONCLUSIONI	Pag. 174

0. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Pianezza ha adottato con Deliberazioni Consiliari n. 27 del 24.03.2011 e n. 33 del 26.09.1012 il Progetto definitivo della Prima revisione al PRGC, che ha successivamente trasmesso con note Prot. n. 8676 in data 25 maggio 2011 e n. Prot. n. 14512 del 15 ottobre 2012 alla Regione Piemonte al fine di acquisire, previo parere della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, la prescritta approvazione della Giunta Regionale.

Il Settore Copianificazione Urbanistica Area Metropolitana, incaricato dell'esame della pratica, ha provveduto ad analizzare gli elaborati componenti lo strumento urbanistico, e, a seguito dell'istruttoria effettuata, ha predisposto una relazione di esame, con richieste di approfondimento, nonché proposte di modificazioni ed integrazioni, (in data 18 agosto 2014, rif. prot. Gen. N. 203067/DB0817 del 26.05.2011 e prot. Gen. N. 33868/DB0823 del 17/10/2012) comprendente inoltre quanto richiesto dalla Direzione Opere Pubbliche Difesa del suolo, Economia Montana e foreste, Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, (prot. 34879/DB14/20 del 10.05.2013), dalla Determinazione Dirigenziale n.449 del 30/07/2014 con allegata la Relazione dell'Organo Tecnico regionale per la VAS finalizzata all'espressione del PARERE MOTIVATO della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e Direzione Ambiente – Settore Valutazione Piani e Programmi (prot. 20903/DB0805 del 01.08.2014); infine dalla Direzione Attività Produttive, Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, Prot. 3620/DB1607 in data 20.03.2013, ns. Prot. Gen. n. 8451 /DB0823+0805 del 22.03.2013, ed integrazione parere Prot. 8008/DB1607 in data 10.07.2014, ns. Prot. Gen. n. 18990/DB0823 del 11.07.2014.

La Direzione Regionale, a seguito del parere della Commissione tecnica Urbanistica del 17 ottobre 2014 nr. 2/2014, trasmesso con lettera prot. 27328 /DB0831 del 23 ottobre 2014 ha rinviato quindi il Progetto della Prima revisione del PRGC all'Amministrazione Comunale ai sensi del 13° comma dell'art. 15 della L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero ai sensi del 15° comma dello stesso articolo, qualora le modifiche comportassero un diverso regime vincolistico dei suoli, al fine di apportare le modifiche ed integrazioni illustrate e motivate nella succitata relazione.

L'Amministrazione Comunale, con delibera C.C. n. del , ha recepito in parte le osservazioni, ottemperando a tutte le richieste di chiarimento ed accogliendo le proposte di modificazioni ed integrazioni che ha ritenuto motivate.

A tal proposito è utile segnalare che la revisione del PRG ha dovuto seguire, per ragioni determinate dal momento del suo avvio, procedure antecedenti alla ormai consolidata modalità della copianificazione, generando alcuni problemi nella definizione della revisione stessa e nella comprensione in istruttoria dei documenti che la compongono.

Già in sede di audizione in CTU tale elemento era stato evidenziato e nell'ultima fase, quella delle controdeduzioni, per disponibilità reciproca dei funzionari istruttori e dei progettisti insieme con l'amministrazione comunale, si è tentata più che una copianificazione ormai priva di fondamento una fattiva collaborazione nella gestione di questa fase.

Il lavoro così concepito ha consentito di evidenziare alcune parti presenti, ma sfuggite nell'istruttoria evidentemente perchè non collocate con la dovuta rilevanza; analogamente alcune questioni sono state meglio sviluppate e corrette secondo utili indicazioni degli istruttori.

Ciononostante alcuni temi, pochi per la verità, non hanno trovato soluzione poiché attengono scelte puntuali dell'amministrazione o di logica del PRG come ad esempio alcuni interventi edificatori necessari per il raggiungimento dell'obiettivo qualificante di porre le condizioni per la realizzazione di una "green belt" che determini confine ed al tempo stesso separazione fra l'edificato e l'area agricola ancora fortemente presente in Pianezza.

Infine è bene rilevare come il lavoro svolto in collaborazione "para-copianificatoria" sia riuscito a trovare soluzioni che consentono l'approvazione ex comma 13 art.15 della 56, evitando ulteriori tempi di attesa per l'attuazione del Piano.

Si espongono di seguito in dettaglio le osservazioni pervenute e le relative controdeduzioni, ordinate e classificate secondo i punti della relazione di esame succitata, e così di seguito elencate come da indice posto nelle pagine seguenti:

1. **RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:**
REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA - SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA METROPOLITANA. (rif. prot. 27382/DB0831 del 22.10.2014) -
2. **RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:**
DIREZIONE OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO, ECONOMIA MONTANA E FORESTE. SETTORE PREVENZIONE TERRITORIALE DEL RISCHIO GEOLOGICO (prot. 34879/DB14/20 del 10.05.2013) - STRALCIO
3. **RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:**
DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE, Prot. 3620/DB1607 in data 20.03.2013, - Prot. Gen. n. 8451/DB0823+0805 del 22.03.2013, ed integrazione parere Prot. 8008/DB1607 in data 10.07.20143, ns. Prot. Gen. n. 18990/DB0823 del11.07.2014.
4. **RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:**
Determinazione Dirigenziale n.449 del 30/07/2014 con allegata la Relazione dell'Organo Tecnico regionale per la VAS finalizzata all'espressione del PARERE MOTIVATO della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e Direzione Ambiente – Settore Valutazione Piani e Programmi (prot. 20903/DB0805 del 01.08.2014)

1. **RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:
REGIONE PIEMONTE - DIREZIONE PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI
ED EDILIZIA - SETTORE COPIANIFICAZIONE URBANISTICA AREA METROPOLITANA. (rif. prot.
Gen. N. 203067/DB0817 del 26.05.2011 e prot. Gen. N. 33868/DB0823 del 17/10/2012) - STRALCIO**

Il documento risulta articolato in più punti, di cui alcuni esplicativi, ed altri prescrittivi; relativamente alle osservazioni sulle aree di piano si articola in:

- 1.1 **Ambiti di perequazione urbanistica:** riguarda le aree di nuovo impianto residenziale;
- 1.2 **Centro storico ed aree di interesse ambientale:** riguarda il Centro storico e le sue pertinenze;
- 1.3 **Aree residenziali di completamento:** riguarda gli ambiti di completamento (Co) e le aree di completamento (CO)
- 1.4 **Aree produttive di trasformazione DR:** riguarda l'area dell'ex fabbrica di bachelite posta in fregio alla Dora;
- 1.5 **Aree produttive di completamento Dc e di nuovo impianto DC**
- 1.6 **AR – Impianti incompatibili da rilocalizzare**

Il Comune di Pianezza, con il presente documento, esprime le proprie determinazioni in merito, articolandole puntualmente secondo l'ordine delle osservazioni esposte, ovvero:

1.1 **AMBITI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA**

L'osservazione, articolata in più sottopunti, così recita:

"3.1.3 Ambiti di perequazione urbanistica

La Variante intende introdurre il meccanismo perequativo urbanistico con il fine di trasferire e concentrare la capacità edificatoria di alcune aree assoggettate a P.E.C. su definiti ambiti, e trasferire parte della quota a servizi, necessaria anche a soddisfare i fabbisogni pregressi, su aree collocate in contesti ove sia opportuno reperire un consistente demanio di aree.

In particolare sono stati individuati tre nuovi ambiti di perequazione urbanistica:

1. Ambito "Viale Pasturanti" ab. 803;
2. Ambito "Val Della Torre" ab. 468;
3. Ambito "San Pancrazio" ab. 754.

Complessivamente sono previsti 2.025 abitanti teorici da insediare nelle aree residenziali dei predetti tre ambiti. Tutti gli ambiti sono assoggettati a S.U.E. e hanno un indice di Utilizzazione territoriale (Ut) omogeneo di 0,13 mq/mq. con una Superficie Utile Lorda complessiva formata dalla somma della SUL generata dal predetto indice Ut più la quota di SUL di "atterraggio" generata dai diritti edificatori delle aree collegate di "decollo".

Ogni ambito è composto da diverse aree in particolare;

1. l'ambito "Viale Pasturanti" risulta composto dalle aree C3. 1, C 3. 2, C3. 3, C 3.30, C 3.36, C 3.39, e in parte dall'area V2.19.3;
2. l'ambito "Val della Torre" risulta composto dalle aree C2.19.1, C2.19.2, C 2.19.3, e in parte dall'area V2. 19.3;
3. l'ambito "San Pancrazio" risulta composto dalle aree C 2.12.1, C 2.12.2, C 2. 12.3, C2. 20.

Si deve evidenziare che i nuovi ambiti sono prevalentemente formati da aree assoggettate a P.E.C. già previste nel P.R.G.C. vigente. (...)

Alcune nuove previsioni risultano site in aree libere non urbanizzate e/o protendenti all'interno di aree agricole. Si evidenzia che le nuove aree di "atterraggio" site attorno all'ambito di "San Pancrazio" oltre ad essere aree libere e destinate all'uso agricolo, si trovano attorno ad un elemento storico architettonico di particolare pregio - denominato appunto "Santuario di San Pancrazio"- individuato dal Piano Paesaggistico Regionale come "Polo della religiosità". Il P.P.R. all'art. 28 delle Norme di Attuazione prevede la seguente Direttiva:

"b. i piani locali:

- I. *provvedono al mantenimento o al ripristino della componente vegetazionale con rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscata sottostante;*
- II. *localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione sosta, illuminazione, cartelloni e arredo in modo da evitare ogni impatto negativo."*

Sulla scorta dei principi degli obiettivi, dei criteri e degli indirizzi regionali e provinciali degli Strumenti di Pianificazione Sovraordinata espressi nel precedente punto 3.1.1. ed ai quali si rimanda con particolare riferimento ai punti 3 e 4, non si ritiene opportuno compromettere ampie aree inedificate e destinate all'uso agricolo e/o site attorno ad un bene storico artistico quale è il "Santuario di San Pancrazio", in particolare si richiede lo stralcio delle seguenti aree:

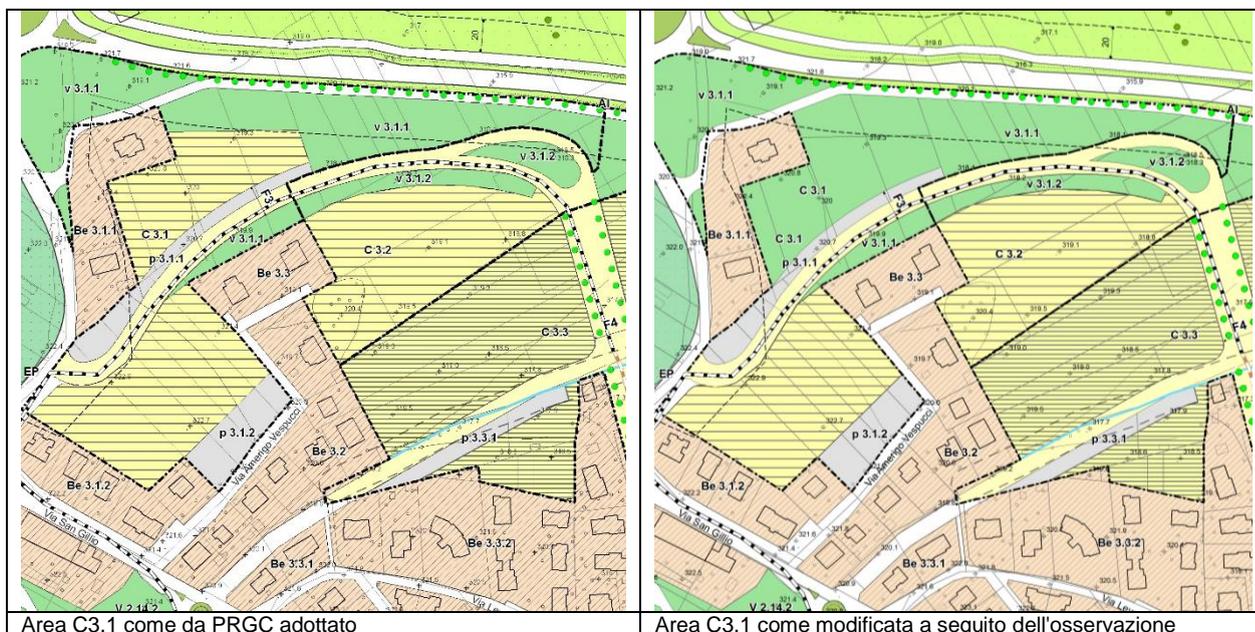
1. *C 3.1 parte a nord della strada in progetto;*

2. C 2.12.1a con p 2.12.6;
3. C.2.12.1b con p. 2.12.5;
4. C 2.19.1 con v 2.19.1, p 2.19.4, p 2.19.6, p 2.19.10, p 2.19.11;
5. L'area v 2.19.2 deve essere svincolata dall'intervento C 2.19.2 e riportata alla sua originaria destinazione agricola, in quanto già compromessa e resa inedificabile dal passaggio dell'elettrodotto esistente. Si ritiene pertanto opportuno limitare gli aspetti perequativi dell'ambito C 2.19.2 sull'area v 2.19.3 sita lungo "viale pasturanti" oppure estenderli su altre aree ritenute idonee dell'A.C. quali quelle stralciate al punto 4). In questo caso tali aree potrebbero acquisire la destinazione d'uso di verde pubblico.

In conseguenza dei predetti stralci l'Amministrazione Comunale dovrà ridefinire il disegno urbanistico in modo coerente con le aree esistenti e con le previsioni della Variante in esame, eventualmente riconsiderando la delimitazione individuata pur mantenendo le superfici previste. Le aree a parcheggio p 2.12.2 e p 2.12.3 dovranno essere riposizionate sul fronte opposto della strada in progetto.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

- 1.1a Area C3.1 parte a nord della strada in progetto:** Preso atto di quanto osservato, si ritiene opportuno accogliere l'osservazione, con la riclassificazione a verde pubblico della superficie fondiaria a destinazione residenziale situata a nord della strada in progetto con un incremento della superficie a verde di mq. 5.165, ed una analoga riduzione della superficie fondiaria. Perimetro del SUE e capacità insediativa rimangono immutati, mentre la capacità edificatoria viene concentrata nelle superfici fondiarie residue, senza aumento del numero dei piani. Dalle verifiche effettuate risulta che tale nuovo assetto planimetrico dell'edificazione rispetta comunque il rapporto di copertura fondiario previsto (1/3) anche nel caso di un'edificazione a 2 piani f.t., come anche l'indice di densità fondiaria massima previsto dall' Art. 23 della l.r. 56/77 e s.m.i. (1,33 mq/mq) – raggiungendo circa 0,53 mq/mq.



Sulla tavola P2A la porzione di superficie fondiaria dell'area C3.1 posta a nord della strada in progetto è riclassificata come verde pubblico v 3.1.1.

All'Art. 114.9 – Area C 3.1 Il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" è così modificato ed integrato:

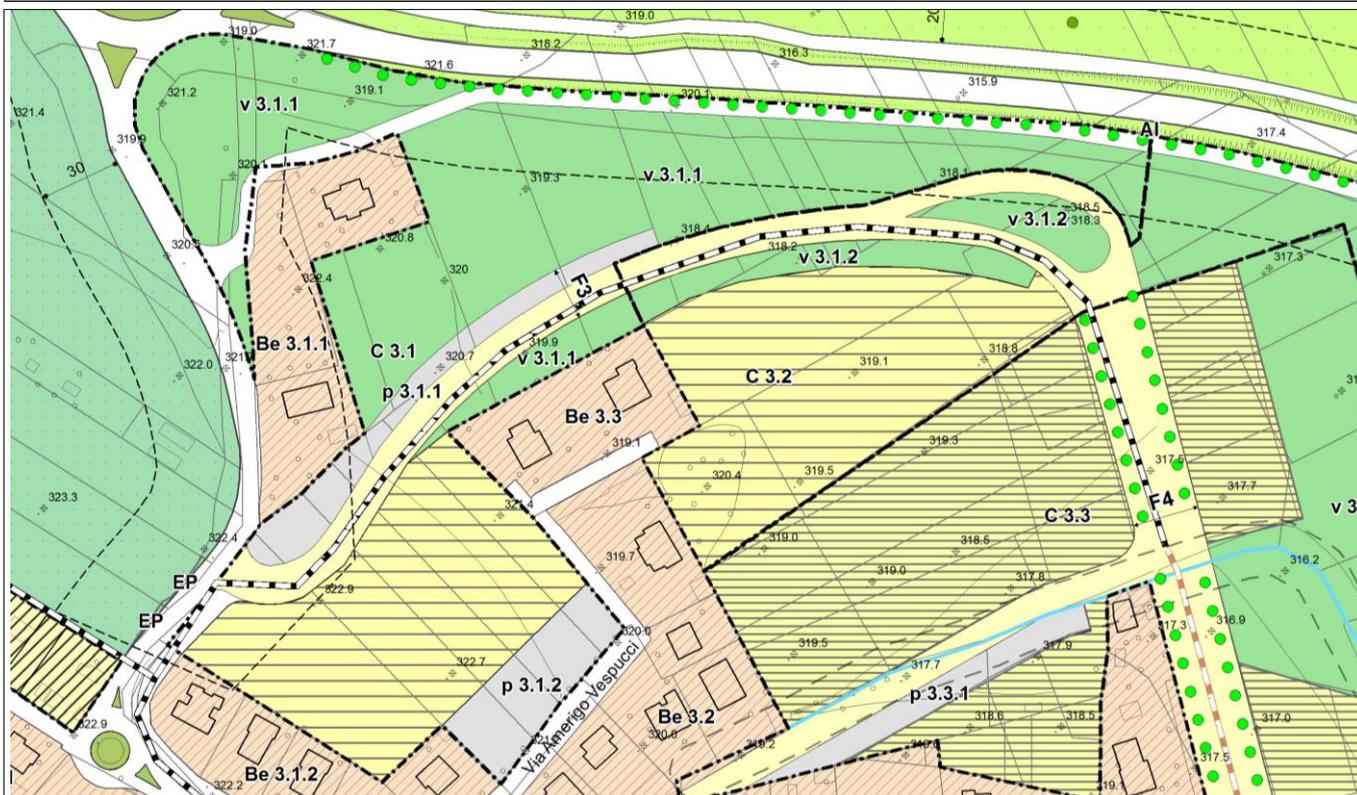
STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione e tipologia F3 (viale e parcheggio - vedi Art. 118 delle presenti norme) e minima ~~mt. 9,00~~ **mt.9,50**, (Tipologia F) ed alla dismissione e sistemazione delle aree p 3.1.1 e p 3.1.2, a parcheggio, per mq. 1.790 e mq. 1.800 e dell'area a verde v 3.1.1 di mq. ~~42.620~~ **16.620**, secondo quanto indicato in cartografia"

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2a e S2a) eliminando la superficie fondiaria posta a nord della strada in progetto, ed ampliando di conseguenza l'area v 3.1.1.

Viene infine adeguato anche il documento P5.1 – Calcolo della capacità insediativa e dei servizi – modificando le superfici relative al verde dell'area medesima.

Di seguito si riporta la scheda relativa all' Art. 114.9 – Area C 3.1 come modificata dalle presenti controdeduzioni.

**Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale****Art. 114.9****CODICE AREA****C 3.1****UBICAZIONE** : L' area è ubicata lungo la nuova circonvallazione di PRGC (pressi via San Gillio) (Distretto D3 – Tav. di PRGC P2A)

Sup. territoriale	Mq. 34.420	Densita' abitativa	40 mq./ ab.
Sup. utile lorda (Sul) massima realizzabile	Mq. 4.475	Abitanti teorici previsti	N. 112

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d'uso propria è residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114

TIPO DI INTERVENTO**NI – Nuovo Impianto (Art. 49 N.d'A.)****MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione delle aree a parcheggio p 3.1.1 e p 3.1.2 e dell'area a verde pubblico v 3.1.1.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione e tipologia F3 (viale e parcheggio - vedi Art. 118 delle presenti norme) e minima **mt. 9,50**, (Tipologia F1) ed alla dismissione e sistemazione delle aree p 3.1.1 e p 3.1.2, a parcheggio, per mq. 1.790 e mq. 1.800 e dell'area a verde v 3.1.1 di mq. **16.620**, secondo quanto indicato in cartografia

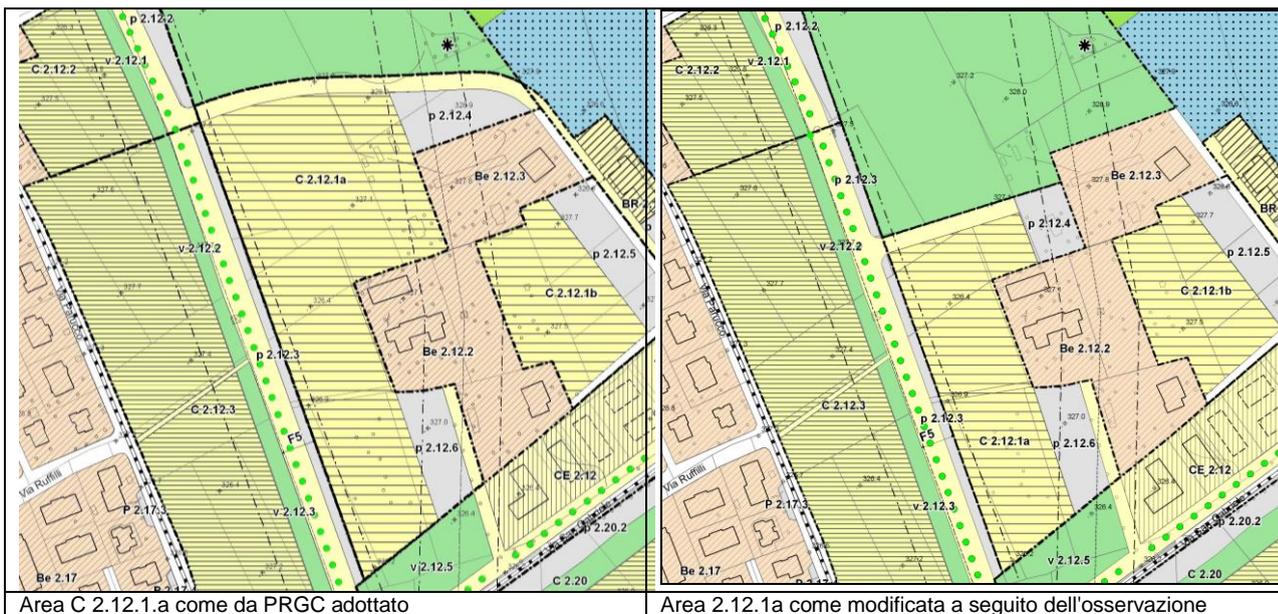
PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,00, per un massimo di 3 piani fuori terra.
La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);

1.1b Aree C2.12.1a con p 2.12.6. L'ambito risulta marginale rispetto alla quinta principale del Santuario, e posto a meno di 100 metri dalle reti fognarie ed acquedottistiche di nuova realizzazione da parte dei soggetti attuatori del PEC che corrono lungo la via di nuova realizzazione a collegamento tra via La Cassa e via Firpo. E' di interesse per l'Amministrazione che la sua attuazione possa dar vita, con le aree v 2.12.14, di cui è prevista la cessione gratuita e la sistemazione, e con le limitrofe aree v 2.12.6, VP 2.8 e V 2.8.4, ad un'ampia vasta area verde posta lungo via La Cassa, baricentrica alla località Parucco, che faccia funzione di parco urbano caratterizzando e riqualificando questo quartiere di recente realizzazione. Preso atto di quanto osservato, si ritiene opportuno comunque accogliere in parte l'osservazione, riportando verso sud la strada in progetto, riclassificando a verde pubblico la porzione dell'area fondiaria C2.12.a posta a nord dell'edificato esistente, in modo da densificare l'edificazione, riportando gli edifici in progetto nella linea visiva di quelli esistenti. Dalle verifiche effettuate risulta che tale nuovo assetto planimetrico dell'edificazione rispetta comunque il rapporto di copertura fondiario previsto (1/3), come anche l'indice di densità fondiaria massima previsto dall'Art. 23 della l.r. 56/77 e s.m.i. (1,33 mq/mq) – raggiungendo circa 0,55 mq/mq.



Il tratto di viabilità a confine dell'area verde v 2.12.4 tra la via San Gabriele e la nuova strada di PRGC viene abolito, ed il parcheggio p 2.12.4 ricollocato ad ovest dell'area Be 2.12.3; la superficie fondiaria viene ridotta, riclassificando la porzione dell'area 2.12.1a posta a nord come verde pubblico v 2.12.4. Il parcheggio p 2.12.6 viene ridotto nelle dimensioni. Viene mantenuto inalterato il perimetro del SUE. All'Art. 114.1 – Area C 2.12.a i paragrafi "Superficie territoriale", "MODALITA' DI INTERVENTO", "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i.", "PARAMETRI URBANISTICI" sono così modificati ed integrati:

Superficie territoriale	Mq. 27.725 + 21.200 Mq. 15.925 + 33.000
--------------------------------	--

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto indicati sulle tavole di PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione delle aree a parcheggio p 2.12.4 e 2.12.6 oltre quota parte pari al **75% - 86% circa** dell'area a verde pubblico v 2.12.4 e del parcheggio p 2.12.1

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

"L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione F1 (collegamento a confine dell'area verde v 2.12.4 tra la via San Gabriele e la nuova strada di PRGC - Vedi Art. 118 delle presenti norme), e minima mt.9,00 **mt.9,50** per la via **le vie** di collegamento con il parcheggio **i parcheggi** p 2.12.6 **e p 2.12.4** ed alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio p 2.12.4 e 2.12.6, per rispettivi indicativi mq. 1.890 e mq. 1.935 **mq. 1.280,** e di quota parte (75%) **(86% circa)** dell'area a parco pubblico v 2.12.2 e del parcheggio p 2.12.1 per mq. 24.200 **33.000** circa, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. 25.025 **36.170."**

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq/mq. per una S.U.L. complessiva di mq. 6.360, derivante per mq. 3.605 dalla capacità edificatoria propria dell'area, e per i rimanenti mq. 2.755 dall'atterraggio dei diritti edificatori della quota parte di pertinenza **(75%) - (86% circa)** delle aree v 2.12.4 e p 2.12.4. Il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2a e S2a) apportando le variazioni grafiche precedentemente descritte. Viene infine adeguato anche il documento P5.1 – Calcolo della capacità insediativa e dei servizi – modificando le superfici relative al verde ed ai parcheggi di pertinenza dell'area medesima. Di seguito si riporta la scheda relativa all' Art. 114.1 – Area C 2.12.a come modificata dalle presenti controdeduzioni.

**Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale****Art.114.1****CODICE AREA****C 2.12.1a**

UBICAZIONE : L'area è ubicata lungo la nuova viabilità di PRGC prevista a collegamento tra le vie Firpo e La Cassa (Distretto D2 - Tav di PRGC P2A)

Superficie territoriale	Mq. 15.925 + 33.000
--------------------------------	----------------------------

Superficie utile lorda (Sul) max realizzabile	Mq. 6.360
--	------------------

Densità abitativa	40 mq./ ab.
--------------------------	--------------------

Abitanti teorici previsti	N. 159
----------------------------------	---------------

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d'uso propria è residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114.

TIPO DI INTERVENTO

NI – Nuovo Impianto (Art. 49 N.d'A.)

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto indicati sulle tavole di PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione delle aree a parcheggio p 2.12.4 e 2.12.6 oltre quota parte pari **all' 86% circa** dell'area a verde pubblico v 2.12.4 e del parcheggio p 2.12.1

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

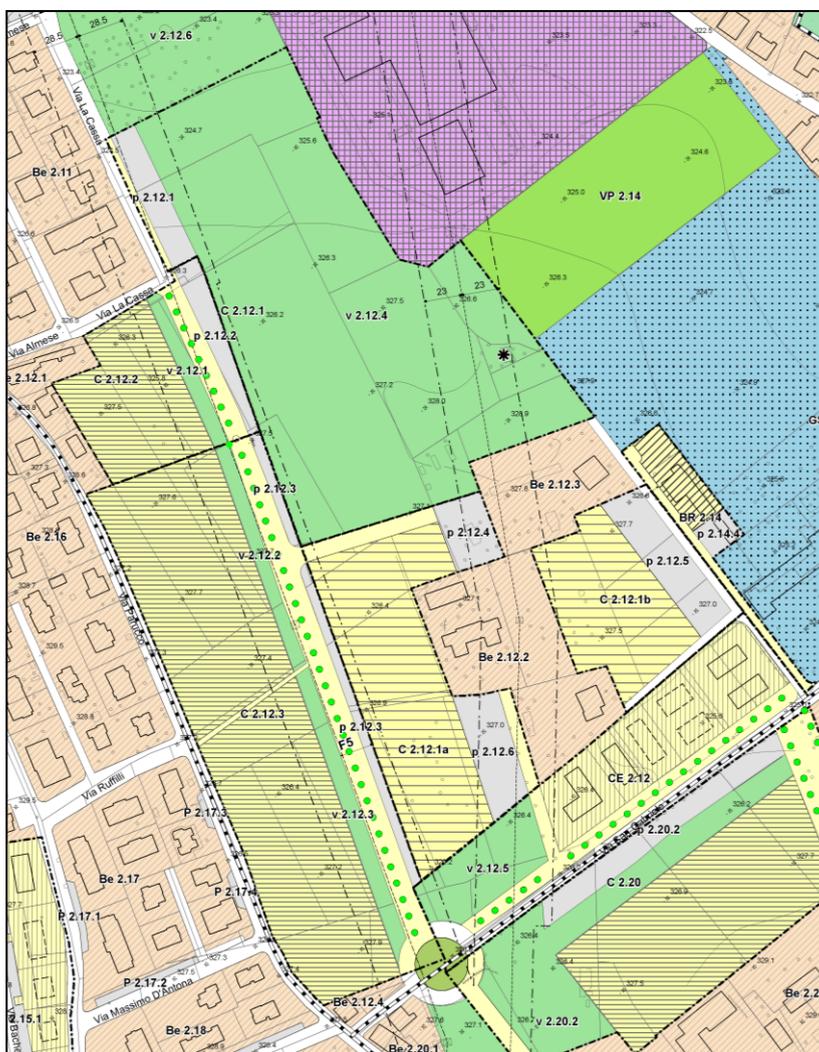
L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione minima **mt.9,50** per **le vie** di collegamento con **i parcheggi** p 2.12.6 e p 2.12.4 ed alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio p 2.12.4 e 2.12.6, per rispettivi indicativi mq.1.890 e mq. **1.280** e di quota parte **(86% circa)** dell'area a parco pubblico v 2.12.2 e del parcheggio p 2.12.1 per mq. **33.000** circa, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. **36.170**."

PARAMETRI URBANISTICI

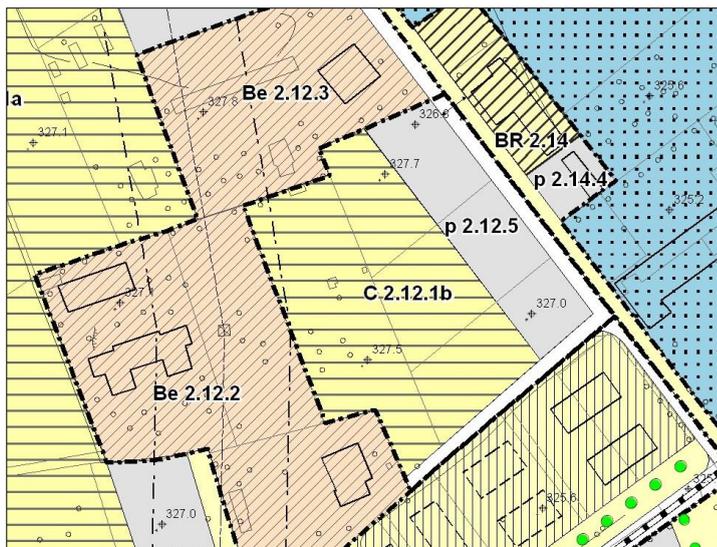
L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq/mq. per una S.U.L. complessiva di mq. 6.360, derivante per mq. 3.605 dalla capacità edificatoria propria dell'area, e per i rimanenti mq. 2.755 dall' atterraggio dei diritti edificatori della quota parte di pertinenza **(86% circa)** delle aree v 2.12.4 e p 2.12.4. Il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,50, per un massimo di 3 piani fuori terra.
La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);



1.1c Area C2.12.1b con p 2.12.5.



Non si condivide l'osservazione. L'area risulta interclusa, e priva di riferimenti visivi con l'edificio principale del Santuario. Risulta inoltre posta a meno di 100 metri dalle reti fognarie ed acquedottistiche esistenti che corrono lungo la via San Gabriele, ricadendo entro la linea la prima soglia dei costi per l'urbanizzazione Contribuisce inoltre pro quota alla realizzazione del parco urbano v 2.12.4. Si ritiene opportuno confermare l'area come prevista dalla variante. A seguito del parziale accoglimento dell'osservazione per l'area C2.12a, di cui al seguente punto 1.3, all'Art. 114.2 – Area C 2.12.1b I paragrafi "MODALITA' DI INTERVENTO" "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" e "PARAMETRI URBANISTICI" sono così modificati ed integrati:

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto indicati sulle tavole di PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione dell' area a parcheggio p 2.12.4 oltre quota parte pari al ~~25%~~ **(18% circa)** dell'area a verde pubblico v 2.12.4 e del parcheggio p 2.12.1

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione minima mt.9,00 per la via di collegamento con il parcheggio p 2.12.5, oltre alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio pubblico , p 2.12.5 per rispettivi indicativi mq. 2.345, e di quota parte ~~(25%)~~ **(18% circa)** dell'area a parco pubblico v 2.12.2 e del parcheggio p 2.12.1 per mq. 7.070 circa, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. 9.415.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq/mq. per una S.U.L. complessiva di mq. 2.168, derivante per mq. 1.250 dalla capacità edificatoria propria dell'area, e per i rimanenti mq. 918 dall' atterraggio dei diritti edificatori della quota parte di pertinenza ~~(25%)~~ **(18% circa)** delle aree v 2.12.4 e p 2.12.4. Il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

Tale variazione non comporta modifiche alla cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2a e S2a), ed al documento P5.1 – Calcolo della capacità insediativa e dei servizi .

Di seguito si riporta la scheda relativa all' Art. 114.2 – Area C 2.12.1b come modificata dalle presenti controdeduzioni.



Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale

Art.114.2

CODICE AREA**C 2.12.1b**

UBICAZIONE : L'area è ubicata lungo la nuova viabilità secondaria di PRGC prevista a collegamento tra le vie San Gabriele e La Cassa (Distretto D2 - Tav di PRGC P2A)

Superficie territoriale **Mq. 9.610 + 7.070**

Superficie utile lorda (Sul) max realizzabile **Mq. 2.168**

Densita' abitativa **40 mq./ ab.**

Abitanti teorici previsti **N. 54**

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d'uso propria è residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114.

TIPO DI INTERVENTO

NI – Nuovo Impianto (Art. 49 N.d'A.)

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto indicati sulle tavole di PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione dell'area a parcheggio p 2.12.4 oltre quota parte pari al **18%circa** dell'area a verde pubblico v 2.12.4 e del parcheggio p 2.12.1

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

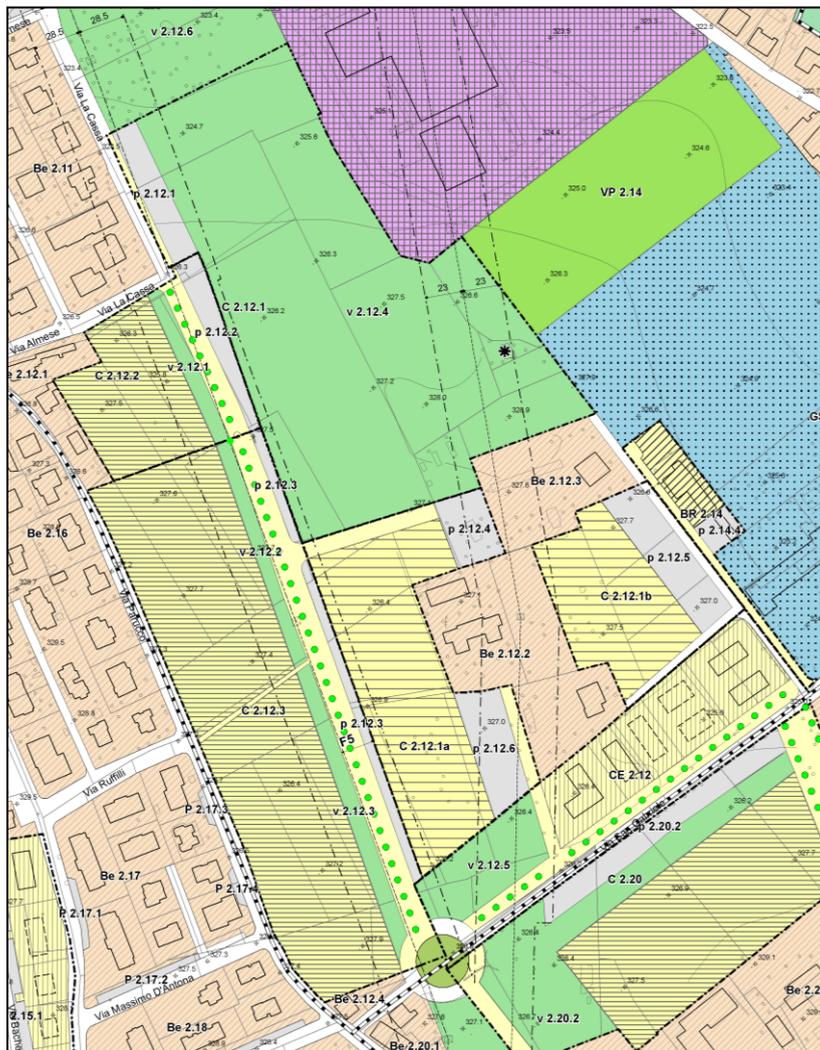
L'intervento è subordinato alla cessione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione minima mt.9,00 per la via di collegamento con il parcheggio p 2.12.5, oltre alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio pubblico , p 2.12.5 per rispettivi indicativi mq. 2.345, e di quota parte (**18%circa**) dell'area a parco pubblico v 2.12.2 e del parcheggio p 2.12.1 per mq. 7.070 circa, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. 9.415.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq/mq. per una S.U.L. complessiva di mq. 2.168, derivante per mq. 1.250 dalla capacità edificatoria propria dell'area, e per i rimanenti mq. 918 dall' atterraggio dei diritti edificatori della quota parte di pertinenza (**18%circa**) delle aree v 2.12.4 e p 2.12.4. Il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,50, per un massimo di 3 piani fuori terra.
La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);



1.1d Aree C 2.19.1 con v 2.19.1, p 2.19.4, p 2.19.6, p 2.19.10, p 2.19.11.

L'area, oggi utilizzata dall'azienda agricola posta ad est della via Rosta, pur essendo di 2° classe d'uso, è slegata dal terreno agricolo posto ad est, appartenente ad appezzamenti di altre proprietà siti nel comune di Alpignano. Il trasferimento della confinante azienda agricola conduce di fatto ad una sottoutilizzazione dei terreni. Condividendo in parte quanto osservato, al fine di limitare il consumo di suolo, si ritiene opportuno ridurre la superficie fondiaria prevista, a favore dell'area verde v 2.19.1, abolendo anche il tratto viabile posto a ovest, a prosecuzione della via Valdellatorre. Dalle verifiche effettuate risulta che tale nuovo assetto planimetrico dell'edificazione rispetta comunque il rapporto di copertura fondiario previsto (1/3) anche nel caso di un'edificazione a 2 piani f.t., come anche l'indice di densità fondiaria massima previsto dall' Art. 23 della l.r. 56/77 e s.m.i. (1,33 mq/mq) – raggiungendo circa 0,43 mq/mq.



La porzione di superficie fondiaria dell'area 2.19.1 posta a nord della strada in progetto è riclassificata come verde pubblico v 2.19.1. Il tratto viabile posto a ovest, a prosecuzione della via Valdellatorre, viene anch'esso abolito, insieme ai parcheggi p 2.19.4 e p 2.19.10. Rimangono inalterati il perimetro e la superficie territoriale del SUE.

All' Art. 114.5 – Area C 2.19.1, i paragrafi "MODALITA' DI INTERVENTO", e "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i.", "PARAMETRI URBANISTICI" sono così modificati ed integrati:

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto indicati sulle tavole di PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione delle aree a parcheggio p 2.19.4, p 2.19.6, p 2.19.10, p 2.19.11 e dell' area a verde pubblico v 2.19.1 oltre quota parte pari al 70% dell' area a verde pubblico v 2.19.3

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione e di tipologia F6 (via di collegamento tra via Val della Torre e via Parucco), F7 per la parte di competenza (viale interno - vedi Art.118 delle presenti norme) e minima ~~mt. 9,00~~ **mt. 9,50**, (Tipologia F1), ed alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio pubblico p 2.19.4, p 2.19.6, p 2.19.10, p 2.19.11, per rispettivi mq. 4.460, mq.2.400, 625 e mq.450 **mq. 1.760, e mq. 475**, e dell'area a verde pubblico v 2.19.1 di mq. 4.380, **13.862 circa** e di quota parte (70%) dell'area a parco pubblico v 2.19.3 posta lungo la via Pasturanti, per mq. 13.300 circa, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. ~~49.645~~ **29.397**

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2a e S2a) apportando le variazioni grafiche precedentemente descritte.

Viene infine adeguato anche il documento P5.1 – Calcolo della capacità insediativa e dei servizi – modificando le superfici relative al verde ed ai parcheggi di pertinenza dell'area medesima.

Di seguito si riporta la scheda relativa all' Art. 114.1 – Area C 2.19.1 come modificata dalle presenti controdeduzioni.

**Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale****Art. 114.5****CODICE AREA****C 2.19.1**

UBICAZIONE: L'intervento ad arcipelago, di cui parte (area C19.1) costituisce l'Ambito di nuovo impianto e perequazione urbanistica "Val della Torre 1" che, situato parte nella frangia ovest dell'abitato, e parte (v 2.19.3) a completamento ad est del parco dell'Ambito di nuovo impianto e perequazione urbanistica "Viale Pasturanti", si inserisce insieme ai tasselli "Val della Torre 2" e "Val della Torre 3" tra il paesaggio urbano di recente impianto ad est dell'abitato al fine di completarne il margine, il primo lungo le nuove strade di PRGC a proseguimento di via Val della Torre e fino all'innesto della via Parucco; il secondo (ex area ST 13) a connessione della via Claviere con la via Val della Torre (Distretto D2 - Tav di PRGC P2A); il quarto tassello costituito dall'area v 2.19.3 da dismettere pro quota tra i tre SUE, è situato lungo la via Pasturanti tra la via Cassagna a sud e la via San Bernardo a nord (Distretto D3 - Tav di PRGC P2B);

**Sup. territoriale****Mq. 36.315 + 13.300****Densita' abitativa****40 mq./ ab.****Sup. utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 6.450****Abitanti teorici previsti****N. 161****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d'uso propria è residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse complementari. Sono ammesse altre attività compatibili che non siano moleste o nocive nei confronti della residenza, rientrino nella classificazione prevista per la zona dal Piano di Classificazione Acustica, e che non occupino unità immobiliari superiori a 250 mq per una superficie utile lorda non superiore al 40% di quella totale. Sono escluse comunque le attività produttive che non abbiano carattere artigianale di servizio alla residenza. Sono ammesse attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R.23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 - 10831 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114.

TIPO DI INTERVENTO**NI – Nuovo Impianto (Art. 49 N.d'A.****MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto indicati sulle tavole di PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, e cessione ed urbanizzazione delle aree a parcheggio p 2.19.6, p 2.19.11 e dell'area a verde pubblico v 2.19.1 oltre quota parte pari al 70% dell' area a verde pubblico v 2.19.3

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla cessione e realizzazione dei tratti di nuova viabilità in progetto nel PRGC ricadenti nel perimetro del SUE, di sezione e di tipologia F6 (via di collegamento tra via Val della Torre e via Parucco), F7 per la parte di competenza (viale interno - vedi Art.118 delle presenti norme) e minima mt.9,50, (Tipologia F), ed alla dismissione e sistemazione delle aree a parcheggio pubblico, p 2.19.6, p 2.19.10, per rispettivi mq. 1.760, e mq.475, e dell'area a verde pubblico v 2.19.1 di mq. 13.862 circa, e di quota parte (70%) dell'area a parco pubblico v 2.19.3 posta lungo la via Pasturanti, per mq. 13.300 circa, secondo quanto indicato in cartografia di PRGC, per una superficie complessiva minima a standard di mq. 29.397.

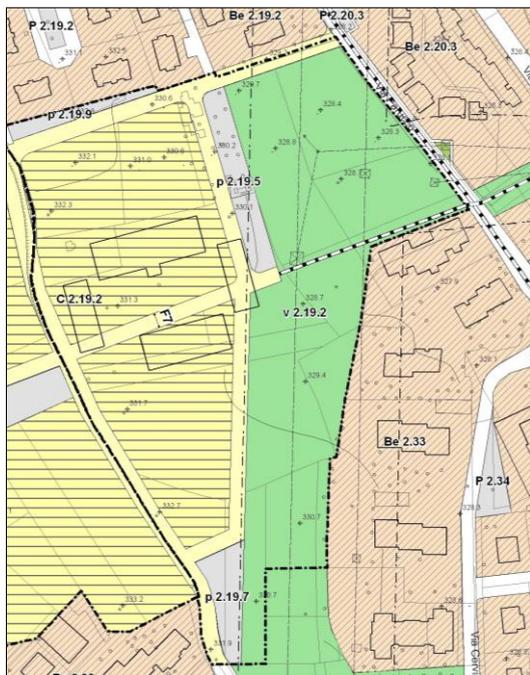
PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,13 mq./mq., per una S.U.L. complessiva di mq. 6.450, derivante per mq. 4.721 dalla capacità edificatoria propria dell'area, e per i rimanenti mq. 1.729 dall' atterraggio dei diritti edificatori della quota parte di pertinenza dell' area v 2.19.3 di via Pasturanti; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,00, per un massimo di 3 piani fuori terra.
La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalle vie non potrà essere inferiore a mt. 7,50 (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444);

1.1e Area v 2.19.2.



Preso atto di quanto osservato, non si condivide l'osservazione. L'attuazione dell'area C19.2 è finalizzata al trasferimento in zona agricola esterna alla circoscrizione del complesso cascinale esistente che comprende una attività di allevamento intensivo, già incompatibile con l'attuale circostante contesto residenziale. L'area v 2.19.2, privata della sua funzione agricola, ha come logica destinazione quella di polmone di verde attrezzato per la residenza circostante. Una sua riconduzione alla destinazione agricola porterebbe unicamente al suo non utilizzo, con conseguente degrado, o comunque risulterebbe un'area agricola completamente interclusa in zone residenziali. Si ritiene quindi opportuno confermare le previsioni di Piano.

Relativamente al Centro storico ed alle aree di interesse ambientale, vengono formulate diverse osservazioni, che possono così essere articolate:

1.2. CENTRO STORICO ED AREE DI INTERESSE AMBIENTALE

1.2.1 "Demolizione e fedele ricostruzione o ricostruzione con sagoma definita", la "Ristrutturazione edilizia di tipo G (RsG) con grossatura di manica".

.....In sede di sopralluogo, dopo avere visionato gli ambiti e i fabbricati esistenti del centro storico, sono emerse alcune perplessità sui possibili interventi di demolizione e ricostruzione previsti dalla Variante Generale al P.R.G.C. in esame, in quanto i fabbricati esistenti, anche se non riconosciuti come fabbricati "vincolati" o "tutelati", sono edifici che definiscono l'impianto storico del centro di Pianezza e rappresentano un importante valore ambientale-paesaggistico da conservare e recuperare. Pertanto, si chiede all'Amministrazione Comunale di rivedere tutti gli ambiti e i fabbricati del centro storico oggetto d'interventi particolarmente significativi quali la "Demolizione e fedele ricostruzione o ricostruzione con sagoma definita", la "Ristrutturazione edilizia di tipo G (RsG) con grossatura di manica".

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si premette che l'Art. 47- CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - RsG, (Art. 47 punto 5) recita:

"5.1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definite all'articolo 3 del T.U. Edilizia ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G.C. con gli ampliamenti indicati cartograficamente. In tal caso dovranno essere curate: **la conservazione della facciata esterna verso via, nonché la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto al precedente punto 2.2 lett. d ed e), la valorizzazione dell'apparato decorativo e con il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).**"

E quindi evidente che tale intervento non è un mero intervento di demolizione, ma, pur modificando la manica del fabbricato prevedendo un suo ampliamento verso il cortile, salvaguarda le caratteristiche architettoniche dei fronti verso via, di edifici che hanno unicamente valenza documentaria, si ritiene di non rivedere, se non in casi specifici e particolari, l'indicazione di questo tipo di intervento, peraltro già previsto nel Piano Particolareggiato. Si ritiene opportuno rinominarlo semplicemente **Art. 47- CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI- RsG.**, e mantenere questo tipo di intervento negli ambiti ove previsto, a parte alcuni casi particolari di seguito affrontati.

Così pure l'Art.48, punto 3.1 – Nuova costruzione a sagoma definita, che così recita:

"3.1. Nuova costruzioni a sagoma definita

- a. Tra i provvedimenti di riqualificazione ambientale e di recupero e consolidamento della tipologia edilizia preesistenti (a corte, per aggregazione seriale, in linea, ecc.) all'interno del Centro Storico il P.R.G.C. prescrive con vincolo topograficamente definito la realizzazione - in taluni casi - di nuove costruzioni.
- b. **Le nuove costruzioni sono connesse in genere a contestuali opere di sfoltimento e diradamento di manufatti accessori insistenti nelle aree scoperte di pertinenza. Esse dovranno assumere pertanto, specie nei nuclei frazionali e montani, le caratteristiche formali e costruttive compatibili con l'immagine di semplicità tipica dell'edilizia minore d'impianto rurale.**
- c. Per la definizione delle quantità edificabili fanno testo oltre alla dimensione superficiale della sagoma prescritta nella tavola in scala 1:1.000 del P.R.G.C. **anche le definizioni di cui al successivo art. 95.**
- d. **I progetti e le relative esecuzioni dovranno uniformarsi per la composizione dei fronti, materiali da impiegarsi e per le condizioni operative, all'art. 93.**
- e. **I fronti ciechi di manufatti accessori riutilizzati devono rimanere tali, fatta salva, se prescritta dal P.R.G.C., la formazione di androni carrai.**
- f. **I varchi degli androni carrai di nuova formazione avranno preferibilmente architravi a tutto sesto o a sesto ribassato secondo la tipologia ricorrente rintracciabile nel tessuto edilizio. I portoni saranno eseguiti in legno.**"

Essendo un intervento applicato a casi particolari, si ritiene opportuno non abolire l'articolo e mantenere questo tipo di intervento nei casi di seguito affrontati ai punti 1.2.2c (ambito 22.1), 1.2.3a (ambito 10.1.a), 1.2.3b (ambito 10.1b), punto 1.2.3c (ambito 10.1c), 1.2.4b (ambito 11.1), 1.2.4f (ambito 21.1), 1.2.4g (ambito 15.1).

1.2.2 RICHIESTA DI STRALCIO DELLA PREVISIONE DEGLI AMBITI 22.1, 22.2 E 22.3

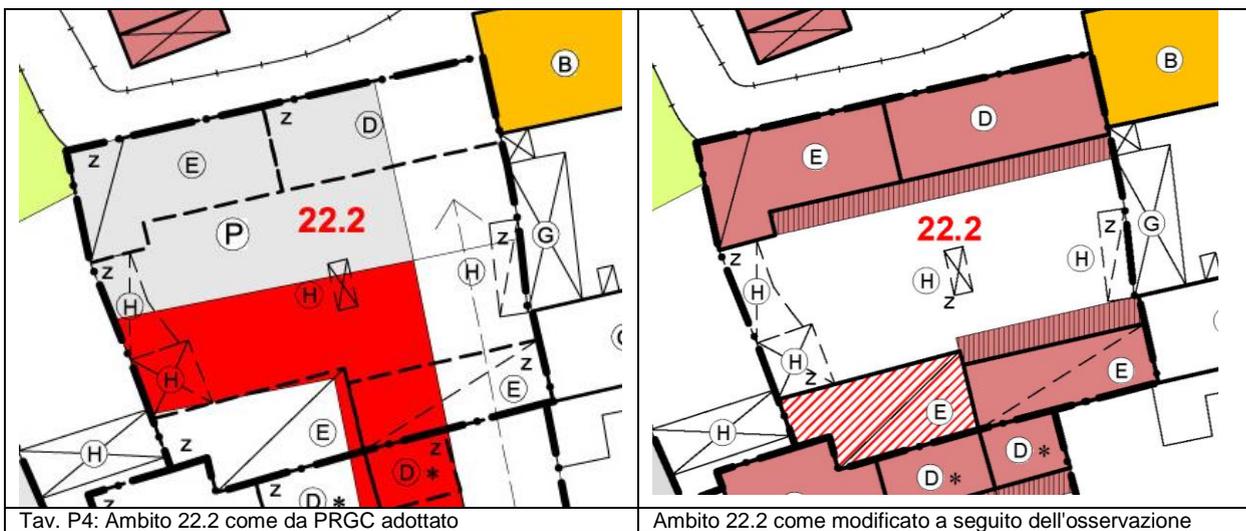
In particolare si richiede di stralciare la previsione degli ambiti 22.1, 22.2 e 22.3 prevedendo il recupero degli edifici esistenti. Infatti, l'area è ancora connotata dalla presenza di un tessuto storico consolidato e da edifici in buon stato di conservazione. L'intervento previsto di demolizione e ricostruzione non appare opportuno né motivato.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

PER GLI AMBITI 22.2 e 22.3

Si accoglie l'osservazione. Negli Ambiti 22.2 e 22.3 gli interventi di sostituzione edilizia (D/NC) sono sostituiti con interventi di ristrutturazione con grossatura di manica (RSg), ristrutturazione di tipo b (RSb) e ristrutturazione con recupero del volume (Rsv), salvaguardando così i caratteri della trama viaria, le caratteristiche tipologiche degli edifici ed architettoniche dei prospetti su via. Viene inoltre riportato nello specifico la prescrizione di cui al successivo punto 2.1.c5 relativo al portone ed alla statua su via Gariglietti. Vengono abolite le schede di cui agli Artt. 110.9 e 110.10, (Aree BR - Ambiti di ristrutturazione urbanistica) ed introdotte nuove schede all'Art. 99 (Aree Br - Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia), in quanto gli interventi vengono così di conseguenza riclassificati.

1.2.2a AMBITO 22.2



All' Art. 95 – scheda A1a 22.1, gli interventi di demolizione e ricostruzione a sagoma definita (D/NC) sono sostituiti con interventi di ristrutturazione con grossatura di manica (RSg), e ristrutturazione con recupero del volume (Rsv), abolendo la previsione del parcheggio sulla via Maiolo, e della nuova viabilità di collegamento tra via Gariglietti e via Maiolo, salvaguardando così i caratteri della trama viaria, le caratteristiche tipologiche degli edifici ed i prospetti su via. Si corregge inoltre il refuso, riportando la corretta superficie massima realizzabile come da ex scheda Art. 110.9, oggi scheda Art. 99.13

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑦	1	1-2	D	Residenza	D RSg	Edificio rurale	Ambito 22.2: E' prevista la demolizione di tutti gli edifici del lotto 7, e la loro ricostruzione con 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) e recupero del volume (RSv) degli edifici 1.4.5.8 , secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC, e la contestuale demolizione dei bassi fabbricati 2.3.6 e7 . La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.995 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la dismissione e la realizzazione della nuova viabilità e del parcheggio in progetto lungo la via Maiolo, e l'importo della monetizzazione degli standard residui, dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrato
	2	3	H	Deposito	D-D/NC D	Tettoia in muratura di vecchio impianto con copertura in fibrocemento	
	3	3	H	Deposito	D/NC D	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	4	4	E	Deposito Rimessa	D-D/NC RSv	Tettoia in muratura di vecchio impianto con copertura in parte in lamiera	
	5	5	E	Deposito	D-D/NC RSg	Tettoia	
	6	6	H	Autorimessa	D	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	7	7	H	7	D-D/NC D	Box in lamiera	
	8	8	E	Stalla - fienile	D RSg	Edificio rurale di vecchio impianto	

Area BR 1a.22.2: L' area viene riclassificata da BR1a.22.2 a Br 1a 22.2. Conseguentemente l'Art. 110.9 viene abolito, ed introdotto nuovo articolo 99.13. Gli articoli delle aree BR (Art. 110 e seguenti) e delle aree Br (Art. 99 e seguenti) vengono conseguentemente rinumerati.

Sulla tavola P2b il tratto viario interno al SUE ed il parcheggio p1a.22.3 sono aboliti, e riclassificati come superficie fondiaria, che acquisisce il retino proprio della aree Br.

Il nuovo Art. 99.13 – area Br 1a.22.2 è analogo al precedente Art. 110.9, tranne che:

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC – Sostituzione edilizia RSb-Ristrutturazione di tipo b (Art. 48) /RSv - Ristrutturazione di tipo v (Art. 48)/ RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48)/D - Demolizione (Art. 51)
---------------------------	--

Il paragrafo "MODALITA' DI INTERVENTO" è così modificato:

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge, ~~per la dismissione e realizzazione del parcheggio in fregio alla via Maiolo e del tratto di viabilità di collegamento tra via Garigliotti e via Maiolo.~~ In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" è così modificato ed integrato:

STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i

~~La realizzazione dell'ambito BR 1.22.2 è subordinato alla dismissione dell'area a parcheggio p 1a.22.3 per una superficie non inferiore a 500 mq., nonché~~ **L' intervento è subordinato** alla **totale** monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20 , con esclusione della Sul esistente

Il paragrafo "PARAMETRI EDILIZI " è così modificato ed integrato:

PARAMETRI EDILIZI

~~L' edificio dovrà essere realizzato~~ **Gli edifici dovranno essere realizzati con massimo** 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro come definita nella tav. P3; (vedi art. 95, area A 1a.22.1, Unità 7, 12, 13 e 14, Ambito 22.2, e art. 48 e 51 delle presenti Norme).

Vengono infine adeguati anche l'Art.123 – Parcheggi pubblici, ed il documento P5.1 – Calcolo della capacità insediativa e dei servizi – eliminando il riferimento al parcheggio p 1a.22.3 e la sua superficie.

Di seguito si riportano le schede relative all' Art. 95 – Area A1a 22.1 ed all' Art. 99.13 – Area Br 1a.22.2 come modificate dalle presenti controdeduzioni.



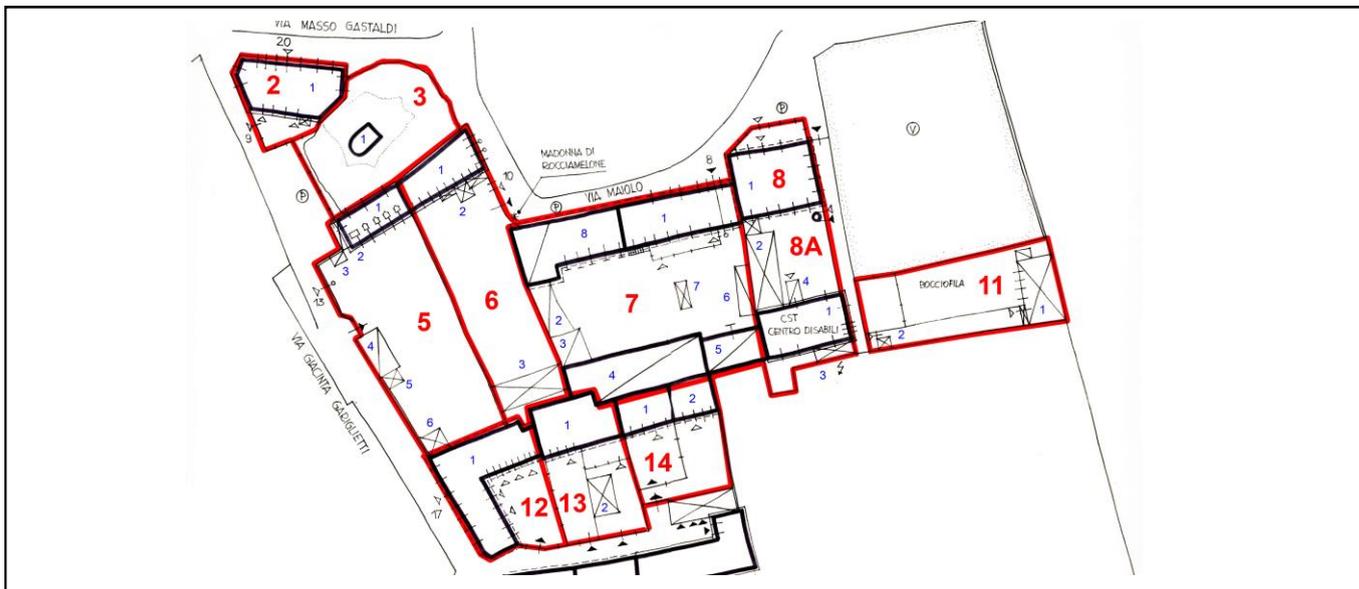
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 22.1

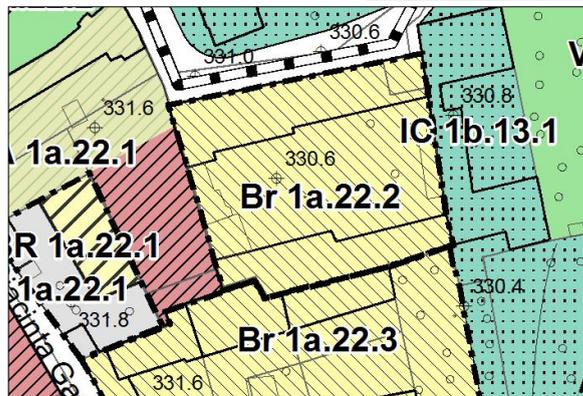
RIFERIMENTI



RIFERIMENTI	CLASSE E DESTINAZIONE	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
-------------	-----------------------	-----------------	--------------

N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
-----------	----------	---------------------	--------	-----------------	--------------------	--

⑦	1	1-2	D	Residenza	RSg	Edificio rurale	Ambito 22.2: E' prevista la ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) e recupero del volume (RSv) degli edifici 1,4,5,8 , secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC, e la contestuale demolizione dei bassi fabbricati 2,3,6 e7 . La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.995 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata
	2	3	H	Deposito	D	Tettoia in muratura di vecchio impianto con copertura in fibrocemento	
	3	3	H	Deposito	D	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	4	4	E	Deposito Rimessa	RSv	Tettoia in muratura di vecchio impianto con copertura in parte in lamiera	
	5	5	E	Deposito	RSg	Tettoia	
	6	6	H	Autorimessa	D	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	7	7	H	7	D	Box in lamiera	
	8	8	E	Stalla - fienile	RSg	Edificio rurale di vecchio impianto	
⑫	1	1-2	D	Residenza	RSg	Edificio di impianto rurale	Ambito 22.3: E' prevista la ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) degli edifici 1 dei lotti 12 e 13 e degli edifici 1 e 2 del lotto 14 con 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC, e la contestuale demolizione dei bassi fabbricati 2 dei lotti 13 e 14 . La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.755 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata
⑬	1	1	D	Residenza	RSg	Edificio di impianto rurale	
⑭	2	2	H	Deposito	D	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	1	1	D	Residenza	RSg	Edificio di impianto rurale	
⑭	2	2	D	Residenza	RSg	Edificio di impianto rurale	

**Tessuto edilizio recente: Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia****Art. 99.13****CODICE AREA****Br 1a.22.2****UBICAZIONE:**L' area è ubicata in via Maiolo.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)**Superficie territoriale****Mq. 2.100****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 1.995****Densità abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 40****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 31 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 19 e 20 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO

RSb-Ristrutturazione di tipo b (Art. 48) / RSv- Ristrutturazione di tipo v (Art. 48) / RSG Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / D-Demolizione (Art. 51)

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla **totale** monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente

PARAMETRI URBANISTICI

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,95 mq/mq il rapporto massimo di copertura fondiario (Rc) è del 50%.

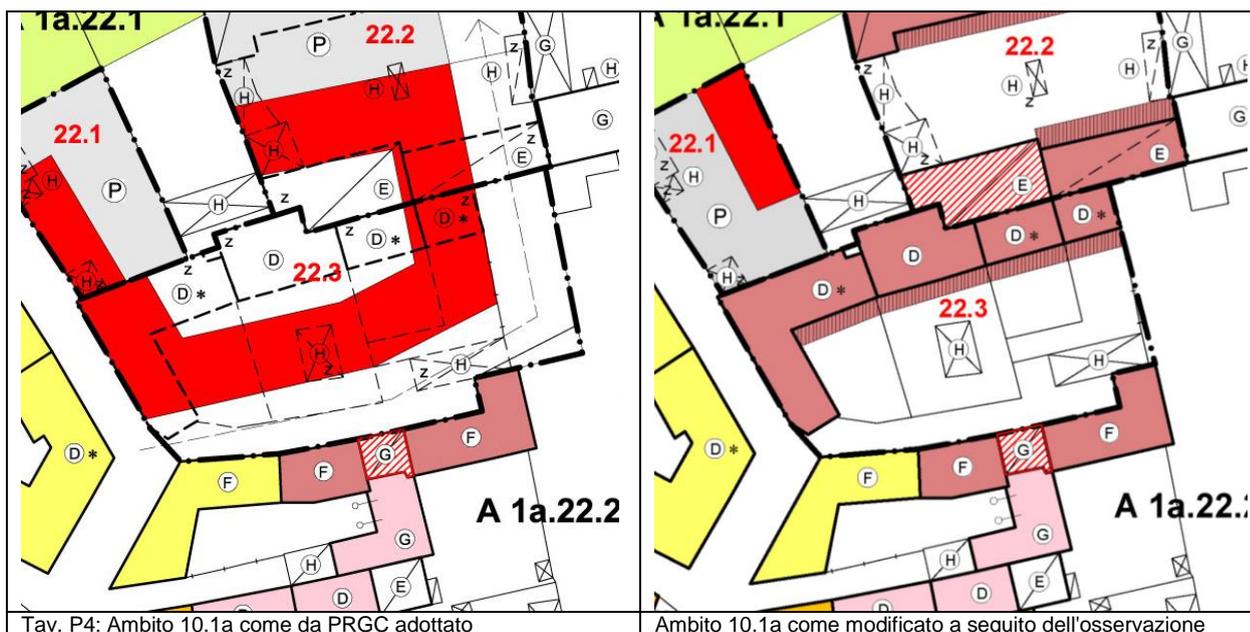
PARAMETRI EDILIZI

Gli edifici dovranno essere realizzati con massimo 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro come definita nella tav. P3; (vedi art. 95, area A 1a.22.1, Unità 7, 12, 13 e 14, Ambito 22.2, e art. 48 e 51 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Comparto Br 1a.22: Vedi art. 95, area A 1a.22.1, Unità 7, 12, 13 e 14, Ambito 22.2 delle presenti Norme.

1.2.2b AMBITO 22.3



Gli interventi di demolizione e ricostruzione a sagoma definita (D/NC) sono sostituiti con interventi di ristrutturazione con grossatura di manica (RSg), abolendo la previsione della nuova viabilità di collegamento tra via Gariglietti e via Maiolo, salvaguardando così i caratteri della trama viaria, e le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici. Si corregge inoltre il refuso, riportando la corretta superficie massima realizzabile come da scheda Art. 110.10

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
12	1	1-2	D	Residenza	D-D/NC RSg	Edificio di impianto rurale
13	1	1	D	Residenza	D RSg	Edificio di impianto rurale
	2	2	H	Deposito	D/NC D	Tettoia in muratura di vecchio impianto
14	1	1	D	Residenza	D-D/NC RSg	Edificio di impianto rurale
	2	2	D	Residenza	D/NC RSg	Edificio di impianto rurale

Ambito 22.3:
E' prevista la demolizione **ristrutturazione con grossatura di manica (RSg)** di tutti gli **edifici 1** dei lotti 12 e 13 **e degli edifici 1 e 2 del lotto 14** e la loro ricostruzione con 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC, **e la contestuale demolizione dei bassi fabbricati 2 dei lotti 13 e 14.** La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in **2.755 mq.** L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la **dismissione e la realizzazione della nuova viabilità** e l'importo della monetizzazione degli standard residui, dovuti, e presciva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrato

Le schede dell' area BR 1a 22.3, di cui all' Articolo 110.10 è sostituita con la relativa scheda Br 1a.22.2, ovvero:

Area BR 1a.22.3: L' area viene riclassificata da BR1a.22.3 a Br 1a 22.3. Conseguentemente l'Art. 110.10 viene abolito, ed introdotto nuovo articolo 99.14. Gli articoli delle aree BR (Art. 110 e seguenti) e delle aree Br (Art. 99 e seguenti) vengono conseguentemente rinumerati.

Sulla tavola P2b il tratto viario interno al SUE è abolito, e riclassificato come superficie fondiaria, che acquisisce il retino proprio della aree Br.

Il nuovo Art. 99.14 – area Br 1a.22.3 è analogo al precedente Art. 110.10, tranne che:

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC — Sostituzione edilizia <u>RSb-Ristrutturazione di tipo b (Art. 48) /RSv - Ristrutturazione di tipo v (Art. 48)/ RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48)/</u> D - Demolizione (Art. 51)
---------------------------	---

Il paragrafo "MODALITA' DI INTERVENTO" è così modificato:

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge, ~~per la dismissione del tratto di viabilità di collegamento tra via Gariglietti e via Maiolo.~~ In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Il paragrafo "PARAMETRI EDILIZI" è così modificato ed integrato:

PARAMETRI EDILIZI

~~L'edificio dovrà essere realizzato~~ **Gli edifici dovranno essere realizzati con massimo** 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro come definita nella tav. P3; (vedi art. 95, area A 1a.22.1, Unità 7, 12, 13 e 14, Ambito 22.2, e art. 48 e 51 delle presenti Norme).

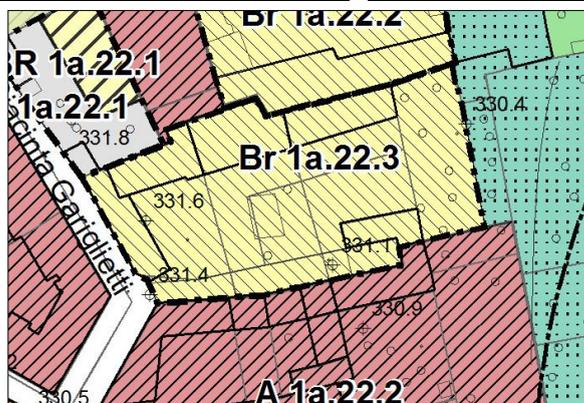
Di seguito si riporta unicamente la scheda relativa all' Art. 99.14 – Area Br 1a.22.3 come modificata dalle presenti controdeduzioni, in quanto la scheda relativa all' Art. 95 – Area A1a 22.1 è già stata riportata al punto precedente in quanto unica per entrambi.



Ambiti di ristrutturazione edilizia

Art. 99.13**CODICE AREA****Br 1a.22.3****UBICAZIONE :**

L' area è ubicata in via Gariglietti.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)



Superficie territoriale

Mq. 2.900

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

Mq. 2.755

Densita' abitativa

50 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 55

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 31 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 19 e 20 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO

RSb-Ristrutturazione di tipo b (Art. 48) /RSv -Ristrutturazione di tipo v (Art. 48)/ RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48)/ D-Demolizione (Art. 51)

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,95 mq/mq il rapporto massimo di copertura fondiario(Rc) è del 50%.

PARAMETRI EDILIZI

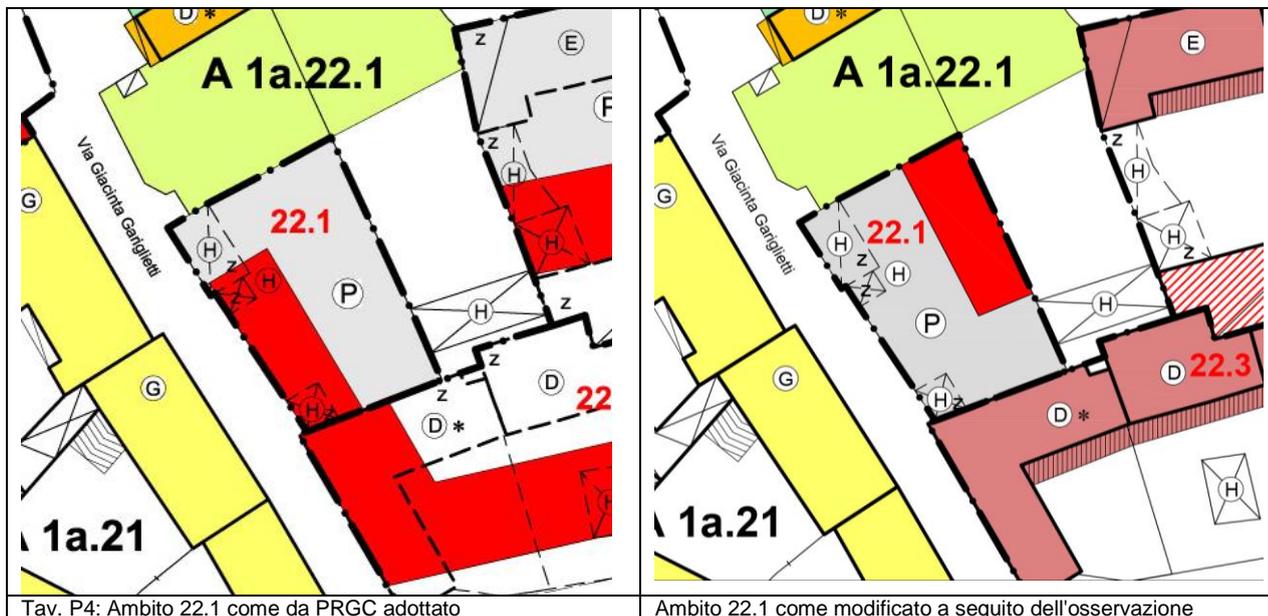
Gli edifici dovranno essere realizzati con massimo 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro come definita nella tav. P3; (vedi art. 95, area A 1a.22.1, Unità 7, 12, 13 e 14, Ambito 22.2, e art. 48 e 51 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Comparto BR 1a.22: Vedi art. 95, area A 1a.22.1, Unità 7, 12, 13 e 14, Ambito 22.2 delle presenti Norme.

1.2.2c AMBITO 22.1

Si accoglie parzialmente l'osservazione. Nell'ambito 22.1, per salvaguardare il muro su via, si prevede la demolizione delle tettoie (fabbricati n.4, 5 e 6), e la costruzione a sagoma definita di basso fabbricato all'interno del cortile, salvaguardando così il muro medesimo e la trama viaria.



All'Art. 95 – Area A1a 22.1, gli interventi previsti nell'unità 5 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	<u>RA</u>	Edificio in ristrutturazione	<p>Ai sensi degli Artt. 83 – Norme di tutela paesaggistica e dell'Art. 93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti, oltre a quanto previsto agli artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale, si prescrive anche il mantenimento e restauro del muro di cinta e della statua soprastante il portone del n.13.</p> <p>Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione</p> <p>Ambito 22.1: è prevista la demolizione degli edifici 4, 5 e 6 e la loro ricostruzione ad un piano fuori terra più eventuale sottotetto agibile per una Sul massima ammessa pari a 200 mq., e la salvaguardia ed il restauro del muro di recinzione verso la via Gariglietti.</p> <p>L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un Pd.R unitario, che stabilisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio compreso nell'ambito come individuato sulla tavola di PRGC. Eventuali parcheggi privati dovranno essere reperiti nel sottosuolo.</p>
	2	2	H	Deposito	RsA	Basso fabbricato annesso di recente	
	3	3	H	Deposito	Mn	Tettoia	
	4	4	H	Autorimessa	D-D/NC	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	5	5	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	
	6	6	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	

La modifica non comporta variazioni alla scheda dell'area BR 1a 22.1 (ex Art. 110.8. La scheda viene comunque rinominata come Art. 110.7 a causa di precedenti controdeduzioni.

Sulla tavola P2b nell' ambito 1a 22.1 viene modificata la posizione della superficie fondiaria dell'ambito e del parcheggio p 1a.22.1.

Di seguito si riportano le schede relative all' Art. 95 – Area A1a 22.1 ed all' Art. 110.7– Area BR 1a.22.1 come modificate dalle presenti controdeduzioni.



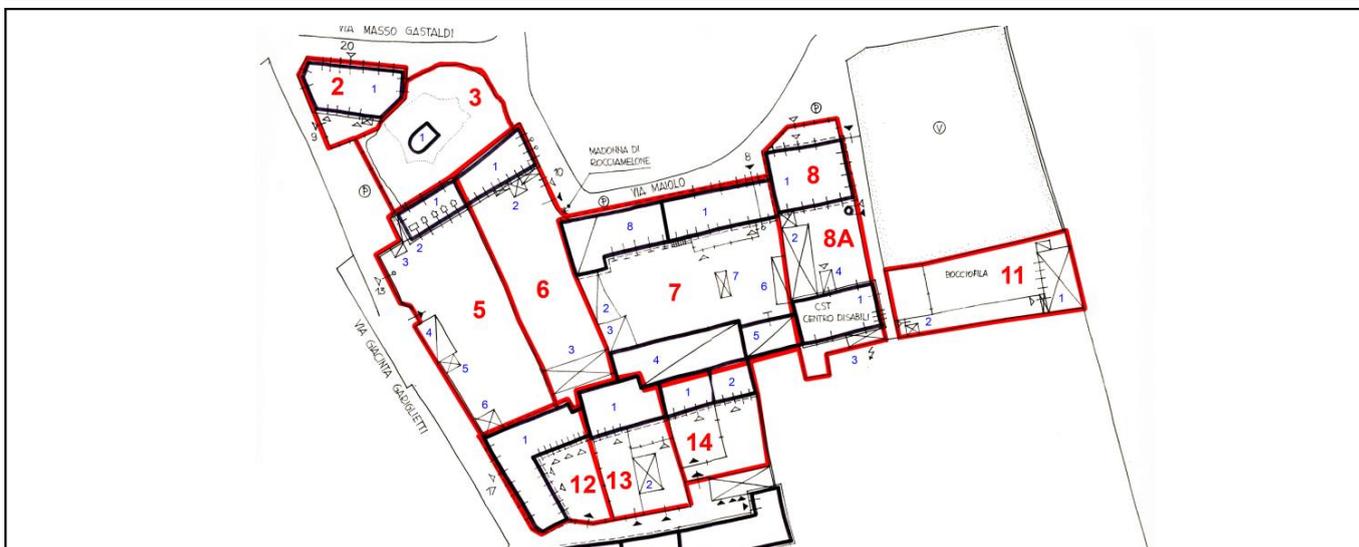
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 22.1

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI	CLASSE E DESTINAZIONE	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
-------------	-----------------------	-----------------	--------------

N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
-----------	----------	---------------------	--------	-----------------	--------------------	--	--

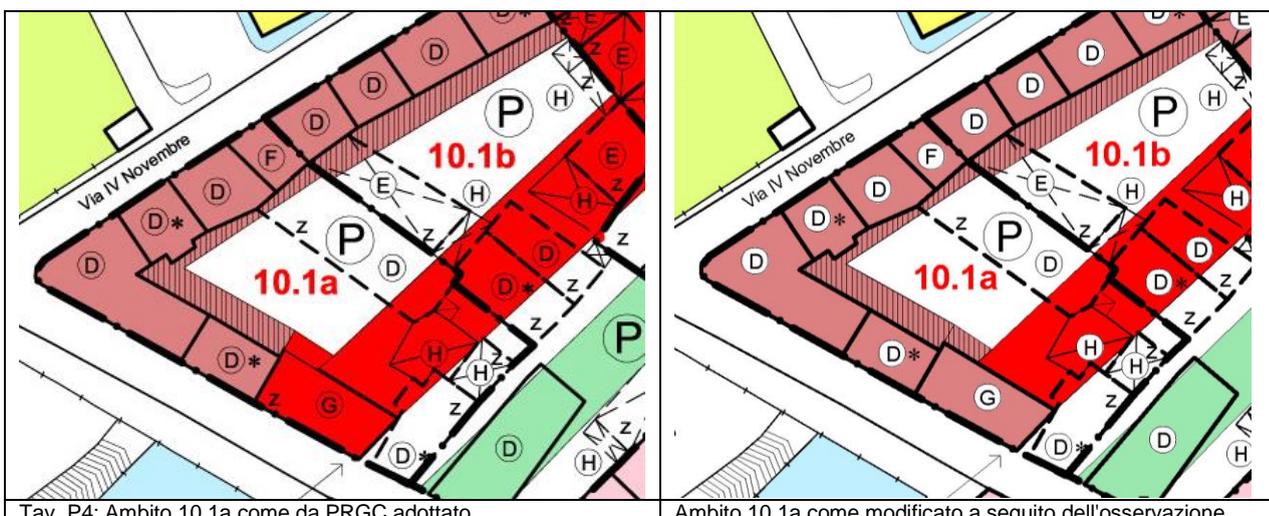
②	1	1-2	G	Verde pubblico	D		E' prevista la demolizione del fabbricato ed il trasferimento della sua volumetria nell' ambito del SUE C 3.36 (vedi scheda 114.19). L' area, che dovrà essere dismessa previa demolizione del fabbricato, è destinata a verde pubblico.
③	1	1	B	Servizi collettivi	RA	Cappella Masso Gastaldi	Salvaguardia dei caratteri tipologici . Restauro conservativo del manufatto.
⑤	1	1	D	Residenza	<u>RA</u>	Edificio in ristrutturazione	<u>Ai sensi degli Artt. 83 – Norme di tutela paesaggistica e dell'Art. 93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti, oltre a quanto previsto agli artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale, si prescrive anche il mantenimento e restauro del muro di cinta e della statua soprastante il portone del n.13.</u>
	2	2	H	Deposito	RSA	Basso fabbricato annesso di recente	
	3	3	H	Deposito	Mn	Tettoia	Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione
	4	4	H	Autorimessa	D-D/NC	Tettoia in muratura di vecchio impianto	<u>Ambito 22.1:</u> è prevista la demolizione degli edifici 4, 5 e 6 e la loro ricostruzione ad un piano fuori terra più eventuale sottotetto agibile per una Sul massima ammessa pari a 200 mq. <u>e la salvaguardia ed il restauro del muro di recinzione verso la via Gariglietti</u> L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio compreso nell'ambito come individuato sulla tavola di PRGC. Eventuali parcheggi privati dovranno essere reperiti nel sottosuolo.
	5	5	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	
	6	6	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	
⑥	1	1-2	B	Residenza	RA	Edificio di interesse architettonico e storico documentario individuato dal PRGC a norma dell' Art. 24 punto 1) L.R. 56/77 e s.m.i.	Salvaguardia dei caratteri tipologici . Restauro conservativo del manufatto.
	2	2	D	Residenza	RA	Ampliamento coerente di epoca successiva dell'edificio di cui sopra	
	3	3	H	Autorimessa	Mn	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione

1.2.3 RICHIESTA DI STRALCIO DELLA PREVISIONE DEGLI AMBITI 10.1a, 10.1.b, 10.1.c, 10.2a, e 10.2b
“Analoga richiesta viene avanzata per l’area 10.1.a, 10.1.b, 10.1.c, 10.2a, e 10.2b” (prevedendo il recupero degli edifici esistenti. Infatti, l’area è ancora connotata dalla presenza di un tessuto storico consolidato e da edifici in buon stato di conservazione. L’intervento previsto di demolizione e ricostruzione non appare opportuno né motivato.)

Si condivide l’osservazione solo in parte. Oltre alle considerazioni precedentemente espresse relativamente all’intervento di cui all’ Art. 47- CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI- RSg, si ritiene che nel caso specifico, la demolizione di maniche interne per la realizzazione di uno spazio pubblico fruibile, sia importante per incentivare la riqualificazione del Centro Storico di Pianezza. Nella controdeduzione, si modifica il tipo di intervento sul fronte via ed ove possibile, al fine di salvaguardare la maggioranza dei caratteri tipologici del tessuto.

1.2.3a AREA 10.1.a

Per l’area 10.1.a, si accoglie in parte l’osservazione, prevedendo per l’edificio 7 intervento di ristrutturazione di tipo G al posto dell’ intervento di demolizione e ricostruzione a sagoma definita.



All’Art. 95 – Area A1a 10, gli interventi previsti nell’unità 1 sono quindi così modificati:

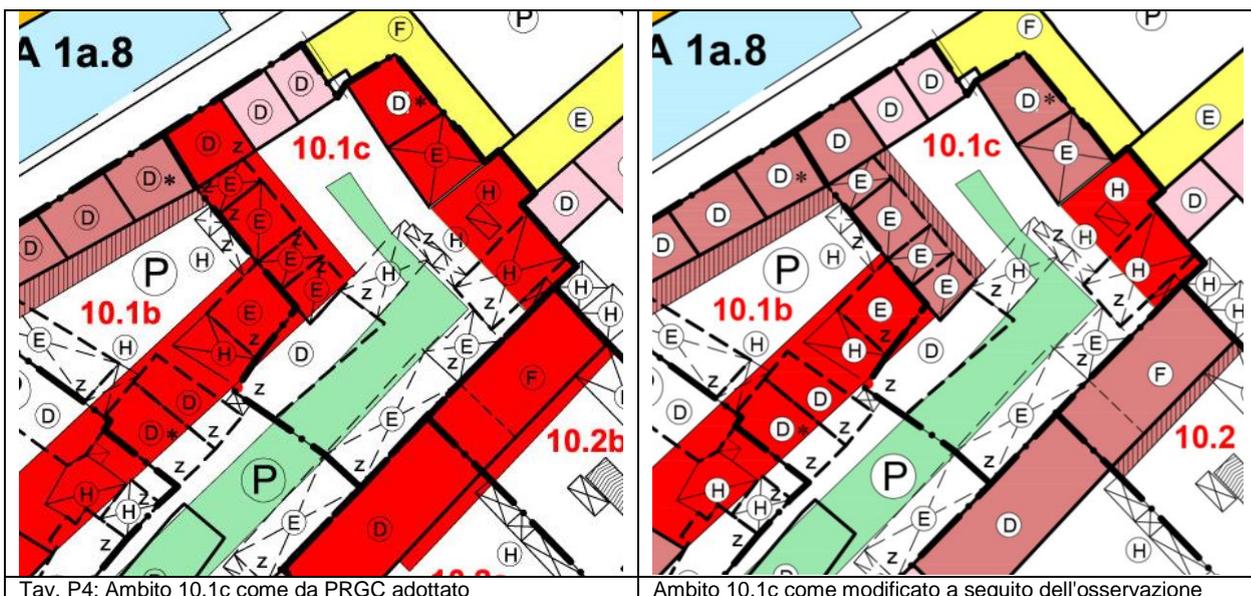
RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	9	D	Residenza	D	Originario uso agricolo	AMBITO 10 1a: E’ prevista la ristrutturazione con grossatura della manica per gli edifici n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7; la demolizione degli edifici 1, 7,8, 9 e 10 e la loro ricostruzione con 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.050 mq. E’ prevista la realizzazione di autorimesse interrata. L’attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l’importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici, sia all’interno dello stesso ambito che con gli ambiti 10 1-b, 10 1-c, 10 2-a e 10 2-b. Le facciate principali delle nuove costruzioni dovranno prospettare la nuova piazza in progetto, si prescrive, pertanto, un elevato standard qualitativo della progettazione delle stesse oltre alla già citata unitarietà di disegno.
	2	1	F	Residenza/Terziario	RsG	(...omissis...)Materiale incongruo vetrina esercizio commerciale.	
	3	2	D	Residenza	RsG	PT lato strada: zoccolatura incongrua in pietra. Serramenti in alluminio incongrui.	
	4	3	D	Residenza	RsG	Zoccolatura incongrua in pietra	
	5	4	D	Residenza	RsG	(...omissis...)Presenza di nicchia votiva.	
	6	5	D	Residenza	RsG	(...omissis...)	
	7	6	D	Residenza	D/NC RSg	Rivestimento PT incongruo. Oscuramenti ad avvolgibile incongrui	
	8	7	D	Residenza	D-D/NC	Zoccolo incongruo in pietra.	
	9	8	H	Autorimessa	D-D/NC	Basso fabbricato recente con copertura piana utilizzata a terrazzo	
	10	-	H	Autorimessa	D-D/NC	Basso fabbricato	

1.2.3b AREA 10.1.b

Per l’area 10.1 b, si ritiene opportuno mantenere le previsioni della Revisione Generale del Piano, in quanto indispensabili per una coerente attuazione dell’intervento.

1.2.3c AREA 10.1.c

Per l'area 10.1.c, si accoglie in parte l'osservazione. Per l'edifici 2,4,8,9 e 10 si prevede l'intervento di ristrutturazione di tipo G, al posto dell'intervento di demolizione e ricostruzione a sagoma definita.



All'Art. 95 – Area A1a 10, gli interventi previsti nelle unità 5 e 7 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	D-D/NC	Edificio a ballatoio, medio stato di conservazione	AMBITO 10 1-c: E' prevista la ristrutturazione di tipo A con la rimozione degli elementi incongrui degli edifici 5 e 6 del lotto 7, e la <u>demolizione ristrutturazione con grossatura di manica</u> dei rimanenti edifici dei lotti 5 e 7 e la loro ricostruzione con 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.865 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la dismissione e l'attuazione della quota di viabilità e di verde pubblico compresi nell'ambito come individuati sulla tavola di PRGC e l'eventuale monetizzazione degli standard residui dovuti, e prescrive inoltre un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici, sia all'interno dello stesso ambito che con gli ambiti 10 1-a e 10 1-b, 10 2-a e 10 2-b. Le facciate principali delle nuove costruzioni dovranno prospettare la nuova piazza in progetto, si prescrive, pertanto, un elevato standard qualitativo della progettazione delle stesse oltre alla già citata unitarietà di disegno. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata.
	2	2	E	Deposito	D	Tettoia ex uso agricolo	
	3	3	E	Deposito	D	Tettoia ex uso agricolo	
Fuori ambito	1	1 non aggiorn	D	Residenza	MN	PEEP costruzione recente	
Fuori ambito	2	2	D	Residenza	D/NC RSq	Tipologia a ballatoio con elementi incongrui	
	3	3 non aggiorn	E	Residenza	MN	PEEP costruzione recente	
⑦	4	4	E	Residenza/Deposito	D/NC RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	5	5-6	D	Residenza	RsA	Elementi incongrui: rivestimento in pietra piano terreno	
	6	7-8	D	Residenza	RsA	Elementi incongrui: rivestimento in pietra piano terreno	
	7	9-10	D	Residenza	D/NC	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	8	11	E	Deposito	D/NC RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	9	11	E	Deposito	D/NC RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	10	12	E	Deposito	D/NC RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	11	13	E	Deposito/Autorimessa	D/NC RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	12	14	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente	
	13	15	H	Deposito	D-D/NC	Basso fabbricato recente	
	14	-	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente	
	15	-	H	Deposito	D/NC	Basso fabbricato recente	

Tali variazioni non comportano modifica alla scheda dell'area BR 1a 10.1, di cui all' Articolo 110.3, né modifica alla tavola P2b in scala 1:2000. Si riportano le schede di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 10, ambiti 10.1a e 10.1.c, come modificate.



Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.10

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		INTERVENTO	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	9	D	Residenza	D	Originario uso agricolo	AMBITO 10 1-a: E' prevista la ristrutturazione con grossatura della manica per gli edifici n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7; la demolizione degli edifici 1, 8, 9 e 10 e la loro ricostruzione con 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.050 mq. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici, sia all'interno dello stesso ambito che con gli ambiti 10 1-b, 10 1-c, 10 2-a e 10 2-b. Le facciate principali delle nuove costruzioni dovranno prospettare la nuova piazza in progetto, si prescrive, pertanto, un elevato standard qualitativo della progettazione delle stesse oltre alla già citata unitarietà di disegno.
	2	1	F	Residenza/Terziario	RSg	Materiale incongruo vetrina esercizio commerciale.	
	3	2	D	Residenza	RSg	PT lato strada: zoccolatura incongrua in pietra. Serramenti in alluminio incongrui.	
	4	3	D	Residenza	RSg	Zoccolatura incongrua in pietra	
	5	4	D	Residenza	RSg	Presenza di nicchia votiva.	
	6	5	D	Residenza	RSg		
	7	6	D	Residenza	RSg	Rivestimento PT incongruo. Oscuramenti ad avvolgibile incongrui	
	8	7	D	Residenza	D-D/NC	Zoccolo incongruo in pietra.	
	9	8	H	Autorimessa	D-D/NC	Basso fabbricato recente con copertura piana utilizzata a terrazzo	
	10	-	H	Autorimessa	D-D/NC	Basso fabbricato	
③	1	1-2-3	C	Residenza/Terziario	RSA-RsG	PT su strada:intonaco a bugnato con zoccolatura in pietra incongrua. Tipologia a ballatoio	Si prescrive il mantenimento dell'unitarietà dei fronti, nonché dell'attuale scansione delle aperture e dei balconi su strada
	2	4	D	Residenza	RSA	Medio stato di conservazione	
	3	5	H	Autorimessa	MN	Copertura in fibrocemento	Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione. Si prescrive la rimozione della copertura in fibrocemento



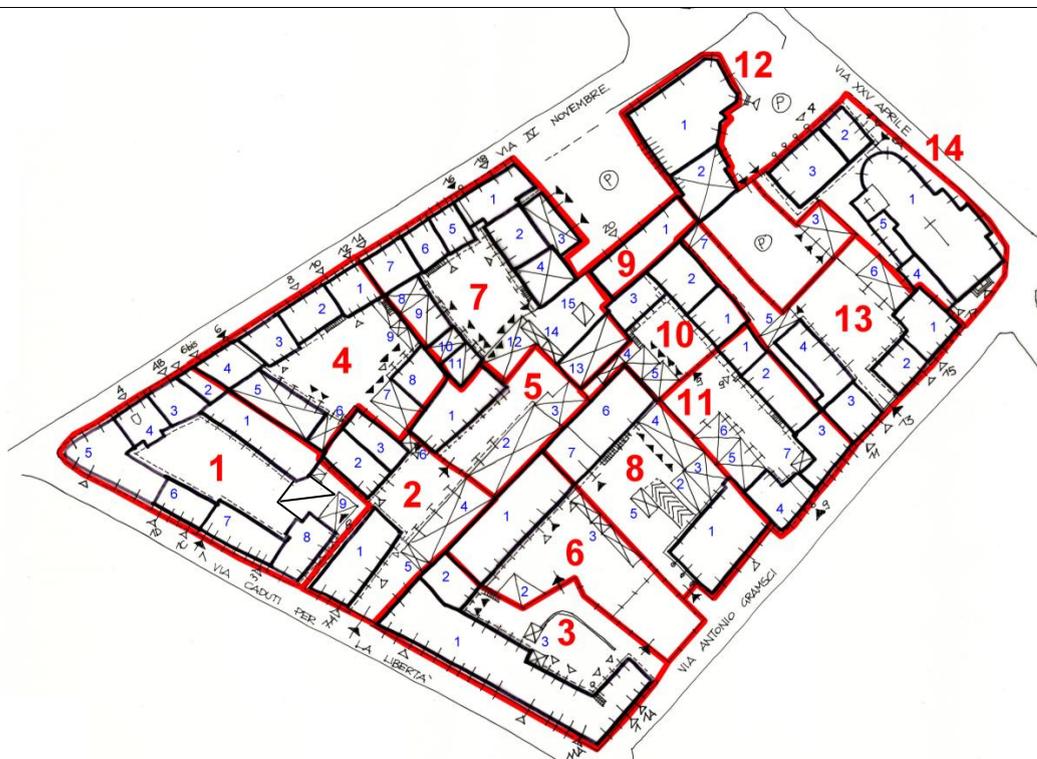
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.10

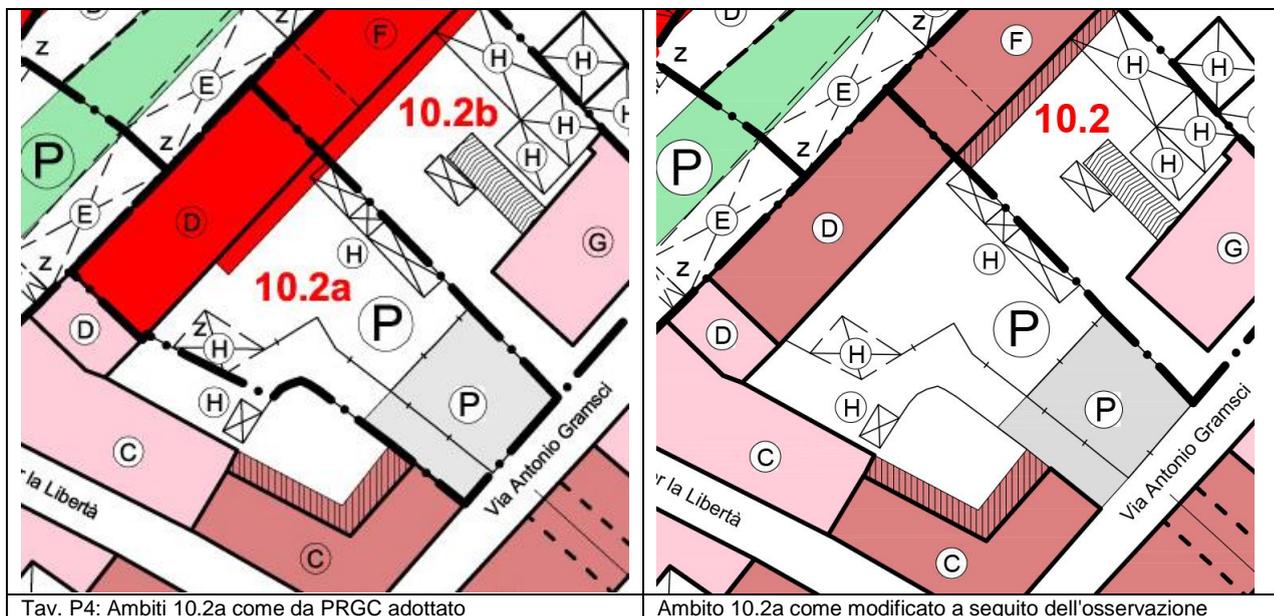
RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		INTERVENTO	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	D-D/NC	Edificio a ballatoio, medio stato di conservazione	AMBITO 10 1-c: E' prevista la ristrutturazione di tipo A con la rimozione degli elementi incongrui degli edifici 5 e 6 del lotto 7, e la ristrutturazione con grossatura di manica dei rimanenti edifici dei lotti 5 e 7 con 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.865 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la dismissione e l'attuazione della quota di viabilità e di verde pubblico compresi nell'ambito come individuati sulla tavola di PRGC e l'eventuale monetizzazione degli standard residui dovuti, e prescrive inoltre un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici, sia all'interno dello stesso ambito che con gli ambiti 10 1-a e 10 1-b, 10 2-a e 10 2-b. Le facciate principali delle nuove costruzioni dovranno prospettare la nuova piazza in progetto, si prescrive, pertanto, un elevato standard qualitativo della progettazione delle stesse oltre alla già citata unitarietà di disegno. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata.
	2	2	E	Deposito	D	Tettoia ex uso agricolo	
	3	3	E	Deposito	D	Tettoia ex uso agricolo	
Fuori ambito	1	1 non aggiorn.	D	Residenza	MN	PEEP costruzione recente	
	2	2	D	Residenza	RSq	Tipologia a ballatoio con elementi incongrui	
Fuori ambito	3	3 non aggiorn.	E	Residenza	MN	PEEP costruzione recente	
⑦	4	4	E	Residenza/Deposito	RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	5	5-6	D	Residenza	RsA	Elementi incongrui: rivestimento in pietra piano terreno	
	6	7-8	D	Residenza	RsA	Elementi incongrui: rivestimento in pietra piano terreno	
	7	9-10	D	Residenza	D/NC	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	8	11	E	Deposito	RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	9	11	E	Deposito	RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	10	12	E	Deposito	RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	11	13	E	Deposito/Autorimessa	RSq	Originario uso agricolo, scarso livello manutentivo	
	12	14	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente	
	13	15	H	Deposito	D-D/NC	Basso fabbricato recente	
	14	-	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente	
	15	-	H	Deposito	D/NC	Basso fabbricato recente	

1.2.3d AREA 10.2a

Si accoglie l'osservazione per presa d'atto di determinazioni intercorse; con DCC. n. 6 del 24.04.2012, infatti, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'acquisto dell'area destinata a parcheggio pubblico prevista nell'Ambito 10.2a, con la relativa capacità edificatoria. Si ritiene, quindi, che il fine dell'intervento previsto sia stato raggiunto, e quindi si abolisce la previsione dell'ambito, attribuendo ai fabbricati esistenti unicamente interventi di ristrutturazione (per la residenza) e manutenzione (per i bassi fabbricati).

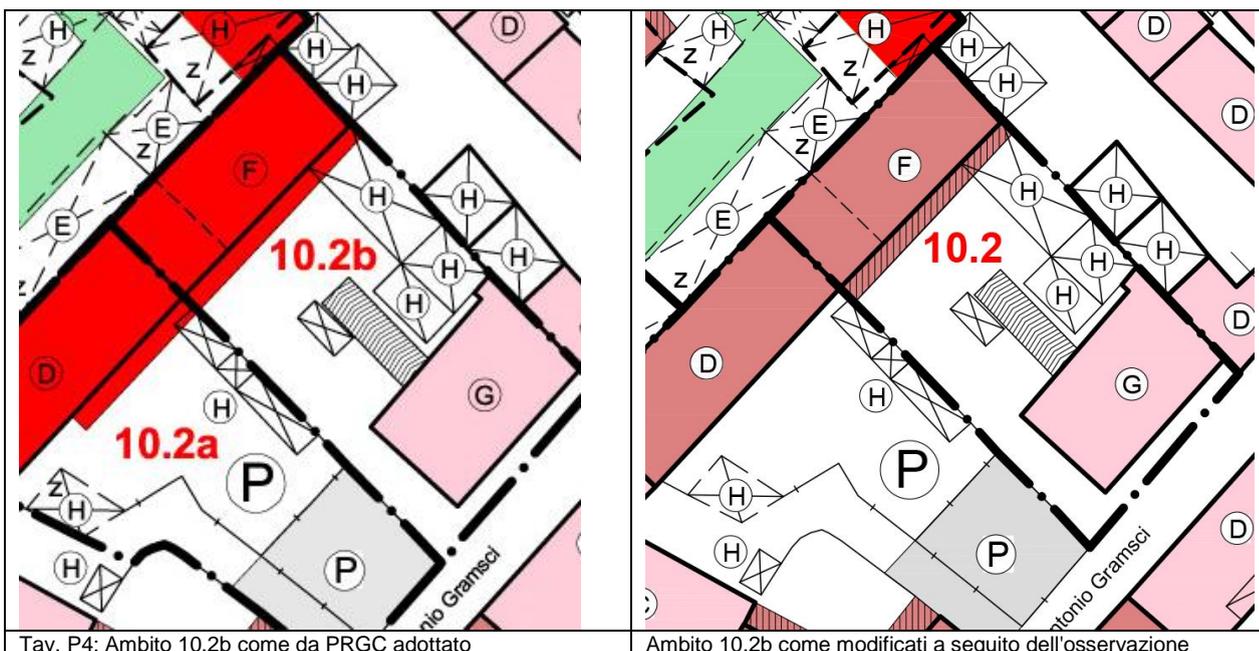


All' Art. 95 – Area A1a 10, gli interventi previsti nell' unità 6 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI		
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. D.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERV.			
⑥	1	1	D	Residenza	DNC RSb	Edificio di impianto rurale con elementi incongrui: rivestimenti in pietra, serramenti in alluminio, oscuramenti di tipologia avvolgibile	<u>Gli interventi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. La facciata della costruzione che si affaccerà sulla nuova piazza in progetto, dovrà avere un disegno unitario coerente con i prospetti degli ambiti 10.1.b e 10.1.c</u>	AMBITO 10 2-a: E' prevista la demolizione dell'edificio 2 e la manutenzione previa sostituzione della copertura in fibrocemento esistente dell'edificio 3 del lotto 6, nonché la demolizione dell'edificio 1 e la sua ricostruzione con 3 piani fuori terra più sottotetto agibile, secondo la sagoma di massima ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.232 mq. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrato. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la dismissione e l'attuazione del parcheggio compreso nell'ambito come individuato sulla tavola di PRGC e l'eventuale monetizzazione degli standard residui dovuti e prescrive inoltre un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici, sia all'interno dello stesso ambito che con gli ambiti 10 1-a, 10 1-b, 10 1-c e 10 2-b. Le facciate principali delle nuove costruzioni dovranno prospettare la nuova piazza in progetto, si prescrive, pertanto, un elevato standard qualitativo della progettazione delle stesse oltre alla già citata unitarietà di disegno.
	2	2	H	Autorimessa	D MN	Basso fabbricato recente; copertura in fibrocemento	<u>Sono previsti unicamente interventi manutentivi, subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale consono al contesto storico, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione.</u>	
	3	3	H	Deposito	MN	Basso fabbricato recente; copertura in fibrocemento	<u>Sono previsti unicamente interventi manutentivi, subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale consono al contesto storico, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione</u>	
	<u>4</u>				<u>Parcheggio pubblico</u>		<u>Valgono le condizioni di cui alla DCC 6/2012 e relativa convenzione</u>	

1.2.3e AREA 10.2b.

Per l'ambito 10.2b si prevede di trasformare l'intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati principali ad intervento di ristrutturazione con grossatura di manica e sopraelevazione.
All'Art. 95 – Area A1a 10, gli interventi previsti nell'unità 8 sono quindi così modificati:



RIFERIMENTI	CLASSE E DESTINAZIONE	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
-------------	-----------------------	-----------------	--------------

N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
-----------	----------	---------------------	--------	-----------------	--------------------	--	--

⑧	1	1	G	Residenza/Terziario	RSa	Edificio recente ad elevatissimo impatto visivo	AMBITO 10 2-b: E' prevista la ristrutturazione edilizia di tipo A per l'edificio 1, la manutenzione previa sostituzione della copertura in plastica esistente degli edifici 2 e 3, la manutenzione degli edifici 4 e 5 con mascheramento vegetale di quest'ultimo verso la strada pubblica, e la demolizione ristrutturazione con grossatura della manica (RSg) degli edifici 6 e 7 e la loro ricostruzione con 3 piani fuori terra più sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 1.211 mq. E' prevista la realizzazione di autorimesse interraste. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la monetizzazione degli standard dovuti e prescriba inoltre un disegno unitario coerente dei prospetti dell'edificio, sia all'interno dello stesso ambito che con gli ambiti 10 1-a, 10 1-b, 10 1-c e 10 2-a. Le facciate principali delle nuove costruzioni dovranno prospettare la nuova piazza in progetto, si prescrive, pertanto, un elevato standard qualitativo della progettazione delle stesse oltre alla già citata unitarietà di disegno.
	2	2	H	Autorimessa	MN	Tettoia con copertura in plastica ondulata incongrua	
	3	2	H	Deposito	MN	Basso fabbricato con copertura in plastica ondulata incongrua	
	4	3	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente in legno	
	5	4	H	Autorimessa	MN	Box prefabbricato in alluminio, incongruo	
	6	5	F	Residenza	D/NC RSg	Edificio di origine rurale ampiamente rimaneggiato, con elementi incongrui: passafuori con perline, rivestimento in pietra, sistema di oscuramento con avvolgibili, rivestimento in rinzaffo di cemento grezzo.	
	7	6	H	Deposito	D/NC RSg	Deposito su due livelli di origine rurale ampiamente rimaneggiato; basso livello manutentivo.	

La scheda dell' area BR 1a 10.2, di cui all' Articolo 110.4 è sostituita con la relativa scheda Articolo 99.3, ovvero:

Area BR 1a.10.2: L' area viene riclassificata da BR1a.10.2 a Br 1a 10.2. Conseguentemente l'Art. 110.4 viene abolito, ed introdotto nuovo articolo 99.3. Gli articoli delle aree BR (Art. 104 e seguenti) e delle aree Br (Art. 99 e seguenti) vengono conseguentemente rinumerati.

Sulla tavola P2b la porzione dell' SUE relativa all' ambito 10.2.a è abolito, e riclassificato come area A – Centro storico, ed acquisisce il retino proprio della aree A, con intervento non subordinato a SUE.

Il nuovo Art. 99.3– area Br 1a.10. 2 è analogo al precedente Art. 110.40, tranne che:

I paragrafi "Superficie territoriale" SUL massima realizzabile" e "Abitanti teorici previsti" sono così modificati ed integrati:

Superficie territoriale	Mq. 2.036 Mq. 1.010
Sul massima realizzabile TOT. — BR 1a.10.2-a — BR 1a.10.2-b	Mq. 2.443 Mq. 1211 Mq. 1.232 Mq. 1.211
Abitanti teorici previsti	N. 49 N. 24

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC — Sostituzione edilizia - RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / Rsa-Ristrutturazione tipo A (Art. 46) / D - Demolizione (Art. 51)
---------------------------	--

Il paragrafo "MODALITA' DI INTERVENTO" è così modificato:

MODALITA' DI INTERVENTO
Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. L'area è suddivisa in due comparti di intervento realizzabili separatamente: BR 1a.10.2-a e BR 1a.10.2-b come indicato nella Tavola P3 relativa al centro storico.

Il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" è così modificato ed integrato:

STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i
La realizzazione del comparto BR 1a.10.2-a è subordinato alla dismissione di 214 mq da adibire a parcheggio, nonché alla monetizzazione della quota rimanente in base alla capacità insediativa specifica (mq. 1.232) di cui all'Art. 9 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 10. La realizzazione del comparto BR 1a.10.2-b L'intervento è subordinato unicamente alla monetizzazione della quota relativa di standard in base alla capacità insediativa specifica (mq. 1.232) di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente

Il paragrafo "PARAMETRI EDILIZI" è così modificato ed integrato:

PARAMETRI EDILIZI
Il numero di piani dovrà essere pari a quattro, compreso il sottotetto agibile. (vedi art. 95, area A 1a.10, Unità 6, Ambito 10.2-a , Unità 8, Ambito 10.2-b, e artt. 46, 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO
Comparto BR 1a.10.2-a: Vedi art. 95, area A 1a.10, Unità 6, Ambito 10.2-a delle presenti Norme. Comparto BR 1a.10.2-b: Vedi art. 95, area A 1a.10, Unità 8, Ambito 10.2-b delle presenti Norme.

Di seguito si riportano le schede di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 10, ambiti ex 10.2a e 10.2b, e la scheda relativa all' Art. 99.13 – Area Br 1a.22.3 come modificate dalle presenti controdeduzioni.



Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.10

RIFERIMENTI

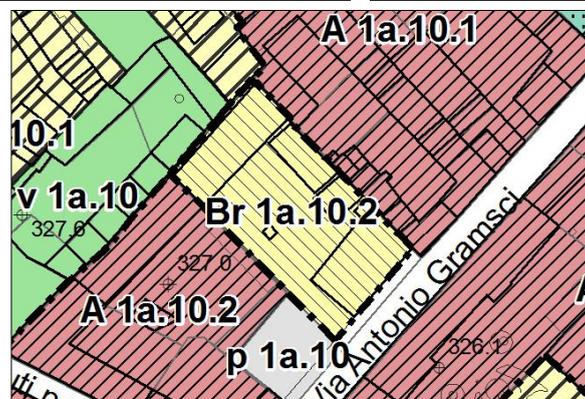


RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		INTERVENTO	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑥	1	1	D	Residenza	RSb	Edificio di impianto rurale con elementi incongrui: rivestimento in pietra, serramenti in alluminio, oscuramenti di tipologia ad avvolgibile	Gli interventi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. La facciata della costruzione che si affaccerà sulla nuova piazza in progetto, dovrà avere un disegno unitario coerente con i prospetti degli ambiti 10.1.b e 10.1.c
	2	2	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente; copertura in fibrocemento	Sono previsti unicamente interventi manutentivi, subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale consoni al contesto storico, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione
	3	3	H	Deposito	MN	Basso fabbricato recente; copertura in fibrocemento	Sono previsti unicamente interventi manutentivi, subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale consoni al contesto storico, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione
	4			Parcheggio pubblico			Valgono le condizioni di cui alla DCC 6/2012 e relativa convenzione



Ambiti di ristrutturazione edilizia

Art. 99.3

CODICE AREA**Br 1a.10.2****UBICAZIONE :**L' area è ubicata in via Antonio Gramsci.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)**Superficie territoriale****Mq. 1.010****Sul massima realizzabile****Mq. 1.211****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 24****DESTINAZIONE D' USO****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all' art. 31 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 19 e 20 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO**RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / Rsa-Ristrutturazione tipo A (Art. 46) / D - Demolizione (Art. 51)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato unicamente alla monetizzazione della quota relativa di standard in base alla capacità insediativa specifica (mq. 1.232) di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 1,20 mq/mq il rapporto massimo di copertura (Rc) è del 50%.

PARAMETRI EDILIZI

Il numero di piani dovrà essere pari a quattro, compreso il sottotetto agibile. (vedi art. 95, area A 1a.10, Unità 8, Ambito 10.2, e artt. 46, 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

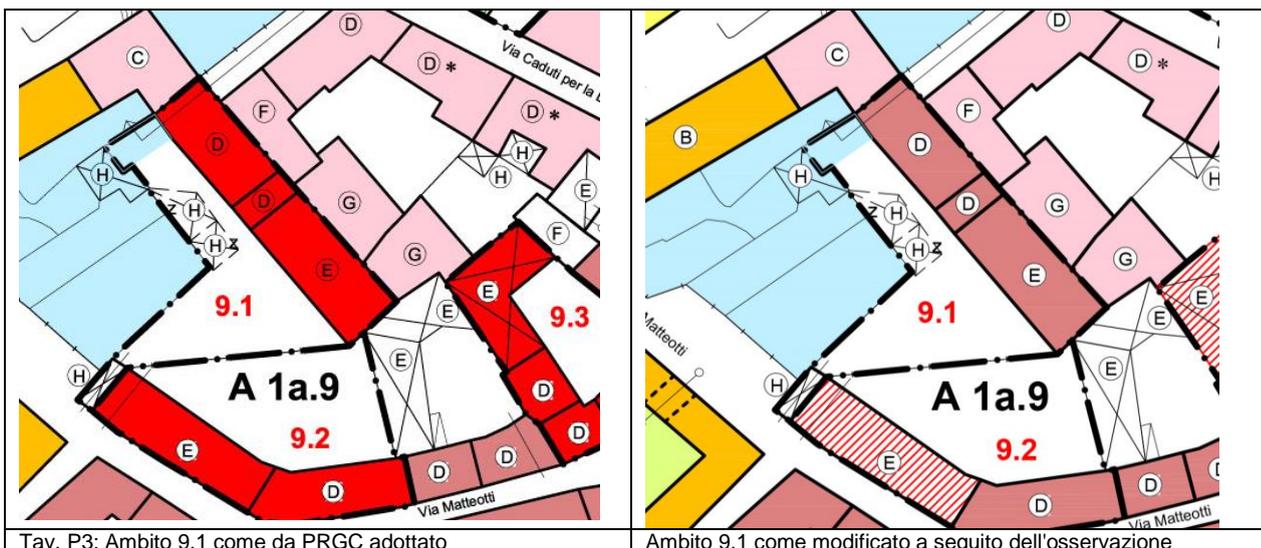
Comparto BR 1a.10.2: Vedi art. 95, area A 1a.10, Unità 8, Ambito 10.2 delle presenti Norme.

1.2.4 Abolizione delle ulteriori previsioni di intervento di demolizione e ricostruzione a sagoma definita, tranne per casi particolari

Inoltre, seguendo le indicazioni di carattere generale di cui al precedente punto 1.2.1, si aboliscono tutte le ulteriori previsioni di intervento di demolizione e ricostruzione a sagoma definita, tranne, come già precedentemente detto, per gli interventi d attuarsi nei cortili, per l'eliminazione dei bassi fabbricati, o per casi particolari derivanti da precedenti normative, ovvero:

1.2.4a AMBITO 9.1

Si accoglie in parte l'osservazione di carattere generale. Sulla tavola P3 si modificano le previsioni di intervento per l'ambito, trasformando gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati principali ad interventi di ristrutturazione con grossatura di manica, sopraelevazione a e recupero volume. Si corregge inoltre il refuso, riportando la corretta superficie massima realizzabile come da attuale scheda Art. 110.2



All' Art. 95 delle N.d'A., – Area A1a 9, gli interventi previsti nell' unità 9 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑨	1	1	D	Residenza	D/NC RSg	3 piani f.t., tipologia a ballatoio mantenuta	AMBITO 9.1: è prevista la demolizione ristrutturazione con grossatura della manica (RSg) dei fabbricati principali 1, 2 e 3 e la loro ricostruzione con 3 e 2 piani f.t. più eventuale sottotetto agibile secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 5 sono consentiti interventi di ristrutturazione o manutentivi unicamente senza cambio di destinazione d'uso che dovrà rimanere a rimessa o comunque a pertinenza delle attività principali. Per l'edificio 4 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile fatto salvo il fabbricato accessorio n. 5 è stabilita in mq 1.020 .L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	3	D	Residenza	D/NC RSg	2 piani f.t., balcone verandato e abbaino	
	3	4	E	Agricola	D/NC RSg	1 piano f.t. basso fabbricato accessorio all'uso agricolo	
	4	5	H	Accessoria alla residenza	D	Basso fabbricato recente	
	5	2	H	Passaggio carraio	MN	Passaggio carraio coperto	

L' Art. 110.2 delle N.d'A., – area BR 1a.9. 1 è analogo al precedente Art. 110.2, tranne che:

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC – Sostituzione edilizia - RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN -Manutenzione (Artt. 42/43) / D - Demolizione (Art. 51)
---------------------------	--

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a.9, ambito 9.1, e la scheda relativa all' Art. 110.2 – Area Br 1a.9 come modificata dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla tavola P2b in scala 1:2000.



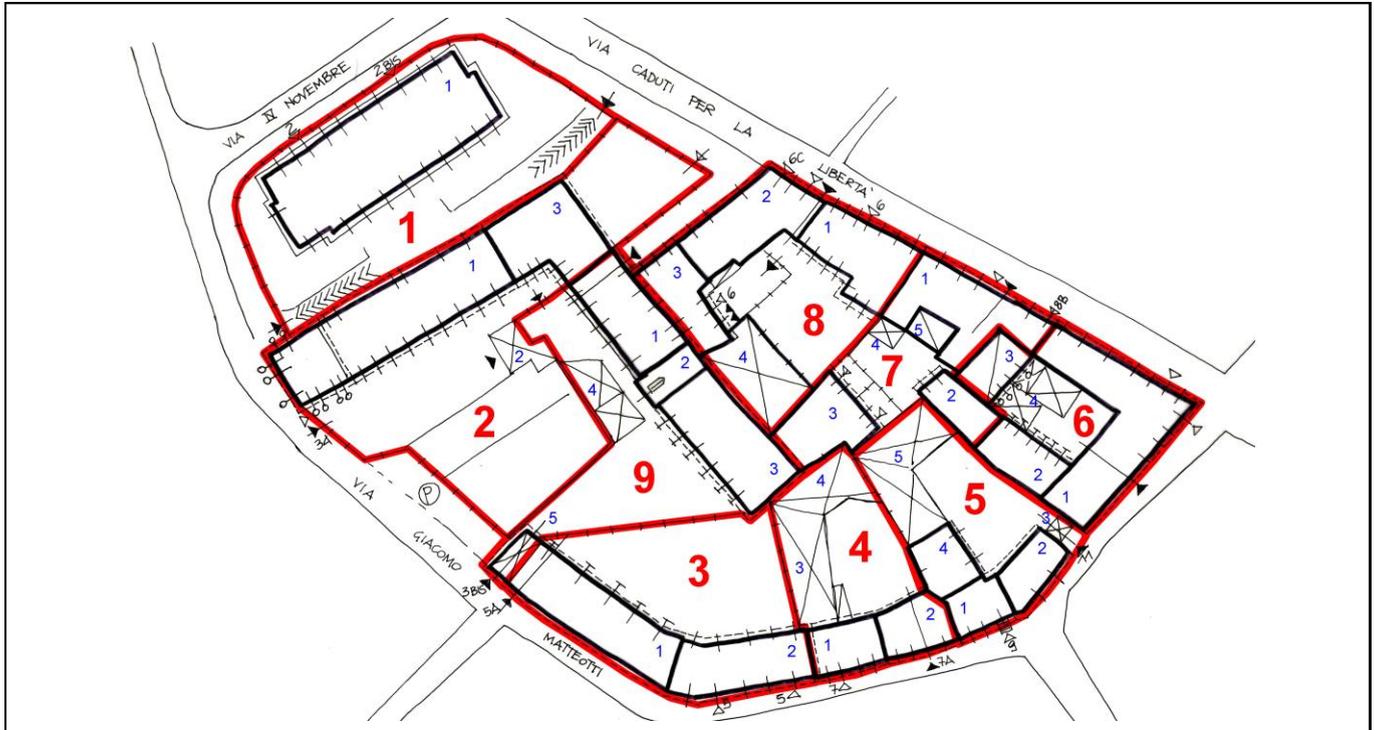
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.9

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑧	1	1	D	Residenza	RsA	Passafuori con perline	Gli interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	D	Residenza	RsA	Zoccolo in pietra incoerente	
	3	3	F	Residenza	RsA	Zoccolo in pietra incoerente	
	4	4	G	Residenza	RsA	Copertura a terrazzo	
⑨	1	1	D	Residenza	RSg	3 piani f.t., tipologia a ballatoio mantenuta	AMBITO 9.1: è prevista la ristrutturazione con grossatura della manica (RSg) dei fabbricati principali 1, 2 e 3 con 3 e 2 piani f.t. più eventuale sottotetto agibile secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 5 sono consentiti interventi di ristrutturazione o manutentivi unicamente senza cambio di destinazione d'uso che dovrà rimanere a rimessa o comunque a pertinenza delle attività principali. Per l'edificio 4 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile fatto salvo il fabbricato accessorio n. 5 è stabilita in mq 1.020 . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	3	D	Residenza	RSg	2 piani f.t., balcone verandato e abbaino	
	3	4	E	Agricola	RSg	1 piano f.t. basso fabbricato accessorio all'uso agricolo	
	4	5	H	Accessoria alla residenza	D	Basso fabbricato recente	
	5	2	H	Passaggio carraio	MN	Passaggio carraio coperto	



Ambiti di ristrutturazione edilizia

Art. 110.2

CODICE AREA**BR 1a.9.1****UBICAZIONE :**

L' area è ubicata in via Monte Grappa.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie territoriale

Mq. 850

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

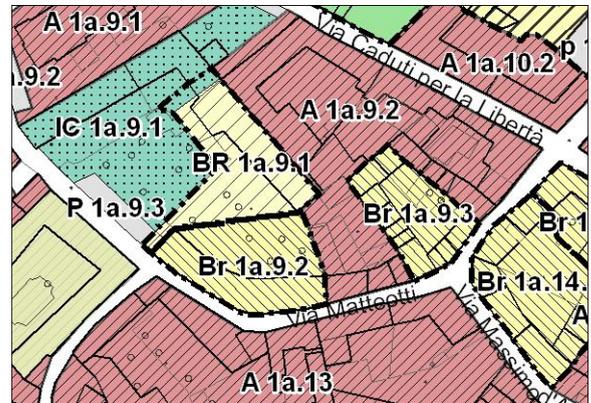
Mq. 1.020

Densita' abitativa

50 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 20

**DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 31 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 19 e 20 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO

RSq Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN-Manutenzione (Artt. 42-43)/D-Demolizione (Art. 51)

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla dismissione di 60 mq come passaggio pubblico di collegamento pedonale tra la Via Caduti per la Libertà e la biblioteca civica e Via Matteotti, nonché alla monetizzazione della quota rimanente in base alla capacità insediativa specifica (mq. 1.020) di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 1,20 mq/mq il rapporto massimo di copertura (Rc) è del 50%.

PARAMETRI EDILIZI

Il numero di piani dovrà essere pari a tre, compreso il sottotetto agibile. (vedi art. 95, area A 1a.9, Unità 9, Ambito 9.1 e artt. 42, 43, 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

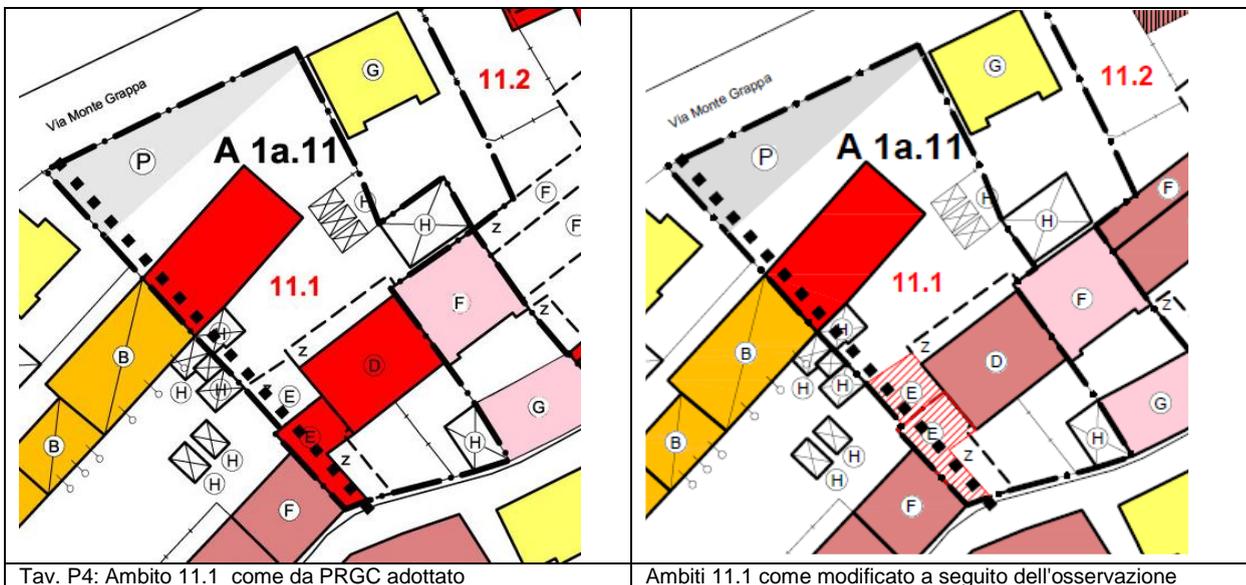
Vedi art. 95, area A 1a.9, Unità 9, Ambito 9.1 delle presenti Norme.

AMBITI 11.1 - 11.2

Si accoglie in parte l'osservazione di carattere generale.

1.2.4b AMBITO 11.1

Nell'ambito 11.1 si prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti, anziché la loro demolizione e ricostruzione; il nuovo edificio a sagoma definita viene mantenuto, in quanto volumetria acquisita dalla normativa del PRGC vigente. Si provvede, inoltre, a correggere sulle Tavole P3 e P2b la perimetrazione dell'ambito escludendovi l'edificio 3 dell'unità 4a come da scheda normativa, e a rettificare la scheda normativa inserendo nell'unità 9 l'edificio 4 erroneamente attribuito all'unità 8, come da Tavole P3 e P2b.



All'Art. 95 delle N.d'A., – Area A1a-11, gli interventi previsti nell'unità 9 e 3 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	<p>AMBITO 11.1: è prevista la ristrutturazione (RSb) e la ristrutturazione con recupero del volume (Rsv) demolizione dei fabbricati e la loro ricostruzione a due o tre piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, e la realizzazione di nuovo fabbricato (NC) a 2 o 3 piani f.t. secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola P3 di PRGC, e l'altezza indicata. Si prescrive l'utilizzo di materiali congrui al contesto storico. Si prescrive inoltre la realizzazione di passaggio pedonale ad uso pubblico tra le vie Monte Grappa e Gramsci, nella posizione indicata in cartografia. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 1.405. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che preveda la dismissione e sistemazione del parcheggio p 1a.11.1, stabilisca l'importo della monetizzazione degli ulteriori standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.</p>	
⑨③	1	1	E	Magazzino	D/NC Rsv		Struttura di vecchio impianto. Lato cortile da valorizzare
	2	2-3	D	Residenza	D/NC RSb		In ristrutturazione
	3	4	H	Autorimessa	D/NC MN		Box con doppio accesso
	4		H	Magazzino	Rsv		
	Area libera				NC		

L' Art. 110.4 delle N.d'A., – area BR 1a.11. 1 è analogo al precedente Art. 110.5, tranne che:

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC Sostituzione edilizia - RSb ristrutturazione di tipo b (Art. 47) – Rsv ristrutturazione con recupero del volume (Art. 47) - MN -Manutenzione (Artt. 42/43) / D- Demolizione (Art. 51) NC Nuova costruzione (Art. 48)
---------------------------	---

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 11, ambito 11.1, e la scheda relativa all' Art. 110.4 – Area Br 1a.11.1 come modificata dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla tavola P2b in scala 1:2000.



Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.11

RIFERIMENTI



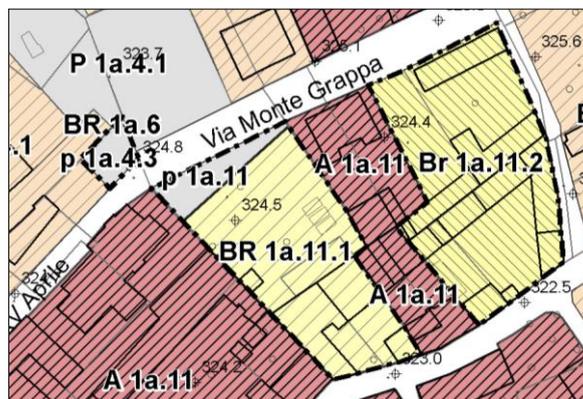
RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
⑨ ③	1	1	E	Magazzino	RSv	Struttura di vecchio impianto. Lato cortile da valorizzare
	2	2-3	D	Residenza	RSb	In ristrutturazione
	3	4	H	Autorimessa	MN	Box con doppio accesso
	4		H	Magazzino	RSv	
	Area libera				NC	
⑩	1	1	F	Residenza	RSA	Edificio anni '60 in cattivo stato
	2	2	G	Residenza	RSA	Edificio anni '60

AMBITO 11.1: è prevista la **ristrutturazione (RSb)** e la **ristrutturazione con recupero del volume (Rsv)** dei fabbricati a due o tre piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, e la **realizzazione di nuovo fabbricato (NC) a 2 o 3 piani f.t.**, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola P3 di PRGC, e l'altezza indicata. Si prescrive l'utilizzo di materiali congrui al contesto storico. Si prescrive inoltre la realizzazione di passaggio pedonale ad uso pubblico tra le vie Monte Grappa e Gramsci, nella posizione indicata in cartografia. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in **mq 1.405**. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che preveda la dismissione e sistemazione del parcheggio p 1a.11.1, stabilisca l'importo della monetizzazione degli ulteriori standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici

Interventi di RSA sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico

**Tessuto edilizio residenziale: Ambiti di ristrutturazione urbanistica****Art. 110.5****CODICE AREA****BR 1a.11.1****UBICAZIONE :**

L' area è ubicata Tra la via Monte Grappa e la via Antonio Gramsci.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie territoriale**Mq. 2.267****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 1.405****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 28****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 31 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 19 e 20 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO

RSb ristrutturazione di tipo b (Art. 47) – RsV ristrutturazione con recupero del volume (Art. 47)- MN-Manutenzione (Artt. 42/43) –Nuova costruzione (Art. 48)

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 eventualmente realizzabile per comparti, per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge, per la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio sulla via Monte Grappa e per la realizzazione del collegamento pedonale con la via Gramsci, da considerarsi come prioritaria. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

La realizzazione del comparto BR 1a.11.1 è subordinato alla dismissione o all'assoggettamento ad uso pubblico di 300 mq da adibire a parcheggio (p 1a.11), oltre alla realizzazione di passaggio pedonale ad uso pubblico di collegamento tra le vie Gramsci e Monte Grappa, secondo quanto indicato sulla tavola P3, nonché alla monetizzazione della quota rimanente (mq. 400) in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,62 mq/mq il rapporto massimo di copertura (Rc) è del 55%.

PARAMETRI EDILIZI

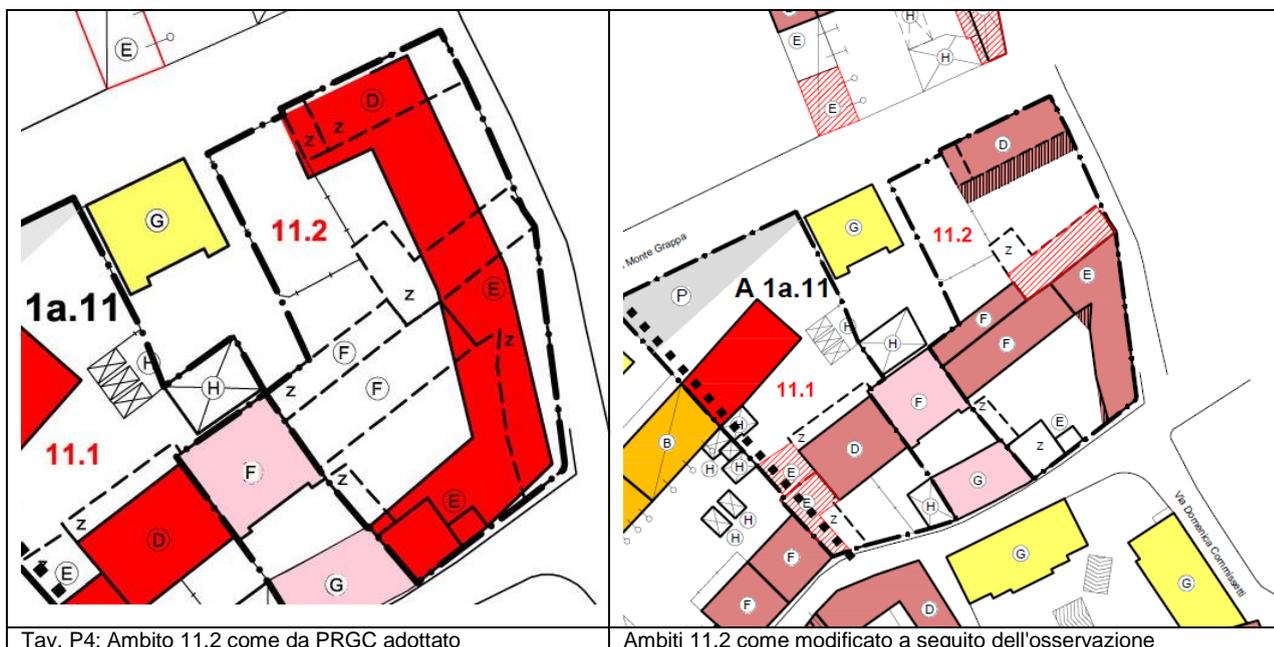
Per l'edificio prospiciente la Via Gramsci si prescrivono tre piani fuori terra oltre eventuale sottotetto agibile; Per l'edificio da realizzare ex novo lungo la via Monte Grappa si prescrivono due piani fuori terra compreso sottotetto agibile; per la manica costituente passaggio pedonale coperto si prescrive un piano fuori terra (vedi art. 95, area A 1a.11.1, Unità 3 e 9, Ambito 11.1.1, e artt. 47 e 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Comparto BR 1a.11.1: Vedi art. 95, area A 1a.11, Unità 3, e 9, Ambito 11.1 delle presenti Norme.

1.2.4c AMBITO 11.2

Nell'ambito 11.2, gli interventi di demolizione e ricostruzione a sagoma definita sono sostituiti con interventi di recupero (Ristrutturazione con grossatura di manica, ristrutturazione di tipo b) degli edifici esistenti, con la salvaguardia degli elementi architettonici esistenti. Si provvede, inoltre, a correggere la scheda normativa eliminando dall'unità 4b gli edifici 3 e 4 che sono invece da ricomprendere nell'unità 4a, come da Tavole 3 e P2b



All'Art. 95 delle N.d'A., – Area A1a-11, gli interventi previsti nelle unità 4b, 5 e 11 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
④b	2	3	F	Residenza	D/NC RSv	Parziale intonacatura
	3	4	H	Autorimessa	D/NC	Box
	4	5	H	Autorimessa	D/NC	Box prefabbricati in lamiera
⑤	1	1-2	D	Residenza	D/NC RSv	Decorì semplici lato cortile
	2	3	E	Autorimessa - Deposito	D/NC RSv	
⑪	1	1	F	Residenza	D/NC RSv	Fronte lato cortile intonacato di recente
	2	2-3	E	Autorimessa	D/NC RSv	Nicchia votiva su strada
	3	4	E	Residenza	D/NC MN	Fronte strada da intonacare
	4	5	E	Magazzino	D/NC D	
	5	-	H	Autorimessa	D/NC D	

AMBITO 11.2: è prevista la demolizione dei fabbricati e la loro ricostruzione ristrutturazione dei fabbricati con recupero del volume a due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola P3 di PRGC, del fabbricato 2 dell'unità 4b, dei fabbricati 1 e 2 dell'unità 5 e 1 e 2 dell'unità 11. E' prescritto il restauro del pilone votivo posto all'angolo tra via Gramsci e la via Comisetti. E' consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture su via, con disegno e materiali congrui al contesto storico. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 1.826. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e presciva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.

L' Art. 99.3 delle N.d'A., – area Br 1a.11. 2 è analogo al precedente, tranne che:

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC Sostituzione edilizia - RSb ristrutturazione di tipo b (Art. 47) / - RSv ristrutturazione di tipo v (Art. 47) / MN-Manutenzione (Artt. 42/43) / D - Demolizione (Art. 51)
---------------------------	--

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 11, ambito 11.2, e la scheda relativa all' Art. 99.3 – Area Br 1a.11.2 come modificata dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla tavola P2b in scala 1:2000.



Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale **Art. 95**

CODICE AREA **A 1a.11**

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	1	F	Residenza	RsA	P.T. attività commerciali. Zoccolo in marmo	Ulteriori interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	H	Magazzino	MN	Intonacato via XXV Apr. Copertura a terrazzo	
	3	3	F	Residenza	RsA	P.T. attività commerciali. Zoccolo in pietra	
②	1	1	G	Residenza	MN	Edificio recente	Interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione di elementi esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	G	Residenza	MN	Edificio anni '60	
	3	-	H	Autorimessa	MN	Box di pertinenza ed.1	
④a	1	1-2	G	Residenza	MN	Edificio anni '60	Ulteriori interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>H</u>	<u>Autorimessa</u>	<u>MN</u>	<u>Box</u>	
	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>H</u>	<u>Autorimessa</u>	<u>MN</u>	<u>Box prefabbricati in lamiera</u>	
④b	2	3	F	Residenza	<u>RSv</u>	Parziale intonacatura	AMBITO 11.2: è prevista la ristrutturazione dei fabbricati con recupero a fini residenziali del volume a due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola P3 di PRGC. P3 di PRGC, del fabbricato 2 dell'unità 4b, dei fabbricati 1 e 2 dell'unità 5 e 1 e 2 dell'unità 11. E' prescritto il restauro del pilone votivo posto all'angolo tra via Gramsci e la via Comisetti. E' consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture su via, con disegno e materiali congrui al contesto storico. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 1.826. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
⑤	1	1-2	D	Residenza	<u>RSv</u>	Decorì semplici lato cortile	
	2	3	E	Autorimessa - Deposito	<u>RSv</u>		
⑪	1	1	F	Residenza	<u>RSv</u>	Fronte lato cortile intonacato di recente	
	2	2-3	E	Autorimessa	<u>RSv</u>	Nicchia votiva su strada	
	3	4	E	Residenza	<u>MN</u>	Fronte strada da intonacare	
	4	5	E	Magazzino	<u>D</u>		
	5	-	H	Autorimessa	<u>D</u>		



Tessuto edilizio recente: Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia

Art. 99.3

CODICE AREA

Br 1a.11.2

UBICAZIONE:L' area è ubicata tra via Monte Grappa e via Gramsci.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie fondiaria

Mq. 2.435

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

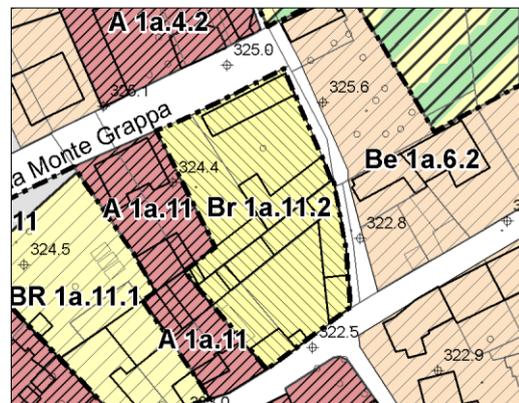
Mq. 1.826

Densita' abitativa

50 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 37

**DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: *Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 29 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 ma.. degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 17 e 18 precedentemente*

TIPO DI INTERVENTO**RSb ristrutturazione di tipo b (Art. 47) / - RSv ristrutturazione di tipo v (Art. 47) / MN-Manutenzione (Artt. 42/43) / D - Demolizione (Art. 51)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,75 mq/mq. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 60%.

PARAMETRI EDILIZI

Il numero di piani dovrà essere massimo 2, fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L' intervento di ricostruzione dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro (vedi art. 95, area A 1a.11, Unità 4b,5,11, Ambito 11.2 e art. 51 delle presenti Norme

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Comparto Br 1a.11.2: Vedi art. 95, area A 1a.11, Unità 4b, 5 e 11, Ambito 11.2 delle presenti Norme

1.2.4d AMBITO 16.1

Si accoglie in parte l'osservazione di carattere generale. Si sostituiscono i previsti interventi di demolizione e ricostruzione a sagoma definita con interventi di ristrutturazione con grossatura di manica (RSg), salvaguardando gli elementi architettonici di facciata esistenti sulla via Gramsci.



All'Art. 95 delle N.d'A., – Area A1a.16, gli interventi previsti nell' unità 2 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
②	1	1	D	Residenza	D/NC Rsg	Intonaco di facciata degradato	AMBITO 16.1: E' prevista la demolizione <u>ristrutturazione con grossatura di manica</u> degli edifici n. 1, 2 e 3, e la loro ricostruzione con 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 7 sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo A, per gli edifici 9 e 10 sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo B subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Per gli edifici 4 e 5 sono consentiti interventi di ristrutturazione o manutentivi, unicamente senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere a rimessa o comunque di pertinenza delle attività principali. Per gli edifici 6 e 8 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile, fatti salvi i fabbricati accessori 4 e 5, è stabilita in 1.800 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	D/NC Rsg	Facciata fatiscente	
	3	3	E	Deposito	D/NC Rsg	Edificio accessorio ex rurale	
	4	4	E	Deposito	MN	Edificio accessorio ex rurale	
	5	5	E	Deposito	MN	Edificio accessorio ex rurale	
	6	6	H	Deposito	D	Tettoia recente	
	7	7	D	Residenza	RSa	Edificio a ballatoio	
	8	8	E	Magazzino	D	Edificio accessorio ex rurale	
	9	9	D	Residenza	RSa	Edificio a ballatoio	
	10	10	D	Residenza	RSa	Edificio a ballatoio	

L' Art. 99.8 delle N.d'A., – area Br 1a.16, che viene rinominato 99.9 a seguito di precedenti controdeduzioni, è analogo al precedente, tranne che:

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC – Sostituzione edilizia - RSa ristrutturazione di tipo a (Art. 46) / - RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN-Manutenzione (Artt. 42/43) / D - Demolizione (Art. 51)
---------------------------	--

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 16, ambito 16.1, e la scheda relativa all' Art. 99.9 – Area Br 1a.16 come modificata dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla tavola P2b in scala 1:2000.

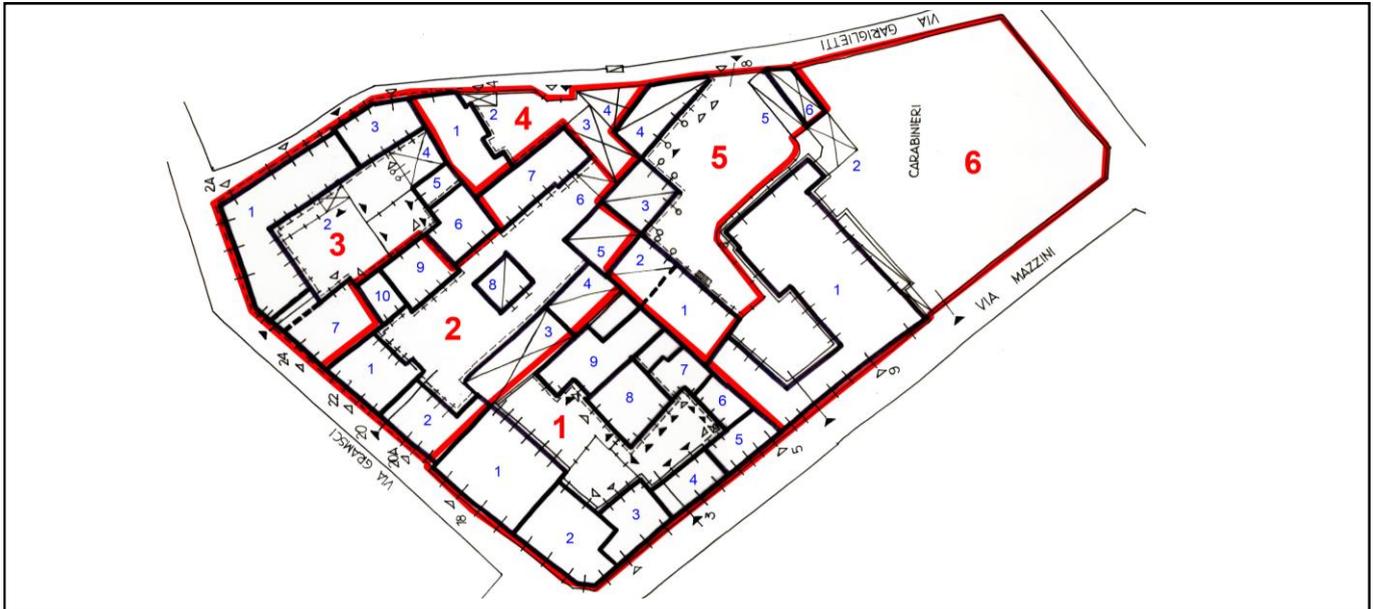
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

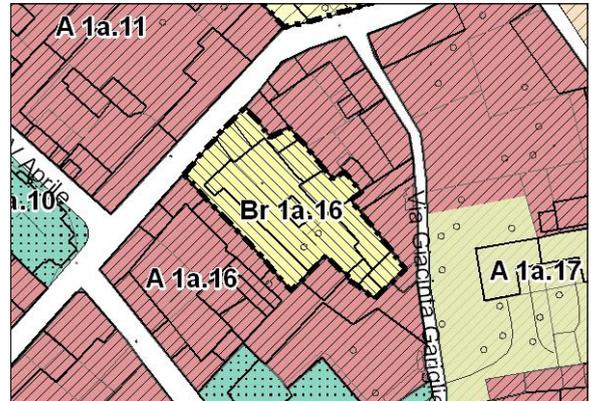
CODICE AREA

A 1a.16

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	1-2	F	Residenza	RsA	Rivestimento in pietra P.T.	Gli interventi di ristrutturazione sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sono da rimuovere le verande non conformi per tipologia e materiale al contesto.
	2	3-4	F	Residenza Commercio	RsA	Intonaco lato cortile. Rivestimento in pietra P.T	
	3	5-6	F	Residenza	RsA	Rivestimento in pietra P.T.	
	4	7-8	F	Residenza	RsB	Verandato lato cortile	
	5	9-10	F	Residenza	RsB	Pessime condizioni	
	6	11	D	Residenza	RsB	Pessime condizioni	
	7	12	D	Residenza	RsB	Ristrutturato di recente	
	8	13	F	Residenza	RsB	Rivestimento in pietra	
	9	14	D	Residenza	RsA	Ristrutturato di recente. Rivestimento in pietra P.T.	
②	1	1	D	Residenza	Rsq	Intonaco di facciata degradato	AMBITO 16.1: E' prevista la ristrutturazione con grossatura di manica degli edifici n. 1, 2 e 3, con 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 7 sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo A, per gli edifici 9 e 10 sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo B subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Per gli edifici 4 e 5 sono consentiti interventi di ristrutturazione o manutentivi, unicamente senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere a rimessa o comunque di pertinenza delle attività principali. Per gli edifici 6 e 8 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile, fatti salvi i fabbricati accessori 4 e 5, è stabilita in 1.800 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici..
	2	2	D	Residenza	Rsq	Facciata fatiscente	
	3	3	E	Deposito	Rsq	Edificio accessorio ex rurale	
	4	4	E	Deposito	MN	Edificio accessorio ex rurale	
	5	5	E	Deposito	MN	Edificio accessorio ex rurale	
	6	6	H	Deposito	D	Tettoia recente	
	7	7	D	Residenza	RsA	Edificio a ballatoio	
	8	8	E	Magazzino	D	Edificio accessorio ex rurale	
	9	9	D	Residenza	RsA	Edificio a ballatoio	
	10	10	D	Residenza	RsA	Edificio a ballatoio	

**Tessuto edilizio recente: Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia****Art. 99.8****CODICE AREA****Br 1a.16****UBICAZIONE :**L' area è ubicata in via Gramsci.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)**Superficie fondiaria****Mq. 1.395****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 1.814****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 36****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 29 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 17 e 18 precedentemente

TIPO DI INTERVENTO**RSq Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) Rsa-Ristrutturazione di tipo A (Art. 46)/MN-Manutenzione (Artt. 42-43)/ D - Demolizione (Art. 51)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 1,30 mq/mq. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 70%.

PARAMETRI EDILIZI

Il numero di piani dovrà essere quello esistente, fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L'ampliamento dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro, con il mantenimento delle facciate su via e l'esistente allineamento dei fronti (vedi art. 95, area A 1a.16, Unità 2, Ambito 16.1 e artt. 46 - 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Vedi art. 95, area A 1a.16, Unità 2, Ambito 16.1 delle presenti Norme.

1.2.4e AMBITI 18.1 e 18.2

Si accoglie in parte l'osservazione di carattere generale. Si sostituiscono i previsti interventi di demolizione e ricostruzione a sagoma definita con interventi di ristrutturazione con grossatura di manica (RSg), salvaguardando gli elementi architettonici di facciata esistenti sulla via Comissetti



Tav. P4: Ambiti 18.1 e 18.2 come da PRGC adottato

Ambiti 18.1 e 18.2 come modificati a seguito dell'osservazione

All' Art. 95 – Area A1a 18.1, gli interventi previsti nelle unità 8 e 9 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑧	1	1	D	Residenza	D/NC RSg	Edificio sopraelevato	AMBITO 18.1: E' prevista la demolizione ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) degli edifici n. 1, 2 e 3, e la loro ricostruzione con a 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 4 sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo A subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Per gli edifici 5 e 6 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile, fatti salvi i fabbricati accessori 5 e 6, è stabilita in 1.000 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e presciva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	D/NC RSg	Edificio di impianto storico compromesso	
	3	3	D	Residenza	D/NC RSg	Edificio di impianto storico compromesso	
	4	4	D	Residenza	RsA	Interventi recenti	
	5	5	E	Deposito	MN	Ex fabbricato rurale	
	6	6	H	Deposito	MN	Basso fabbricato recente	
⑨	1	1	D	Residenza	D/NC RSg	Edificio fatiscente	AMBITO 18.2: E' prevista la demolizione ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) degli edifici n. 1 e 2, e la loro ricostruzione con a 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 3 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 650 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e presciva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	D/NC RSg	Edificio fatiscente	
	3	3	E	Autorimessa	D	Impianto rurale	

Gli Artt. 99.9 e 99.10 delle N.d'A., – aree Br 1a.18.1 e Br 1a.18.2 che vengono rinominati 99.10 e 99.11 a seguito di precedenti controdeduzioni sono analoghi ai precedenti, tranne che in entrambi paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC – Sostituzione edilizia – RSa ristrutturazione di tipo a (Art. 46) / - RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN-Manutenzione (Artt. 42/43) / D - Demolizione (Art. 51)
---------------------------	---

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 18.2, ambiti 18.1 e 18.2, e le schede relative agli Artt. 99.10 – 99.11 – Aree Br 1a.18.1 e Br 1a.18.2 come modificate dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla tavola P2b in scala 1:2000.



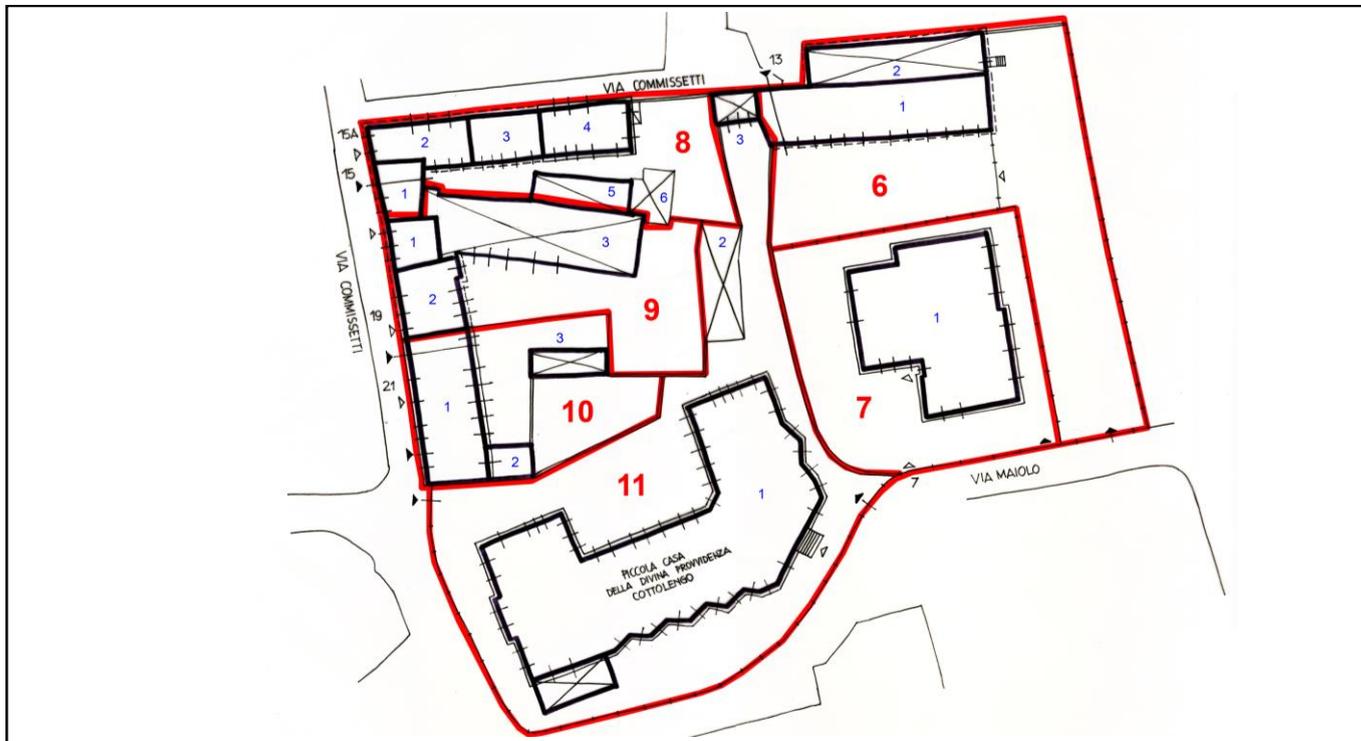
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 18.2

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑧	1	1	D	Residenza	RSq	Edificio sopraelevato	AMBITO 18.1: E' prevista la ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) degli edifici n. 1, 2 e 3, a 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 4 sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo A subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Per gli edifici 5 e 6 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile, fatti salvi i fabbricati accessori 5 e 6, è stabilita in 1.000 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	RSq	Edificio di impianto storico compromesso	
	3	3	D	Residenza	RSq	Edificio di impianto storico compromesso	
	4	4	D	Residenza	RsA	Interventi recenti	
	5	5	E	Deposito	MN	Ex fabbricato rurale	
	6	6	H	Deposito	MN	Basso fabbricato recente	
⑨	1	1	D	Residenza	RSq	Edificio fatiscente	AMBITO 18.2: E' prevista la ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) degli edifici n. 1 e 2, a 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per l'edificio 3 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 650 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	RSq	Edificio fatiscente	
	3	3	E	Autorimessa	D	Impianto rurale	



Tessuto edilizio recente: Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia

Art. 99.10

CODICE AREA

Br 1a.18.1

UBICAZIONE :

L' area è ubicata in via Domenico Commisetti.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie fondiaria

Mq. 900

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

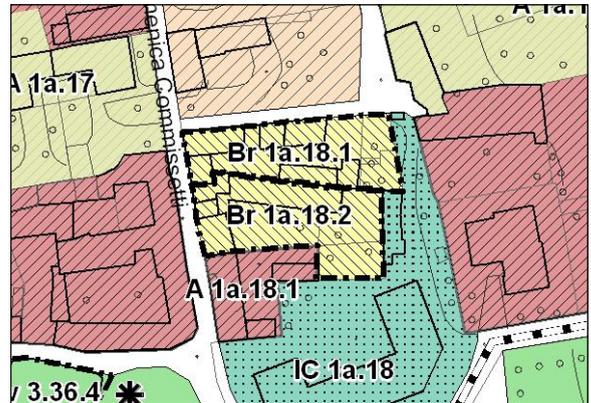
Mq. 1.080

Densita' abitativa

50 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 22

**DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 29 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 17 e 18 precedentemente

TIPO DI INTERVENTO

RSq Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN- Manutenzione (Artt. 42/43) - Rsa – Ristrutturazione di tipo A (Art. 46)/D - Demolizione (Art. 51)

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 1,20 mq/mq. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 45%.

PARAMETRI EDILIZI

Il numero di piani dovrà essere quello esistente, fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L'ampliamento dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro, con il mantenimento delle facciate su via e l'esistente allineamento dei fronti (vedi art. 95, area A 1a.18, Unità 8, Ambito 18.2 e artt. 46 - 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Vedi art. 95, area A 1a.18, Unità 9, Ambito 18.2 delle presenti Norme.



Tessuto edilizio recente: Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia

Art. 99.11

CODICE AREA

Br 1a.18.2

UBICAZIONE :L' area è ubicata in via Domenico Commisetti.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie fondiaria

Mq. 1.010

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

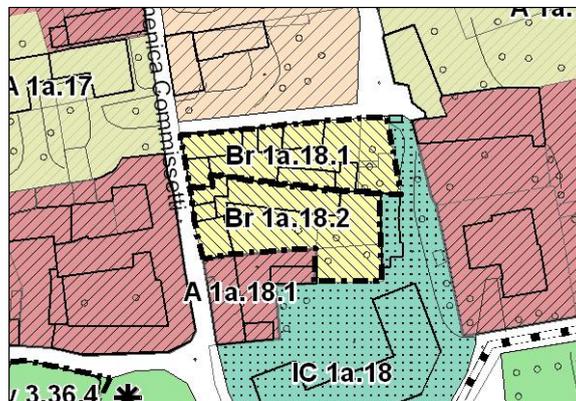
Mq. 657

Densita' abitativa

50 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 13

**DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 29 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n°59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 17 e 18 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTORSq Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN- Manutenzione (Artt. 42/43) - Rsa - Ristrutturazione A (Art. 46)/D - Demolizione (Art. 51)**MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,65 mq/mq. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 25%.

PARAMETRI EDILIZI

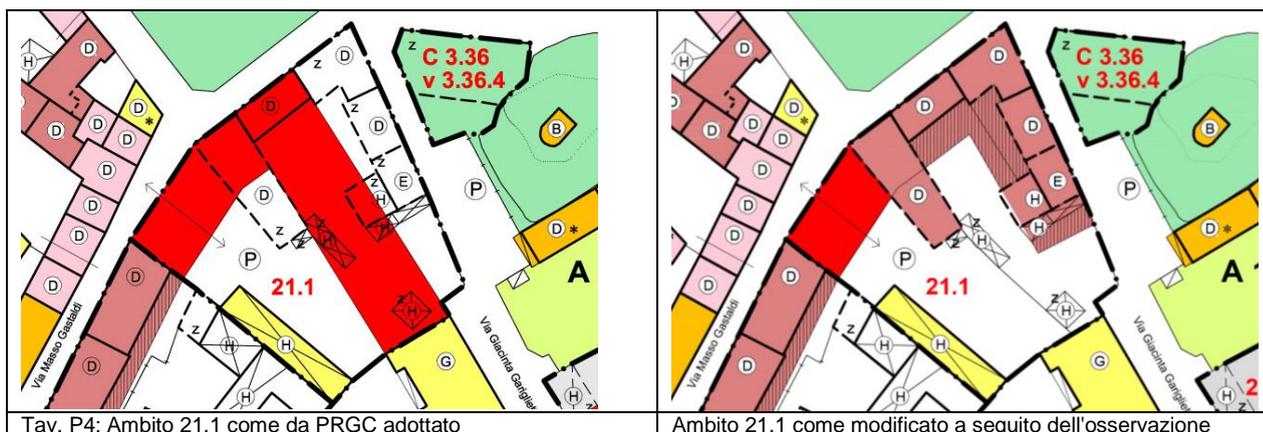
Il numero di piani dovrà essere quello esistente, fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L'ampliamento dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro, con il mantenimento delle facciate su via e l'esistente allineamento dei fronti (vedi art. 95, area A 1a.18, Unità 9, Ambito 18.2 e artt. 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Vedi art. 95, area A 1a.18, Unità 9, Ambito 18.2 delle presenti Norme.

1.2.4f AMBITO 21.1

Si accoglie in parte l'osservazione di carattere generale. Si sostituiscono i previsti interventi di demolizione e ricostruzione a sagoma definita con interventi di ristrutturazione con grossatura di manica (RSg).



All' Art. 95 – Area A1a 21, gli interventi previsti nelle unità 1 e 2 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	1	H	Deposito	D-D/NC RSg	Edificio ad originario uso agricolo in condizioni di fatiscenza	AMBITO 21.1: E' prevista la demolizione ristrutturazione con grossatura di manica (Rsg) degli edifici 1,2,3,4,5,6-7-8 e 9 e la loro ricostruzione con a 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC; nuova costruzione a 2 piani f.t. a sagoma definita sulla via Masso Gastaldi a ricucitura del fronte, e demolizione per gli edifici 7 ed 8 del lotto 1 e 2 del lotto 8. Per l'edificio 1 del lotto 8 sono previsti unicamente interventi di manutenzione senza cambio di destinazione d'uso. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.240 mq . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti nonchè la cessione dell'area a viabilità come indicata in cartografia, e prescrivere un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrate
	2	1-2	E	Deposito	D RSg.	Edificio ad originario uso agricolo in condizioni di fatiscenza	
	3	3	D	Residenza	D RSg	Edificio a tipologia rurale, scarso livello manutentivo	
	4	4	D	Residenza	D RSg	Edificio a tipologia rurale con elementi incongrui: zoccolatura in pietra, intonaco con motivi a rilievo, avvolgibili.	
	5	5	D	Residenza	D/NC RSg	Edificio a tipologia rurale con elementi incongrui: zoccolatura in pietra	
	6	6-7	D	Residenza	D-D/NC RSb	Edificio di vecchio impianto	
	7	8	H	Deposito	D/NC D	Tettoia uso agricolo recente	
	8	9	H	Deposito	D/NC D	Tettoia uso agricolo recente	
	9	1	H	Deposito	D-D/NC RSg	Tettoia uso agricolo recente	
⑧	1	1	H	Autorimessa	MN	Box - Fabbricato recente	
	2	2	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente	
	3				NC	<u>Nuova costruzione a sagoma definita</u>	

L'Art. 110.7 delle N.d'A., – area BR 1a.21.1 che viene rinominato 110.6 a seguito di precedenti controdeduzioni, è analogo al precedente, tranne che i paragrafi "TIPO DI INTERVENTO", "MODALITA' DI INTERVENTO" e "STANDARD ART. 21 l.r.56/77 e s.m.i. sono così modificati ed integrati:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC – Sostituzione edilizia - RSg Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN-Manutenzione (Artt. 42/43) / D - Demolizione (Art. 51) / NC – Nuova costruzione a sagoma definita
---------------------------	--

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge, ~~per la dismissione dell'area da adibire a viabilità, alla allargamento di Via Gariglietti.~~ In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

La realizzazione del comparto BR 1a.21.1 è subordinato alla dismissione dell'area a viabilità, ~~per l'allargamento di Via Gariglietti, nonchè alla monetizzazione totale dell'area a standard in base alla capacità insediativa (mq. 1.727) di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'A. Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.~~

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 121, ambito 21.1, e la scheda relativa all' Art. 110.6 – Area BR 1a.21.1 come modificate dalle presenti controdeduzioni. Sulla tavola P2b in scala 1:2000 il SUE relativo all' ambito Br 1a.21.1 è modificato con l'abolizione della previsione di allargamento della via Gariglietti.

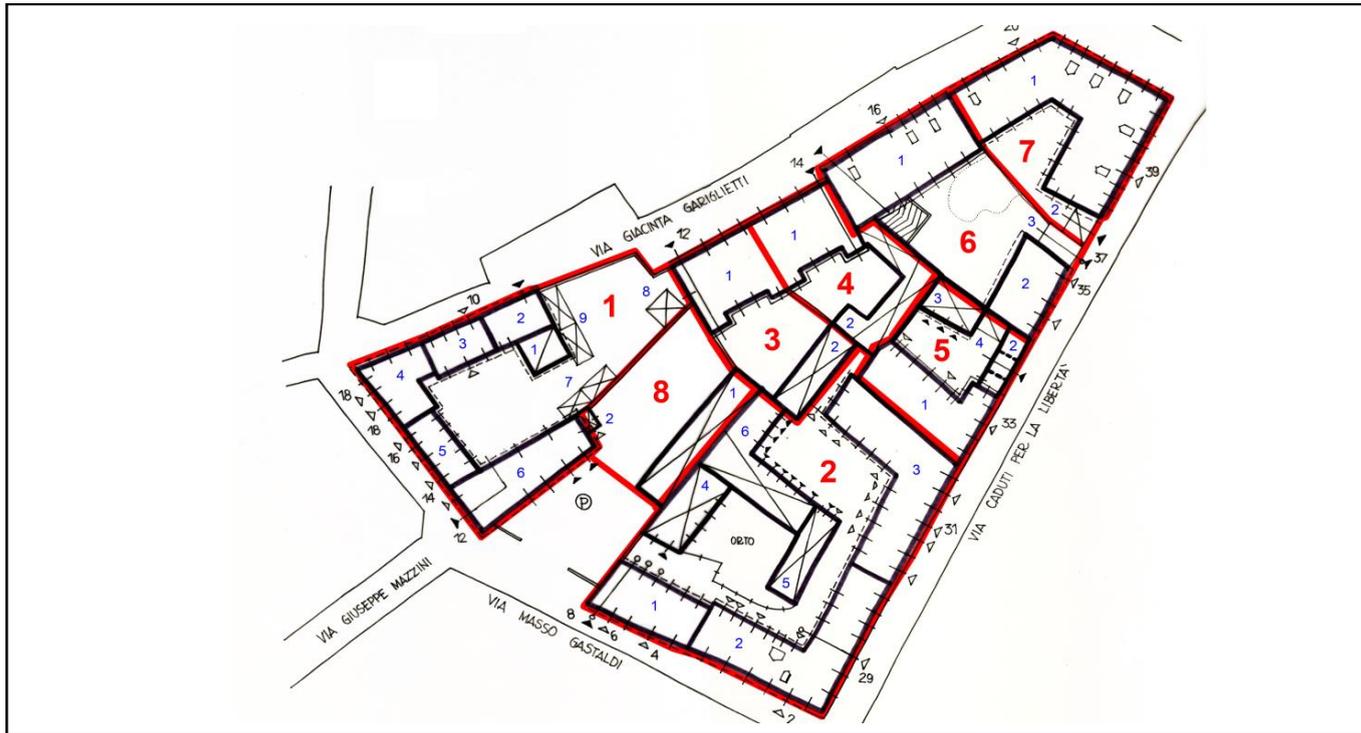


Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

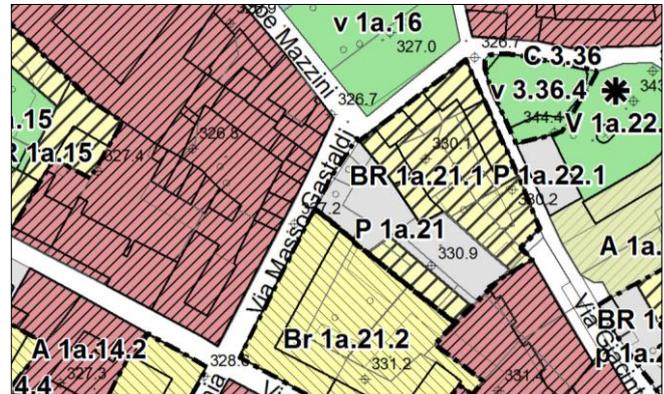
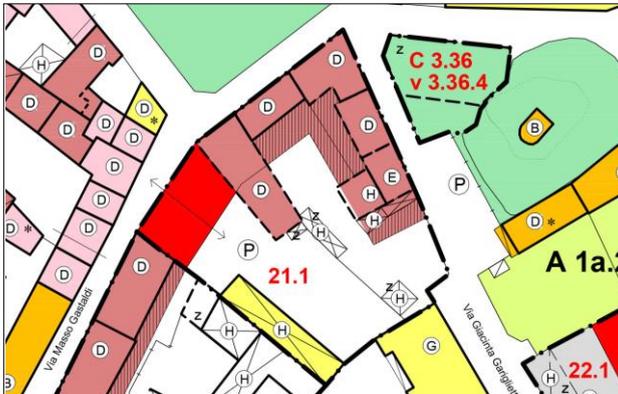
Art. 95

CODICE AREA

A 1a 21



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
①	1	1	H	Deposito	RSq	<p>AMBITO 21.1: E' prevista la ristrutturazione con grossatura di manica (Rsq) degli edifici 1,2,3,4,5,6- e 9 a 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC; nuova costruzione a 2 piani f.t. a sagoma definita sulla via Masso Gastaldi a ricucitura del fronte, e demolizione per gli edifici 7 ed 8 del lotto 1 e 2 del lotto 8. Per l'edificio 1 del lotto 8 sono previsti unicamente interventi di manutenzione senza cambio di destinazione d' uso. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.240 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e presciva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrato</p>
	2	1-2	E	Deposito	RSq	
	3	3	D	Residenza	RSq	
	4	4	D	Residenza	RSq	
	5	5	D	Residenza	RSq	
	6	6-7	D	Residenza	RSb	
	7	8	H	Deposito	D	
	8	9	H	Deposito	D	
	9	1	H	Deposito	RSq	
⑧	1	1	H	Autorimessa	MN	Box - Fabbricato recente
	2	2	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente
	3				NC	Nuova costruzione a sagoma definita
②	1	1-2	D	Residenza	RsG	<p>AMBITO 21.2: E' prevista la ristrutturazione con grossatura della manica per degli edifici n. 1, 2, 3, la demolizione di parte dell'edificio 4 e dell'edificio 5 e la manutenzione per parte dell'edificio 4 e per l'edificio 6. Le facciate su via dovranno essere sottoposte a restauro conservativo. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.525 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e presciva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrato.</p>
	2	3-4-5	D	Residenza	RsG	
	3	6-7	D	Residenza	RsG	
	4	8	H	Magazzino	D-MN	
	5	9	H	Autorimessa	D	
	6	10	H	Autorimessa	MN	

**Tessuto edilizio residenziale: Ambiti di ristrutturazione urbanistica****Art. 110.6****CODICE AREA****BR 1a.21.1****UBICAZIONE :**

L' area è ubicata tra le vie Maiolo e Gariglietti.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie territoriale**Mq. 2.240****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 2.240****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 45****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 31 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 19 e 20 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO

RSq Consolidamento del tipo edilizio a corte con grossatura di maniche semplici (Art. 48) / MN- Manutenzione (Artt. 42/43) / D - Demolizione (Art. 51) / NC – Nuova costruzione a sagoma definita

MODALITA' DI INTERVENTO

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 I.r. 56/77 e s.m.i.

La realizzazione del comparto BR 1a.21.1 è subordinato alla monetizzazione totale dell'area a standard in base alla capacità insediativa (mq. 1.727) di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 1,00 mq/mq il rapporto massimo di copertura (Rc) è del 50%.

PARAMETRI EDILIZI

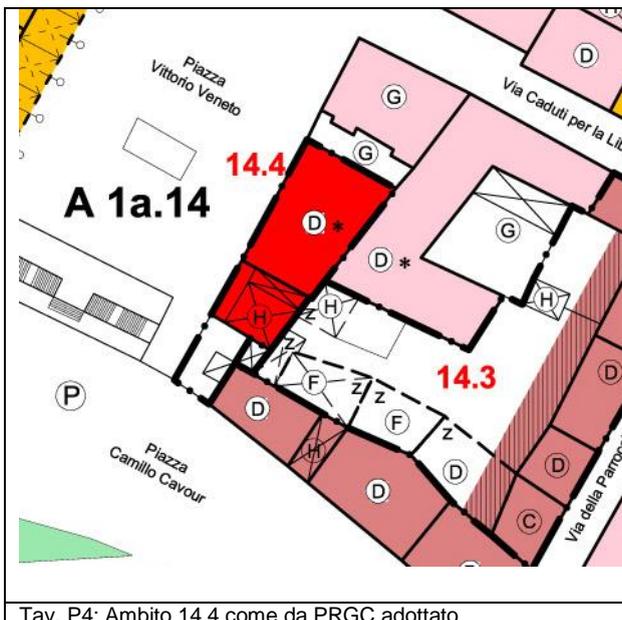
Si prescrive il completamento del fronte in fregio alla Via Masso Gastaldi come indicato nella Tavola P3, con passaggio carraio di accesso al parcheggio pubblico. Il numero di piani dovrà essere pari a due più eventuale sottotetto agibile; (vedi art. 95, area A 1a.21, Unità 1, Ambito 21.1, e artt. 47 e 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

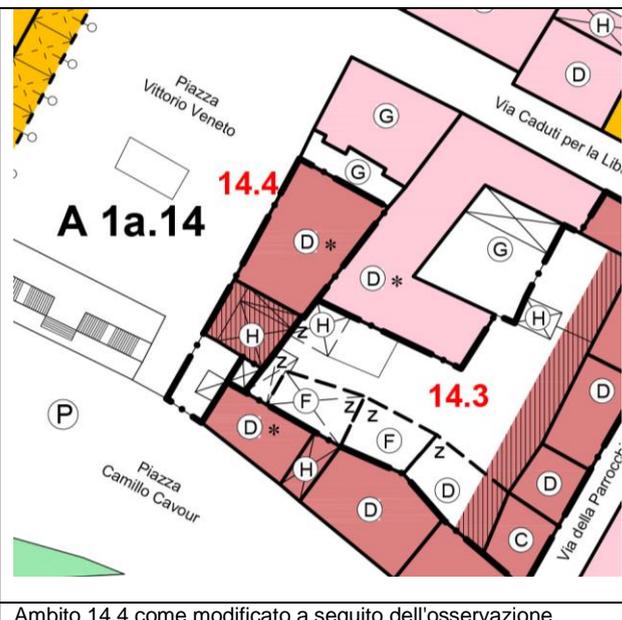
Comparto BR 1a.21.1: Vedi art. 95, area A 1a.21, Unità 1, Ambito 21.1-a delle presenti Norme.

12.4g **AMBITO 14.4**

Si accoglie in parte l'osservazione di carattere generale. Si sostituiscono i previsti interventi di demolizione e ricostruzione a sagoma definita con interventi di ristrutturazione RSv – Recupero del volume esistente, ed RSb, Ristrutturazione di tipo b.



Tav. P4: Ambito 14.4 come da PRGC adottato



Ambito 14.4 come modificato a seguito dell'osservazione

All' Art. 95 – Area A1a 14, gli interventi previsti nell' unità 7 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑦	1	1	D	Residenza Commercio	D/NC RSb		Ambito 14.4: è prevista la demolizione e ricostruzione ristrutturazione degli edifici 1 e 3 con tre piani fuori terra compreso sottotetto agibile. La Sul massima realizzabile è pari a mq 632 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la monetizzazione degli standard dovuti e prescriba inoltre un disegno del prospetto coerente con l'ambito della Piazza Vittorio Veneto.
	3	3-4	H	Magazzino	D/NC RSv	Magazzino con terrazzo soprastante	
Fuori ambito	2	2	G	Autorimessa	MN	Box con terrazzo soprastante	Sono previsti unicamente interventi manutentivi senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione

L'Art. 99.7 delle N.d'A., – area BR 1a.14.4 che viene rinominato 99.8 a seguito di precedenti controdeduzioni, è analogo al precedente, tranne che il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

TIPO DI INTERVENTO	D/NC – Sostituzione edilizia – RSb – Ristrutturazione di tipo b (Art. 47) - RSv – Ristrutturazione di tipo v (Art. 47)
---------------------------	--

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 14, ambito 14.4, e la scheda relativa all' Art. 99.8 – Area BR 1a.14.4 come modificate dalle presenti controdeduzioni. Sulla tavola P2b in scala 1:2000 il SUE relativo all' ambito Br 1a.14.4 è di conseguenza modificato.



Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia

Art. 99.8

CODICE AREA**Br 1a.14.4****UBICAZIONE :**

L'area è ubicata in p.za Vittorio Veneto.
(Distretto D1a - Tav di PRGC 2B)

Superficie fondiaria

Mq. 383

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

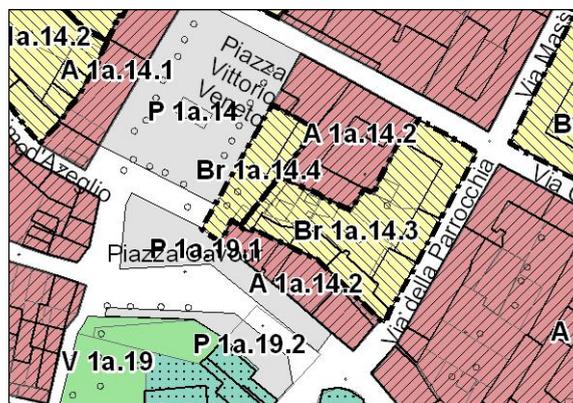
Mq. 632

Densita' abitativa

50 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 13

**DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 29 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 17 e 18 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO**RSb – Ristrutturazione di tipo b (Art. 47) - RSv – Ristrutturazione di tipo v (Art. 47)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20, con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 1,65 mq/mq. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 80%.

PARAMETRI EDII I71

Il numero di piani dovrà essere quello esistente, fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L'ampliamento dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro, con il mantenimento delle facciate su via e l'esistente allineamento dei fronti (vedi art. 95, area A 1a.14, Unità 7, Ambito 14.4 e art. 48 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

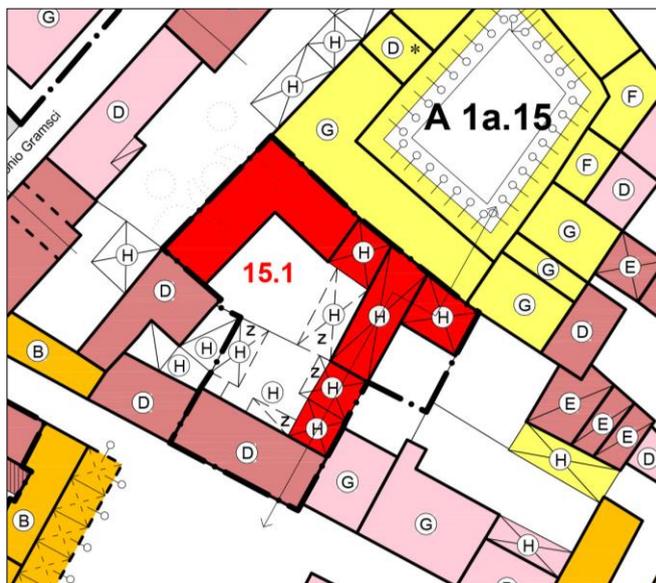
Vedi art. 95, area A 1a.14, Unità 7, Ambito 14.4 delle presenti Norme.

1.2.4h AMBITO 15.1

Non si condivide l'osservazione. L'ambito è stato introdotto con variante n. 2 al Nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con D.C.C. n. 4 del 22/02/2001, approvata con D.C.C. n. del



La Variante n. 2, redatta con il fine di riqualificare il commercio locale di vicinato, individua un'area urbanistica d'intervento collocata tra Via Caduti per la libertà, Via Gramsci, Via Mazzini e Via Masso Gastaldi, in corrispondenza della quale, attraverso una modifica dell'assetto urbanistico-distributivo, si prevede il collegamento del centro commerciale-residenziale di Via Mazzini alla piazza Vittorio Veneto, facilitando una migliore fruizione degli spazi pubblici mediante un percorso pedonale ed un migliore accesso ai parcheggi già esistenti nei pressi delle aree d'intervento. Essa è consistita dell'introduzione di una nuova Unità d'Intervento denominata "6.3" e relativa scheda normativa n. 14 bis che consente di operare attraverso un intervento privato convenzionato di ristrutturazione edilizia completa, prevedendo un aumento di S.L.P. pari a quanto previsto all'art. 10.2 delle N.T.A. allora vigenti oltre eventualmente alla superficie di mq. 500 derivante dal trasferimento di SLP terziaria del previsto intervento in Piazza Cavour (Variante n. 10 al PRG – art. 17 co. 7 della LR 56/77) non ancora attuato. Oltre al passaggio pedonale di collegamento tra le via Caduti per la libertà e Mazzini, dovrà essere realizzato nell'interno del cortile un giardino attrezzato ad uso pubblico. Tali prescrizioni sono state recepite dalla Revisione del PRGC, attraverso interventi di ristrutturazione (da attuarsi sull'edificio posto sul fronte della via Caduti della Libertà) e di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti nei cortili. Poiché tali interventi non interessano le quinte architettoniche e la trama viaria, si ritiene opportuno mantenere le previsioni di Piano.



1.2.5 ULTERIORI SEGNALAZIONI *Inoltre si ritiene opportuno segnalare alcuni ambiti ed alcuni fabbricati che per le loro caratteristiche storico-architettoniche meritano un'ulteriore attenzione; per questi edifici e/o manufatti, ove non fosse già previsto, è necessario intervenire con criteri di restauro conservativo o altri sistemi indicati di seguito, al fine di preservare le caratteristiche storico-paesaggistiche:*

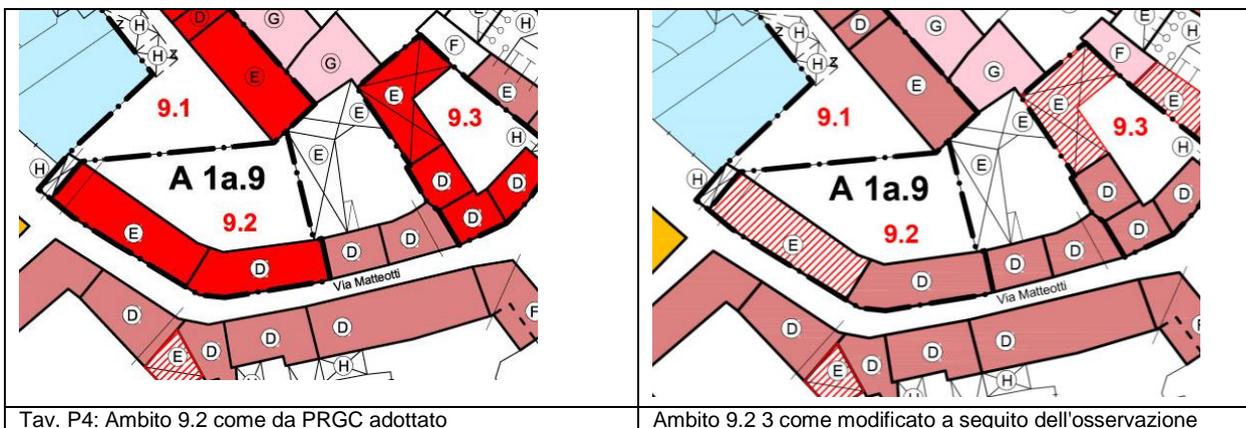
- 1.2.5a Via Matteotti ambito 9.2 e 9.3: prevedere il restauro conservativo della facciata;
- 1.2.5b Via Massimo d'Azeglio ambito 14.1 e 14.2: prevedere il restauro conservativo della facciata con particolare attenzione al portone settecentesco;
- 1.2.5c Via Caduti per la Libertà ambito 21.2: prevedere il restauro conservativo della facciata;
- 1.2.5d Via IV Novembre presso n. civico 1; muro di recinzione da salvaguardare;
- 1.2.5e Via Giacinta Gariglietti Area A1 a.22.1 e ambito 22.1; muro perimetrale e ingresso con statua da salvaguardare;
- 1.2.5f Via Maiolo ambito 22.2; prevedere restauro conservativo per la facciata esterna;
- 1.2.5g Via Gariglietti tratto fra via Gastaldi e via Gramsci sita tra le aree A1a.16 e A1a.17; da valorizzare recuperando e conservando i muri di recinzione e gli ingressi esistenti;
- 1.2.5h Via Gariglietti n. 13; muro di recinzione da salvaguardare con elementi decorativi (statua sopra ingresso);
- 1.2.5i Incrocio via Comissetti - via Antonio Gramsci nell'ambito 11.2; prevedere il restauro conservativo del Pilone votivo e la conservazione del volume e delle caratteristiche architettoniche della tettoia esistente;
- 1.2.5l. Albero di particolare dimensione e pregio sito nel parcheggio pubblico in via XXV Aprile; prevedere la conservazione, manutenzione e tutela dell'essenza arborea esistente.
- 1.2.5m. Via della Parrocchia n.4; trattasi di edificio medievale da sottoporre a restauro.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

1.2.5a Via Matteotti ambiti 9.2 e 9.3: prevedere il restauro conservativo della facciata.

Preso atto di quanto osservato, si ritiene opportuno accogliere parzialmente l'osservazione, modificando il tipo di intervento da D/NC -Demolizione e ricostruzione a RSv – Recupero del volume esistente, ed RSb, Ristrutturazione di tipo b, con ulteriori prescrizioni di salvaguardia.

1.2.5a.1 All' Art. 95 – Ambito A1a 9.2, gli interventi previsti nell' unità 3 sono quindi così modificati:



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
③	1	1	E	Tettoia aperta	D/NC RSv	Portale da mantenere	AMBITO 9.2: è prevista la demolizione previsto il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati e la loro ricostruzione a con massimo due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile nell'altezza esistente (2-piani). Si prescrive l'utilizzo di E' consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture su via , con disegno e materiali congrui al contesto storico. Si prescrive inoltre la riproposizione il restauro del portale in muratura del fabbricato 1, da mantenere comunque nell'attuale posizione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 957. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	D/NC RSb	Facciata su via in pessime condizioni	

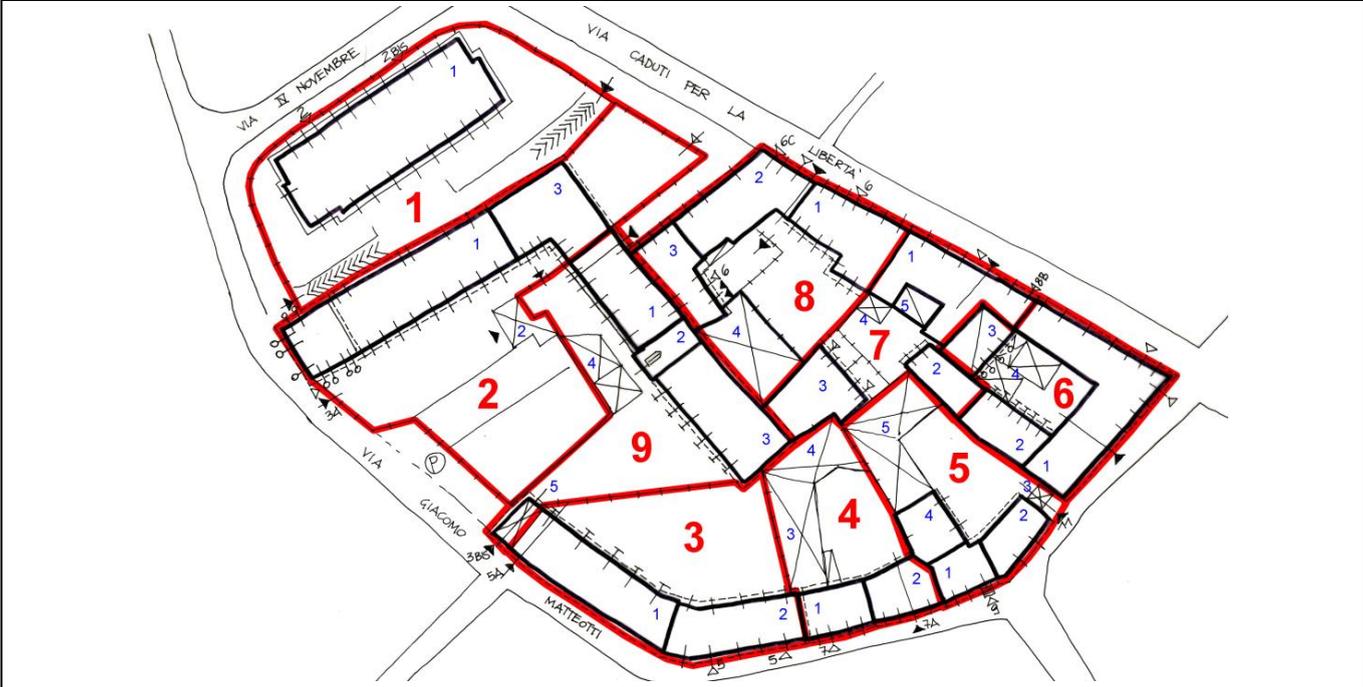
Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a, ambito 9.2, e la scheda relativa all' Art. 99.1 – Area BR 1a.9.2 come modificate dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla tavola P2b in scala 1:2000.



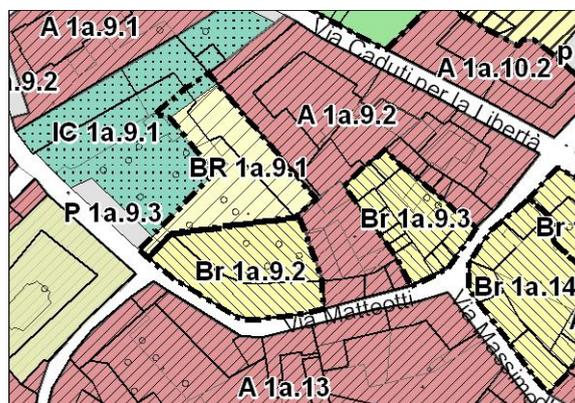
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale **Art. 95**

CODICE AREA **A 1a.9**

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	1-2	G	Residenza	MN	Edificio recente	Gli interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
②	1	1-2	B	Biblioteca	RA	Edificio di pregio artistico ed architettonico (Villa Rapelli)	Salvaguardia dei caratteri tipologici. Restauro conservativo del manufatto.
	2	3		Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente incoerente	Gli interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	3	4	C	Residenza	RsA	Ristrutturato lato cortile	Salvaguardia dei caratteri tipologici. Restauro conservativo del manufatto.
③	1	1	E	Tettoia aperta	RSv	Portale da mantenere	AMBITO 9.2: è previsto il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati con massimo due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile nell'altezza esistente E' consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture su via , con disegno e materiali congrui al contesto storico. Si prescrive inoltre il restauro del portale in muratura del fabbricato 1, da mantenere comunque nell'attuale posizione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 957. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e presciva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	RSb	Facciata su via in pessime condizioni	
④	1	1	D	Residenza	RsB	Ristrutturato di recente	Ulteriori interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	D	Residenza	RsB	Edificio in pessimo stato di conservazione	L'intervento di RsB è subordinato alla sostituzione di elementi esistenti con altri consoni al contesto storico
	3	3	E	Deposito	MN	Tettoia aperta di vecchio impianto	Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione
	4	4	E	Deposito	MN	Tettoia aperta di vecchio impianto	

**Tessuto edilizio recente: Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia****Art. 99.1****CODICE AREA****Br 1a.9.2****UBICAZIONE :**L' area è ubicata in via Caduti per la Libertà.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)**Superficie fondiaria****Mq. 870****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 957****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 19****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 29 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 17 e 18 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 17 e 18 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO**RSb ristrutturazione di tipo b (Art. 47) / - RSv ristrutturazione di tipo v (Art. 47)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20 , con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 1,10 mq/mq. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 60%.

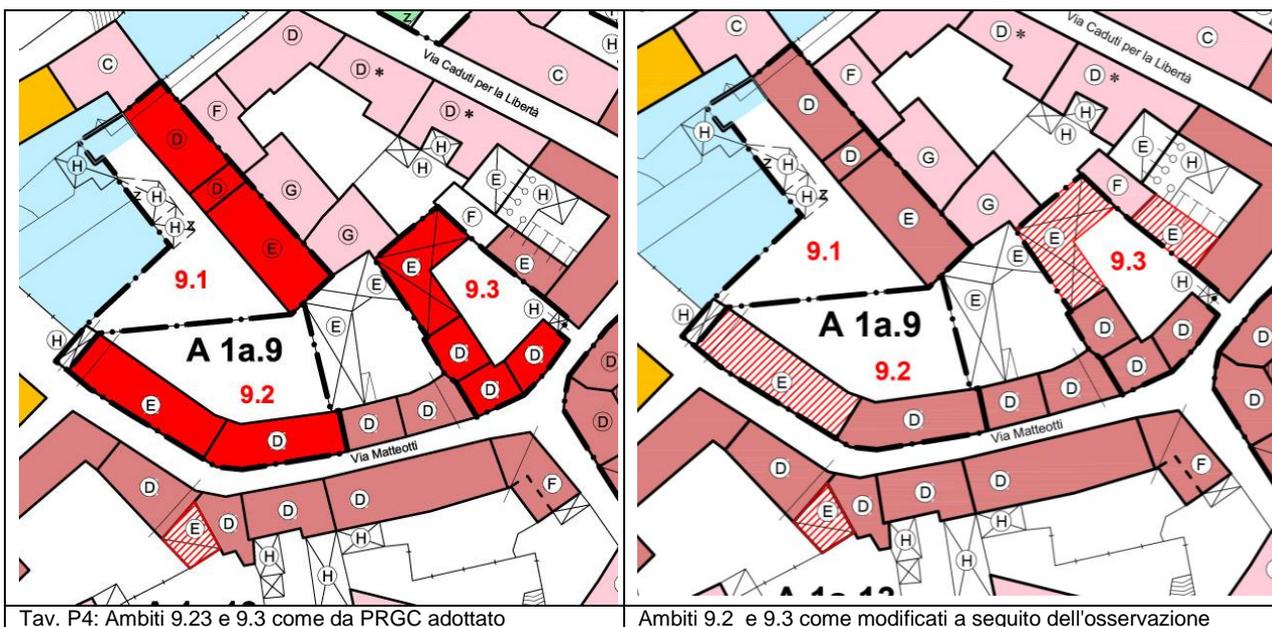
PARAMETRI EDILIZI

Il numero di piani dovrà essere quello esistente, fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L'ampliamento dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro, con il mantenimento delle facciate su via e l'esistente allineamento dei fronti (vedi art. 95, area A 1a.9, Unità 2, Ambito 14.1 e art. 51 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Vedi art. 95, area A 1a.9, Unità 3, Ambito 9.2 delle presenti Norme.

1.2.5a.2 All' Art. 95 – Ambito A1a 9.3, gli interventi previsti nell' unità 5 sono quindi così modificati, riclassificando il tipo di intervento da D/NC -Demolizione e ricostruzione a RSv – Recupero del volume esistente, ed RSb, Ristrutturazione di tipo b, con ulteriori prescrizioni di salvaguardia.



Tav. P4: Ambiti 9.23 e 9.3 come da PRGC adottato

Ambiti 9.2 e 9.3 come modificati a seguito dell'osservazione

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	D/NC RSb	Prove di colore fronte strada	AMBITO 9.3: è prevista la demolizione <u>previsto il recupero a fini residenziali del volume</u> dei fabbricati 1,2,3,4 e 5 e la loro ricostruzione a con massimo due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile secondo la sagoma di massimo ingombro. Si prescrive l'utilizzo di <u>E' consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture su via</u> , con disegno e materiali congrui al contesto storico. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 915. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	D/NC RSb	Serramenti in alluminio anodizzato su via	
	3	3	H	Residenza	D/NC RSb	Portale di accesso alla corte interna	
	4	4	D	Residenza	D/NC RSb	Edificio di impianto storico	
	5	5	E	Autorim. Residenza	D/NC-MN RSv	Struttura di vecchio impianto	

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a, ambito 9.3, e la scheda relativa all' Art. 99.2 – Area BR 1a.9.3 come modificate dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla tavola P2b in scala 1:2000.



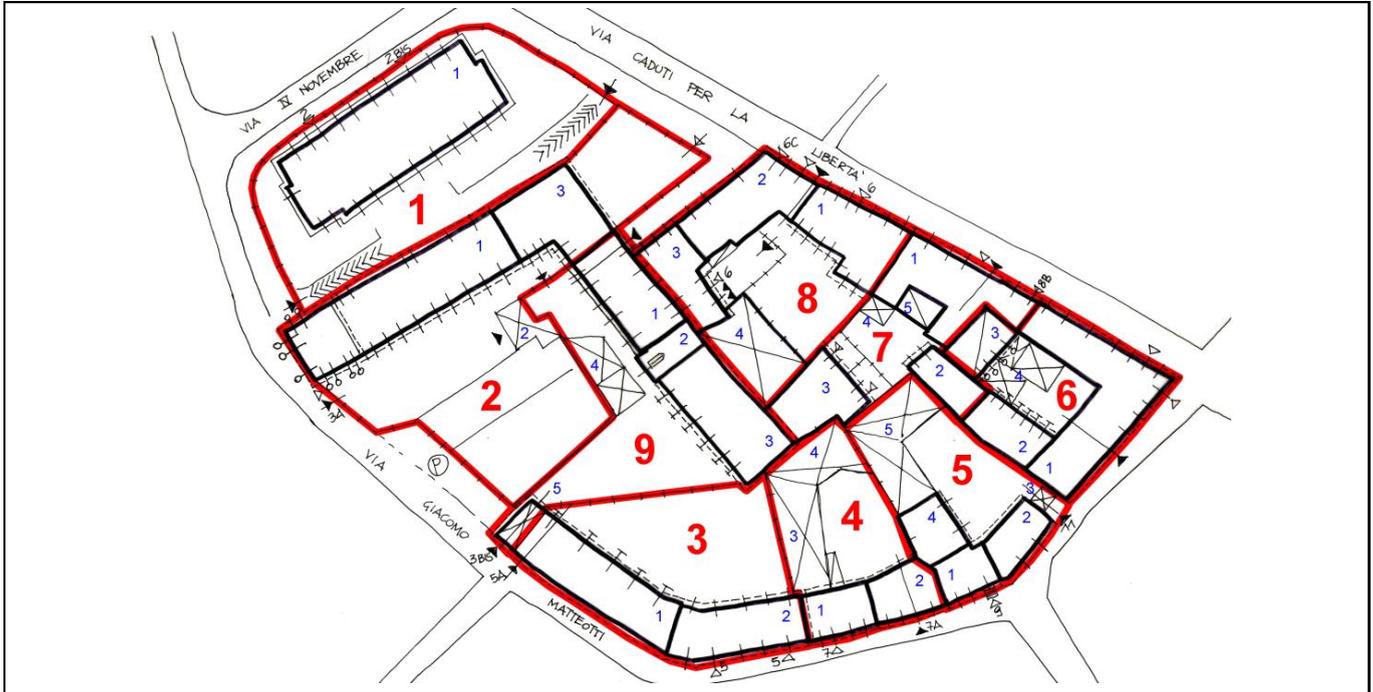
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.9

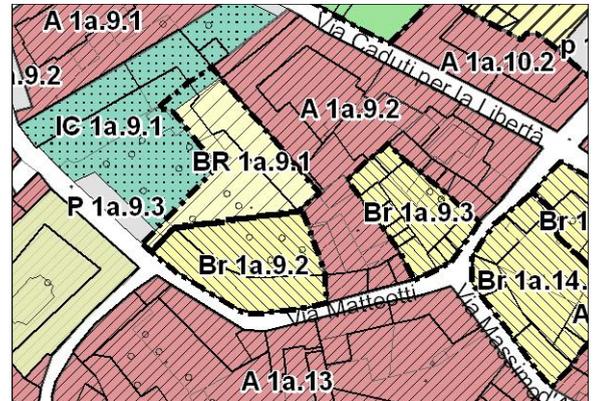
RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	RSb	Prove di colore fronte strada	AMBITO 9.3: è previsto il recupero a fini residenziali del volume dei fabbricati 1,2,3,4 e 5 con massimo due piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile secondo la sagoma di massimo ingombro. E' consentita la modifica o la realizzazione di nuove aperture su via , con disegno e materiali congrui al contesto storico. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 915. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriba un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici.
	2	2	D	Residenza	RSb	Serramenti in alluminio anodizzato su via	
	3	3	H	Residenza	RSb	Portale di accesso alla corte interna	
	4	4	D	Residenza	RSb	Edificio di impianto storico	
	5	5	E	Autorimessa-Residenza	RSv	Struttura di vecchio impianto	
⑥	1	1-2	D	Residenza	RsB	Edificio di impianto storico. Facciata intonacata lato cortile	L'intervento di RsB è subordinato alla sostituzione di elementi esistenti con altri consoni al contesto storico
	2	3	E	Tettoia aperta	RsV	Struttura di vecchio impianto	Per gli edifici 3 e 4 sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione. Gli interventi sul fabbricato 4 sono subordinati alla sostituzione di elementi esistenti con altri consoni al contesto storico
	3	4		Tettoia	MN	Ex Fienile ora deposito	
	4	3	H	Deposito	MN	Basso fabbricato incoerente	
⑦	1	1	D	Residenza	RsA	Bugnato intonacato al P.T.	Gli interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	D	Residenza	RsA	Ristrutturato di recente	
	3	3	H	Residenza	RsA	Nuova costruzione	Gli interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	4	4	D	Residenza		Avancorpo con terrazzo	
	5	5	E			Vano scala vetrato	

**Tessuto edilizio recente: Aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia****Art. 99.2****CODICE AREA****Br 1a.9.3****UBICAZIONE :**

L'area è ubicata in via Caduti per la Libertà.
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie fondiaria**Mq. 610****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 915****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 18****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Gli usi in atto al momento dell'adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Le nuove attività terziarie con superficie lorda di solaio superiore a 250 mq. sono ammesse, nei limiti di cui all'art. 31 delle presenti Norme, subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli Artt. 19 e 20 delle Norme stesse. Sono inoltre ammesse, ove non previste dal PRGC, nuove attività commerciali in misura conforme alle disposizioni della L.R. 12/11/99 n. 28 e della D.C.R. 29/10/1999 n.563 – 13414, come modificata dalla D.C.R. n° 59-10831 del 24.03.2006 in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla DGR n. 85-13268 dell'8 febbraio 2010 subordinatamente all'osservanza, per le attività aventi superficie lorda di solaio superiore a 250 mq., degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 precedentemente citati.

TIPO DI INTERVENTO**RSb ristrutturazione di tipo b (Art. 47) / - RSv ristrutturazione di tipo v (Art. 47)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Piano di Recupero ai sensi dell'art. 41bis L.R. 56/77 per il coordinamento degli interventi, subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis della stessa Legge. In assenza di P.d.R. sugli immobili sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'Art. 20 , con esclusione della Sul esistente.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 1,50 mq/mq. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 70%.

PARAMETRI EDILIZI

Il numero di piani dovrà essere quello esistente, fatto salvo un eventuale sottotetto agibile. L'ampliamento dovrà avvenire all'interno della sagoma di massimo ingombro, con il mantenimento delle facciate su via e l'esistente allineamento dei fronti (vedi art. 95, area A 1a.9, Unità 8, Ambito 9.3 e art. 51 delle presenti Norme).

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Vedi art. 95, area A 1a.9, Unità 8, Ambito 9.3 delle presenti Norme.

1.2.5b Via Massimo d'Azeglio ambito 14.1 e 14.2: prevedere il restauro conservativo della facciata con particolare attenzione al portone settecentesco;

Come già detto in merito sulla nota generale, si fa presente che quanto richiesto è già contenuto all'interno dell'Art. 47- **CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - RsG**, (Art. 47 punto 5) che recita:

*"5.1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definite all'articolo 3 del T.U. Edilizia ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G.C. con gli ampliamenti indicati cartograficamente. In tal caso dovranno essere curate: **la conservazione della facciata esterna verso via**, nonché la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto al precedente punto 2.2 lett. d ed e), **la valorizzazione dell'apparato decorativo e con il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).**"*

Poiché l'intestazione dell'articolo può dare adito a diverse interpretazioni, si ritiene opportuno rinominarlo semplicemente **Art. 47- CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI- RSg**.

Si accoglie comunque l'osservazione, inserendo nella scheda specifica ulteriori precisazioni con ulteriori prescrizioni di salvaguardia relative al portone settecentesco.

All' Art. 95 – Area A1a 14, gli interventi previsti nelle unità 1 e 2 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	1	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto con elementi incongrui: serramenti con vetri a specchio.	AMBITO 14.1: è prevista la ristrutturazione con grossatura di manica dei fabbricati principali 1, 2 e secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La facciata su via dovrà essere sottoposta a restauro conservativo, così come l'immagine votiva posta sul fronte dell'edificio 2. Per gli edifici 3 e 4 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 950 . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata.
	2	2	D	Residenze terziarie	RsG	Edificio di vecchio impianto con elementi incongrui: serramenti in alluminio, rivestimento in pietra o mosaico. Presenza di immagine votiva.	
	3	3	D	Residenza	D	Edificio di vecchio impianto	
	4	3	E	Deposito	D	Tettoia	
②	1	1-2	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto in scadente stato di conservazione; elementi incongrui: avvolgibili, zoccolatura in pietra	Ambito 14.2: è prevista la ristrutturazione con grossatura di manica dei fabbricati principali 1, 2 3, 4, 5 e 6 e secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. La facciata su via dovrà essere sottoposta a restauro conservativo, così come il portale settecentesco posto sul fronte dell'edificio 3. Per gli edifici 7, 8 e 2 dell'unità 4 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 1.750 . L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata.
	2	3-4	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto in scadente stato di conservazione al piano terreno.	
	3	5-6	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto in stato di abbandono. Presenza di portale pedonale in pietra.	
	4	7-8	E	Autorimessa	RsG	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come autorimessa. Lato strada in scadente stato di conservazione.	
	5	9-10	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto con lato strada in scadente stato di conservazione.	
	6	11	F	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto di recente ristrutturazione.	
	7	12	E	Autorim.	D	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come autorimessa.	
	8	14	E	Autorim.	D	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come autorimessa.	
④	2	13	E	Commercio.	D	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come locale commerciale.	

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a14, ambiti 14.1 e 14.2, come modificata dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alle schede relative agli Artt. 99.4 e 99.5 – (ora 99.5 e 99.6) - Aree Br 1a.14.1 ed 1a 14.2 ed alla tavola P2b in scala 1:2000.



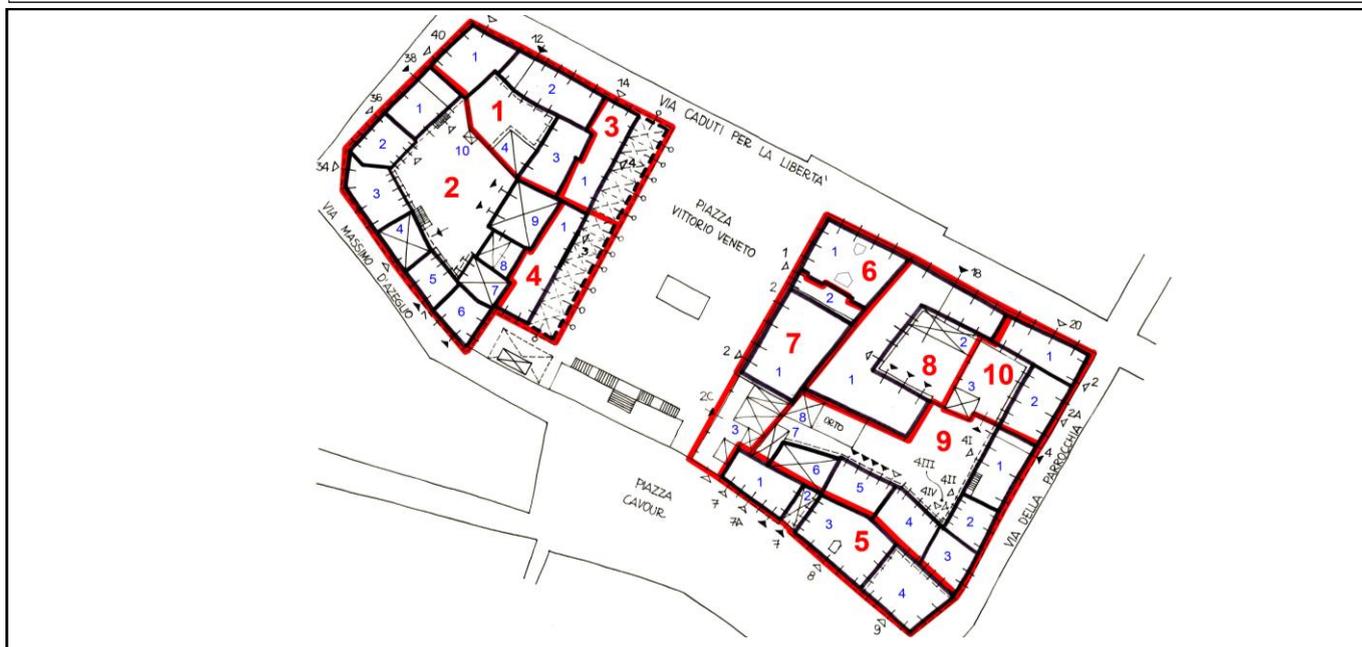
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a.14

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		INTERVENTO	CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	1	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto con elementi incongrui: serramenti con vetri a specchio.	<p>AMBITO 14.1: è prevista la ristrutturazione con grossatura di manica dei fabbricati principali 1, 2 e secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. <u>La facciata su via dovrà essere sottoposta a restauro conservativo, così come l'immagine votiva posta sul fronte dell'edificio 2.</u> Per gli edifici 3 e 4 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 950. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata.</p>
	2	2	D	Residenza terziario	RsG	Edificio di vecchio impianto con elementi incongrui: serramenti in alluminio, rivestimento in pietra o mosaico. Presenza di immagine votiva.	
	3	3	D	Residenza	D	Edificio di vecchio impianto	
	4	3	E	Deposito	D	Tettoia	
②	1	1-2	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto in scadente stato di conservazione; elementi incongrui: avvolgibili, zoccolatura in pietra.	<p>AMBITO 14.2: è prevista la ristrutturazione con grossatura di manica dei fabbricati principali 1, 2 3, 4, 5 e 6 e secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. <u>La facciata su via dovrà essere sottoposta a restauro conservativo, così come il portale settecentesco posto sul fronte dell'edificio 3.</u> Per gli edifici 7, 8 e 9 è prevista unicamente la demolizione senza ricostruzione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 1.750. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrata.</p>
	2	3-4	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto in scadente stato di conservazione al piano terreno.	
	3	5-6	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto in stato di abbandono. Presenza di portale pedonale in pietra.	
	4	7-8	E	Autorimessa	RsG	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come autorimessa. Lato strada in scadente stato di conservazione.	
	5	9-10	D	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto con lato strada in scadente stato di conservazione.	
	6	11	F	Residenza	RsG	Edificio di vecchio impianto di recente ristrutturazione.	
	7	12	E	Autorim.	D	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come autorimessa.	
	8	14	E	Autorim.	D	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come autorimessa.	
④	2	13	E	Commercio.	D	Edificio ad ex uso agricolo, utilizzato come locale commerciale.	

1.2.5c Via Caduti per la Libertà ambito 21.2: prevedere il restauro conservativo della facciata;

Come già detto in precedenza, si fa presente che quanto richiesto è già contenuto all'interno dell' **Art. 47- CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE - RsG**, (Art. 47 punto 5) che recita:

*“5.1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definite all'articolo 3 del T.U. Edilizia ove prescritto con apposita indicazione planimetrica di P.R.G.C. con gli ampliamenti indicati cartograficamente. In tal caso dovranno essere curate: **la conservazione della facciata esterna verso via**, nonché la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti (fatto salvo quanto disposto al precedente punto 2.2 lett. d ed e), **la valorizzazione dell'apparato decorativo e con il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).**”*

Si accoglie comunque l'osservazione, inserendo nella scheda specifica ulteriori precisazioni con ulteriori prescrizioni di salvaguardia relative alle facciate.

All' Art. 95 – Area A1a 21, gli interventi previsti nell' unità 2 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
②	1	1-2	D	Residenziale	RsG	Edificio a tipologia rurale
	2	3-4-5	D	Residenziale	RsG	Edificio a ballatoio, buon livello di manutenzione; elementi incongrui; rivestimento in pietra su via Caduti della Libertà.
	3	6-7	D	Residenziale	RsG	Edificio a ballatoio; elementi incongrui; rivestimento in pietra
	4	8	E	Magazzino	D-MN	Fabbricato recente adibito a deposito
	5	9	D	Autorimessa	D	Box – fabbricato recente.
	6	10	F	Autorimessa	MN	Box – fabbricato recente.
						<p>AMBITO 21.2: E' prevista la ristrutturazione con grossatura della manica per degli edifici n. 1, 2, 3, la demolizione di parte dell'edificio 4 e dell'edificio 5 e la manutenzione per parte dell'edificio 4 e per l'edificio 6. Le facciate su via dovranno essere sottoposte a restauro conservativo.</p> <p>La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.525 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interraste.</p>

Di seguito si riporta la scheda di cui all'Art. 95 – dell'Area A1a 21, ambito 21.2, come modificata dalle presenti controdeduzioni. La variazione non comporta modifica alla schede relativa all' Art. 99.11 (ora 99.12) – Area BR 1a.21.2 ed alla tavola P2b in scala 1:2000.



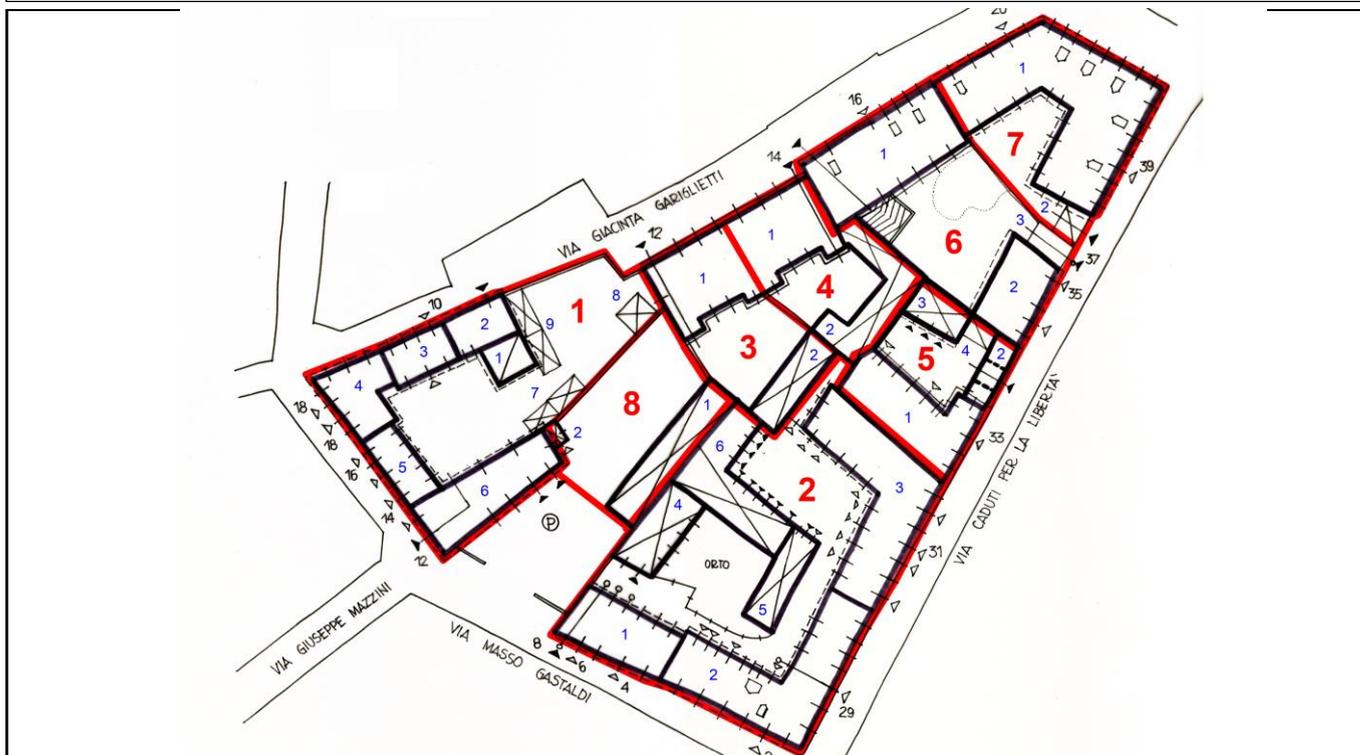
Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 21

RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
①	1	1	H	Deposito	RSq	Edificio ad originario uso agricolo in condizioni di fatiscenza	AMBITO 21.1: E' prevista la ristrutturazione con grossatura di manica (RSq) degli edifici 1,2,3,4,5,6- e 9 a 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto agibile, secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC; nuova costruzione a 2 piani f.t. a sagoma definita sulla via Masso Gastaldi a ricucitura del fronte, e demolizione per gli edifici 7 ed 8 del lotto 1 e 2 del lotto 8. Per l'edificio 1 del lotto 8 sono previsti unicamente interventi di manutenzione senza cambio di destinazione d'uso. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.240 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrato
	2	1-2	E	Deposito	RSq.	Edificio ad originario uso agricolo in condizioni di fatiscenza	
	3	3	D	Residenza	RSq	Edificio a tipologia rurale, scarso livello manutentivo	
	4	4	D	Residenza	RSq	Edificio a tipologia rurale con elementi incongrui: zoccolatura in pietra, intonaco con motivi a rilievo, avvolgibili.	
	5	5	D	Residenza	RSq	Edificio a tipologia rurale con elementi incongrui: zoccolatura in pietra	
	6	6-7	D	Residenza	RSb	Edificio di vecchio impianto	
	7	8	H	Deposito	D	Tettoia uso agricolo recente	
	8	9	H	Deposito	D	Tettoia uso agricolo recente	
	9	1	H	Deposito	RSq	Tettoia uso agricolo recente	
⑧	1	1	H	Autorimessa	MN	Box - Fabbricato recente	
	2	2	H	Deposito	D	Basso fabbricato recente	
②	1	1-2	D	Residenza	RsG	Edificio a tipologia rurale	AMBITO 21.2: E' prevista la ristrutturazione con grossatura della manica per degli edifici n. 1, 2, 3, la demolizione di parte dell'edificio 4 e dell'edificio 5 e la manutenzione per parte dell'edificio 4 e per l'edificio 6. Le facciate su via dovranno essere sottoposte a restauro conservativo. La SUL residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in 2.525 mq. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interrato.
	2	3-4-5	D	Residenza	RsG	Edificio a ballatoio, buon livello di manutenzione; elementi incongrui: rivestimento in pietra su Via Caduti per la Libertà	
	3	6-7	D	Residenza	RsG	Edificio a ballatoio; elementi incongrui: rivestimento in pietra	
	4	8	H	Magazzino	D-MN	Fabbricato recente adibito a deposito	
	5	9	H	Autorimessa	D	Box - Fabbricato recente	
	6	10	H	Autorimessa	MN	Box - Fabbricato recente	

- 1.2.5d **Via IV Novembre presso n. civico 1; muro di recinzione da salvaguardare;**
 1.2.5e **Via Giacinta Gariglietti Area A1a.22.1 e ambito 22.1; muro perimetrale e ingresso con statua da salvaguardare;**
 1.2.5h **Via Gariglietti n. 13; muro di recinzione da salvaguardare con elementi decorativi (statua sopra ingresso);**

Si fa presente che le raccomandazioni proposte sono già contenute all'interno degli articoli **83 – Norme di tutela paesaggistica e dell'Art. 93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti, oltre a quanto previsto agli artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale.**

Si accoglie comunque l'osservazione, inserendo nelle relative schede specifiche precisazioni

Via IV Novembre presso n. civico 1

All' Art. 95 – Area A1a 8, gli interventi previsti nell' unità 9 sono quindi così modificati:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑨	1	1-2	B	Residenza	RA	Edificio di pregio architettonico in buone condizioni.	Salvaguardia dei caratteri tipologici. Restauro conservativo del manufatto. Ai sensi degli Artt. 83 – Norme di tutela paesaggistica e dell'Art. 93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti, oltre a quanto previsto agli artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale, si prescrive anche il mantenimento e restauro del muro di cinta.
	2	3	B	Residenza	RA	Edificio di pregio architettonico attualmente in attesa di restauro	
	3	-	H	Deposito	MN		
	4	-	H	Deposito	MN		
	5	-	H	Autorimessa	MN		

Via Giacinta Gariglietti n. 13 Area A1a.22.1

All' Art. 95 – Area A1a 22.1, gli interventi previsti nell' unità 5 sono modificati ed integrati con tale precisazione

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	<u>RA</u>	Edificio in ristrutturazione	Ai sensi degli Artt. 83 – Norme di tutela paesaggistica e dell'Art. 93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti, oltre a quanto previsto agli artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale, si prescrive anche il mantenimento e restauro del muro di cinta e della statua soprastante il portone del n.13.
	2	2	H	Deposito	RsA	Basso fabbricato annesso di recente	
	3	3	H	Deposito	Mn	Tettoia	
	4	4	H	Autorimessa	D-D/NC	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	5	5	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	
	6	6	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	

1.2.5f Via Maiolo ambito 22.2; prevedere restauro conservativo per la facciata esterna;

Considerati i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici, privi di pregio e di elementi documentari, ed in forte stato di degrado, (vedi scheda isolato 22, foto lotto 7 del fascicolo A8) si ritiene opportuno accogliere solo in parte l'osservazione, sottoponendo gli edifici all'intervento di Ristrutturazione con grossatura di manica (RSg) – (Vedi precedente punto 1.2.2.a).



1.2.5g Via Gariglietti tratto fra via Gastaldi e via Gramsci sita tra le aree A1 a.16 e A1 a.17; da valorizzare recuperando e conservando i muri di recinzione e gli ingressi esistenti;

Si prende atto. Si fa presente che le raccomandazioni proposte sono già contenute all'interno degli articoli **93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti**, e **94 – Classificazione degli immobili e modalità di recupero**, collocati nelle NdA prima dell'Art. 95 – Centro storico ed aree di pertinenza – Tipo di intervento e prescrizioni, oltre a quanto prescritto all' **Art. 83 Norme di tutela paesaggistica – punto a1**, ed agli **Artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale**.

1.2.5i Incrocio via Commisetti - via Antonio Gramsci nell'ambito 11.2; prevedere il restauro conservativo del Pilone votivo e la conservazione del volume e delle caratteristiche architettoniche della tettoia esistente;

L'osservazione è già stata integrata nell'accoglimento dell'osservazione di cui al precedente punto 1.2.4c, (ambito 11.2) a cui si rimanda.

1.2.5l Albero di particolare dimensione e pregio sito nel parcheggio pubblico in via XXV Aprile; prevedere la conservazione, manutenzione e tutela dell'essenza arborea esistente.

Tale prescrizione è già contenuta al secondo comma dell'**Art. 71- Tutela delle alberature e del verde in genere**; ai fini di maggiore cautela si ritiene di accogliere comunque l'osservazione, integrando così il comma citato:

2. Ai sensi dell'Art. 5, quinto comma, delle Norme di Attuazione del P.T.C., qualsiasi intervento su qualsiasi esemplare arboreo caratterizzato da un'età di almeno 100 anni e/o un diametro di almeno 150 cm, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'autorità Comunale. **In particolare deve essere prevista la conservazione, manutenzione e tutela dell'albero di particolare dimensione e pregio sito nel parcheggio pubblico in via XXV Aprile angolo via IV novembre.** Così pure dovrà essere preventivamente autorizzato l'abbattimento di piante dei filari di cui al precedente comma. In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonchè tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali. Si richiamano i disposti di cui agli artt. 30 e 30 bis del Regolamento Edilizio Comunale

1.2.5m Via della Parrocchia n.4; trattasi di edificio medievale da sottoporre a restauro.

Come già evidenziato nel documento A8 - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI - CENTRO STORICO, alla scheda relativa al lotto 9 dell'isolato , e confermato da successivi sopralluoghi, trattasi di edificio a tipologia rurale di epoca incerta, ampiamente rimaneggiato nelle aperture, nella finitura di facciata, e nella copertura, che ha perso ogni connotazione originaria, se non l'androne carraio ad arco.



Lotto 9 - Ed. 1 via Parrocchia 4 - foto 1 – veduta da via Parrocchia

Lotto 9 - Ed. 1 via Parrocchia 4 - foto 2 – veduta dall'interno cortile

E' censito come edificio di categoria D - nel documento A8 - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI - **CENTRO STORICO**.

“EDIFICI DI CLASSE D

Edifici d'impianto storico aventi caratteristiche di quinta ambientale. Sono le abitazioni d'antico impianto rurale inserite nel contesto urbano. La tipologia è a manica semplice in linea, con distribuzione a ballatoio e scala esterna. Gli elementi caratterizzanti rilevati sono i seguenti:

Facciata in intonaco

Assenza di zoccolo di facciata;

Presenza d'androne carraio nel corpo del fabbricato;

Balconi di facciata in pietra con ringhiere in ferro a bacchette semplici;

Presenza di sporti in legno o pantalere;

Assenza di sistemi d'oscuramento esterni”

A tal proposito l'Art. 94 delle N.d'A così recita:

“EDIFICI DI CLASSE D ed E

Riguarda gli edifici individuati con lett. D) ed E) nella cartografia alla scala 1:1000. Essi risultano essere in tutto o in parte privi di elementi morfologici esteriori (loggiati, ballatoi lignei, decorazioni di facciata, impiego di materiali lapidei nelle murature, coperture e finiture) ed interiori (orizzontamenti voltati o lignei) caratterizzanti; il loro valore è quello di quinta ambientale.

5.1. Gli interventi conservativi di P.R.G. sono limitati all'impianto edilizio in quanto componente della edificazione a trama continua e/o del tessuto edilizio a corte od ancora quale elemento matrice della trama viaria antica.”

Si ritiene quindi opportuno mantenere per l'edificio il tipo di intervento previsto dal Piano (vedi **Art. 47- CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI**), che prevede *“la conservazione della facciata esterna verso via, nonché la composizione del prospetto interno, l'andamento dei tetti la valorizzazione dell'apparato decorativo e con il mantenimento degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).”*

1.2.6 ULTERIORI RACCOMANDAZIONI

....Si invita Codesta Amministrazione a perseverare a porre particolare attenzione nel controllo della qualità del restauro architettonico e del risanamento conservativo che deve tener conto non solo delle tipologie, ma anche dei materiali e della conservazione di tutti quei caratteri tipici che consentono la lettura storica dell'edificio oltretutto la sua conservazione nel tempo.

Ad esempio si raccomanda il divieto di utilizzare serramenti monoblocco o inferriate con disegni non consoni all'epoca degli edifici. Sempre per quanto riguarda i serramenti è raccomandabile l'uso di serramenti in legno verniciato piuttosto che a legno a vista

Infine si richiama l'attenzione sull'importanza di conservare il più possibile gli intonaci originali e le colorazioni individuate in situ riproposte con tinte a calce in quanto questi elementi contribuiscono a mantenere l'aspetto caratteristico dei nuclei storici di pregio e, quindi, preservare la qualità paesaggistica: Quest'ultima è un elemento di valorizzazione di tutto il territorio comunale ed è la caratteristica che determina la differenza fra un nucleo anonimo di nuovo impianto....

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si fa presente che le raccomandazioni proposte sono già integralmente contenute all'interno degli articoli **93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti**, e **94 – Classificazione degli immobili e modalità di recupero**, collocati nelle NdA prima dell'Art. 95 – Centro storico ed aree di pertinenza – Tipo di intervento e prescrizioni, oltre a quanto prescritto all'Art. **83 Norme di tutela paesaggistica – punto a1**, ed a quanto indicato agli articoli 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale.

1.2.7 CORREZIONI DELLE DISCRASIE TRA LA TAVOLA P3 E LE SCHEDE ART. 95 Nd'A

Dal momento che si sono verificate alcune discrasie fra le previsioni della Tavola P3 Centro Storico in scala 1:1000 e quelle delle schede delle Norme di Attuazione si richiede di rivedere la corrispondenza dei contenuti dei due elaborati. Ad esempio: Area A 1a.3 - Lotto 15, Edificio n. 3 nella scheda viene consentito il cambio di destinazione d'uso non previsto nella Tavola P3,

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

A seguito di raffronto approfondito sono emerse le seguenti discrasie:

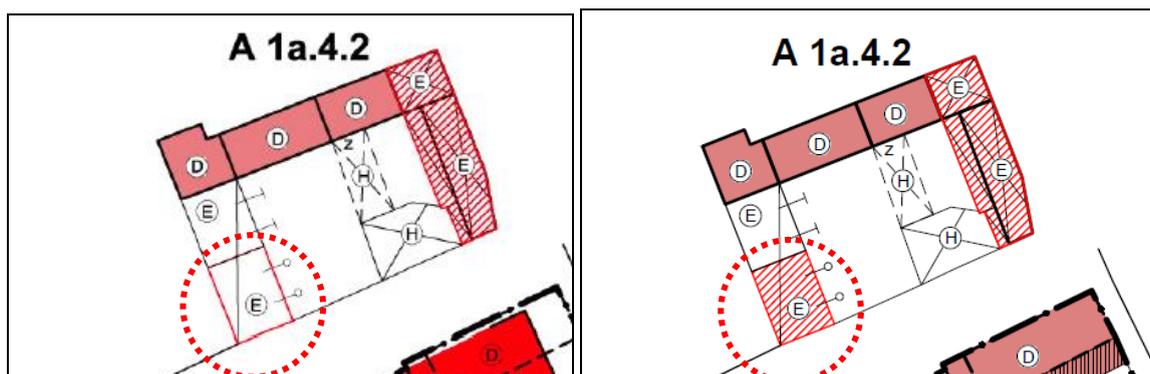
1.2.7.1 Area A 1a 4.1 – Art. 95 – Unità 2, edificio 2

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsA) e quello presente nella scheda normativa (MN); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
②	1	1	G	Residenza	RsA	Edificio anni '70	Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione
	2	2	F	-	MN RsA	Basso fabbricato con terrazzo	
	3	-	H	Autorimessa	MN	Basso fabbricato recente	

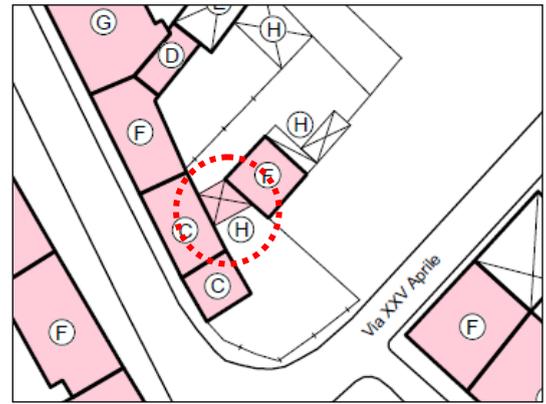
1.2.7.2 Area A 1a 4.2 – Art. 95 – Unità 15, edificio 3

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsV); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsV" apponendovi il relativo retino



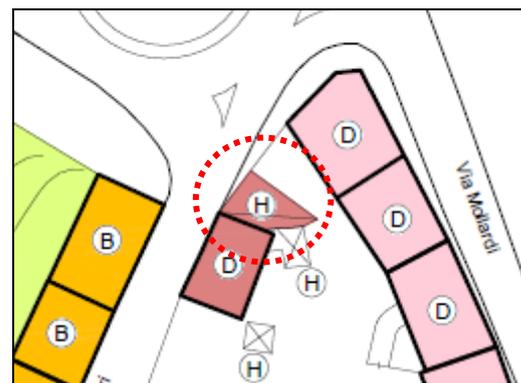
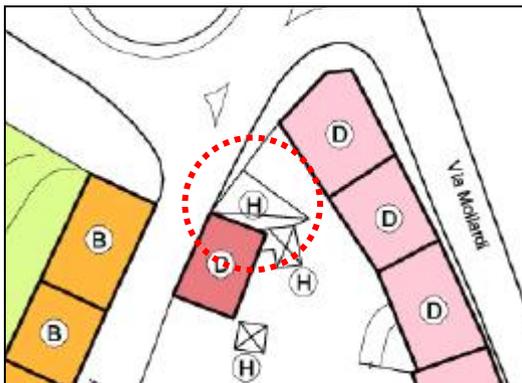
1.2.7.3 Area A 1a 4.1 – Art. 95 – Unità 5, edifici 3-4

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione anche in questo caso, prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" apponendovi il relativo retino



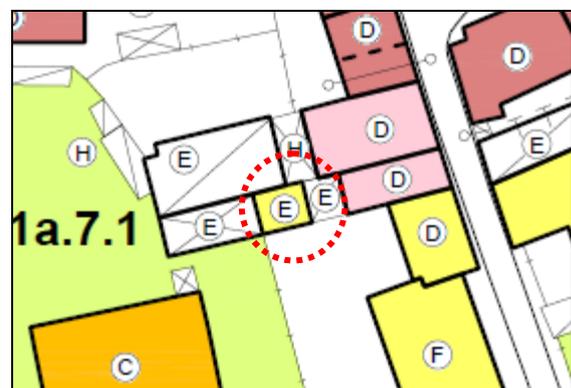
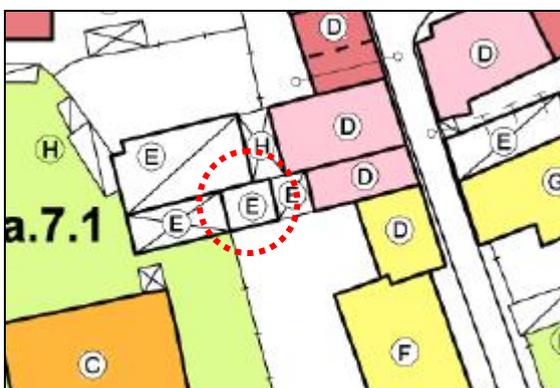
1.2.7.4 Area A 1a 7.1 – Art. 95 – Unità 1, edificio 10

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsB); ; poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsB" apponendovi il relativo retino.



1.2.7.5 Area A 1a 7.1 – Art. 95 – Unità 4, edificio 1

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura) e quello presente nella scheda normativa (MN); preso atto del refuso, si provvede a correggere la tavola assegnando la tipologia di intervento "MN", apponendovi il relativo retino.



1.2.7.6 Area A 1a 7.2 – Art. 95 – Unità 7, edificio 3

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsB) e quello presente nella scheda normativa (MN); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni,

effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da “MN” a RsB” nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
⑦	1	1	D	Residenza	RsB	Gli interventi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	D	Residenza	RsB	
	3	3	E	Magazzino	MN <u>RsB</u>	Accessorio

1.2.7.7 Area A 1a 7.2 – Art. 95 – Unità 8, edificio 3

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da “MN” a RsA” apponendovi il relativo retino.



1.2.7.8 Area A 1a 7.2 – Art. 95 – Unità 9, edifici 1-2

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsB) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione di tipo b, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da “RsA” a RsB” nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO	
⑨	1	1	D	Residenza	RsA <u>RsB</u>	Interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	F	Residenza	RsA <u>RsB</u>	
	3	3	H	Autorimessa	MN	Magazzino - box

1.2.7.9 Area A 1a 7.2 – Art. 95 – Unità 13, edifici 1-2-3

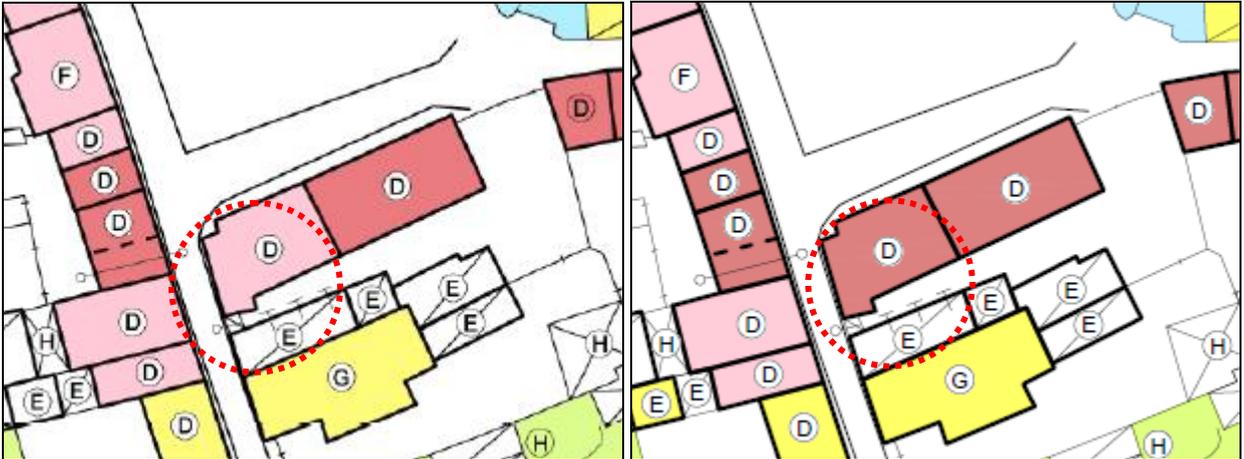
E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsB) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione di tipo b, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da “RsA” a RsB” nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZION	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑬	1	1	F	Residenza	RsA <u>RsB</u>	Parzialmente ristrutturato di recente	Gli interventi dovranno prevedere la rimozione di elementi incoerenti, sostituiti da elementi tradizionali
	2	2	D	Residenza	RsA <u>RsB</u>	Parzialmente ristrutturato di recente	
	3	3	D	Residenza	RsA <u>RsB</u>	Parzialmente ristrutturato di recente	
	4	4	D	Residenza	RsA	Casa natia Maria Bricca	
	5	5	E	Tettoia aperta	RsB	Struttura in muratura con annesse pensiline in plexiglass	
	6	6-7	F	Residenza	RsB	Ristrutturato di recente lato	

						cortile	
7	8	E	Tettoia aperta	RsV	Struttura in muratura con tamponamenti in lamiera - stato fatiscente		Gli interventi di RsV sono subordinati alla rimozione degli elementi incoerenti con il tessuto storico, al ripristino dei fronti e della copertura
8	-	H	Tettoia aperta	MN	Struttura recente		Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione.

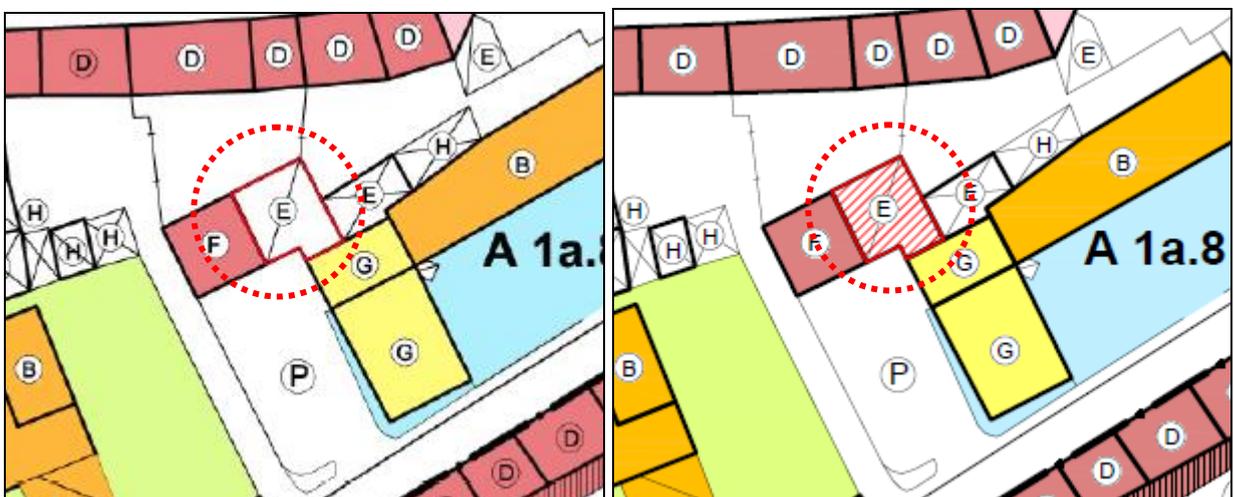
1.2.7.10 Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 1, edificio 1

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsA) e quello presente nella scheda normativa (RsB); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione di tipo b, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "RsA" a RsB" apponendovi il relativo retino.



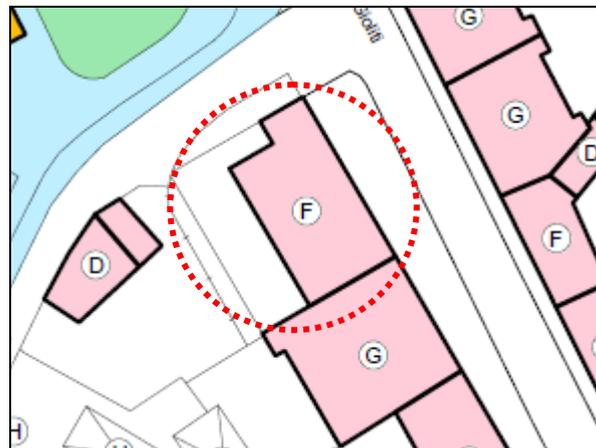
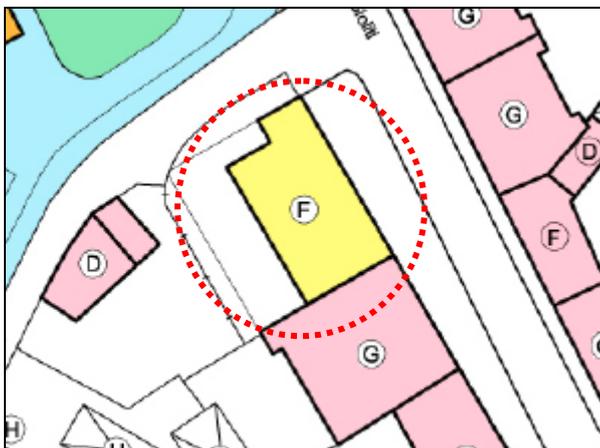
1.2.7.11 Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 2, edificio 13

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsV); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione di tipo v, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsV" apponendovi il relativo retino



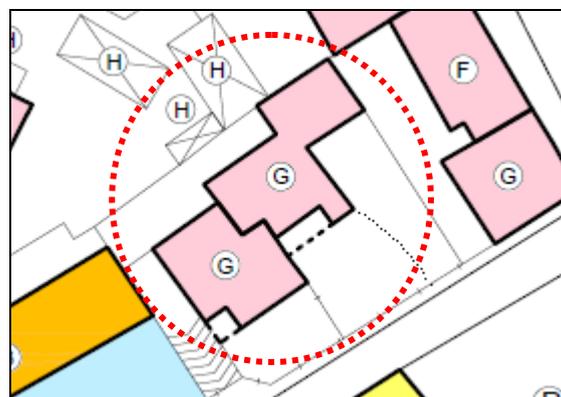
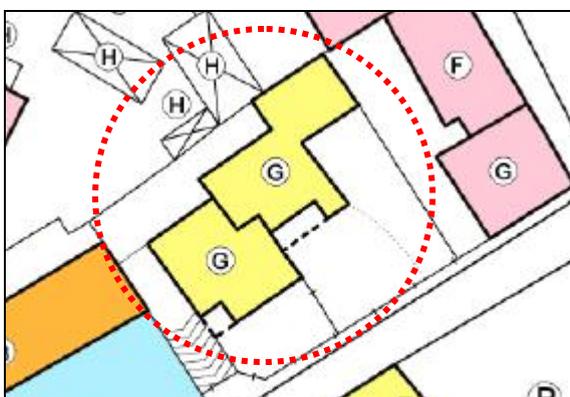
1.2.7.12 Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 6, edificio 1

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" apponendovi il relativo retino



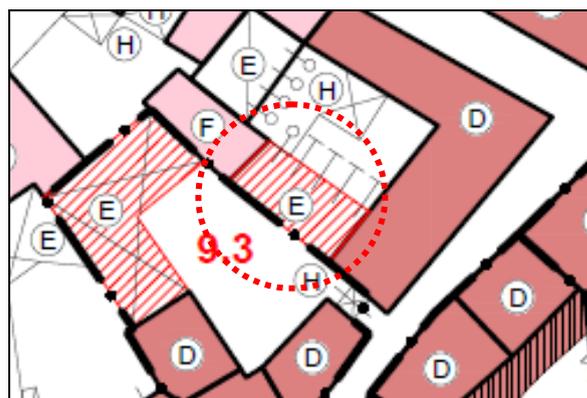
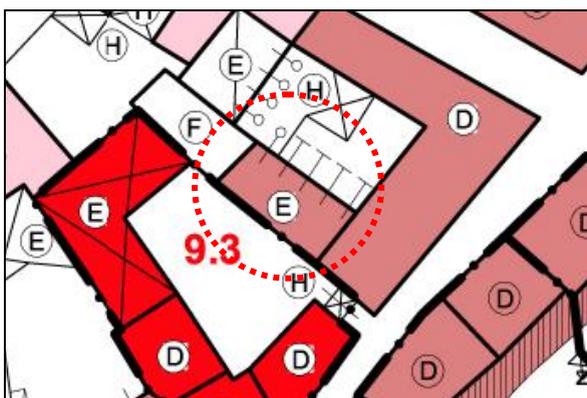
1.2.7.13 Area A 1a 8 – Art. 95 – Unità 11, edifici 1-2

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" apponendovi il relativo retino



1.2.7.14 Area A 1a 9 – Art. 95 – Unità 6, edificio 2

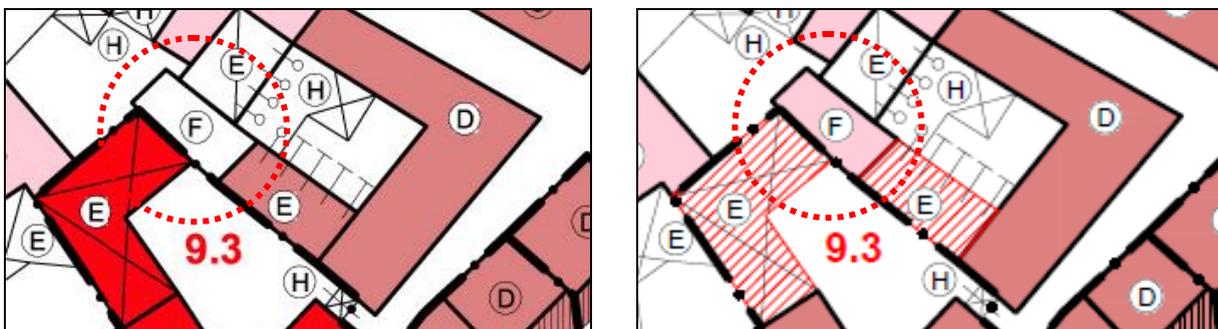
E' stata rilevato che all'edificio in questione è stata erroneamente attribuita sia sulla scheda normativa che sulla Tavola P3 la tipologia di intervento "RsB" mentre, trattandosi di tettoia agricola di vecchio impianto, la tipologia di intervento congrua è la ristrutturazione con recupero del volume "RsV"; si provvede a correggere la tavola P3 e la scheda relativa nel seguente modo:



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑥	1	1-2	D	Residenza	RsB	Edificio di impianto storico. Facciata intonacata lato cortile	L'intervento di RsB è subordinato alla sostituzione di elementi esistenti con altri consoni al contesto storico
	2	3	E	Tettoia aperta	RsB <u>RsV</u>	Struttura di vecchio impianto	Per gli edifici 3 e 4 sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione. Gli interventi sul fabbricato 4 sono subordinati alla sostituzione di elementi esistenti con altri consoni al contesto storico
	3	4		Tettoia	MN	Ex Fienile ora deposito	
	4	3	H	Deposito	MN	Basso fabbricato recente	

1.2.7.15 Area A 1a 9 – Art. 95 – Unità 7, edificio 2

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" apponendovi il relativo retino.



1.2.7.16 Area A 1a 9 – Art. 95 – Unità 7, edificio 3

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsA) e quello presente nella scheda normativa (MN); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑦	1	1	D	Residenza	RsA	Bugnato intonacato al P.T.	Gli interventi di RsA sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	D	Residenza	RsA	Ristrutturato di recente	
	3	3	H	Residenza	MN <u>RsA</u>	Nuova costruzione	Gli interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	4	4	D	Residenza		Avancorpo con terrazzo	
	5	5	E	-		Vano scala vetrato	

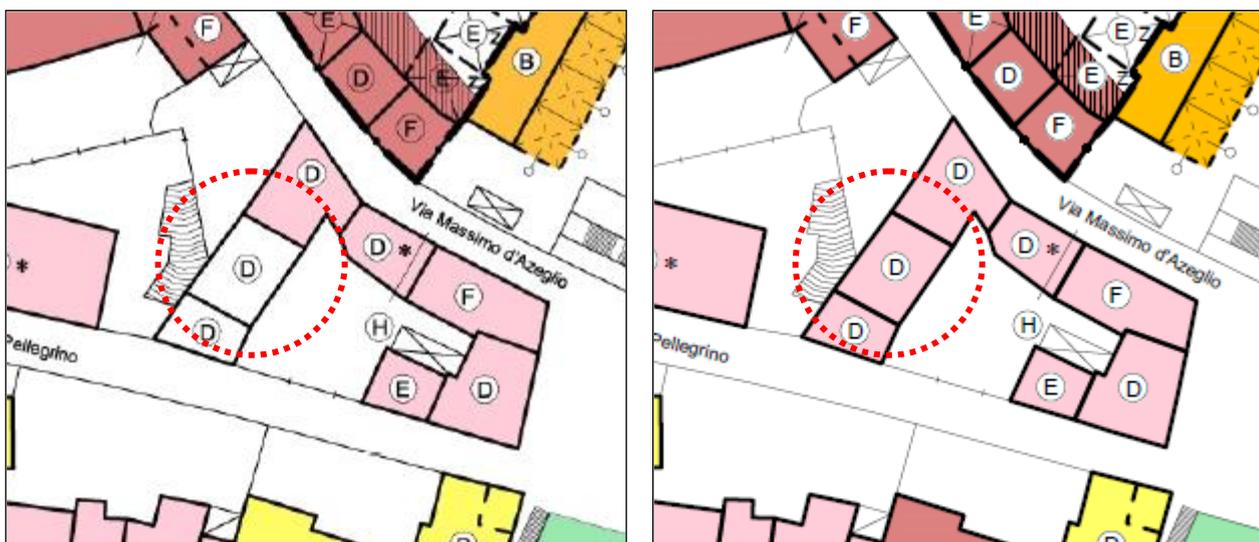
1.2.7.17 Area A 1a 10 – Art. 95 – Unità 14, edifici 4-5 (complesso vincolato - Chiesa del Gesù)

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RA) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, vista la tipologia effettivamente un intervento di restauro, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da "RsA" a RA" nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑭	1	1-2	A	Edificio di culto	RA	Elementi architettonici di pregio	Gli interventi di RsA sono subordinati al rispetto della tipologia dei fabbricati, e in concomitanza del restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi
	2	3	B	Edificio comunale - sede associazioni	RA		
	3	4	B	Edificio comunale - sede associazioni	RA	Elementi tipologici di valore architettonico	
	4	5	D	Residenza	<u>RsA</u> <u>RA</u>	Ristrutturato di recente	
	5	-	D	Edificio di culto	<u>RsA</u> <u>RA</u>	Ristrutturato di recente	

1.2.7.18 Area A 1a 13 – Art. 95 – Unità 8, edifici 1-2

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" apponendovi il relativo retino.



1.2.7.19 Area A 1a 14 – Art. 95 – Unità 5, edifici 1-2-3-4

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsB) e quello presente nella scheda normativa (RsA); si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da "RsA" a RsB" nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZION	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	RsA RsB	Serramenti in alluminio anodizzato	Gli interventi di RsA RsB sono subordinati alla sostituzione degli elementi incongrui esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico, nonché al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi. Sul fabbricato n. 2 sono previsti unicamente interventi manutentivi senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione
	2	2	H	Autorimessa	RsA RsB	Box	
	3	3	D	Residenza Commercio	RsA RsB	Immagine sacra sul fronte	
	4	4	D	Residenza Commercio	RsA RsB	Intonacato di recente	

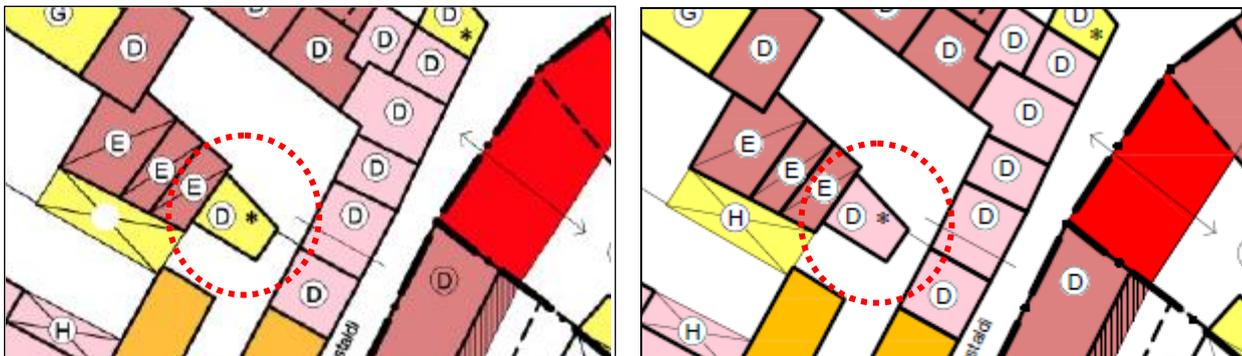
1.2.7.20 Area A 1a 14 – Art. 95 – Unità 9 e 10

E' stato rilevato che nel fascicolo normativo sono state erroneamente omesse le unità 9 e 10 e relativo Ambito 14.3; si provvede ad integrare il fascicolo con l'inserimento della scheda mancante:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZION	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑨	<u>1</u>	<u>1-2</u>	<u>D</u>	<u>Residenza Commercio</u>	<u>RsG</u>	<u>Passafuori con perlinato</u>	Ambito 14.3: è prevista la ristrutturazione con grossatura di manica dei fabbricati 1, 2 3 dell'unità 9 e 1, 2 dell'unità 10 e secondo la sagoma di massimo ingombro indicata sulla tavola di PRGC. Per gli edifici 4, 5, 6, 7, 8 dell'unità 9 è prevista unicamente la <u>demolizione</u> senza ricostruzione. La Sul residenziale o terziaria massima realizzabile è stabilita in mq 1.736. L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca l'importo della monetizzazione degli standard dovuti, e prescriva un disegno unitario coerente dei prospetti interni ed esterni degli edifici. E' prevista la realizzazione di autorimesse interraste.
	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>D</u>	<u>Residenza Commercio</u>	<u>RsG</u>	<u>Struttura impianto storico</u>	
	<u>3</u>	<u>4-5</u>	<u>C</u>	<u>Residenza Commercio</u>	<u>RsG</u>	<u>Finestra medioevale tamponata</u>	
	<u>4</u>	<u>6</u>	<u>D</u>	<u>Residenza Commercio</u>	<u>D</u>	<u>Edificio fatiscente</u>	
	<u>5</u>	<u>7</u>	<u>F</u>	<u>Residenza Commercio</u>	<u>D</u>	<u>Box al PT</u>	
	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>F</u>	<u>Magazzino</u>	<u>D</u>	<u>Tamponature fatiscenti</u>	
	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>H</u>	<u>Magazzino</u>	<u>D</u>	<u>Baracca - deposito</u>	
	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>H</u>	<u>Magazzino</u>	<u>D</u>	<u>Baracca adibita ad uso agricolo</u>	
⑩	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>F</u>	<u>Residenza Commercio</u>	<u>RsG</u>	<u>Rivestimento in pietra PT</u>	
	<u>2</u>	<u>2-3</u>	<u>F</u>	<u>Residenza Commercio</u>	<u>RsG</u>	<u>Edificio di impianto storico completamente rimaneggiato</u>	
	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>H</u>	<u>Magazzino</u>	<u>D</u>	<u>Copertura in fibrocemento</u>	

1.2.7.21 Area A 1a 15 – Art. 95 – Unità 13, edificio 2

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione di tipo a, si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" apponendovi il relativo retino



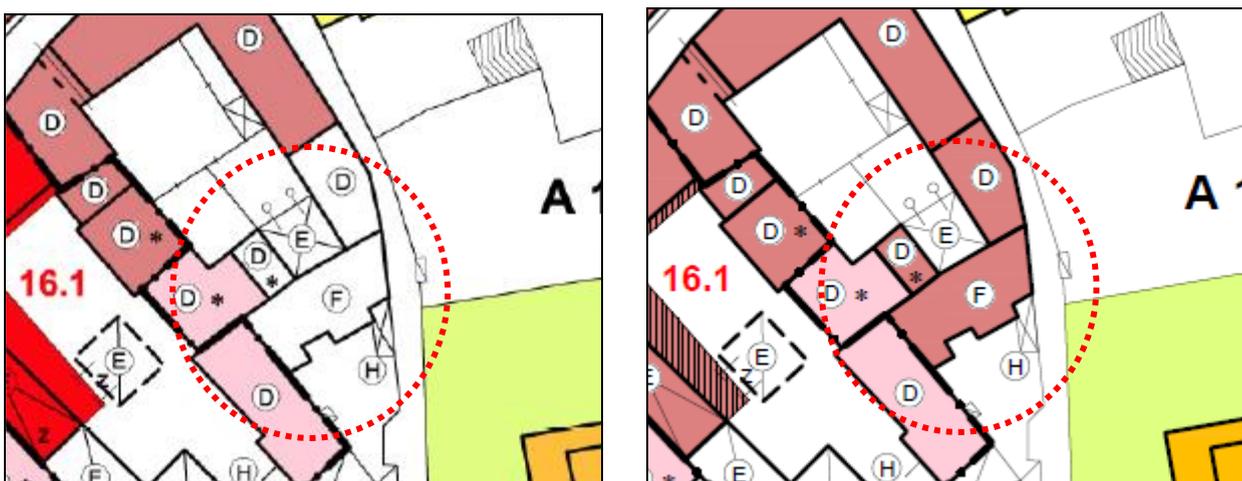
1.2.7.22 Area A 1a 15 – Art. 95 – Unità 13, edificio 3

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsA) e quello presente nella scheda normativa (MN); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente un intervento di ristrutturazione di tipo a si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
13	1	1	B	Residenza	RA	Ristrutturato di recente - immagine sacra su via Masso Gastaldi	Gli interventi di RsA sono subordinati al rispetto della tipologia dei fabbricati, e in concomitanza, al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi.
	2	2	D	Residenza	RsA	Ristrutturato di recente	
	3	3	D	Residenza	MN RsA	Ristrutturato di recente	

1.2.7.23 Area A 1a 16 – Art. 95 – Unità 3, edifici 1-2 – Unità 4, edificio 1

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura/MN) e quello presente nella scheda normativa (RsB); si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsB" apponendovi il relativo retino.



1.2.7.24 Area A 1a 18.2 – Art. 95 – Unità 6, edifici 1-2

E' stata rilevato che agli edifici in questione sulla scheda normativa sono state erroneamente attribuite classi D ed E in luogo della classe B, congrua in quanto trattasi di edificio vincolato, e tipologie di intervento "RsB" ed "MN" in luogo del restauro architettonico "RA"; si provvede a correggere la scheda normativa e, relativamente all'edificio 2, la tavola P3 nel seguente modo:



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑥	1	1-2	D _B	Residenza	RsB <u>RA</u>	Ristrutturato di recente	Gli interventi di RsB sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sul fabbricato 2 sono previsti unicamente interventi manutentivi senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'attività principale
	2	3	D _B	Deposito	MN <u>RA</u>	Ristrutturato di recente	

1.2.7.25 Area A 1a 18.2 – Art. 95 – Unità 7, edificio 1

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (MN) e quello presente nella scheda normativa (RsA); si provvede a correggere la tavola variando la tipologia di intervento da "MN" a RsA" apponendovi il relativo retino



1.2.7.26 Area A 1a 18 – Art. 95 – Unità 12

E' stato rilevato che detta Unità è stata erroneamente omessa dalla scheda normativa, si provvede pertanto ad integrare la stessa come segue:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑫	<u>1</u>	<u>1-2</u>	<u>D</u>	<u>Residenza</u>	<u>RsA</u>	<u>Ristrutturato di recente</u>	<u>Gli interventi di RsA e manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sul fabbricato 3 sono previsti unicamente interventi senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione.</u>
	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>D</u>	<u>Residenza</u>	<u>RsA</u>	<u>Ristrutturato di recente</u>	
	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>H</u>	<u>Autorimessa</u>	<u>MN</u>	<u>Basso fabbricato recente</u>	

1.2.7.27 Area A 1a 22.1 – Art. 95 – Unità 5, edificio 1

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RA) e quello presente nella scheda normativa (RsA); poiché trattasi di edificio vincolato, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento da "RsA" a "RA" nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑤	1	1	D	Residenza	RsA RA	Edificio ristrutturazione in	Ai sensi degli Artt. 83 – Norme di tutela paesaggistica e dell'Art. 93 – Salvaguardia dei caratteri tipologici, compositivi ed edilizi sussistenti, oltre a quanto previsto agli artt. 32 e 33 del Regolamento Edilizio Comunale, si prescrive anche il mantenimento e restauro del muro di cinta e della statua soprastante il portone del n.13.. Sono previsti unicamente interventi manutentivi, senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell' abitazione Ambito 22.1: è prevista la demolizione degli edifici 4, 5 e 6 e la loro ricostruzione ad un piano fuori terra più eventuale sottotetto agibile per una Sul massima ammessa pari a 200 mq. e la salvaguardia ed il restauro del muro di recinzione verso la via Gariglietti L'attuazione degli interventi è subordinata alla predisposizione di un P.d.R unitario, che stabilisca la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio compreso nell'ambito come individuato sulla tavola di PRGC. Eventuali parcheggi privati dovranno essere reperiti nel sottosuolo.
	2	2	H	Deposito	RsA	Basso fabbricato annesso di recente	
	3	3	H	Deposito	Mn	Tettoia	
	4	4	H	Autorimessa	D-D/NC	Tettoia in muratura di vecchio impianto	
	5	5	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	
	6	6	H	Deposito	D	Tettoia in muratura chiusa da tre lati di impianto originario	

1.2.7.28 Area A 1a 22.2 – Art. 95 – Unità 17, edifici 2-3

E' stata rilevata una difformità tra i tipi di intervento presenti sulla Tavola P3 per i due edifici (RsV ed RsA) e quelli presenti nella scheda normativa (Mn ed Mn); poiché era intenzione prevedere per l'edificio, viste le condizioni, effettivamente interventi di ristrutturazione, si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento dell'edificio 2 da "Mn" a "RsV" e quella dell'edificio 3 da "Mn" a "RsA" nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑰	1	1	F	Residenza	RSb	Edificio ristrutturato in modo incoerente	Gli interventi di RsB sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	G	Box e deposito	Mn RsV	Edificio ristrutturato in modo incoerente	
	3	3	G	Box e deposito	Mn RsA	Edificio ristrutturato in modo incoerente	Gli interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	4	3	H	Deposito	Mn	Tettoia in muratura	

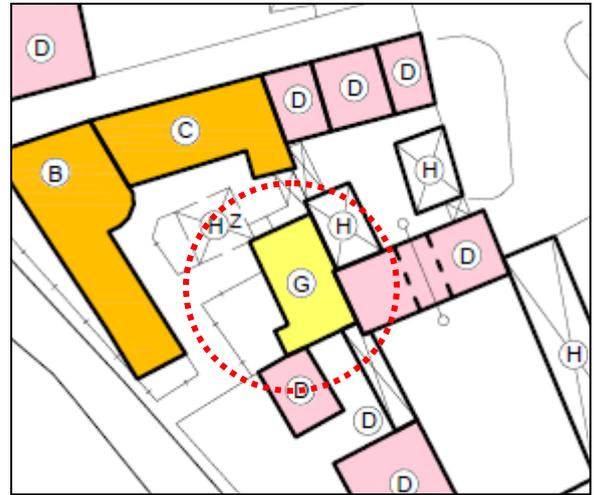
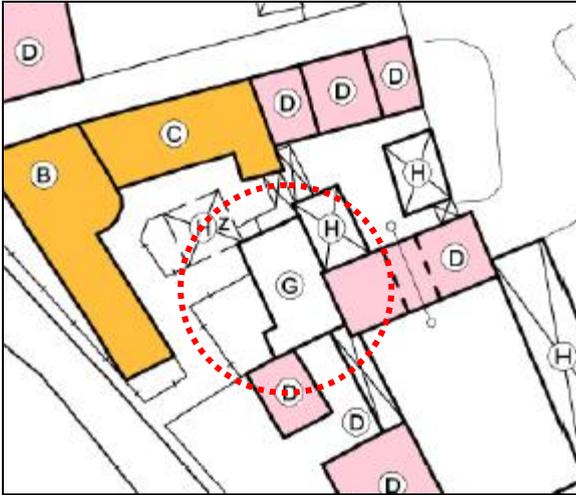
1.2.7.29 Area A 1a 22.2 – Art. 95 – Unità 18, edifici 1-2

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (RsB) per l'edificio 1 e quello presente nella scheda normativa (MN), inoltre nella scheda manca la tipologia di intervento per l'edificio 2, individuata nella tavola P3 nella manutenzione "MN"; si provvede a correggere la scheda variando la tipologia di intervento dell'edificio 1 da "MN" a "RsB" ed assegnando all'edificio 2 l'intervento di manutenzione, nel seguente modo:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑱	1	1	F	Residenza	MN RsB	Appena ristrutturato	Gli interventi manutentivi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incoerenti con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico
	2	2	H	Autorimessa	MN	Box	
	3	3	E	Magazzino	MN	Struttura di vecchio impianto	
	4	4	H	Deposito	MN		

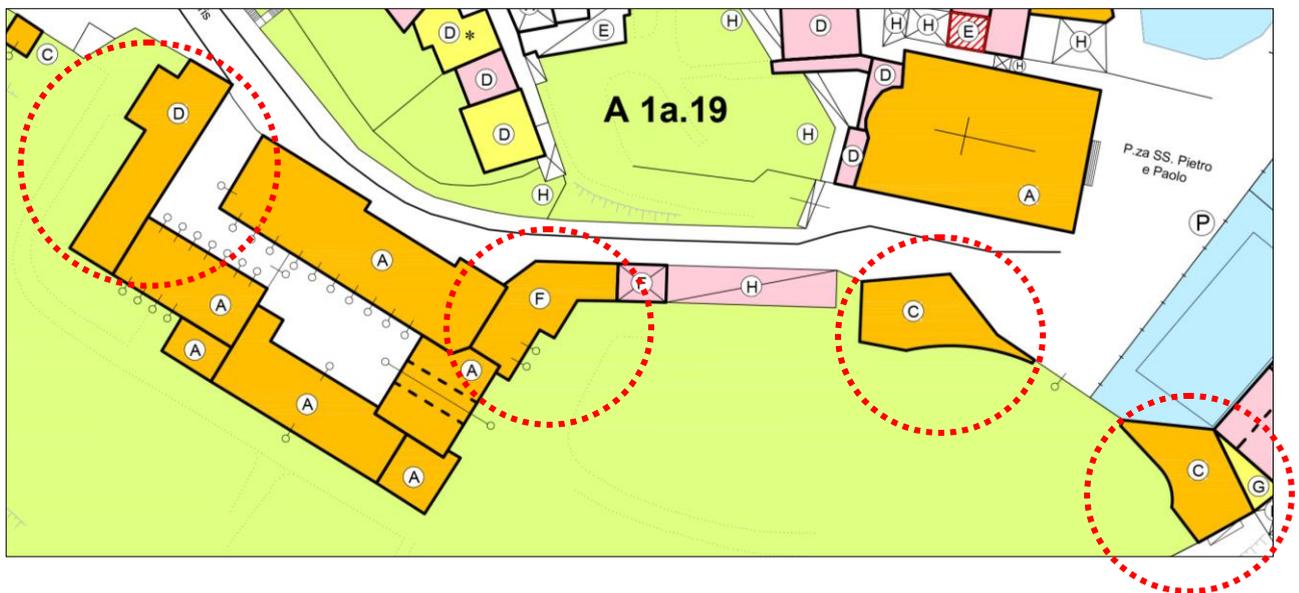
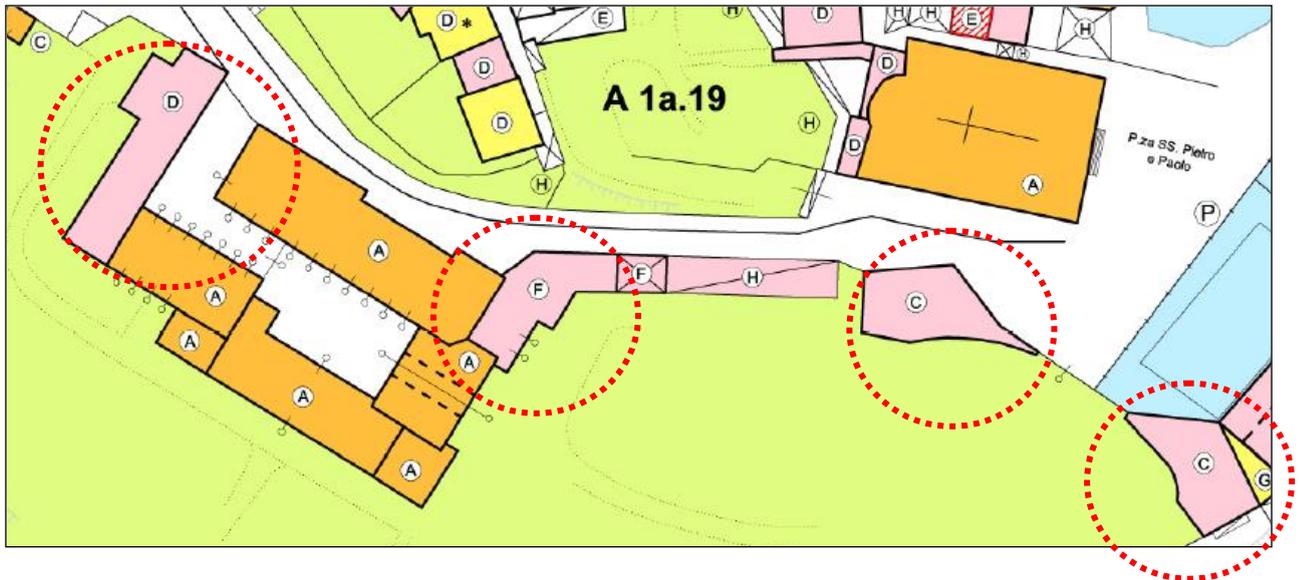
1.2.7.30 Area A 1a 22.2 – Art. 95 – Unità 22, edificio 1

E' stata rilevata una difformità tra il tipo di intervento presente sulla Tavola P3 (assenza di campitura) e quello presente nella scheda normativa (MN); si provvede a correggere la tavola assegnando la tipologia di intervento "MN", apponendovi il relativo retino.



1.2.7.31 Area A 1a 23.1 – Art. 95 – Unità 2, edifici 2-4-7-8

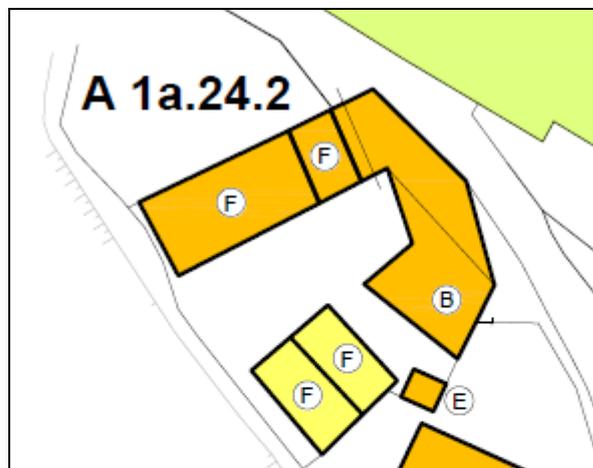
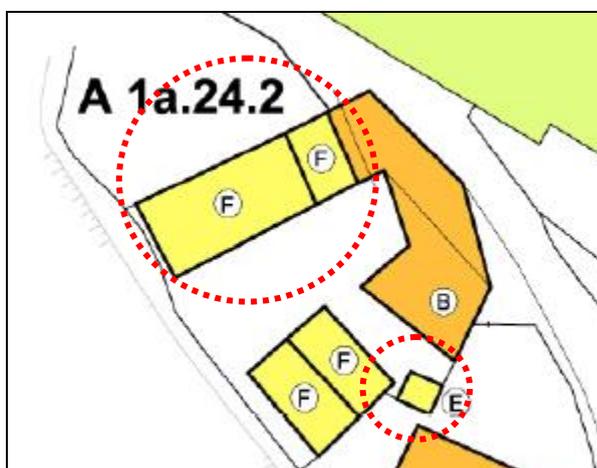
E' stato rilevato che agli edifici 2, 4, 7 nella scheda normativa è stata erroneamente attribuita la tipologia di intervento "RsA" in luogo del restauro architettonico "RA", congrua in quanto trattasi di edifici vincolati; analogo refuso è stato riportato nella tavola P3 per gli edifici 2, 4, 7 e 8; si provvede a correggere la scheda normativa e la tavola P3 assegnando la tipologia di intervento corretta "RA" (già correttamente assegnata in scheda all'edificio 8) nel seguente modo:



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
②	1	1-2	C	-	RA	Torre medioevale	Gli interventi di RsA sono subordinati al rispetto della tipologia dei fabbricati, ed al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi, sostituendo gli elementi incoerenti
	2	3-4	D	-	RsA <u>RA</u>	In disuso	
	3	5 ÷ 10	A	Residenza	RA	Villa Lascaris - edificio di pregio architettonico	
	4	11-12	F	-	RsA <u>RA</u>	Edificio annesso Villa Lascaris	
	5	13	F	-	RsA	Edificio recente in c.a.	
	6	14	H	Tettoia	RsA	Autorimessa coperta - deposito	
	7	15-16	C	Magazzino	RsA <u>RA</u>	Cattive condizioni	
	8	17-18	C	-	RA	Cattive condizioni	

1.2.7.32 Area A 1a 24.2 – Art. 95 – Unità 2, edifici 1-2-6

E' stata rilevato che agli edifici in questione sulla scheda normativa e sulla Tavola P3 è stata erroneamente attribuita la tipologia di intervento "manutenzione - MN" in luogo del restauro architettonico "RA", congruo in quanto trattasi di edifici vincolati; si provvede a correggere la tavola P3 e la scheda normativa nel seguente modo:



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
②	1	1-2	F	Residenza	MN <u>RA</u>	Cantiere in corso: lavori di ristrutturazione	Gli interventi sono subordinati alla sostituzione degli elementi esistenti incongrui con altri di materiale e tipologia consoni al contesto storico. Sul fabbricato 6 sono previsti unicamente interventi senza cambio di destinazione d'uso, che dovrà rimanere quella di pertinenza dell'abitazione. E' previsto il restauro del portale su via.
	2	3	F	Residenza	MN <u>RA</u>	Cantiere in corso: lavori di ristrutturazione	
	3	3-4	B	Fienile	RA	Edificio di fine '800 - ristrutturato di recente	
	4	5	F	Residenza	MN	Ristrutturato di recente	
	5	5	F	Residenza	MN	Ristrutturato di recente	
	6	6	E	Deposito	MN <u>RA</u>	Struttura d'epoca - copertura in coppi e camino	

1.2.7.33 Area A 1a 26.2 – Art. 95 – Unità 9 – Edificio 3

E' stato rilevato che tale edificio è stato erroneamente omesso dalla scheda normativa, si provvede pertanto ad integrare la stessa come segue:

RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZION
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
⑨	1		B	Residenza	RA	Villa di pregio architettonico	Gli interventi di RA sono subordinati al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi
	2		B	Residenza	RA	Villa di pregio architettonico	
	3	-	<u>B</u>	<u>Residenza</u>	<u>RA</u>	<u>Villa di pregio architettonico</u>	

1.3 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO:

Aree Residenziali di completamento Co – CO: Le aree di completamento residenziale individuate sono complessivamente n. 27 con una capacità teorica abitativa di 260 abitanti.

Tutte le aree di completamento sono già previste dal Piano Regolatore vigente e secondo la "relazione illustrativa" la differenza tra le Co e le CO risulta essere esclusivamente l'estensione dei singoli lotti liberi. Le aree CO, di dimensione maggiore rispetto alle Co, sono assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo con indicato cartograficamente la localizzazione dei servizi pubblici.

Per le Co non è prevista all'interno del lotto la dismissione diretta di aree per servizi ma solo la loro monetizzazione.

Dall'analisi delle singole schede e dalla verifica in loco delle aree di completamento non sempre si giustificano le differenze tra le due categorie Residenziali di completamento individuate dalla Variante in esame.

Inoltre alcune aree sono collocate in zone residenziali prive di parcheggi pubblici e/o lungo strade particolarmente strette e chiuse che non consentono agevoli manovre di ritorno. In alcuni casi non risulta facilmente comprensibile l'attuazione degli interventi in quanto collocati fronte aree pubbliche esistenti.

Ad esempio:

- 3.1. le aree Co 2.6.1, Co 2.15.2 sono collocate lungo strade particolarmente strette;
- 3.2. le aree Co 1 b.4.1 e Co 3.26 risultano rispettivamente site fronte un'area verde attrezzata e un'area per l'istruzione primaria esistente, quindi prive di strade per l'accesso veicolare privato, e sembrano di difficile attuazione se non smantellando in parte le aree a servizi pubblici predetti;
- 3.3. le aree Co 2.16, Co 2.21, Co 2.30 risultano site in aree prive di parcheggi pubblici.

Si richiede all'Amministrazione comunale di rivedere la classificazione eventualmente unificando la denominazione delle aree Residenziali di completamento, prevedendo il S.U.E. solo per le aree di maggiore dimensione.

In tutte le aree di completamento della variante in esame dovranno essere previsti e indicati in cartografia gli spazi per Servizi Pubblici (parcheggi e verde)

Inoltre gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente a condizione che venga garantita la percorrenza delle strade di accesso ai lotti nei due sensi di marcia; qualora non fosse possibile allargare la strada esistente, dovrà essere realizzato uno spazio di manovra per il ritorno o dovrà essere prolungata la strada stessa fino all'innesto con una viabilità di maggiore dimensione.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Le aree Co (Ambiti residenziali di completamento), sono 11. Si ritiene, in linea di massima, di condividere l'osservazione, e di inserire la previsione di aree a parcheggio all'interno delle aree Co (Ambiti di completamento) localizzate lungo la viabilità pubblica, riclassificandole così come aree CO (Aree di completamento). Per le aree con accesso da viabilità privata, non essendo intenzione dell'Amministrazione farsi carico della manutenzione delle medesime, si prevede unicamente l'adeguamento della viabilità stessa ai disposti dell'Art. 53 del Regolamento Edilizio Comunale.

In dettaglio, in riferimento all'osservazione, le controdeduzioni sono le seguenti:

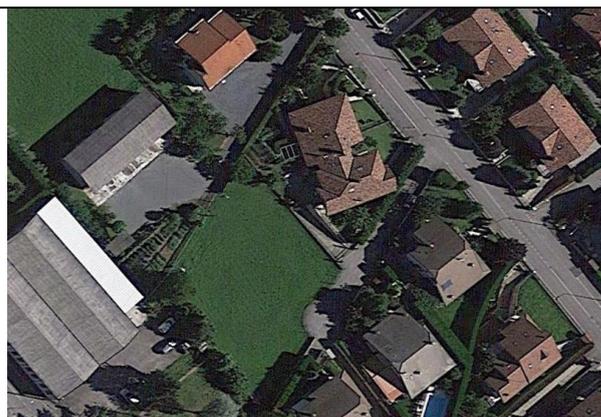
1.3.1 Aree collocate lungo strade particolarmente strette

Le aree Co 2.6.1, Co 2.15.2 sono collocate lungo strade particolarmente strette;

1.3.1a Area Co 2.6.1



Area Co 2.6.1 come da PRGC adottato



Area Co 2.6.1 nello stato attuale (foto Google)

La strada interna di via Givoletto è privata, ed ha una sezione media di mt. 6,00, e dotata di area di manovra (diam. Mt. 12 circa), quindi idonea secondo i disposti dell'Art. 57 del regolamento edilizio comunale.

Poiché la strada è privata, non si ritiene possibile prevedere al suo termine un parcheggio pubblico, né opportuno prevedere una sua trasformazione a strada pubblica.

1.3.1b Area Co 2.15.2



La strada interna di via Avigliana è privata, ed ha una sezione media di mt. 6,00 quindi di larghezza idonea secondo il regolamento edilizio comunale. Accogliendo parzialmente l'osservazione, si ritiene opportuno, con l'attuazione dell'area, prevedere la realizzazione al fondo della via di idoneo spazio di manovra, come indicato all' Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale

Sulla tavola P2a la porzione di superficie fondiaria dell'area Co 2.6.1 posta al fondo del tratto interno di via Avigliana è quindi riclassificata come area di manovra della strada stessa.

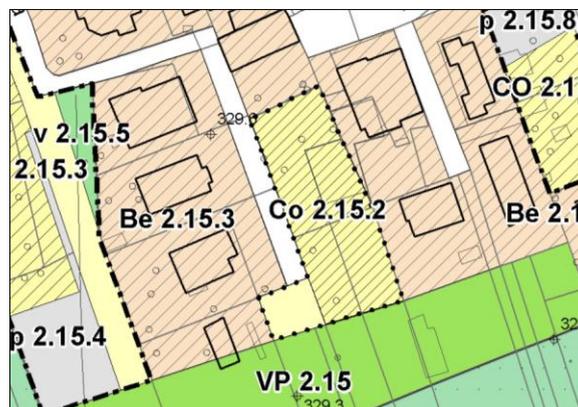
All'Art. 100.7 – Area C 2.15.2 – che viene rinominato Art. 100.6 a seguito dell' accoglimento di successive osservazioni, il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" è così modificato ed integrato:

“L' intervento è subordinato, **oltre** alla totale monetizzazione della quota a spettante (mq. 325) in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20, **alla realizzazione di idonea area di manovra da porsi al termine della via, secondo quanto indicato in cartografia**”

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2a e S2a) riducendo la superficie fondiaria, per la creazione dell'area di manovra.

**Tessuto edilizio recente: Ambiti di completamento****Art. 100.6****CODICE AREA**

Ex Z.T.O. CO3 parte

Co 2.15.2**UBICAZIONE :**L'area è ubicata in via Avigliana - interno.
(Distretto D2 - Tav di PRGC 2A)**Superficie fondiaria****Mq. 1.450****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 537****Densita' abitativa****40 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 13****DESTINAZIONE D' USO****La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale:** Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari**TIPO DI INTERVENTO****NC** – Nuova costruzione (Art. 48 N.d'A.)**MODALITA' DI INTERVENTO**

Diretta con permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell' Amministrazione Comunale

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.L' intervento è subordinato, **oltre** alla totale monetizzazione della quota a spettante (mq. 325) in base alla capacità insediativa specifica di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20, **alla realizzazione di idonea area di manovra da porsi al termine della via, secondo quanto indicato in cartografia****PARAMETRI URBANISTICI**

L' indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,37 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L' altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra. La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalla via non potrà essere inferiore a mt. 5,00. (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444).

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica e Carta di Sintesi)

EX Area Co3 (parte): CLASSE 1—Nessuna limitazione

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai fini del risparmio energetico, sono cogenti le prescrizioni contenute all' Art. 31 bis primo comma del Regolamento Edilizio relative alle nuove costruzioni

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Edifici con tipologia plurifamiliare a due piani fuori terra. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti e le testate rivolte verso via. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del P.P.R. in ordine alla morfologia degli insediamenti

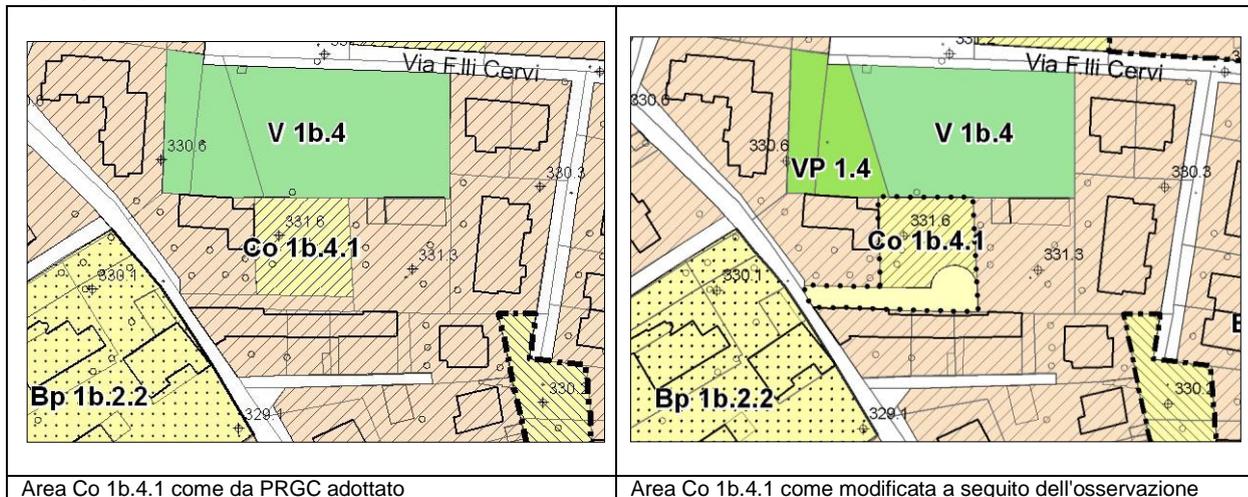
PERMEABILITA' DEL SUOLO

Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%

1.3.2. Aree prive di strade per l'accesso veicolare privato

Le aree Co 1 b.4.1 e Co 3.26 risultano rispettivamente site fronte un'area verde attrezzata e un'area per l'istruzione primaria esistente, quindi prive di strade per l'accesso veicolare privato, e sembrano di difficile attuazione se non smantellando in parte le aree a servizi pubblici predetti;

1.3.2a Area Co 1b.4.1



Accogliendo parzialmente l'osservazione, si ritiene opportuno, con l'attuazione dell'area, essendo il mappale n. 121 del fg.14 passaggio comune, prevedere la realizzazione di strada privata con idoneo spazio di manovra, come indicato all' Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale

Sulla tavola P2b viene indicata nuova strada privata e la porzione di superficie fondiaria dell'area Co 1b.4.1 posta a nord della strada in progetto è riclassificata come area di manovra

All'Art. 100.1 – Area Co.1b.4.1 Il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" è così modificato ed integrato:

“L'intervento è subordinato, **oltre** alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq.175) di cui all'art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20, **alla realizzazione della viabilità privata indicata in cartografia , con le caratteristiche di cui all' Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale**

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2b e S2b) riducendo la superficie fondiaria posta a nord della strada in progetto, per la creazione dell'area di manovra.



Tessuto edilizio recente: Ambiti di completamento

Art. 100.1

CODICE AREA

Ex Z.T.O. CO2 parte

Co 1b.4.1

UBICAZIONE :

L'area è ubicata in via Valdellatorre (interno).
(Distretto D1b - Tav di PRGC 2B)

Superficie fondiaria

Mq. 660

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

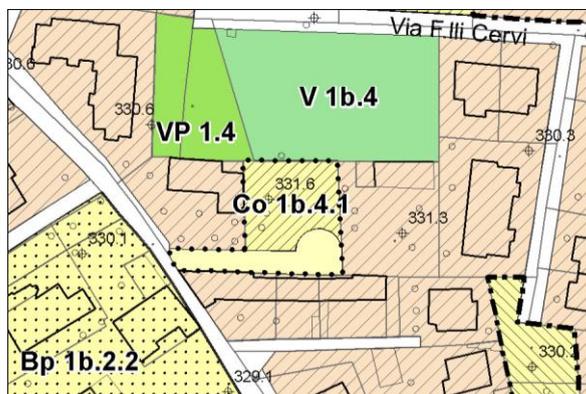
Mq. 264

Densita' abitativa

40 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 7



DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari

TIPO DI INTERVENTO

NC – Nuova costruzione (Art. 48 N.d'A.)

MODALITA' DI INTERVENTO

Diretta con permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell' Amministrazione Comunale

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento è subordinato, oltre alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq.175) di cui all'art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20, alla realizzazione della viabilità privata indicata in cartografia , con le caratteristiche di cui all' Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale.

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,40 mq./mq. che può essere incrementato a 0,53 mq./mq. in caso di realizzazione di edificio in classe energetica A+ (<14 kWh/m²a); il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria .

PARAMETRI EDILIZI

L' altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra. La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica e Carta di Sintesi)

CO2: CLASSE 1: nessuna limitazione

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai fini del risparmio energetico, sono cogenti le prescrizioni contenute all' Art. 31 bis primo comma del Regolamento Edilizio relative alle nuove costruzioni

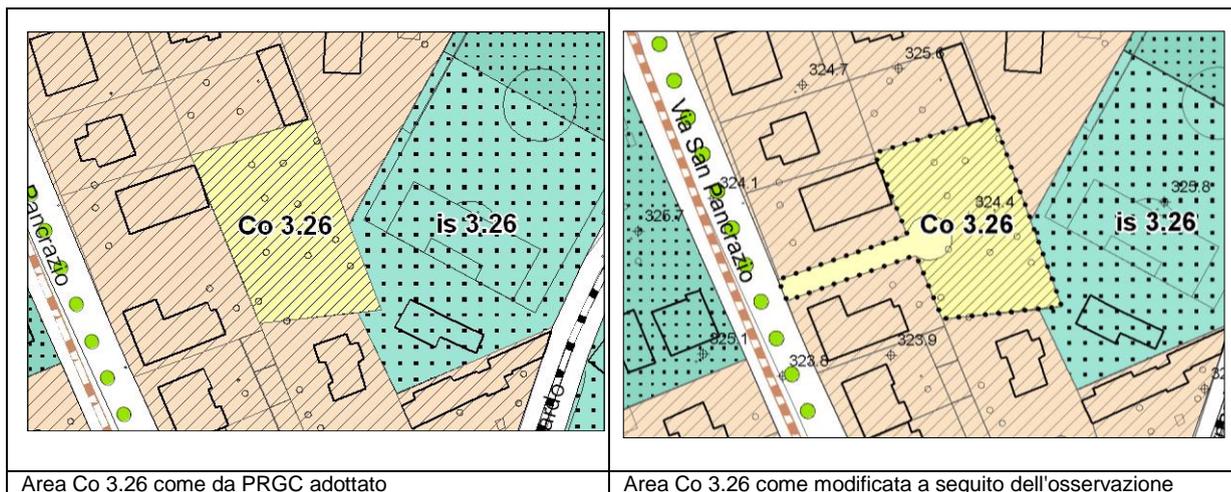
CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Edifici con tipologia uni - bifamiliare o plurifamiliare (unico fabbricato) a due piani fuori terra. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del P.P.R. in ordine alla morfologia degli insediamenti

PERMEABILITA' DEL SUOLO

Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%

1.3.2b Area Co 3.26



Anche in questo caso, accogliendo parzialmente l'osservazione, si ritiene opportuno, con l'attuazione dell'area, essendo i lotti di un'unica proprietà, prevedere la realizzazione di strada privata con idoneo spazio di manovra, come indicato all' Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale

Sulla tavola P2b viene indicata la strada privata di accesso all' area, e la porzione di superficie fondiaria dell'area Co 3.6 posta al termine della strada in progetto è riclassificata come area di manovra

All' Art. 100.11 – Area Co.3.26 – che viene rinominato Art. 100.9 a seguito dell' accoglimento di successive osservazioni, il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" è così modificato ed integrato:

“L'intervento è subordinato, **oltre** alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq.175) di cui all'art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20, **alla realizzazione della viabilità privata indicata in cartografia , con le caratteristiche di cui all' Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale**

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2b e S2b).



Tessuto edilizio recente: Ambiti di completamento

Art. 100.9

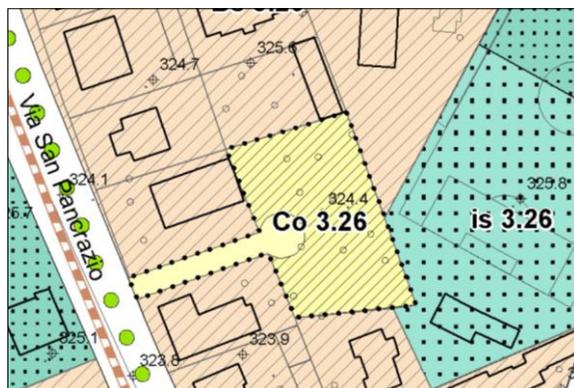
CODICE AREA

Ex Z.T.O. CO2 parte

Co 3.26

UBICAZIONE :

L' area è ubicata in via San Pancrazio (interno).
(Distretto D2 - Tav di PRGC 2B)



Superficie fondiaria

Mq. 1.635

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

Mq. 654

Densita' abitativa

40 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 16

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari

TIPO DI INTERVENTO

NC – Nuova costruzione (Art. 48 N.d'A.)

MODALITA' DI INTERVENTO

Diretta con permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell' Amministrazione Comunale

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato, **oltre** alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq.175) di cui all'art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20, **alla realizzazione della viabilità privata indicata in cartografia , con le caratteristiche di cui all' Art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale**

PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,40 mq./mq. che può essere incrementato a 0,53 mq./mq. in caso di realizzazione di edificio in classe energetica A+ (<14 kWh/m²a); il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria .

PARAMETRI EDILIZI

L' altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra.
La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalla via non potrà essere inferiore a mt. 5,00. (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444).

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica e Carta di Sintesi)

Ex Area Co2 (parte): CLASSE 1—Nessuna limitazione

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai fini del risparmio energetico, sono cogenti le prescrizioni contenute all' Art. 31 bis primo comma del Regolamento Edilizio relative alle nuove costruzioni.

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Edifici con tipologia plurifamiliare a due piani fuori terra. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti e le testate rivolte verso via. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

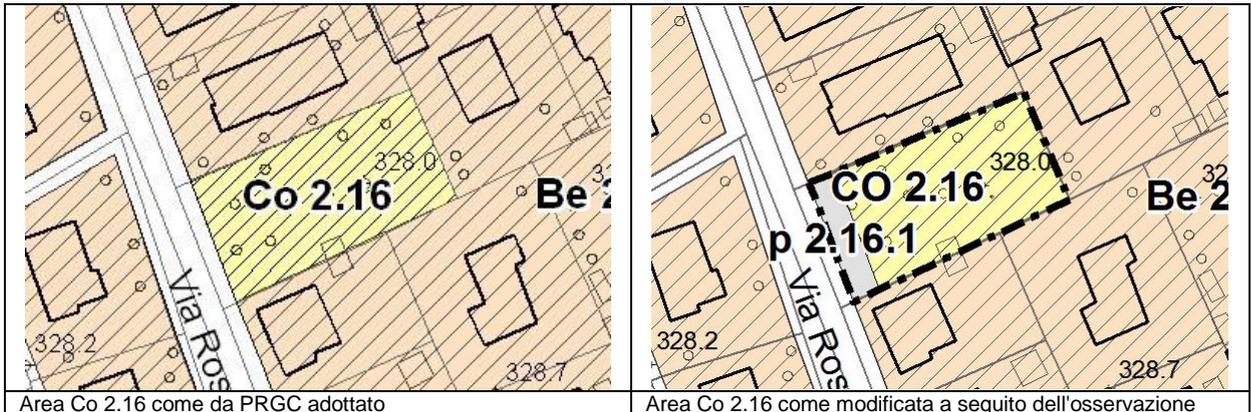
PERMEABILITA' DEL SUOLO

Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%

1.3.3 Aree site in aree prive di parcheggi pubblici

Le aree Co 2.16, Co 2.21, Co 2.30 risultano site in aree prive di parcheggi pubblici.

1.3.3a area Co 2.16



Area Co 2.16: Si accoglie l'osservazione. L'area viene riclassificata da Co 2.16 a CO 2.16. Conseguentemente l'Art. 100.8 viene abolito, ed introdotto nuovo Art. 101.12, e quindi gli articoli delle aree Co (Art. 100 e seguenti) e CO (Art. 101 e seguenti) vengono di conseguenza rinumerati.

Sulla tavola P2a viene indicato il parcheggio P 2.16.1.

Il nuovo Art. 101.12 – Area CO 2.16, è analogo al precedente Art. 100.11, tranne che:

La dicitura "Superficie fondiaria" è modificata in "superficie territoriale";

Il paragrafo "MODALITA' DI INTERVENTO" è così modificato ed integrato:

~~Diretta con permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell'Amministrazione Comunale~~
"S.U.E esteso a tutta l'area o, in alternativa, Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell'Amministrazione Comunale, per la dismissione e realizzazione dell'area a parcheggio p 2.16.1, oltre alla monetizzazione della quota residua di standard dovuto"

Il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i." è così modificato ed integrato:

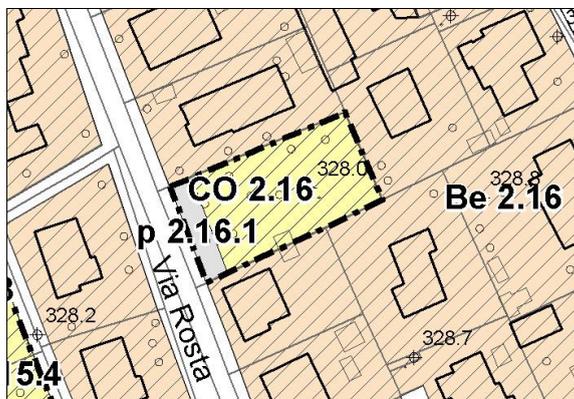
~~L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq. 225) di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20-~~
L'intervento è subordinato, secondo i disposti dell'Art. 21 l.r.56/77 e s.m.i, alla realizzazione e sistemazione del parcheggio p 2.16.1 lungo la via Rosta di minimo mq 100.

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2a e S2a) riducendo la superficie fondiaria posta lungo la via Rosta, per la creazione del parcheggio P 2.16.1

Viene infine adeguato anche il documento P5.1 – Calcolo della capacità insediativa e dei servizi – inserendo il nuovo parcheggio p 2.16.1.

**Tessuto edilizio recente: Ambiti di completamento****Art. 101.12****CODICE AREA**

Ex Z.T.O. CO3 parte

C0 2.16**UBICAZIONE :**L' area è ubicata in via Rosta.
(Distretto D2 - Tav di PRGC 2A)**Superficie territoriale****Mq. 830****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 307****Densita' abitativa****40 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 8****DESTINAZIONE D' USO****La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale:** Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari**TIPO DI INTERVENTO****NC** – Nuova costruzione (Art. 48 N.d'A.)**MODALITA' DI INTERVENTO****S.U.E esteso a tutta l'area o, in alternativa, Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell'Amministrazione Comunale, per la dismissione e realizzazione dell'area a parcheggio p 2.16.1 di minimo mq. 100****STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.****L'intervento è subordinato, secondo i disposti dell'Art. 21 l.r.56/77 e s.m.i, alla realizzazione e sistemazione del parcheggio p2.16.1 lungo la via Rosta di mq 100, oltre alla monetizzazione della quota residua di standard dovuto****PARAMETRI URBANISTICI**

L' indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,37 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L' altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra. La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalla via non potrà essere inferiore a mt. 5,00. (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444).

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica e Carta di Sintesi)

EX Area Co3 (parte): CLASSE 1—Nessuna limitazione

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai fini del risparmio energetico, sono cogenti le prescrizioni contenute all' Art. 31 bis primo comma del Regolamento Edilizio relative alle nuove costruzioni

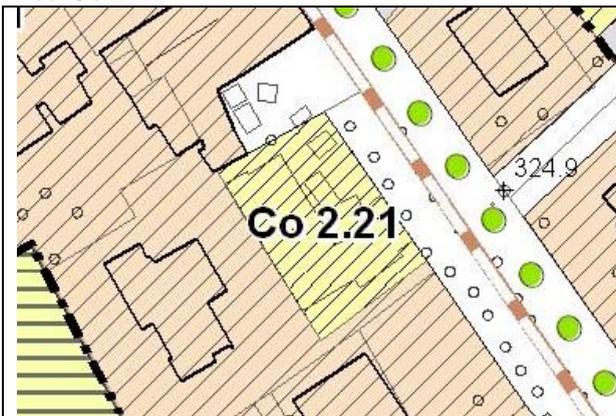
CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Edifici con tipologia plurifamiliare a due piani fuori terra. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti e le testate rivolte verso via. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del P.P.R. in ordine alla morfologia degli insediamenti

PERMEABILITA' DEL SUOLO

Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%

1.3.3b. Area Co 2.21.



Area Co 2.21 come da PRGC adottato



Area Co 2.21 come da fotografia aerea (estratto Google earth)

Non si condivide l'osservazione. Per le sue dimensioni, la capacità insediativa prevista (mq.64 di SUL), e la posizione rispetto il filare alberato di via San Pancrazio, non si ritiene l'area idonea ad accogliere un parcheggio. *Si ritiene opportuno confermare l'area come prevista dalla variante.* L'Art. 100.9 – Area Co.2.21 – viene rinominato Art. 100.7 a seguito dell' accoglimento di precedenti osservazioni.

1.3.3c Area Co 2.30



Area Co 2.30 come da PRGC adottato



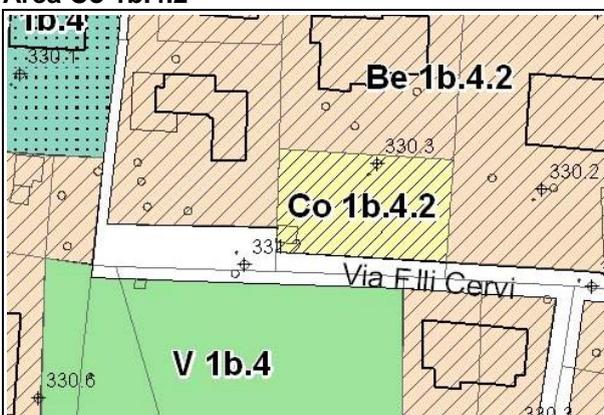
Area Co 2.30 come da fotografia aerea (estratto Google earth)

Area Co 2.30: l'area risulta già attuata, con permesso di costruire n. 6/2012 in quanto rilasciato secondo le norme di salvaguardia. L' intervento ha comunque dismesso sul fronte un parcheggio di mq. 250 individuato al fg.13 n. 1138. Non è possibile quindi prendere in considerazione l'osservazione. L'Art. 100.10 – Area Co.2.30 – viene rinominato Art. 100.8 a seguito dell'accoglimento di precedenti osservazioni.

1.3.4 Ulteriori aree site in aree prive di parcheggi pubblici .

Ed inoltre:

1.3.4a Area Co 1b.4.2



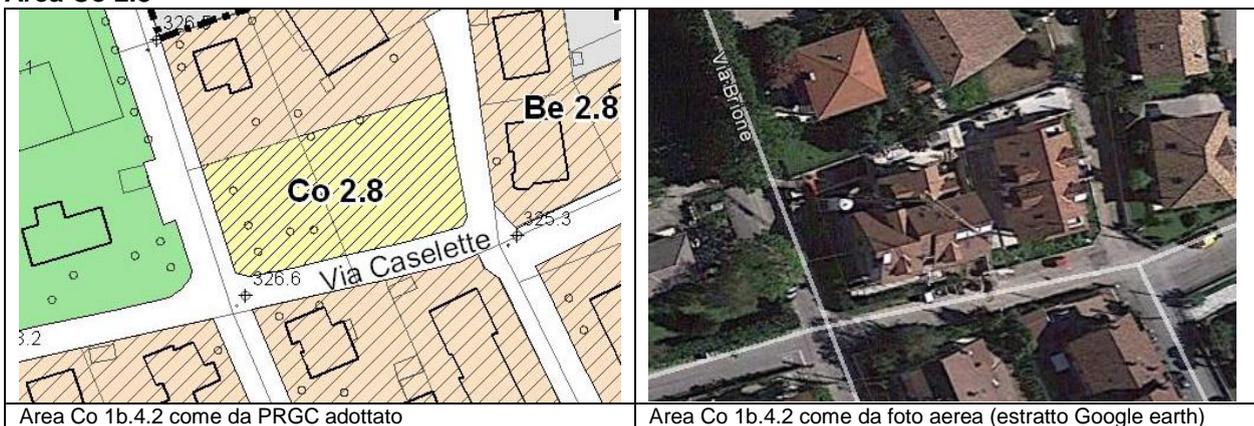
Area Co 1b.4.2 come da PRGC adottato



Area Co 1b.4.2 come da fotografia aerea (estratto Google earth)

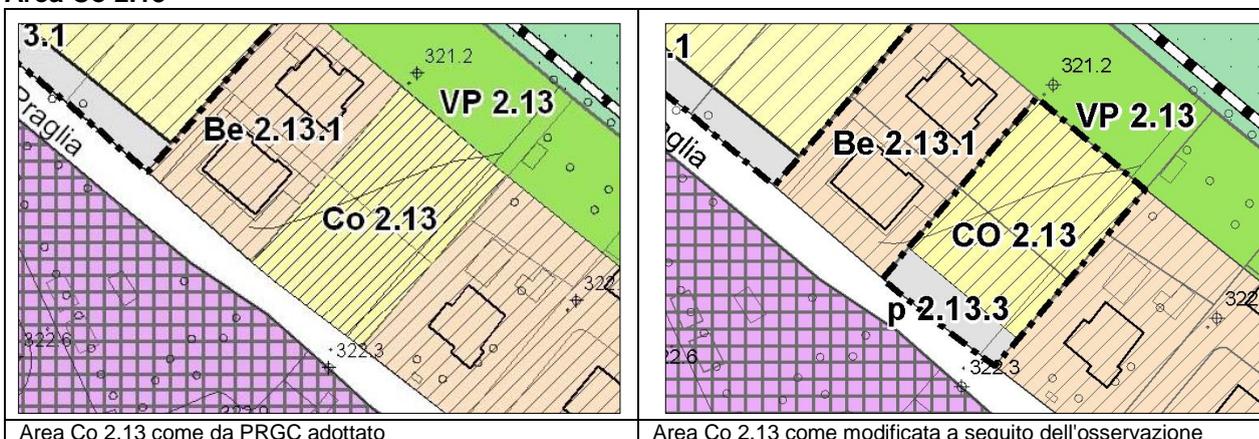
Non si condivide l'osservazione. Per le sue dimensioni, la capacità insediativa prevista (mq.64 di SUL), e la configurazione, non si ritiene l'area idonea ad accogliere un parcheggio. *Si ritiene opportuno confermare l'area come prevista dalla variante.*

1.3.4b Area Co 2.8



Area Co 2.8: l'area risulta già attuata, con permesso di costruire n. 5/2013 e 12/2013 in quanto rilasciati secondo le norme di salvaguardia. Non è possibile quindi prendere in considerazione l'osservazione.

1.3.4c Area Co 2.13



Area Co 2.13: Si accoglie l'osservazione. L'area viene riclassificata da Co 2.13 a CO 2.13. Conseguentemente l'Art. 100.6 viene abolito, ed è introdotto nuovo Art. 101.8, e quindi gli articoli delle aree Co (Art. 100 e seguenti) e CO (Art. 101 e seguenti) vengono di conseguenza rinumerati.

Sulla tavola P2a viene indicato il parcheggio p 2.13.3.

Il nuovo Art. 101.7.1 – Area CO 2.13, è analogo al precedente Art. 100.6, tranne che: La dicitura “Superficie fondiaria” è modificata in “superficie territoriale”;

Il paragrafo “MODALITA' DI INTERVENTO” è così modificato ed integrato:

~~Diretta con permesso di costruire singolo, fatto salvo il ricorso al permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell'Amministrazione Comunale~~
“S.U.E esteso a tutta l'area o, in alternativa, Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell'Amministrazione Comunale, per la dismissione e realizzazione dell'area a parcheggio p 2.13.3.”

Il paragrafo "STANDARD ART.21 l.r. 56/77 e s.m.i" è così modificato ed integrato:

~~L' intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota a spettante in base alla capacità insediativa specifica, (mq. 225) di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui all'art. 20-~~
“L'intervento è subordinato, secondo i disposti dell'Art. 21 l.r.56/77 e s.m.i, alla realizzazione e sistemazione del parcheggio p 2.13.3 per mq. 240 circa secondo quanto indicato in cartografia “

Si modifica quindi la cartografia di PRGC (Tavv. P1, P2a e S2a) riducendo la superficie fondiaria posta lungo la via Caselette, per la creazione del parcheggio P 2.13.3

Viene infine adeguato anche il documento P5.1 – Calcolo della capacità insediativa e dei servizi – inserendo il nuovo parcheggio P2.13.3.



Tessuto edilizio recente: Ambiti di completamento

Art. 101.8

CODICE AREA

Ex Z.T.O. CO7 parte

CO 2.13

UBICAZIONE :

L' area è ubicata in via Praglia
(Distretto D2 - Tav di PRGC 2A)



Superficie territoriale

Mq. 1.470

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

Mq. 294

Densita' abitativa

40 mq./ ab.

Abitanti teorici previsti

N. 7

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d' uso propria è esclusivamente residenziale: Riguarda le attività abitative in genere e gli usi ad esse strettamente complementari

TIPO DI INTERVENTO

NC – Nuova costruzione (Art. 48 N.d'A.)

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E esteso a tutta l'area o, in alternativa, Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 co. 5 L.U.R. sia su istanza del privato sia su motivata proposta dell'Amministrazione Comunale, per la dismissione e realizzazione dell'area a parcheggio p 2.13.3

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato, secondo i disposti dell'Art. 21 l.r.56/77 e s.m.i, alla realizzazione e sistemazione del parcheggio p 2.13.3 per mq. 240 circa secondo quanto indicato in cartografia "

PARAMETRI URBANISTICI

L' indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,20 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/3 della superficie fondiaria.

PARAMETRI EDILIZI

L' altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 7,50, per un massimo di 2 piani fuori terra. La distanza dalle costruzioni non potrà essere inferiore a mt.10; la distanza dai confini del lotto non potrà essere inferiore a mt.5; la distanza dalla via non potrà essere inferiore a mt. 5,00. (Art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444).

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica e Carta di Sintesi)

EX Area Co7 (parte): CLASSE 1—Nessuna limitazione

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai fini del risparmio energetico, sono cogenti le prescrizioni contenute all' Art. 31 bis primo comma del Regolamento Edilizio relative alle nuove costruzioni

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Tipologie previste: Edifici con tipologia plurifamiliare a due piani fuori terra. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti e le testate rivolte verso via. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del P.P.R. in ordine alla morfologia degli insediamenti

PERMEABILITA' DEL SUOLO

Le superfici permeabili dovranno rappresentare il 40% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%

1.3.4d Area Co 2.6.2



Area Co 2.6.2 come da PRGC adottato



Area Co 2.6.2 nello stato attuale

Non si condivide l'osservazione. L'area è il residuo di uno strumento esecutivo attuato e scaduto, la cui dismissione comprendeva anche il parcheggio P 2.6.2. Essa è stata oggetto della Variante Strutturale 12, che con altre aree analoghe, ha attribuito nuova cubatura ad aree divenute di proprietà comunale, le quali sono poi state vendute con bando pubblico con condizioni prestabilite: in particolare quest' area non prevedeva una cessione ulteriore ma la monetizzazione dell'intero standard dovuto. Si ritiene quindi opportuno confermare l'area come previsto dalla variante.

PAESAGGIO INDUSTRIALE

1.4 Aree produttive di trasformazione DR

1.4.1 La variante individua una sola area di riordino o trasformazione con edifici esistenti di carattere industriale, terziario, commerciale o di deposito ovvero la DR 1a.25 sita in via Maria Bricca lungo la sponda sinistra della Dora Riparia (art. 111.1).

Si rileva che il tipo di intervento previsto RU "Ristrutturazione urbanistica" non è consentito dalla Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417 inerente a "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica" e del relativo allegato A (non si trova la corrispondenza del tipo di intervento con l'art. 47 delle N.d.A. citato). Inoltre le destinazioni d'uso in progetto sembrerebbero prefigurare un aumento del carico antropico non consentito dalla Circolare P.G.R. 7/Lap/96. Pertanto, la scheda dovrà essere aggiornata ai contenuti della D.G.R. sopracitata.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. La scheda dell'area DR 1a.25 (Art. 111.1) è così modificata ed integrata:

Il paragrafo "DESTINAZIONI D'USO" è così integrato:

"La destinazione d'uso propria è terziaria: riguarda le attività relative ai servizi alla persona quali centri benessere, bar-ristoranti, sale esposizione, pubblici esercizi, attività espositive e museali, per **un massimo di** mq. 1500, oltre a mq 3.000 da adibire ad autorimesse, magazzini, depositi. Si consente inoltre la possibilità di recuperare a residenza l'ex mulino; **il tutto nel rispetto dei limiti introdotti dalla D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64 - 7417 per la classe 3b4**

Il paragrafo "TIPO DI INTERVENTO" è così modificato:

"RU—Ristrutturazione urbanistica **Gli interventi previsti dalla D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64 - 7417 per la classe 3b4**"

Il paragrafo "PARAMETRI EDILIZI" è così modificato

"L'altezza del mulino rimane quella esistente. Eventuali edifici derivanti da ~~sostituzioni edilizie~~ **diversi interventi edilizi** non potranno avere altezza superiore a due piani fuori terra, più eventuale interpiano atto alla messa in sicurezza idraulica.

Il paragrafo "PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE (vedi Variante 11 PRGC - Cronoprogramma)" è così modificato:

~~"Area SPT Classe 3b4— anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione non saranno consentite nuove edificazioni e ampliamenti degli edifici esistenti.~~

Area alluvionabile inclusa nella fascia B del P.A.I.

~~L'esistente potrà subire interventi di ristrutturazione con il trasporto della cubatura dei piani terreni ai piani superiori, anche mediante sopraelevazioni. Non sono ammessi locali interrati o seminterrati, a qualunque scopo destinati"~~

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO: IIIb4 - AREE CARATTERIZZATE DA ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO: Fascia B del PAI

Area ricadente in Classe IIIb4 – Come definito dalla D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64-7417 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica", prima delle opere di riassetto territoriale sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione; a seguito delle opere di riassetto territoriale saranno consentiti altresì interventi di restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazioni d'uso), adeguamento igienico funzionale (max. 25 mq), recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 21/98 (senza formazione di nuove unità abitative), ampliamento in sopraelevazione (senza formazione di nuove unità abitative). Per un maggior dettaglio degli interventi ammessi si rimanda al paragrafo 7 dell'allegato a) alla DGR citata.

Si rammenta che sia prima che a seguito delle opere di riassetto territoriale è in ogni caso escluso l'incremento del carico antropico.

E' in fase di redazione lo studio idraulico di approfondimento al fine di definire il cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale.

Area alluvionabile inclusa nella fascia B: si rimanda per le relative prescrizioni agli artt. 30 e 39 delle N.T.A. del PAI, fatte salve disposizioni più restrittive di cui al presente Piano.

Nella documentazione geologica geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A, B ... previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche e/o geotecniche.

Di seguito la scheda dell'Art. 11.1 come modificata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione



Aree di completamento per attività economiche produttive

Art. 111.1

CODICE AREA

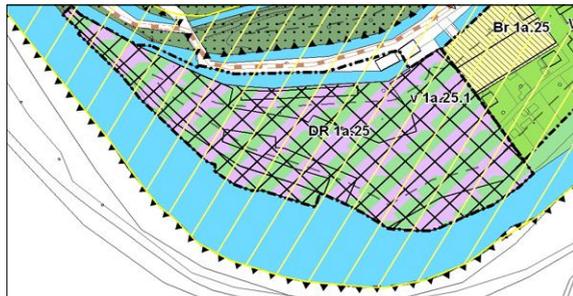
DR 1a.25

UBICAZIONE:

Via Maria Bricca
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

Superficie territoriale

Mq. 11.651

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile
residenziale (recupero ex mulino)
terziaria
Autorimesse, magazzini, depositi
TOTALEmq 675
mq 1.500
mq 3.000
mq. 5.175

DESTINAZIONE D' USO

La destinazione d'uso propria è terziaria: riguarda le attività relative ai servizi alla persona quali centri benessere, bar-ristoranti, sale esposizione, pubblici esercizi, attività espositive e museali, per **un massimo** di mq. 1500, oltre a mq 3.000 da adibire ad autorimesse, magazzini, depositi. Si consente inoltre la possibilità di recuperare a residenza l'ex mulino; **il tutto nel rispetto dei limiti introdotti dalla D.G.R. 7 aprile 2014 , n. 64 - 7417 per la classe 3b4**

TIPO DI INTERVENTO

Gli interventi previsti dalla D.G.R. 7 aprile 2014 , n. 64 - 7417 per la classe 3b4

MODALITA' DI INTERVENTO

S.U.E. esteso a tutta l'area per la dismissione e realizzazione di parcheggi a raso, di spazi a verde pubblico e/o di una nuova piazza

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L'intervento è subordinato alla dismissione o all'assoggettamento ad uso pubblico di aree da adibire a verde pubblico e parcheggi per una superficie a standard non inferiore a mq 422 per la residenza (675/40*25 mq/ab), e 3.600 mq massimi per il terziario (4.500*0,80) sulla base della quantità di terziario effettivamente previsto in sede di SUE.

PARAMETRI URBANISTICI

Il rapporto di copertura massimo fondiario (Rc) è pari a 1/2. La quantità massima di SUL prevista è di mq. 5.175, di cui 675 di residenza, 1.500 di terziario alla persona, e 3000 per autorimesse, magazzini e depositi.

PARAMETRI EDILIZI

L'altezza del mulino rimane quella esistente. Eventuali edifici derivanti **da diversi interventi edilizi** non potranno avere altezza superiore a due piani fuori terra, più eventuale interpiano atto alla messa in sicurezza idraulica.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi scheda n. 16 della Relazione Geologico—Tecnica)

CLASSE DI RISCHIO IDROGEOLOGICO: IIIb4 - AREE CARATTERIZZATE DA ELEVATA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO: Fascia B del PAI

Area ricadente in Classe IIIb4 – Come definito dalla D.G.R. 7 aprile 2014, n. 64-7417 "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica", prima delle opere di riassetto territoriale sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione; a seguito delle opere di riassetto territoriale saranno consentiti altresì interventi di restauro e risanamento conservativo (senza cambio di destinazioni d'uso), adeguamento igienico funzionale (max. 25 mq), recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 21/98 (senza formazione di nuove unità abitative), ampliamento in sopraelevazione (senza formazione di nuove unità abitative). Per un maggior dettaglio degli interventi ammessi si rimanda al paragrafo 7 dell'allegato a) alla DGR citata.

Si rammenta che sia prima che a seguito delle opere di riassetto territoriale è in ogni caso escluso l'incremento del carico antropico.

E' in fase di redazione lo studio idraulico di approfondimento al fine di definire il cronoprogramma degli interventi di riassetto territoriale.

Area alluvionabile inclusa nella fascia B: si rimanda per le relative prescrizioni agli artt. 30 e 39 delle N.T.A. del PAI, fatte salve disposizioni più restrittive di cui al presente Piano.

Nella documentazione geologica geotecnica a corredo di ciascun progetto riguardante l'area dovrà comunque essere riportata la caratterizzazione dei sottosuoli nelle categorie A, B ... previste dal punto 3.2.2 del D.M. 14/01/08 previa esecuzione delle necessarie prove geofisiche e/o geotecniche.

CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO

Oltre al restauro architettonico del mulino, eventuali **interventi edilizi** dovranno inserirsi nel contesto di parco fluviale, con la previsione di edifici a minimo impatto sia visivo che ambientale.

ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fascia di rispetto ai corsi d'acqua. Vincolo di tutela paesaggistica ai sensi della L. 490/99. Classe acustica III: Il permanere dell'attività è subordinato al rispetto di quanto prescritto dal Piano di zonizzazione acustica vigente. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla predisposizione di un piano di indagini ambientali, da condividere con gli Enti prima della esecuzione, atto a verificare l'assenza di superamenti di CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) nelle matrici ambientali (terreno e acque sotterranee) per le destinazioni d'uso in progetto.

1.5 Aree produttive di completamento Dc e di nuovo impianto DC

1.5.1 Aree di completamento per attività economiche produttive Dc

Le aree di completamento per attività economiche produttive denominate "Dc", sono quelle che la Variante individua come aree libere e di modeste dimensioni site all'interno del tessuto edilizio esistente e prevalentemente destinato alle attività produttive.

1.5.1a Aree Dc DP14 e Dc DP 17

Tuttavia si deve sottolineare che le aree Dc DP.14 e Dc DP.17 erano indicate come aree a servizi, dal P.R.G.C. vigente. Tali aree erano, molto probabilmente, state individuate per rispettare-assolvere gli standard urbanistici necessari alle aree produttive esistenti o in fase di attuazione del P.R.G.C. vigente. Pertanto, dovranno essere nuovamente recuperate all'interno della progettazione delle nuove aree. Inoltre si richiede vengano evidenziati i servizi pubblici generati dall'attuazione - realizzazione dei fabbricati produttivi esistenti, infatti, nelle planimetrie della Variante in esame sembrano in numero non conforme agli standard stabiliti dall'articolo 21 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/1977.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Dalla Relazione illustrativa (Documento P4):

"...La superficie fondiaria delle aree produttive consolidate è di 797.500 mq circa, con un rapporto di copertura medio del 43%, ed un fabbisogno di servizi pari a circa 80.000 mq., a cui si aggiungono circa 295.000 mq. di superficie territoriale di aree produttive di completamento e nuovo impianto, con un fabbisogno di servizi di circa 59.000 mq., per una superficie produttiva totale di mq. 1.092.500, ed un fabbisogno di servizi di mq. 139.000, a cui il PRG fa fronte con una dotazione di mq 218.750 pari al 20%."

Tali dati sono stati desunti dal documento P4.1 – Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi, così ricavati, come si evince nelle pagine successive dagli estratti delle tabelle di cui al documento citato:

Aree a destinazione produttiva De (superficie fondiaria) esistenti

<i>Nel distretto produttivo DE</i>	<i>mq.</i>	<i>674.510</i>
<i>In distretti residenziali</i>	<i>mq.</i>	<i>49.820</i>
<i>In zona agricola (AA)</i>	<i>mq.</i>	<i>73.130</i>
<i>Totale produttivo esistente</i>	<i>mq.</i>	<i>797.460</i>

DISTRETTO PRODUTTIVO DP

AREA		STATO DI FATTO				PROGETTO					SERVIZI PUBBLICI			
Numero area	Categ. area	Sup. fond.	Sup. cop.	Sup. produtt.	Rap. cop.	Rc Sc/Sf	Dest. d'uso	Tipo inter.	Mod. int.	S. prod.	per prod.	PROD. V/SI	TERZ. PT/ST	
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(11)	(16)	(17)	(18)	(19)	(23)	(28)	(34)	(35)	
DP.4	De	16.195	8.810	8.810	0,54	0,54	P	Mn	dir.	8.810	1.620			
DP.5	De	14.865	9.180	9.180	0,62	0,62	P	Mn	dir.	9.180	1.487			
DP.6	De	18.100	9.980	9.980	0,55	0,55	P	Mn	dir.	9.980	1.810			
DP.7	De	21.720	9.085	9.085	0,42	0,42	P	Mn	dir.	9.085	2.172			
DP.8	De	6.770	4.555	4.555	0,67	0,67	P	Mn	dir.	4.555	677			
DP.9	De	5.570	1.810	1.810	0,32	0,32	P	Mn	dir.	1.810	557			
DP.10	De	58.745	21.605	21.605	0,37	0,37	P	Mn	dir.	21.605	5.875			
DP.11	De	14.565	3.695	3.695	0,25	0,25	P	Mn	dir.	3.695	1.457			
DP.12	De	16.370	8.250	8.250	0,50	0,50	P	Mn	dir.	8.250	1.637			
DP.13	De	12.630	4.795	4.795	0,38	0,38	P	Mn	dir.	4.795	1.263			
DP.14	De	23.390	10.275	10.275	0,44	0,44	P	Mn	dir.	10.275	2.339			
DP.16.1	De	22.885	12.425	12.425	0,54	0,54	P	Mn	dir.	12.425	2.289			
DP.16.2	De	8.610	2.050	2.050	0,24	0,24	P	Mn	dir.	2.050	861			
DP.17	De	42.900	20.995	20.995	0,49	0,49	P	Mn	dir.	20.995	4.290			
DP.18	De	10.010	5.025	5.025	0,50	0,50	P	Mn	dir.	5.025	1.001			
DP.19	De	24.245	1.830	1.830	0,08	0,08	P	Mn	dir.	1.830	2.425			
DP.20	De	21.940	10.230	10.230	0,47	0,47	P	Mn	dir.	10.230	2.194			
DP.21.1	De	28.380	16.475	16.475	0,58	0,58	P	Mn	dir.	16.475	2.838			
DP.21.2	De	14.970	5.070	5.070	0,34	0,34	P	Mn	dir.	5.070	1.497			
DP.22	De	66.925	36.855	36.855	0,55	0,55	P	Mn	dir.	36.855	6.693			
DP.23	De	19.425	8.905	8.905	0,46	0,46	P	Mn	dir.	8.905	1.943			
DP.24	De	54.545	19.420	19.420	0,36	0,36	P	Mn	dir.	19.420	5.455			
DP.26	De	7.930	5.730	5.730	0,72	0,72	P	Mn	dir.	5.730	793			
DP.27	De	2.955	1.140	1.140	0,39	0,39	P	Mn	dir.	1.140	296			
DP.28	De	8.960	3.385	3.385	0,38	0,38	P	Mn	dir.	3.385	896			
DP.29.1	De	4.030	2.905	2.905	0,72	0,72	P	Mn	dir.	2.905	403			
DP.29.2	De	1.030	745	745	0,72	0,72	P	Mn	dir.	745	103			
DP.30	De	46.125	22.130	22.130	0,48	0,48	P	Mn	dir.	22.130	4.613			
DP.32	De	43.540	22.390	22.390	0,51	0,51	P	Mn	dir.	22.390	4.354			
DP.33	De	7.270	3.150	3.150	0,43	0,43	P	Mn	dir.	3.150	727			
DP.34	De	28.915	11.060	11.060	0,38	0,38	P	Mn	dir.	11.060	2.892			
DP	TOTALE	674.510	303.955	303.955	0,45	0,45				303.955	67.451	0	0	

IN DISTRETTI RESIDENZIALI

AREA		STATO DI FATTO				PROGETTO					SERVIZI PUBBLICI			
Numero area	Categ. area	Sup. fond.	Sup. cop.	Sup. produtt.	Rap. cop.	Rc Sc/Sf	Dest. d'uso	Tipo inter.	Mod. int.	S. prod.	per prod.	PROD. V/SI	TERZ. PT/ST	
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(11)	(16)	(17)	(18)	(19)	(23)	(28)	(34)	(35)	
2.12	De	49.820	9.050	9.050	0,18	0,18	P	Mn	dir.	9.050	4.982	0	0	
DP	TOTALE	49.820	9.050	9.050	0	0				9.050	4.982	0	0	

IN AREA AGRICOLA AA

AREA		STATO DI FATTO				PROGETTO					SERVIZI PUBBLICI			
Numero area	Categ. area	Sup. fond.	Sup. cop.	Sup. produtt.	Rap. cop.	Rc Sc/Sf	Dest. d'uso	Tipo inter.	Mod. int.	S. prod.	per prod.	PROD. V/SI	TERZ. PT/ST	
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(11)	(16)	(17)	(18)	(19)	(23)	(28)	(34)	(35)	
AA2.1	De	7.735	1.230	1.230	0,16	0,16	P	Mn	dir.	1.230	773,5			
AA2.2	De	12.265	2.650	2.650	0,22	0,22	P	Mn	dir.	2.650	1226,5			
AA3	De	5.200	2.830	2.830	0,54	0,54	P	Mn	dir.	2.830	520			
AA4.1	De	2.800	1.145	1.145	0,41	0,41	P	Mn	dir.	1.145	280			
AA4.2	De	4.380	1.100	1.100	0,25	0,25	P	Mn	dir.	1.100	438			
AA6.1	De	18.405	4.960	4.960	0,27	0,27	P	Mn	dir.	4.960	1840,5			
AA6.2	De	5.660	2.230	2.230	0,39	0,39	P	Mn	dir.	2.230	566			
AA6.3	De	7.055	2.830	2.830	0,40	0,40	P	Mn	dir.	2.830	705,5			
AA7	De	9.630	4.700	4.700	0,49	0,49	P	Mn	dir.	4.700	963			
AA	TOTALE	73.130	23.675		0,32	0,32				23.675	7.313			

Aree a destinazione produttiva di completamento Dc e di ristrutturazione Dr (sup. territoriale) in progetto

Nel distretto produttivo Dc	mq.	27.100
In distretti residenziali Dr	mq.	11.851
Totale produttivo completam.e ristr.	mq.	38.951

AREA	STATO DI FATTO	PROGETTO										SERVIZI PUBBLICI			
		Numero area	Categ. area	Sup. fond.	Sup. cop.	Sup. produtt.	Rap. cop.	Rc Sc/Sf	Dest. d'uso	Tipo inter.	Mod. int.	S. prod.	per prod.	DOMANDA	DI CUI REPERITI IN AREA
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(11)	(16)	(17)	(18)	(19)	(23)	(28)	(34)	(35)		
Dr 1a.25	Dr	11.851													
DP.10	Dcx	6.880				0,60	P	NC		4.128	1.376				
DP.14	Dcx	4.310				0,50	P	NC	dir.	2.155	431				
DP.17	Dc	15.910				0,2535	P	NC	SUE	4.033	3.182				
DP	TOTALE	38.951	0	0	0,00	0,00				10.316	4.989	0	0		

Aree a destinazione produttiva di nuovo impianto DC (superficie territoriale) in progetto

AREA	STATO DI FATTO	PROGETTO										SERVIZI PUBBLICI			
		Numero area	Categ. area	Sup. fond.	Sup. cop.	Sup. produtt.	Rap. cop.	Rc Sc/Sf	Dest. d'uso	Tipo inter.	Mod. int.	S. prod.	per prod.	DOMANDA	DI CUI REPERITI IN AREA
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(11)	(16)	(17)	(18)	(19)	(23)	(28)	(34)	(35)		
DP.4	DC	32.815				0,33	P	NC	SUE	10.829	6.550				
DP.18	DC	46.485				0,50	P	NI	SUE	23.243	9.297				
DP.36	DC	177.630				0,50	P	NI	SUE	88.815	35.526				
DP	TOTALE	256.930	0	0	0,00	0,00				122.886	51.373	0	0		

Nel distretto produttivo DC	mq.	256.930
Totale produttivo di nuovo impianto	mq.	256.930

Totale produttivo: mq. 1.093.341

Tali superfici, secondo quanto indicato all'art. 21, 1° comma, punto 2), dovrebbero generare una superficie a servizi pari al 10% della superficie fondiaria delle aree consolidate, di riordino e di completamento, ed il 20% della superficie territoriale delle aree di nuovo impianto, ovvero, sul territorio comunale, il PRGC dovrebbe garantire una dotazione di servizi per il produttivo pari a:

- per le aree consolidate, di riordino e completamento: 10% della superficie fondiaria, ovvero di (797.460 + 38.951) = 836.411 = 83.641 mq
- per le aree di nuovi impianto: 20% della superficie territoriale, ovvero 256.930 = 51.386 mq

Servizi per il produttivo esistenti:

AREA	STATO DI FATTO	SERVIZI			NOTE
		Numero area	Sup. fond.	Dest. d'uso	
(1)	(2)	(3)	(17)	(38)	
DP.7.1	P	2.730	SP5	Via Signagatta	
DP.7.2	P	3.060	SP5	Via Signagatta	
DP.8	P	2.900	SP5	Via dei Prati	
DP.10.1	P	3.085	SP5	Via Signagatta	
DP.10.2	P	2.095	SP5	Via dei Prati	
DP.10.3	P	940	SP5	Via dei Prati	
DP.11.1	P	1.330	SP5	Via dei Prati	
DP.11.2	P	3.580	SP5	Via dei Prati	
DP.14.1	P	280	SP5	Via Piave	
DP.14.2	P	65	SP5	Via Piave	
DP.15	P	1.380	SP5	Via Piave	
DP.16	P	3.720	SP5		
DP.17	P	280	SP5		
DP.21.1	P	320	SP5	Via Vercelli	
DP.21.2	P	290	SP5	Via Vercelli	
DP.21.3	P	240	SP5	Via Vercelli	
DP.24	P	1.775	SP5	Via Torino	
DP.25	P	2.840	SP5	Via Vercelli	
DP.32.1	P	540	SP5	Via Collegno int.	
DP.32.2	P	330	SP5	Via Collegno int.	
DP.32.3	P	340	SP5	Via Collegno int.	
DP.32.4	P	395	SP5	Via Collegno int.	
DP	TOTALE	32.515			

AREA	STATO DI FATTO	SERVIZI			NOTE
		Numero area	Sup. fond.	Dest. d'uso	
(1)	(2)	(3)	(17)	(38)	
DP.2	SP	27.780	SP5	Via Ferrari campo sportivo	
DP.7	VP	410	SP5	Via Signagatta	
DP.8	SP	6.470	SP5	Via Signagatta	
DP.11	SP	3.395	SP5	Via dei Prati	
DP.16	SP	32.220	SP5	Via dei Prati - via Maiolo	
DP.19	VP	2.900	SP5	Via Piave	
DP.32	VP	2.700	SP5	Strada antica di Collegno	
DP	TOTALE	75.875			

Parcheggi per il produttivo esistenti:	32.515
Verde ed impianti sportivi per il produttivo esistenti	6.010
Attrezzature per il produttivo esistenti	69.865
Totale servizi per il produttivo esistenti	108.390

Come è possibile notare, la superficie dei servizi esistenti è ampiamente sufficiente a coprire il fabbisogno delle aree consolidate e di completamento (13,3% anziché 10%).

Servizi per il produttivo in progetto:

AREA		STATO DI FATTO				PROGETTO					SERVIZI PUBBLICI			
Numero area	Categ. area	Sup. fond.	Sup. cop.	Sup. produtt.	Rap. cop.	Rc Sc/Sf	Dest. d'uso	Tipo inter.	Mod. int.	S. prod.	per prod.	DI CUI REPERITI IN AREA	NOTE	
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(11)	(16)	(17)	(18)	(19)	(23)	(28)	(34)	(38)	
DP.3	Sp						SP5					14.038	Verde attrezzato in SUE	
DP.4.1	p						SP5					445	Park in SUE	
DP.4.2	p						SP5					695	Park in SUE	
DP10	v											9.186	Verde attrezzato in SUE	
DP.13	Sp						SP5					5.895	Verde attrezzato in SUE	
DP.17	v						SP5					9.186	Area lungo Dora	
DP.18.1	p						SP5					5.535	Park in SUE	
DP.18.2	p						SP5					315	Park in SUE	
DP.18.1	Sp						SP5					5.745	Verde attrezzato in SUE	
DP.18.2	v						SP5					310	Verde d'arredo	
DP.18.3	v						SP5					210	Verde d'arredo	
DP.18.4	v						SP5					1.515	verde attrezzato produttivo	
DP.28	v						SP5					3.835	verde attrezzato	
DP.34	v						SP5					4.645	Via Torino - Via Piave	
DP.36.1	p						SP5					3.850	Park in SUE	
DP.36.2	p						SP5					2.970	Park in SUE	
DP.36.1	Sp						SP5					17.550	Verde attrezzato in SUE	
DP.36.2	Sp						SP5					13.760	Verde attrezzato in SUE	
DP	TOTALE											99.685		

Parcheggi per il produttivo in progetto: 13.810
 Verde, impianti sportivi, ed attrezzature per il produttivo in progetto 76.689
 Totale servizi per il produttivo in progetto 99.685

Come è possibile notare, la superficie dei servizi esistenti è ampiamente sufficiente a coprire il fabbisogno delle di nuovo impianto (38,8% anziché 20%).

DOTAZIONE DI SERVIZI PER DISTRETTO (standard produttivi)

D1		D2		D3		DP		AA		TOTALE COMUNALE	
Sup. produtt. mq.	standard mq./ mq.	Sup. produtt. . mq.	standard mq./ mq.	Sup. produtt. mq.	standard mq./ mq.						
		49.820				970.391		73.130		1.093.341	

PARCHEGGI PER PRODUTTIVO						46.325				46.325	
VERDE PER PRODUTTIVO						34.877				34.877	
ATTREZZ. PER PRODUTTIVO						161.700				161.700	
TOTALE						242.902	25%			242.902	22%

Si ritiene quindi che la dotazione di servizi per il produttivo sia ampiamente soddisfatta dalla presente Revisione del PRGC.

Quindi si ritiene opportuno mantenere la destinazione produttiva per le aree DC DP17 e DC DP 14.

1.5.1b Area e Dc DP.17

“Per quanto riguarda l'area Dc DP. 17 si rileva che è destinata nel PRGC vigente a servizi "attrezzature di interesse comune IC". Pertanto, vista la carenza di servizi nell'area industriale in questione si richiede che, prima di prevedere tale variazione, sia verificata la dotazione di servizi previsti per le aree produttive già realizzate o per quelle in fase di realizzazione o individuate dal P.R.G.C. vigente. Inoltre, nel caso in cui l'area non fosse di proprietà comunale, la fattibilità della rilocalizzazione dell'impianto produttivo in riva alla Dora appare dubbia in mancanza di una attenta concertazione tra le parti.”

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Poiché i vincoli risultano da tempo scaduti e mai reiterati, e, come dimostrato precedentemente, i servizi per il produttivo risultano ampiamente soddisfatti, si ritiene opportuno mantenere per quest'area la destinazione produttiva. Inoltre, l'Amministrazione ritiene prioritaria la dismissione dell'area ad essa collegata posta lungo la Dora.

1.5.2 Aree di nuovo impianto per attività economiche produttive DC

Le aree di nuovo impianto denominate "DC DP. n." individuate dalla variante risultano essere sostanzialmente due, le DC DP. 4 e DC DP. 18 mentre l'area DC DP. 36 era già individuata dal P.R.G.C. vigente. Per quanto riguarda le due nuove aree DC DP. 4 e DC DP. 18 erano indicate dal P.R.G.C. vigente come aree a Servizi e, per quanto riguarda la DC DP. 18, in buona parte era destinata alla "Stazione ENEL di Pianezza".

La realizzazione dell'impianto ENEL ha lasciato libera gran parte dell'area prevista per la sua costruzione, e secondo anche la Variante in esame, è tornata, senza mai essere stata utilizzata diversamente, al Territorio agricolo di Pianezza.

Si sottolinea l'orientamento regionale secondo cui la previsione di nuovi insediamenti produttivi non deve compromettere aree agricole ancora integre e deve essere limitato alle necessità derivanti dall'ampliamento delle strutture esistenti o per l'insediamento di nuove attività complementari ai cicli di produzione dei distretti produttivi già previsti dalla pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

Si ritiene opportuno riconsiderare le due nuove aree stralciandole dalle previsioni come nuovi produttivi riconducendoli alle destinazioni agricola o a servizi indicati dal P.R.G.C. vigente.

"Inoltre constatato che alcune nuove aree produttive individuate dal P.R.G.C. vigente di notevole estensione, quale ad esempio l'area DC DP. 36, risultano inattuata, prevalentemente a causa delle prescrizioni di carattere idrogeologiche esistenti sul territorio comunale, si ritiene opportuno richiedere all'Amministrazione Comunale di verificare e motivare in sede controdeduttiva l'effettiva necessità di riproporre le predette aree di nuovo impianto, essendo allo stato attuale site su aree inedificabili

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Dalla Relazione illustrativa (Documento P4):

"ART. 17 SETTORE PRODUTTIVO ARTIGIANALE E INDUSTRIALE.

Nelle aree produttive il PTCP promuove:

- la formazione e attuazione di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)
- il recupero e il riuso delle strutture produttive inutilizzate o sottoutilizzate
- l'interconnessione dei sistemi produttivi, attraverso all'infrastrutturazione materiale ed immateriale;
- il sostegno della presenza produttiva utilmente localizzata in aree disagiate.

Inoltre i comuni nelle nuove varianti e piani produttivi dovranno:

- escludere la nuova edificazione produttiva isolata, nonché la previsione di ampliamenti di aree produttive sfrangiate e privi di compattezza e continuità infrastrutturale con le aree produttive esistenti;
- escludere altresì la nuova edificazione produttiva dalle aree agricole ad elevata produttività o destinate a culture specializzate.
- imporre adeguate misure di compensazione ambientale
- promuovere politiche di concentrazione dell'offerta industriale a livello di ambito sovracomunale, con il duplice scopo di ridurre il più possibile il consumo di suolo e di creare poli di sviluppo economico, al cui interno sia presente una molteplicità e pluralità di attività industriali, terziarie e di servizio, in grado di competere anche a livello regionale e sovra regionale."

In tale contesto la revisione del PRGC propone:

La riqualificazione del tessuto consolidato produttivo, con ridefinizione della viabilità di accesso e di collegamento, e riarticolazione delle aree per sosta e parcheggio.

La conferma dell'attuazione delle previsioni del Piano quadro per le attività produttive, comprendente l'area denominata DC DP.36 prevista dal PRGC vigente approvato nel 1997. Presa d'atto delle scelte localizzative già effettuate, subordinandone l'attuazione alla realizzazione di specifici interventi di mitigazione del rischio di tracimazione della Bealera di Pianezza, come previsto dal cronoprogramma allegato allo Studio idrogeologico con cui il PRGC è stato adeguato alla circolare 7/LAP (approvazione Regionale con DGR n. 29-13423 del 1 marzo 2010), da aggiornare secondo le indicazioni della citata deliberazione regionale.

La conferma dei lotti di completamento residui ed inserimento di due nuovi lotti di completamento, il possibile trasferimento delle attività artigianali e produttive minori intercluse nell'abitato, in ordine alla potenziale necessità di rilocalizzazione per ragioni di incompatibilità con il tessuto residenziale e/o per richieste di ampliamento, comprese le attività presenti in zona agricola che occupano posizioni incompatibili con il paesaggio nel quale sono inserite. Presa d'atto delle scelte localizzative già effettuate, con introduzione di normativa integrativa che imponga specifici interventi di compensazione ambientale.

Il recupero o il riutilizzo delle strutture produttive esistenti lungo via Torino e Via Collegno anche ai fini commerciali entro i limiti fissati dalle normative vigenti slegando le superfici commerciali dalla funzione produttiva, e ai fini della creazione di servizi alla persona.

In particolare, le aree di nuovo impianto sono articolate nel seguente modo:

AMBITO DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO "CASSAGNA" (Aree di PRGC DC DP.36 - DC DP.4 - DC DP.18)

L'intervento, situato ai margini del tessuto produttivo a nord della via Torino, si inserisce con tre tasselli, due già previsti dal precedente PRGC, ed il terzo proposto dalla presente Prima Revisione, recuperando anche i necessari standard di servizi per la zona. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano tre aree di perequazione urbanistica, comprese in tre strumenti urbanistici esecutivi (DC DP 36 - DCDP4 - DC DP18), comprendente:

- a) *Il completamento della struttura viaria della zona produttiva con nuovo tratto di arroccamento che, collegando la via Enzo Ferrari con le vie Cuneo e San Paolo, per mezzo di un viale alberato, raccorda le attuali vie Alessandria, Asti e Novara, e prosegue ed est del Distretto Produttivo chiudendo l'anello con il collegamento con le vie Verbania e Vercelli, nonché, la realizzazione di nuova asta di collegamento a nord dell'insediamento tra via Cassagna e via dei Prati;*
- b) *La realizzazione di un filare alberato a formare una barriera visiva e protettiva nonché un filtro tra l'insediamento produttivo e l'area agricola, attraverso la piantumazione di specie arboree autoctone (alberi di 1° grandezza, sesto mt. 6);*
- c) *La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti produttivi (Sp DP.3, Sp DP.18.1, v DP.18.2)*
- d) *Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto produttivo esistente;*
- e) *La formazione di parcheggi di perimetro per i nuovi insediamenti produttivi, protetti con adeguate alberature (p DP 4.1, p DP.4.2, p DP.18.1, p DP.18.2, p DP.36.1, p DP.36.2) e con trattamento drenante del suolo.*
- f) *La realizzazione, attualmente allo studio, di un bacino di laminazione ulteriore (SP DP.36.1, SP DP.36.2), oltre ai bacini già previsti dallo studio idrogeologico, atto a evitare l'eccessivo carico idrico del tratto nord della Bealera di Pianezza, causa di esondazioni con ripercussioni anche sul territorio del Comune di Druento.*

Tutte le aree produttive di nuovo impianto dovranno essere realizzate con riferimento ai parametri previsti nelle Linee Guida regionali per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), e ai manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010.

Considerati gli indirizzi del PTCP2, la dimostrazione dell'adeguatezza delle aree a servizi previste, e le motivazioni espresse nella elazione, si ritiene opportuno confermare le previsioni del PRGC sul comparto produttivo.

In particolare, in relazione all'area DC. DP.4 e alla richiesta regionale di riportarla ad area adibita a servizi pubblici o, in alternativa, ad area agricola, occorre aggiungere che la trasformazione in area agricola non sarebbe funzionale perché fisicamente separata dal resto del territorio agricolo, ed, inoltre, che uno dei mappali è di proprietà comunale già inserito nel Piano delle Alienazioni. Tale area, infatti, era prevista in dismissione nell'ambito dagli strumenti urbanistici vigenti da parte dei proprietari che hanno edificato i lotti produttivi posti a sud di detta area, ma tale dismissione è avvenuta solo parzialmente ed, allo stato attuale, l'Amministrazione non avrebbe alcun interesse all'acquisizione di detta area.

PAESAGGIO AGRARIO

1.6 AR – Impianti incompatibili da rilocalizzare

Sugli elaborati cartografici di Piano è stata individuata una sola area "AR - Impianti incompatibili da rilocalizzare" oltre alla cava e alla discarica "ATD" esistenti. La normativa di Piano (art. 140 e 140.3 N.d.A.) indica come attività in atto quella di "rimessaggio camper" e stabilisce, come obiettivo del P.R.G.C., la futura rilocalizzazione degli impianti alla cessazione delle attività esistenti, consentendo attualmente, il proseguimento dell'attività stessa, la manutenzione degli immobili esistenti e per l'adeguamento impiantistico e/o sanitario la realizzazione di una Sul aggiuntiva di max. mq. 75.

Tale prescrizione normativa sembra contraddittoria in quanto, se l'obiettivo del P.R.G.C. è quello di rilocalizzare l'impianto esistente, dovrebbero essere definiti i tempi e le modalità di tale operazione. Si richiede di inserire limiti temporali per la rilocalizzazione, in analogia con l'art. 11 delle N.d.A punto 3.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione, armonizzando, al contempo, l'articolo con quanto definito nell'ambito della successiva controdeduzione n. 1.7.4f.3 (localizzazione di eventuali campeggi nell'area AR1 oggetto della presente osservazione).

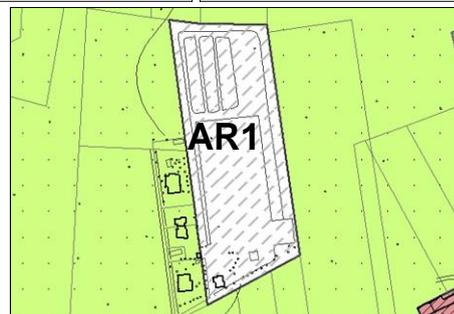
All'Art. 139.3 (ex 138, rinumerato in tal modo a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale di cui al punto 1.7.1g della presente relazione), il punto "DESTINAZIONE D' USO" è così modificato ed integrato:

"L'area è attualmente occupata da attività di rimessaggio camper.

E' prevista la trasformazione dell'area ad uso agricolo, senza ulteriori cambi di destinazione d'uso, alla cessazione dell'attività di rimessaggio, che dovrà comunque avvenire entro cinque anni dall' approvazione della presente revisione del PRGC da parte della Regione Piemonte. *Fino ad allora sarà consentita la permanenza in sito dell'attività, senza possibilità di ampliamento del lotto e degli edifici esistenti alla data dell'approvazione del progetto preliminare di PRGC., senza ulteriori cambi di destinazione d' uso".*

In caso di utilizzazione dell'area secondo quanto disposto all'art. 129, comma 1, punto 3.3, la SUL massima assentibile non potrà essere superiore a 300 mq.

Si riporta di seguito la scheda dell'articolo come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione.

**Tessuto edilizio recente: Attività ed impianti incompatibili da rilocalizzare****Art. 139.3****CODICE AREA****AR1****UBICAZIONE :**L'area è ubicata lungo la Via Druento
(Distretto agricolo - Tav di PRGC P1)**Superficie fondiaria (Sf)****Mq. 28.030****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****esistente****Rapporto massimo di copertura (Rc)****esistente****DESTINAZIONE D'USO**

L'area è attualmente occupata da attività di rimessaggio camper.

E' prevista la trasformazione dell'area ad uso agricolo, senza ulteriori cambi di destinazione d'uso, alla cessazione dell'attività di rimessaggio, che dovrà comunque avvenire entro cinque anni dall'approvazione della presente revisione del PRGC da parte della Regione Piemonte. Fino ad allora sarà consentita la permanenza in sito dell'attività, senza possibilità di ampliamento del lotto e degli edifici esistenti alla data dell'approvazione del progetto preliminare di PRGC., senza ulteriori cambi di destinazione d'uso. **In caso di utilizzazione dell'area secondo quanto disposto all'art. 129, comma 1, punto 3.3, la SUL massima assentibile non potrà essere superiore a 300 mq.****TIPO DI INTERVENTO****MN** – Manutenzione (Artt. 42 e 43)**MODALITA' DI INTERVENTO**

Diretta con permesso di costruire o DIA.

STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.

L' intervento, non generando capacità insediativa, non è soggetto alla dismissione o monetizzazione di aree per standard urbanistici. Gli standard privati a parcheggio di cui all' Art. 17 dovranno essere comunque reperiti in fregio all' interno della via Druento.

PARAMETRI URBANISTICISuperficie utile lorda realizzabile: esistente
Rapporto massimo di copertura realizzabile: esistente**PARAMETRI EDILIZI**

E' consentito, fino all' allontanamento dell' attività, il mantenimento della Sul e della volumetria esistenti. Per eventuali opere di adeguamento impiantistico e / o sanitario è consentito realizzare una SUL aggiuntiva non superiore a mq. 75. L'altezza delle costruzioni non potrà essere superiore a mt. 4,50 in gronda. Eventuali recinzioni dovranno essere formate da siepi vive di altezza non superiore a mt. 2,00, con eventuale rete metallica plastificata interposta, su paletti senza zoccolatura; per le zone di ingresso potranno essere in ferro a semplice disegno di altezza massima di mt. 2,00 su basso muretto non superiore a mt. 0,50.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE**Area E1: Classe 1**—porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.**INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

L'area è ubicata nel contesto dell'Area agricola indifferenziata (AI). Contestualmente ad interventi di ampliamento per motivi igienico sanitari è prescritta piantumazione di mascheramento tramite barriera arborea o siepi.

ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Classe acustica: III. Fascia di rispetto stradale.

Relativamente alle osservazioni di tipo generale il documento di seguito si articola in:

- 7) **NORME DI ATTUAZIONE DEL PRGC;**
- 8) **CARTOGRAFIA E ALLEGATI**
- 9) **FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**
- 10) **VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALI**
- 11) **PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE**
- 12) **PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**
- 13) **COMMERCIO** (Adeguamento alla L.R. 28/1999 "Disciplina e sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114
- 14) **PROCEDURA di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**
- 15) **OSSERVAZIONI PERVENUTE IN REGIONE**
- 16) **PROBLEMATICHE DI SETTORE**

1.7 **NORME DI ATTUAZIONE DEL PRGC;**

La variante in esame nei confronti delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente ha rielaborato completamente il testo normativo per favorire una più corretta gestione delle trasformazioni. Sono stati inseriti nel testo normativo i riferimenti e i nuovi contenuti prescrittivi introdotti dall'evoluzione legislativa regionale e nazionale. Si evidenzia che alcuni aspetti dell'articolato normativo dovranno essere rivisti in coerenza con le controdeduzioni comunali riferite alle osservazioni della presente relazione.

1.7.1 **ERRORI MATERIALI E/O CORREZIONI del Testo Normativo**

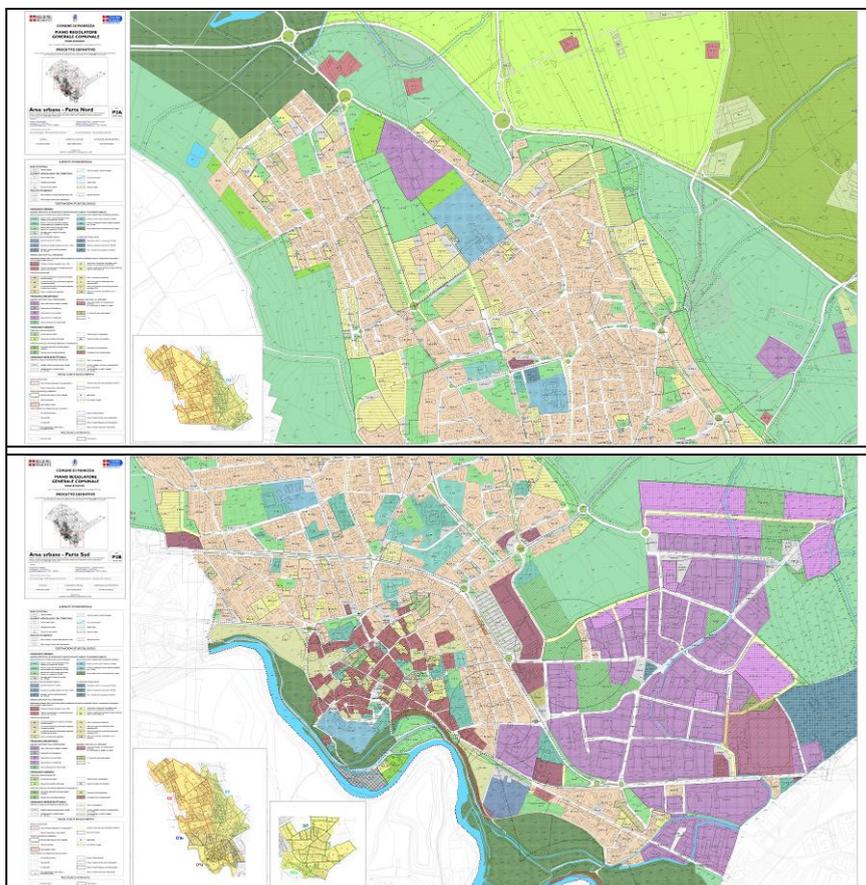
Nel testo normativo si sono riscontrati alcuni errori materiali che dovranno essere corretti e/o rivisti in sede di controdeduzione comunale in particolare:

1.7.1a **Art. 18 Distretti Urbanistici.**

Il testo normativo definisce i Distretti Urbanistici indicando, al punto 3, per la loro delimitazione ed individuazione le "Tavole scala 1:2000 (Tavv. P2a -P2b)", tale riferimento non trova riscontro ne sulle tavole citate ne sugli altri elaborati cartografici della Variante al P.R.G.C. in esame;

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Sulle tavole in scala 1:2000 P2a – P2b si inserisce uno schema con la individuazione e delimitazione dei Distretti Urbanistici



1.7.1b Art. 33

All' Art. 33: il richiamo all'art 29 per la definizione delle attività compatibili non risulta corretto;

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Trattasi effettivamente di refuso. All'Art. 33 delle NTA – Sistema insediativo: Sottoclassi relative alle aree ed immobili destinati alla residenza ed attività complementari (a1) - il richiamo all'art 29 per la definizione delle attività compatibili al comma 1 punti a1.1 e a1.2 viene sostituito con il richiamo all' Art.31

“1. Nella classe degli immobili destinati alla residenza, il P.R.G.C. distingue le seguenti sottoclassi di destinazione:

a1.1) RESIDENZIALE ABITATIVA

Aree a destinazione residenziale nelle quali sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale abitativa e gli usi accessori ad essa connessi, da intendersi quale destinazione propria e prioritaria di zona, le attività con essa compatibili, di cui al precedente Art.29 **di cui al precedente Art.31** in misura non superiore.....

a1.2) RESIDENZIALE E ATTIVITA' DIVERSE (di tipo terziario, commerciale e artigianale)

Il P.R.G. specifica, con riferimento alle schede contenute nelle presenti norme, le aree a destinazione residenziale in cui le attività compatibili, di cui al precedente Art.29 **di cui al precedente Art.31** sono ammesse in misura superiore

Si riporta di seguito l' articolo come corretto a seguito dell'accoglimento dell' osservazione

Sistema insediativo: Sottoclassi relative alle aree ed immobili destinati alla residenza ed attività complementari (a1)

Art. 33

1. Nella classe degli immobili destinati alla residenza, il P.R.G.C. distingue le seguenti sottoclassi di destinazione:

a1.1) RESIDENZIALE ABITATIVA

Aree a destinazione residenziale nelle quali sono ammesse, oltre alla destinazione residenziale abitativa e gli usi accessori ad essa connessi, da intendersi quale destinazione propria e prioritaria di zona, le attività con essa compatibili, di cui **al precedente Art.31** in misura non superiore al 30% della superficie lorda convenzionale. Le attività commerciali di vicinato, sono ammesse fatta salva la verifica di ammissibilità con quanto disposto della Delibera C.C. n. 74 del 22.12.2006 - Adeguamento alla disciplina del Commercio, a condizione che l'intervento non induca situazioni di traffico insostenibile per la zona in cui vengono insediate e che vengano realizzate contestualmente all'intervento adeguate condizioni di accessibilità e dotazioni di parcheggi conformi alle norme vigenti. Gli usi in atto negli edifici esistenti al momento dell' adozione del progetto preliminare di P.R.G.C sono comunque confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell' igiene e della salute pubblica. Sono assimilati alla classe residenziale abitativa anche gli edifici utilizzati per residenza temporanea stagionale e saltuaria.

a1.2) RESIDENZIALE E ATTIVITA' DIVERSE (di tipo terziario, commerciale e artigianale)

Il P.R.G. specifica, con riferimento alle schede contenute nelle presenti norme, le aree a destinazione residenziale in cui le attività compatibili di cui **al precedente Art.31** sono ammesse in misura superiore al 30% della superficie utile lorda convenzionale. Si ammette inoltre che per i fabbricati esistenti accessori alla residenza, qualora detti fabbricati possiedano una identità planovolumetrica autonoma, siano dotati di un sistema di accessibilità adeguato e assumano una identità di proprietà autonoma, possano essere richieste modifiche di destinazione d'uso da accessorio alla residenza a commerciale. Sono fatte salve tutte le limitazioni di cui al presente articolo e data espressa facoltà all' Amministrazione di escludere, nei casi specifici, modifiche che possano indurre situazioni non appropriate sotto il profilo del coerenza ambientale con l'intorno del tessuto storico, e/o non adeguate sotto l'aspetto della sicurezza e dell'accessibilità.

1.7.1c **Art. 72, comma 2:** la Tav. EP4, posta tra parentesi "(vedi TAV EP4 ...)", risulta inesistente tra gli elaborati di Piano;

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. E' stata indicata come TAV EP4 l' Elaborato VAa7 allegato al Rapporto Ambientale. Si provvede a correggere il refuso all' art. 72, e negli altri articoli delle norme ove risulta citata.

1.7.1d **Art.94**

All'Art. 94: il testo normativo non riporta la definizione delle aree AT "Aree parco di cornice del centro storico - parchi privati di valore ambientale" indicati sia nella "Legenda" sia sugli elaborati cartografici di Piano;

1.7.1e **Art. 94, punto 10:**

il testo normativo definisce le "Aree di conservazione delle pertinenze ambientali e paesaggistiche (ATA)" tale sigla non risulta nella legenda degli elaborati cartografici di Piano;

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Trattasi di errore materiale: entrambe le osservazioni fanno riferimento al punto 10 dell'Art. 94, dove le aree AT "Aree parco di cornice del centro storico - parchi privati di valore ambientale" sono erroneamente definite come "Aree di conservazione delle pertinenze ambientali e paesaggistiche (ATA)". La sigla "ATA" fa riferimento, invece, alle "Aree agricole di tutela ambientale" di cui all'art. 136 delle N.T.A.

Si provvede a correggere la definizione di dette aree nell'art. 94 punto 10 sostituendola con la definizione corretta presente nella legenda degli elaborati cartografici e, al contempo, integrando tale comma ai fini di renderlo maggiormente armonizzato con i disposti dell'art. 138 relativo al verde privato, nel seguente modo:

10. ~~AREE DI CONSERVAZIONE DELLE PERTINENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE (ATA)~~ **AREE A PARCO DI CORNICE DEL CENTRO STORICO – PARCHI PRIVATI DI VALORE AMBIENTALE (AT)**

Contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi si dovrà provvedere: alla sistemazione delle aree libere attraverso il ripristino delle pavimentazioni originarie; alla conservazione e manutenzione del verde per giardini, orti o prati; alla eliminazione di baracche, tettoie e di ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute incompatibili con l'ambiente circostante. La realizzazione di autorimesse, come previsto all'8° comma dell'art. 19, dovrà essere effettuata con manufatti completamente interrati, da ricoprire, a seconda dei casi, con strato di terra idoneo alla realizzazione di prato ed alla piantumazione di siepi od alberi di medio fusto (vedi art. 19, punto 6.4), o con la realizzazione di pavimentazioni di tipologia, forma e colore di quelle originarie, o comunque consone all' ambiente circostante. E' vietata la realizzazione di rampe aperte; le rampe di accesso alle autorimesse devono essere contenute all' interno della sagoma degli edifici, o, ove questo non sia possibile, l'accesso deve essere garantito da montacarichi o piattaforme elevatrici, opportunamente inserite nel contesto ambientale. **Sono, comunque, consentiti gli interventi a raso di cui al punto 2 dell'art. 138 delle presenti norme.**

1.7.1f **Art. 98 Bp - immobili a verde privato costituenti complesso ambientale esterni al centro storico:** le aree Bp1b.2.1- Bp1b.2.2- Bp1b.5.1- Bp 1b.5.2- Bp 1b.7.1 - Bp 1b.7.2 indicate sulla TAV P2B in scala 1:2000, pur essendo comprese negli elenchi della L.R. 35/95, non risultano individuate nel testo normativo dell'art. 98;

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione, citando le singole aree, e riportando richiamo ai disposti del precedente Art. 82 – Edifici classificati dal PRGC come di interesse storico – artistico. All'Art. 98 delle NTA il punto 1) CARATTERISTICHE DELLE AREE – è così integrato:

1) CARATTERISTICHE DELLE AREE

Sono le aree, individuate alle tavv. P2 del P.R.G.C., che fanno parte integrante e inscindibile dei complessi edilizi edificati a cavallo tra il 1800 ed il 1900, di interesse architettonico e documentario, comprese nell'elenco di cui alla L.R. 35/95 e tali, per dimensione, ubicazione e tipologia, da costituire elemento ambientale significativo. La delimitazione indicata in cartografia può subire modificazioni in base ad elementi documentari dell'impianto catastale ed urbanistico originario e/o contestuale all'epoca della più rilevante sistemazione edilizia del complesso. **All'esterno del Centro Storico e dei nuclei cascinali storici esse sono:**

Bp1b.2.1: Villa Clara, via Alpignano 2

Bp1b.2.2 Villa, via Valdellatorre

Bp1b.5.1 Villa, via Rosselli 1-3

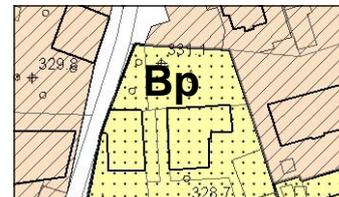
Bp 1b.5.2 Villa, via Rosselli 1-3

Bp 1b.7.1. Villa Margherita ubicata in Via San Pancrazio 80

Bp 1b.7.2 Villa Margherita ubicata in Via San Pancrazio 80

Bp 1c.4 Villa ubicata in Via Collegno 19

Si riporta di seguito la scheda dell'articolo come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

**Immobili costituenti complesso ambientale e verde privato****Art. 98****CODICE AREA****Bp****SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC****1) CARATTERISTICHE DELLE AREE**

Sono le aree, individuate alle tavv. P2 del P.R.G.C., che fanno parte integrante e inscindibile dei complessi edilizi edificati a cavallo tra il 1800 ed il 1900, di interesse architettonico e documentario, comprese nell'elenco di cui alla L.R. 35/95 e tali, per dimensione, ubicazione e tipologia, da costituire elemento ambientale significativo. La delimitazione indicata in cartografia può subire modificazioni in base ad elementi documentari dell'impianto catastale ed urbanistico originario e/o contestuale all'epoca della più rilevante sistemazione edilizia del complesso. **All'esterno del Centro Storico e dei nuclei cascinali storici esse sono:**

Bp1b.2.1: Villa Clara, via Alpignano 2

Bp1b.2.2 Villa, via Valdellatorre

Bp1b.5.1 Villa, via Rosselli 1-3

Bp 1b.5.2 Villa, via Rosselli 1-3

Bp 1b.7.1. Villa Margherita ubicata in Via San Pancrazio 80

Bp 1b.7.2 Villa Margherita ubicata in Via San Pancrazio 80

Bp 1c.4 Villa ubicata in Via Collegno 19

2) OBIETTIVI DI PIANO

Obiettivo del P.R.G.C. è il mantenimento e la valorizzazione dei complessi individuati e delle loro caratteristiche storico - morfologiche, anche attraverso la manutenzione ed il recupero dei giardini, cortili ed orti di pertinenza

3) DESTINAZIONI D' USO PROPRIE ED AMMESSE

La destinazione d'uso propria è residenziale. Sono ammesse attività terziarie direzionali (uffici, studi professionali, ecc.), sempreché il loro insediamento sia compatibile con le caratteristiche tipologiche della struttura esistente.

4) INTERVENTI PREVISTI ED AMMESSI

- 4.1 In tali aree è fatto obbligo di provvedere al mantenimento e/o potenziamento delle superfici a copertura arborata e a giardino, con le caratteristiche di impianto esistenti o, ove manomesse nel tempo, originarie.
- 4.2 Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico e previa motivata comunicazione. È comunque vietata qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.
- 4.1 Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
- Allacciamento a pubblici servizi, che deve essere realizzato in modo da non alterare o compromettere lo stato delle parti sistemate a parco, e/o a giardino e/o a verde privato;
 - Sistemazioni delle superfici non occupate da verde, arborature, ecc., per le quali invece vige la disciplina di cui ai precedenti commi;
 - Esecuzione di parti di recinzioni ove mancanti o rifacimenti di quelle esistenti se in condizione di degrado e/o di insufficienza statica, a condizione del mantenimento della tipologia originaria;
 - Realizzazione di pertinenze interrato, a condizione del successivo ripristino delle aree verdi preesistenti, e alla condizione della non alterazione o compromissione lo stato delle parti sistemate a parco, e/o a giardino e/o a verde privato;
 - Manutenzione ordinaria (rif. Art.42) e straordinaria (rif. Art. 43);
 - Restauro e Risanamento conservativo (rif. Art.44);



- e1) Ristrutturazione edilizia (rif Art.46) solo nell'ambito della sul e superfici coperte esistenti, senza aumento del numero dei piani, anche con la modifica del numero e/o della consistenza delle unità immobiliari, senza alterazione della identità architettonica spaziale e figurativa, sia esterna che interna, dell'impianto originario, ovvero con la ricerca progettuale e esecutiva di soluzioni di ricomposizione ove l'identità figurativa risulti qualitativamente carente;
 - e2) Ristrutturazione edilizia (rif Art.46) come al precedente punto e1) comprensiva degli interventi sotto descritti che sono assentibili solo alla inderogabile condizione che la progettazione e la realizzazione assicurino e conseguano una rigorosa coerenza architettonica e una compiuta unitarietà stilistica rispetto all'impianto originario:
 - e2.1 Tamponamento in volume chiuso di scale aperte per ragioni di comfort termico, purché compatibile con la tipologia edilizia esistente;
 - e2.2 Realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per esigenze funzionali (centrali tecnologiche, vani ascensore, ecc.) che dovranno comunque essere inseriti nel modo meno invasivo possibile rispetto all'impianto originario;
- 4.4 E' ammesso - una tantum - realizzare fabbricati fuori terra per ricovero auto o destinazioni accessorie (legnaia, deposito attrezzi, ecc.) nella misura massima di 40 mq per unità abitativa e con un massimo mq 80 sul lotto di pertinenza. L'intervento dovrà essere unitario, riferito all'intera proprietà e dovrà prevedere idonea sistemazione degli eventuali spazi comuni all'aperto di pertinenza del fabbricato; il tutto con rigorosa coerenza architettonica con i fabbricati principali preesistenti. Il rapporto di copertura totale non dovrà superare i limiti stabiliti per l'area (R.C. 40%).
- 4.5 I progetti dovranno comunque giustificare le eventuali modifiche alle caratteristiche architettoniche e tipologiche con relazione ed elaborati grafici integrativi che dimostrino il corretto inserimento ambientale dell'intervento nel contesto.

5) MODALITA' DI INTERVENTO

- 5.1. Tutti gli interventi potranno essere realizzati mediante procedure dirette conformi agli specifici tipi di intervento. Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione (AS) realizzati mediante l'utilizzo della densità fondiaria residua che comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti e quelli di sostituzione edilizia (D/NC), sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato e sono ammessi subordinatamente all'osservanza degli standard urbanistici nella misura minima di cui agli artt. 19 e 20 delle presenti Norme.
- 5.2. Gli interventi di MN, RA, RC, RSa, ed RSb, che non comportino l'aumento delle unità immobiliari esistenti, compresi gli ampliamenti una - tantum, non sono computati come incremento della capacità insediativa esistente.

6) MISURE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

- 6.1 RIFIUTI**
Contestualmente a tutti gli interventi esclusi quelli manutentivi si richiede la realizzazione, all'interno delle recinzioni private, di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale.
- 6.2 ENERGIA**
Adozione, negli interventi di nuova costruzione (Ampliamenti e Sostituzione edilizia), di tecnologie volte al risparmio energetico, come stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale
- 6.3 URBANIZZAZIONE**
Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie nei collettori, si rimanda all'applicazione dell'articolo 68 bis punto 6.1 delle presenti Norme ed al Regolamento edilizio Comunale.
- 6.4 PERMEABILITA'**
A seguito dell'attuazione degli interventi previsti, con esclusione unicamente di quelli manutentivi, le superfici permeabili dovranno comunque rappresentare il 50% della superficie fondiaria con variabilità in riduzione dell'ordine del 10%

5. PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi Relazione Geologico Tecnica)

1. Le opere di cui al precedente comma 4.1 lettere g) ed h), nonché al comma 4.2 sono vietate per tutti gli immobili ricadenti in settori ed aree del territorio comunale aventi caratteristiche di forte penalizzazione ai fini urbanistici come individuate e definite dagli studi geologico - tecnici allegati al P.R.G.C. (art. 79), nonché per le aree individuate come inidonee all'edificazione nella cartografia di P.R.G.C. (art. 77).

- 1.7.1g** *Art. 134: essendo stato stralciato il testo normativo dell'articolo 134 si ritiene opportuno eliminare l'articolo stesso e rivedere la numerazione dei successivi articoli delle N.d.A.;*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione, e di conseguenza si rinumerano gli articoli successivi

- 1.7.1h** *in alcuni articoli del testo normativo, esempio negli art. 47 e 136, sono indicati tra parentesi dei (...) o dei (..omissis..) che non trovano "successivo" riscontro sia nel testo normativo stesso, sia negli elaborati di Piano. Si chiede, in sede controdeduttiva, di togliere tali indicazioni tra parentesi dal testo delle N.d.A. o le schede stesse se prive di contenuti (vedi art. 134);*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Tali "omissis" o parentesi (...) indicano stralci effettuati nel progetto definitivo a seguito di accoglimento parziale o totale di osservazioni al progetto preliminare. Si ritiene questa indicazione effettivamente ormai superata, e quindi da stralciare in tutti gli articoli in cui compare. Si prende l'occasione per abolire il neretto sottolineato che fa riferimento anch'esso a modifiche di accoglimento parziale o totale di osservazioni al progetto preliminare, che in questa fase di approvazione del piano risulta ormai privo di significato.

- 1.7.1i** *Non risultano sia nel testo normativo sia in cartografia le aree produttive DP.2 e DP.3 mentre vengono individuate in cartografia delle aree a servizi denominate SP. DP.2 e Sp. DP.3. Si richiedono chiarimenti in merito*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si chiarisce che le sigle DP 2 e DP3 indicano l'isolato 2 e l'isolato 3 del Distretto Produttivo, che contengono unicamente aree a servizi. Tale equivoco viene chiarito inserendo nelle tavole, come già richiesto, estratto che individua i Distretti e gli isolati in cui è suddiviso il territorio, citati poi nelle singole norme di Piano. (Vedi precedente punto 1.7.1a).

- 1.7.1j** *Il Comune di Pianezza con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28.11.2013 ha approvato, ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera a) e lettera f) della L.R. 56/1977, alcune modificazioni alla Variante Generale al P.R.G.C., adottata con D.C.C. n. 27 del 24.03.2011, al fine di correggere errori materiali, eliminare contrasti tra norme dello stesso strumento per i quali sia evidente ed univoco il rimedio e dare riscontro ad alcune istanze pervenute da soggetti privati riconducibili alla predetta lettera f) dell'Art. 17. Sulla scorta di quanto deliberato nella citata D.C.C. n. 33 e di quanto indicato nella allegata Relazione Illustrativa si raccomanda l'Amministrazione comunale, in sede controdeduttiva, di introdurre negli elaborati della Variante al P.R.G.C. le modifiche apportate con la predetta Deliberazione del Consiglio Comunale.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Negli elaborati della variante si riportano le modifiche apportate con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28.11.2013 ha approvato, ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettera a) e lettera f) della L.R. 56/1977, e nello specifico:

- a.1) **Tavola P.1 "Assetto territoriale generale, viabilità, destinazioni e vincoli", Tavola P2.a "Aree urbane parte Nord", Elaborato P5.2-Art. 104.7 "Insediamenti con impianti produttivi esistenti e confermati – Area De AA6.2"**, è stato corretto un errore nella perimetrazione dell'area produttiva, sia rispetto alla situazione de facto che rispetto a quanto indicato dal PRGC del 1997.
- a.2) **Tavola P.1 "Assetto territoriale generale, viabilità, destinazioni e vincoli", Tavola P2.a "Aree urbane parte Nord"**. è stato recepito il mancato riconoscimento ed è stata quindi perimetrata l'azienda agricola sita in Via Druento n. 34.
- a.3) **Tavola P.1 "Assetto territoriale generale, viabilità, destinazioni e vincoli"** è stato recepito il mancato riconoscimento ed è stata quindi perimetrata l'azienda agricola sita in Via Druento n. 48.
- a.4) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.1, Art. 80 "Vincolo ai sensi dell'Art. 10 D. Lgs 22/1/2004 n.42 (ex Art. 5 D.L. 490/1999 – ex art. 4 L. 1089/1939). Elenco degli edifici vincolati"** E' stata introdotta nell'elenco degli edifici vincolati la Cappella di Madonna della Stella, vincolata ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 in quanto edificio di proprietà pubblica la cui esecuzione risale a oltre settanta anni.
- a.5) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.2, Art. 95 "Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale" Scheda A 1a.8** Nella tabella l'unità n. 12 è stata erroneamente classificata col n. 13; si è stato corretto l'errore.
- a.6) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.2, Art. 95 "Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale" Scheda A 1a.14:**

- a.6a) **Unità 2/Unità 4** – Elaborato grafico e tabella: il fabbricato 8 dell'unità 2 è stato erroneamente attribuito a tale unità, fa invece parte dell'unità 4; si si è corretto il refuso;
- a.6b) Nella tabella le unità 6-7-8 sono ripetute due volte; si è corretto il refuso.
- a.6c) **Unità 8, fabbricato n.1-** tra le destinazioni proprie non è stato erroneamente elencato il commercio, quale presa d'atto di destinazione d'uso in essere; si inserisce tale destinazione in atto;
- a.7) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.2, Art. 97 “Aree Be – Tessuto edilizio recente: Aree residenziali a capacità insediativi esaurita”** Nella tabella relativa agli Indici Fondiari alle aree ex CO2 è stato assegnato unicamente l'indice pari 0,4 mq/mq, omettendo l'Indice Fondiario utilizzabile in caso di edifici in Classe A+/B pari a 0,53 come correttamente riportato al comma 6.2 dello stesso articolo; si è inserito anche anche tale indice;
- a.8) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.3, Art. 126 “Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale” comma 5 - Parchi urbani e comprensoriali – Aree a tutela ambientale:** L'elenco dei parchi di interesse sovralocale non riporta il Parco della Mandria; si è provveduto ad inserirlo.
- a.9) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.3, Capo 1 relativo al sistema agricolo ed ambientale, Art. 131 “Parametri urbanistici e loro applicazione”:** Il punto 18 relativo alla possibilità di realizzare impianti solari e fotovoltaici non integrati in area agricola erroneamente non è stato eliminato a seguito di osservazione al Progetto Preliminare della Variante Generale, pienamente recepita nel Progetto Definitivo della stessa Variante. Si è provveduto a correggere il refuso.
- a.10) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.3, Art. 133 “Aree agricole indifferenziate AI – punto 2.4:** La lettera s) relativa agli impianti solari e fotovoltaici non integrati erroneamente non è stata eliminata a seguito di osservazione al Progetto Preliminare della Variante Generale, pienamente recepita nel Progetto Definitivo della stessa Variante (vedi p.to precedente). Si è provveduto a correggere il refuso.
- a.11) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.3, Art. 135 “Annucleamenti rurali di interesse storico AA”:** Gli annucleamenti sono individuati unicamente dalle sigle presenti nell'articolo normativo senza riscontro in cartografia, pertanto risultano di difficile individuazione. Si è provveduto ad indicare le sigle anche in cartografia scala 1:6.500.
- a.12) **Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.3, Art. 135 “Annucleamenti rurali di interesse storico AA”** E' stato riscontrato che all'interno dell'annucleamento rurale di interesse storico relativo alla Cascina denominata “Rusca” sita in Via Savonera-Druento 5 individuata con sigla “AA27” viene svolta attività di maneggio anche con funzioni curative ed educative (ippoterapia per soggetti con disabilità e scuole) riconosciuta quale attività compatibile all'art 131 delle NTA; l'esercizio di tale attività, tuttavia, è vincolato dalla normativa relativa agli annucleamenti rurali che esclude la realizzazione di nuove strutture, indispensabili, nel caso in questione, al corretto svolgimento dell'attività stessa.
- f.13) **Tavola P3 “Centro storico”/Norme Tecniche di Attuazione, Fascicolo P5.2, Art. 95 “Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale” Scheda A 1a.19, unità 5.** All'edificio inserito nell'unità 5 delle NTA, a seguito di erronea valutazione, è stata assegnata la tipologia di intervento “manutenzione ordinaria e straordinaria” in quanto apparentemente ristrutturato di recente; tuttavia, la proprietà di tale immobile ha richiesto di poter effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia e a seguito di verifiche da parte degli uffici è stato constatato che non sono stati realizzati interventi edilizi recentemente; si è corretto l'errore riportando il tipo di intervento richiesto.

1.7.2 TESTO NORME DI ATTUAZIONE: PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

1.7.2.a Art. 5 Contenuti delle Norme ed elaborati costituenti il progetto di P.R.G.C.

L'elaborato P.5 Norme di Attuazione, è costituito da tre fascicoli suddivisi rispettivamente in P 5.1, P 5.2 e P 5.3; si ritiene opportuno modificare l'elenco degli elaborati indicati nell'art. 5 delle Nda. integrando il numero degli elaborati P. 5.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. L'Art. 5 - Contenuti delle Norme ed elaborati costituenti il progetto di P.R.G.C. al comma 2 è così integrato:

"2. Il progetto della presente Prima Revisione Generale è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

P0	Inquadramento territoriale	1:25.000
P1	Assetto territoriale generale: viabilità, destinazioni e vincoli	1: 6.500
P2	Assetto urbanistico:	
P2a	Aree urbane parte nord	1: 2.000
P2b	Aree urbane parte sud	1: 2.000
P3	Centro storico	1: 1.000
P4	Relazione illustrativa	
P4.1	Relazione illustrativa – Allegato relativo al calcolo della capacità insediativa e dei servizi;	
P4.2	Scheda quantitativa dei dati urbani	
P5.	Norme di attuazione:	
P5.1	Norme di attuazione: Parte prima – Disposizioni generali	
P5.2	Norme di attuazione: Parte seconda – Il sistema insediativo	
P5.3	Norme di attuazione: Parte terza – Le infrastrutture ed il sistema agricolo ed ambientale	
P6	Disciplina del commercio: Individuazione addensamenti e localizzazioni	

Si riporta di seguito l' Art. 5 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

**Contenuti delle Norme ed elaborati costituenti il progetto di PRGC****Art. 5**

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del P.R.G.C. del Comune di Pianezza, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
2. Il progetto della presente Prima Revisione Generale è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

P0	Inquadramento territoriale	1:25.000
P1	Assetto territoriale generale: viabilità, destinazioni e vincoli	1: 6.500
P2	Assetto urbanistico:	
P2a	Aree urbane parte nord	1: 2.000
P2b	Aree urbane parte sud	1: 2.000
P3	Centro storico	1: 1.000
P4	Relazione illustrativa	
P4.1	Relazione illustrativa – Allegato relativo al calcolo della capacità insediativa e dei servizi;	
P4.2	Scheda quantitativa dei dati urbani	
P5	Norme di attuazione	
<u>P5.1 Norme di attuazione: Parte prima – Disposizioni generali</u>		
<u>P5.2 Norme di attuazione: Parte seconda – Il sistema insediativo</u>		
<u>P5.3 Norme di attuazione: Parte terza – Le infrastrutture ed il sistema agricolo ed ambientale</u>		
P6	Disciplina del commercio: Individuazione addensamenti e localizzazioni	
S2	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base della zonizzazione di piano - Aree urbane:	
S2a	Aree urbane parte nord	1: 2.000
S2b	Aree urbane parte sud	1: 2.000
VAa	Rapporto Ambientale	
VAb	Rapporto Ambientale: Relazione di sintesi non tecnica	
VA1	<i>Allegato 1: Procedura di Valutazione Ambientale strategica: Valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale</i>	
VA2a	<i>Allegato 2a: Procedura di Valutazione Ambientale strategica: Verifica di compatibilità acustica</i>	
VC	Verifica di compatibilità acustica	
R.I.R.	Valutazione del rischio industriale nell' ambito della pianificazione territoriale	
3. Alla presente variante generale sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

A1 -	Relazione, schemi di sintesi e tabelle	
A2 -	Assetto del territorio: destinazioni e vincoli d'uso	1: 6.500
A3 -	Infrastrutture di rete: fognatura	1: 5.000
A4 -	Infrastrutture di rete: acquedotto	1: 5.000
A5 -	Infrastrutture di rete: gas metano	1: 5.000
A6 -	Infrastrutture di rete: illuminazione pubblica	1: 5.000
A7 -	Analisi delle consistenze edificate: documento con planimetrie e tabelle	
A8 -	Analisi delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici - Centro storico	
A9.1 -	Stato attuale - Carta tecnica - Aree urbane parte nord ovest (agg. dicembre 2009)	1: 6.500
A9.2 -	Stato attuale - Carta tecnica - Aree urbane parte nord est (agg. dicembre 2009)	1: 2.000
A9.3 -	Stato attuale - Carta tecnica - Aree urbane parte sud (agg. dicembre 2009)	1: 2.000
G	Studio idro-geo-morfologico del Territorio Comunale.	
G1 -	Carta geomorfologica e dei dissesti di versante	1:10.000
G1aA-	Carta geomorfologica e dei dissesti di versante (Settore in sx idrografica del fiume Dora Riparia)	1: 5.000
G2 -	Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e dei dissesti	1:10.000
G3 -	Carta dell' acclività	1:10.000
G4 -	Carta geoidrologica e schema litostratigrafico	1:10.000
G5 -	Carta delle opere di difesa idraulica censite ed in progetto e delle criticità idrauliche	1:10.000
G6 -	Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni	1:10.000
G7A/B-	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica	1: 5.000
G8 -	Relazione geologica illustrativa e geologico - tecnica delle aree di PRGC Variante 11	
G9	Relazione geologico - tecnica sulle aree di nuovo impianto introdotte con la prima revisione del PRGC	
G10 -	Piano stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI) - estratti	
4. Gli elaborati di cui alle lett. A, hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme.

1.7.2b Art. 6 Caratteri ed efficacia degli elaborati Al punto 4 pare opportuno indicare una percentuale massima come margine di definizione delle reali superfici catastali onde evitare incrementi di Sul realizzabile non idonei o non previsti. Si richiede di ritenere comunque prescrittive le indicazioni relative alla tipologia edilizia.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Il punto 4 dell'Art. 6 è così modificato ed integrato:

"4. Nel documento P5 - Norme di Attuazione, superficie territoriale o fondiaria, Sul massima realizzabile, numero abitanti previsti ~~tipologie edilizie ammesse, sono~~ indicativi; faranno fede l'applicazione degli indici sulle reali superfici catastali o misurate, ove non catastalmente individuate, asseverate all'atto della presentazione del SUE o della richiesta del Permesso di costruire, **per uno scostamento massimo comunque non superiore al 5%.** Tutti gli altri parametri presenti nelle singole schede normative sono da considerarsi prescrittivi."

Si aggiunge inoltre di seguito nuovo punto:

"5 L'estratto cartografico inserito nelle schede relative alle singole aree ha la sola finalità di localizzare l'area sul territorio ed è quindi da considerarsi puramente indicativo, facendo fede quanto indicato sulle relative tavole di PRGC."

Si riporta di seguito l'Art. 6 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Caratteri ed efficacia degli elaborati	Art. 6
1. La disciplina del P.R.G.C. è definita dall'insieme delle prescrizioni normative e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi di cui al precedente Art. 5.	
2. Qualora si riscontrino discordanze tra gli elaborati grafici componenti il P.R.G.C., prevarranno, agli effetti delle modalità di utilizzazione del suolo, le indicazioni contenute nelle presenti norme od, in assenza di richiami specifici, le precisazioni grafiche delle tavole in scala maggiormente dettagliata.	
3. Gli elaborati illustrativi hanno valore di conoscenza, esplicitano e documentano anche quantitativamente le condizioni dello stato di fatto, ed evidenziano le strategie e le scelte del Piano	
4. Nel documento P5 - Norme di Attuazione, superficie territoriale o fondiaria, Sul massima realizzabile, numero abitanti previsti, sono <u>indicativi; faranno fede l'applicazione degli indici sulle reali superfici catastali o misurate, ove non catastalmente individuate, asseverate all'atto della presentazione del SUE o della richiesta del Permesso di costruire, per uno scostamento massimo comunque non superiore al 5%. Tutti gli altri parametri presenti nelle singole schede normative sono da considerarsi prescrittivi.</u>	
5. <u>L'estratto cartografico inserito nelle schede relative alle singole aree ha la sola finalità di localizzare l'area sul territorio ed è quindi da considerarsi puramente indicativo, facendo fede quanto indicato sulle relative tavole di PRGC."</u>	
6. Ogni successiva modifica agli elaborati prescrittivi comporta variante al P.R.G.C. ai sensi dell' Art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.	

1.7.2c Art. 13 Poteri di deroga

Si evidenzia che le deroghe non possono essere applicate a norme del Codice civile e a norme regionali e statali. Si richiede di specificare più in dettaglio le tipologie di deroga anche in riferimento alle opere pubbliche.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Quanto scritto all' Art. 13 è esclusivamente quanto riportato dal DPR 380/2001 e s.m.i.;. Il penultimo punto dell'articolo non intende introdurre ulteriori deroghe rispetto a quelle già previste dalla normativa nazionale e/o dal codice civile, anche perché sarebbero comunque illegittime.

1.7.2d Art. 19 Standard urbanistici e capacità insediativa

Al punto 6 dell'articolo 19, si suggerisce, in considerazione dell'uso, nella Variante in esame, del parametro mq/mq, la conversione del dato dimensionale di Legge da 1mq./10mc. a 1mq./3,33mq. di Sul al fine del corretto conteggio delle superfici da destinare ai parcheggi privati. i ritiene inoltre opportuno al punto n. 6.2 chiedere all'Amministrazione Comunale di rivedere la norma in modo coerente con il testo normativa dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989, in quanto l'applicazione di un'altezza virtuale di "soli" mt 3,00 per le attività produttive non trova giustificazione rispetto alla normativa predetta.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Il punto 6, sottopunti 6.1, 6.2, 6.3 dell'Art. 19 è così modificato ed integrato:

- 6.1. Il soddisfacimento degli standard di parcheggio privato per la residenza, ai sensi dell' Art. 41 sexties della L. 1150/42 come modificato dall'Art. 2 della L. 24/3/1989 n. 122, ovvero un metro quadrato di area a parcheggio privato ogni 10 mc. di nuova costruzione, **(1 mq. ogni 3,33 mq di nuova costruzione)** anche da reperirsi in autorimesse od in interrati;
- 6.2. Il soddisfacimento degli standard di parcheggio privato per le attività produttive nella stessa misura di legge, (24/3/1989 n. 122) considerando ai fini della determinazione della cubatura, un'altezza virtuale della superficie utile lorda di ~~mt. 3,00~~, **mt. 3,50** e garantendo comunque almeno un posto auto per ciascun addetto;
- 6.3. Il soddisfacimento degli standard di parcheggio privato per le attività direzionali, commerciali e ricettive ai sensi dell'Art. 41 sexties della L. 1150/42 come modificato dall' Art. 2 della L. 24/3/1989 n. 122, ovvero un metro quadrato di area a parcheggio privato ogni 10 mc. di nuova costruzione, **(1 mq. ogni 3,33 mq di nuova costruzione)** fatto comunque salvo, per le attività commerciali al dettaglio, il rispetto degli standard di cui all'Art. 25 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563 – 13414 – Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l' insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114. come modificata dalla DCR 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -1083 e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande al rispetto degli standard di cui all' Art. 8 comma 3 dell' allegato A alla D.G.R. n. 85 - 13268 del 8 -02- 2010 come modificato dalla DGR n. 43 - 13437 del 1 marzo 2010.”

Si riporta di seguito l'Art. 19 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Standards urbanistici e capacità insediativa	Art. 19
---	----------------

- 1. Le tavole del presente P.R.G.C., la Relazione illustrativa e le tabelle dell'elaborato Relazione illustrativa – Allegato relativo al calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi - precisano per ogni distretto di urbanizzazione, e per l'intero territorio comunale, l'ubicazione e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale ai sensi degli Artt. 21 e 22 della L.R.56/77, in conformità agli standard prescritti dai citati articoli.
- 2. Tali standard potranno, in sede attuativa, essere riarticolati in modo da dar luogo anche a sistemi opportunamente aggregati o funzionalmente complementari, ferma restando la dotazione complessiva prevista per ciascun servizio, a livello di Distretto.
- 3. Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica per la determinazione del fabbisogno di servizi, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, ovvero di volumetria in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

3.1. INTERVENTI DI MANTENIMENTO DEGLI EDIFICI

In aree sature o di interesse storico - ambientale in quanto riconducibili a capacità insediativa esaurita:	Abitanti esistenti
---	--------------------

3.1. INTERVENTI DI RECUPERO

	TIPO DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA	
		Rapportata alla S.U.L.	Rapportata al volume
a)	recupero del volume	mq/ab. 50	pari a mc./ab. 150
b)	recupero con grossatura di manica e ampliamento o ricostruzione a sagoma prescritta	mq/ab. 45	pari a mc./ab. 135

3.1. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

	TIPO DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA	
		Rapportata alla S.U.L.	Rapportata al volume
a)	abitazione uni-bifamiliare	mq/ab. 45	pari a mc./ab. 135
b)	abitazione plurifamiliare	mq/ab. 40	pari a mc./ab. 120

4. Gli indici volumetrici esistenti e previsti sono riportati per ogni singola categoria di aree e sulle tabelle riassuntive allegate alla Relazione del P.R.G.C.
5. Ove non altrimenti specificato, la quantità di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali da dismettersi è quella prevista ai punti 2 e 3 dell'Art. 21 L.R. 56/77 e s. m. i. nonché nel rispetto comunque degli standard di cui all'Art. 25 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563 – 13414 – Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114, come modificata dalla DCR 23 dicembre 2003 n. 347-42514, e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 - 10831 ed al rispetto degli standard di cui all'Art. 8 comma 3 dell' allegato A alla D.G.R. n. 85 - 13268 del 8 –02– 2010 come modificato dalla DGR n. 43 - 13437 del 1 marzo 2010.
6. Oltre alla dotazione di standard urbanistici per servizi pubblici prevista dai succitati articoli della L.R. 56/77, devono essere previsti:
 - 6.1. Il soddisfacimento degli standard di parcheggio privato per la residenza, ai sensi dell' Art. 41 sexties della L. 1150/42 come modificato dall'Art. 2 della L. 24/3/1989 n. 122, ovvero un metro quadrato di area a parcheggio privato ogni 10 mc. di nuova costruzione, **(1 mq. ogni 3,33 mq di nuova costruzione)** anche da reperirsi in autorimesse od in interrati;
 - 6.2. Il soddisfacimento degli standard di parcheggio privato per le attività produttive nella stessa misura di legge, (24/3/1989 n. 122) considerando ai fini della determinazione della cubatura, un'altezza virtuale della superficie utile lorda **di mt. 3,50**, e garantendo comunque almeno un posto auto per ciascun addetto;
 - 6.3. Il soddisfacimento degli standard di parcheggio privato per le attività direzionali, commerciali e ricettive ai sensi dell'Art. 41 sexties della L. 1150/42 come modificato dall' Art. 2 della L. 24/3/1989 n. 122, ovvero un metro quadrato di area a parcheggio privato ogni 10 mc. di nuova costruzione , **(1 mq. ogni 3,33 mq di nuova costruzione)**, fatto comunque salvo, per le attività commerciali al dettaglio, il rispetto degli standard di cui all'Art. 25 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563 – 13414 – Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l' insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del d.lgs. 31/3/1998 n.114. come modificata dalla DCR 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e dalla D.C.R. 24 marzo 2006 n. 59 -1083 e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande al rispetto degli standard di cui all' Art. 8 comma 3 dell' allegato A alla D.G.R. n. 85 - 13268 del 8 –02– 2010 come modificato dalla DGR n. 43 - 13437 del 1 marzo 2010.
 - 6.4. Per gli interventi di nuova edificazione, il soddisfacimento di standard per verde privato in piena terra:
 - 6.4.1. Per residenza, nella quantità minima del 50%, dell' area libera, con un minimo garantito di 100 mq. per lotto;
 - 6.4.2. Per il produttivo e le attività terziarie in genere (commerciali, direzionali e ricettive), nella quantità minima del 10% della superficie fondiaria del lotto.
- All'interno del Centro Storico (aree A), ove sia palese l'impossibilità di attuare quanto è previsto ai punti precedenti, è consentito realizzare in tutto od in parte su soletta la quota di verde prescritta. In tal caso lo strato di terra dovrà essere di spessore idoneo alla realizzazione di prato ed alla piantumazione di siepi od alberi a medio fusto, ed in ogni caso non inferiore a cm. 60.
7. Le superfici di cui al precedente comma 6 vanno reperite all'interno delle aree di pertinenza delle costruzioni o, per i parcheggi, anche all'esterno delle recinzioni in aree riservate appositamente ad essi dagli interventi e poste in fregio alla viabilità, fatta salva ogni altra disposizione stabilita dalla legge 24.3.1989 n. 122.
8. A fronte della carenza di parcheggi nell'area del Centro Storico, è altresì consentita la realizzazione di parcheggi privati soprassuolo ed interrati, anche di tipo non pertinenziale, nei lotti compresi nella perimetrazione dei medesimi come individuati sulla Tavola P3. L'accesso ai parcheggi dovrà avvenire nel rispetto delle norme contenute in materia nel Nuovo Codice della Strada

1.7.2.f Art 61 Aziende a rischio di incidente rilevante

In merito alle osservazioni sul testo normativo dell'art 61 si demanda a quanto richiesto nell'allegato, alla Determina della VAS, "relazione O.T.R."

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. I punti 1.1, 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3 dell'art. 61 delle Norme di Attuazione sono così modificati ed integrati:

1. "Elaborato tecnico RIR

1.1 Ai sensi del D. Lgs 334/99 e s.m.i., della D.G.R. 20-13359 del 22/20/2010 e della variante al PTCP di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 approvata con DCR 23-4501 del 12 ottobre 2010, è stato predisposto per il comune di Pianezza il documento relativo alla valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale. In tale documento sono state evidenziate le caratteristiche delle attività esistenti o ancora da insediare o aree fonti di potenziale rischio per gli elementi antropici e ambientali vulnerabili e ne sono stati valutati i vincoli e le relative aree di osservazione secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 20-13359 del 22/20/2010. **Nel Territorio del Comune di Pianezza non esistono aziende classificate a rischio di incidente rilevante di classe A (con obbligo di notifica) o di classe B (con obbligo di dichiarazione) ai sensi del DPR 175/88, della L.R. 32/02 e della legge 137/1997 soggette all'applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del D.Lgs 334/1999 e s.m.i. né attività che, con riferimento al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., prevedono la detenzione o l'impiego di sostanze e/o miscele definite dall'Allegato I, Parti 1 e 2, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 6 e dell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010; il territorio comunale è solo interessato a nord dall'area di osservazione dello stabilimento AVITA soggetto all'art. 6 del D.lgs 334/99 sito nel limitrofo comune di San Gillio.**

2.4 Si preclude l'edificabilità o l'insediamento di ospedali, case di cura, ospizi, asili e scuole inferiori e superiori a distanze inferiori 200m da aree produttive; ~~la preclusione all'edificabilità o all'insediamento degli elementi territoriali sopra riportati è di 300 m nel caso di insediamento di attività con potenziali rischi di tipo tossico. L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.~~ **L' ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica di compatibilità territoriale ai sensi delle disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali vigenti.**

3.2.1) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);
- aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC.

Sono a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico gli stabilimenti che detengono sostanze:

- etichettate con frasi di rischio E, O, F, F+ **in quantità che superano le soglie stabilite dalla parte 1° allegato 1 DLgs 334/99;**
- appartenenti alle categorie 3,4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 10i - Parte 2 Allegato 1 al D.Lgs. 334/99.

3.2.2) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione.

Sono a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico gli stabilimenti che detengono sostanze:

- etichettate con frasi di rischio T, T+ **in quantità che superano le soglie stabilite dalla parte 1° allegato 1 DLgs 334/99;**
- appartenenti alle categorie 1, 2, 10ii - Parte 2 Allegato 1 al D.Lgs. 334/99.

3.2.3) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
- zone di ricarica delle falde;
- territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c..

Sono a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale gli stabilimenti che detengono sostanze:

- etichettate con frase di rischio N **in quantità che superano le soglie stabilite dalla parte 1° allegato 1 DLgs 334/99;**
- appartenenti alla categoria 9 (Parte 2 Allegato 1 al D.Lgs. 334/99).

3.3 Nelle zone a ridotta vulnerabilità ambientale (aree del territorio non interessate da elementi ad altissima e/o

rilevante vulnerabilità ambientale), l'insediamento di nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione degli artt.6 e 8 del d.lgs.334/99 e s.m.i. o la modifica di uno stabilimento come prevista dall'art.10 del d.lgs. 334/99 e s.m.i., la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione tecnica che ne confermi in fase di micro localizzazione e progettazione del singolo intervento la compatibilità ambientale.

L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi del PTCP, nonché al rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni diventano parte integrante dell'Elaborato RIR che dovrà essere ~~predisposto~~ **conseguentemente aggiornato** dal Comune.

Si riporta di seguito l'Art. 61 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione



Aziende a rischio di incidente rilevante	Art. 61
---	----------------

1. Elaborato tecnico RIR

1.1 Ai sensi del D. Lgs 334/99 e s.m.i., della D.G.R. 20-13359 del 22/20/2010 e della variante al PTCP di adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 approvata con DCR 23-4501 del 12 ottobre 2010, è stato predisposto per il comune di Pianezza il documento relativo alla valutazione del rischio industriale nell'ambito della pianificazione territoriale. In tale documento sono state evidenziate le caratteristiche delle attività esistenti o ancora da insediare o aree fonti di potenziale rischio per gli elementi antropici e ambientali vulnerabili e ne sono stati valutati i vincoli e le relative aree di osservazione secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 20-13359 del 22/20/2010. **Nel Territorio del Comune di Pianezza non esistono aziende-soggette all'applicazione degli articoli 6 e 7 ovvero 6,7 e 8 del D.Lgs 334/1999 e s.m.i. né attività che, con riferimento al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., prevedono la detenzione o l'impiego di sostanze e/o miscele definite dall'Allegato I, Parti 1 e 2, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 6 e dell'art. 19 delle Norme di Attuazione della variante al PTCP approvata con DCR n. 23-4501 del 12/10/2010; il territorio comunale è solo interessato a nord dall' area di osservazione dello stabilimento AVITA soggetto all'art. 6 del D.lgs 334/99 sito nel limitrofo comune di San Gillio.**

2. Obiettivi di pianificazione a carattere generale

- 2.1 L'insediamento di nuove attività produttive sul territorio dovrà essere consentito solo a seguito di analisi di compatibilità territoriale ed ambientale con specifico riferimento al contesto in cui si colloca. Sarà quindi vincolante la presentazione della richiesta volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari all'insediamento dell'attività sia accompagnata da tale analisi.
- 2.2 La pianificazione territoriale deve tendere, per quanto possibile, alla separazione degli elementi di rischio (attività produttive) dagli elementi vulnerabili.
L'evoluzione dello strumento urbanistico deve tendere a concentrare la localizzazione delle aree per l'insediamento di nuove attività produttive, separandole dalle destinazioni d'uso residenziale.
- 2.3 Laddove l'analisi evidenzia criticità ambientali o territoriali, la creazione di nuove aree produttive deve comportare un'analisi dello sviluppo delle infrastrutture di trasporto. Deve essere vincolante che tali nuove aree presentino un'accessibilità che permetta di usufruire di accessi alternativi per emergenze.
Al contempo la nuova viabilità deve essere capace di alleggerire i flussi veicolari presso le aree più urbanizzate del territorio offrendo ai mezzi di trasporto collegamenti con le direttrici principali che non prevedano il transito attraverso l'abitato.
- 2.4 Si preclude l'edificabilità o l'insediamento di ospedali, case di cura, ospizi, asili e scuole inferiori e superiori a distanze inferiori 200m da aree produttive. **L' ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica di compatibilità territoriale ai sensi delle disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali vigenti.**

3. Azioni di pianificazione per stabilimenti soggetti all'applicazione degli artt.6 e 8 del d.lgs.334/99 e s.m.i. (Attività seveso).

- 3.1) Nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale (vedi tav. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE dell'elaborato RIR) è fatto divieto di ammettere o localizzare nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione degli artt.6 e 8 del d.lgs.334/99 e s.m.i.. Analogo divieto si applica per le modifiche di stabilimenti esistenti che potrebbero costituire aggravio del preesistente livello di rischio (art. 10 d.lgs.334/99 e s.m.i.).
- 3.2) Nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale (vedi tav. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE dell'elaborato RIR) è opportuno evitare l'installazione di nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione degli artt.6 e 8 del d.lgs.334/99 e s.m.i.. L'eventuale ammissione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante e causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale-paesaggistico della zona non verrà compromesso. In ogni caso, la presenza o la localizzazione di nuovi stabilimenti è subordinata alle disposizioni elencate a seguire.

3.2.1) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., art. 142, let. g (aree boscate);
- aree soggette a vincolo idrogeologico ex l.r. 45/1989 e aree boscate ex artt. 5.5 e 5.7 delle NdA del PTC.

Sono a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico gli stabilimenti che detengono sostanze:

- etichettate con frasi di rischio E, O, F, **F++ in quantità che superano le soglie stabilite dalla parte 1° allegato 1 DLgs 334/99;**
- appartenenti alle categorie 3,4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 10i - Parte 2 Allegato 1 al D.Lgs. 334/99.

3.2.2) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- sistemi dell'agricoltura specializzata e/o vitale (vigneti specializzati, colture di prodotti tipici, frutteti, ecc...) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione.

Sono a pericolo di eventi incidentali di tipo tossico gli stabilimenti che detengono sostanze:

- etichettate con frasi di rischio T, T+ **in quantità che superano le soglie stabilite dalla parte 1° allegato 1 DLgs 334/99;**
- appartenenti alle categorie 1, 2, 10ii - Parte 2 Allegato 1 al D.Lgs. 334/99.

3.2.3) Gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale, non sono ammessi quando la rilevante vulnerabilità ambientale è data dalla presenza di:

- acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
- zone di ricarica delle falde;
- territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c..

Sono a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale gli stabilimenti che detengono sostanze:

- etichettate con frase di rischio N; **in quantità che superano le soglie stabilite dalla parte 1° allegato 1 DLgs 334/99;**
- appartenenti alla categoria 9 (Parte 2 Allegato 1 al D.Lgs. 334/99).

3.2.4) Per gli stabilimenti a pericolo di eventi incidentali di tipo energetico, tossico, o a ricaduta ambientale, in aree a rilevante vulnerabilità ambientale data dalla presenza degli elementi elencati a seguire:

- aree di particolare pregio storico, ambientale, paesaggistico e archeologico esistenti o in previsione, individuate dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione.
- aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., articolo 142, let. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici)
- corridoi di connessione ecologica esistenti o in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
- zone di pregio agro-naturalistico (suoli di Ia e IIa Classe di capacità d'uso, spazi agricoli periurbani) individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
- fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata (Fs, Em, Cn, Va) da PAI o individuate dagli strumenti urbanistici locali, qualora maggiormente cautelativi;
- fasce di rispetto fluviali a media probabilità di inondazione, indicate da studi della Provincia;
- zone con soggiacenza della falda compresa tra 3 e 10 metri dal p.c. e litologia prevalente di natura ghiaioso-sabbiosa.

L'ammissibilità è condizionata alle risultanze delle verifiche di cui al capitolo 8.2.2 delle Linee guida della Variante al PTCP adeguamento al D.M. 9 maggio 2001 (redazione di una relazione tecnica finalizzata alla verifica della compatibilità ambientale dello stabilimento).

La localizzazione di stabilimenti nuovi tiene espressamente conto della direttiva di cui all'art. 10.4.1. del vigente PTC, ed in particolare privilegia, fatta salva la compatibilità territoriale, le aree produttive situate nel comune interessato, su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.

3.2.5) Nei casi in cui lo stabilimento presenti pericolo di eventi incidentali di diverse tipologie, o l'area appartenga a più categorie, si applicano le disposizioni più cautelative.

3.2.6) L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi del PTCP, nonché al rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

3.2.7) Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

3.2.8) Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni diventano parte integrante dell'Elaborato RIR che dovrà essere predisposto dal Comune.

In ALLEGATO 2 dell'Elaborato RIR si riporta l'elenco della documentazione che il proponente deve fornire agli uffici comunali preposti per l'insediamento di nuove attività.

3.3 Nelle zone a ridotta vulnerabilità ambientale (aree del territorio non interessate da elementi ad altissima e/o rilevante vulnerabilità ambientale), l'insediamento di nuovi stabilimenti soggetti all'applicazione degli artt.6 e 8 del d.lgs.334/99 e s.m.i. o la modifica di uno stabilimento come prevista dall'art.10 del d.lgs. 334/99 e s.m.i., la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione tecnica che ne confermi in fase di micro localizzazione e progettazione del singolo intervento la compatibilità ambientale.

L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica della compatibilità territoriale ai sensi del PTCP, nonché al rispetto delle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

Il Comune verifica che siano rispettate le disposizioni di cui alle presenti norme.

Qualora l'insediamento o la modifica dello stabilimento siano autorizzati, gli esiti delle valutazioni diventano parte integrante dell'Elaborato RIR che dovrà essere **conseguentemente aggiornato** dal Comune.

In ALLEGATO 3 dell'Elaborato RIR si riporta in allegato l'elenco della documentazione che il proponente deve fornire agli uffici preposti per l'insediamento di nuove attività

4. Azioni di pianificazione per stabilimenti che comportano detenzione di sostanze pericolose ("Sottosoglia Seveso")

Sono comprese quelle attività che, con riferimento al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i., prevedono la detenzione o l'impiego di sostanze e/o preparati definiti dall'Allegato 1, Parti 1 e 2, in quantità pari o superiori al 20% delle rispettive soglie relative all'applicazione dell'articolo 6, di seguito indicate:

- a) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 1, 2 e 10 della Parte 2 che presentino, rispettivamente, i rischi descritti dalle frasi R23, R26 e R29;
- b) sostanze e/o preparati di cui alle categorie 6 e 7b della Parte 2;
- c) prodotti petroliferi come definiti dalla Parte 1;
- d) sostanze e/o preparati di cui alla categoria 9 della Parte 2.

Per l'insediamento delle nuove attività, ovvero la modifica o trasformazione delle attività esistenti che per l'effetto delle variazioni ricadono nei casi sopra riportati, si applicano le disposizioni seguenti:

- il richiedente dichiara al comune, all'atto della presentazione dell'istanza volta all'ottenimento dei titoli abilitativi necessari, in quale delle suddette categorie ricade l'attività ovvero di non rientrare in nessuna delle stesse e presenta, su eventuale richiesta dell'Autorità, la relativa documentazione giustificativa;
- l'appartenenza ad una delle suddette categorie è altresì preventivamente dichiarata dal gestore che intende apportare le modifiche o le trasformazioni delle attività anche nei casi in cui non sia necessario il rilascio di titoli abilitativi;
- l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili ricadenti nelle categorie A e B della tabella 1 dell'allegato al d.m. 9 maggio 2001 entro una distanza misurata dal perimetro pari a 200 metri, per le attività di cui alla lettera a), e pari a 100 metri, per le attività di cui alle lettere b) e c);
- qualora la realizzazione risulti ammessa in base al criterio di cui al punto precedente, l'area individuata dalle distanze come ivi definite rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B;
- l'insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione delle attività di cui alle lettere c) e d):
 - non sono mai ammessi nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale;
 - nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale appartenenti ai punti:
 - acquiferi sotterranei ad alta/elevata vulnerabilità;
 - zone di ricarica delle falde;
 - territori con soggiacenza della falda inferiore a 3 metri dal p.c..

l'ammissibilità è condizionata alla trasmissione, da parte del richiedente, di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all'ordine competente, che attesti e descriva l'adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida del PTCP;

sono comunque fatte salve norme più restrittive stabilite dai piani di settore o dai piani comunali vigenti

1.7.2g Art. 82 Edifici classificati dal P.R.G.C. come d' interesse storico – artistico.

Vista l'importanza storico-architettonica (ricordata anche nel P.P.R.), si richiede di inserire nell'elenco anche il Santuario di San Pancrazio, qualora dopo una preventiva verifica risultasse privo di specifico vincolo ex L. 1089/1939 e ex L. 1497/1939.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

La costruzione del Santuario di San Pancrazio, è datata 1949, e quindi non risulta ancora automaticamente vincolato ai sensi del primo comma dell'Art. 12 del D. Lgs 22/1/2004 n.42. E' comunque riportato tra i beni paesaggistici segnalati dal PRGC vigente. Si integra quindi l' Art. 81 delle N'd'A. Il comma 1 dell' Art. 81 - Vincolo ai sensi degli Artt. 136 – 142 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (ex Art. 138 D.L. 490/1999 - ex art. 1 L. 1497/1939 – ex artt. 1 e 1 quater L. 431/85) delle N.d'A. è così integrato:

1. Tutti gli interventi per immobili, complessi ed ambienti soggetti a vincoli di protezione delle bellezze naturali a norma degli Artt. 136 – 142 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (ex Art.138 D.L. 490/1999) come disciplinati dalla L.R. 3.4.1989 n. 20 e successiva L.R. 30/04/1996 n. 23 sono sottoposti alle procedure previste dagli Artt. 10, 12 e 13 della predetta legge. **Si intende che tra tali immobili risulta compreso il Santuario di San Pancrazio, in quanto individuato dal PRCP2 come polo della religiosità, e già individuato dal PRGC'97.**

Si riporta di seguito l'Art. 81 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Vincolo ai sensi degli Artt. 136 – 142 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (ex Art. 138 D.L. 490/1999 - ex art. 1 L. 1497/1939 – ex artt. 1 e 1 quater L. 431/85)

Art. 81

1. Tutti gli interventi per immobili, complessi ed ambienti soggetti a vincoli di protezione delle bellezze naturali a norma degli Artt. 136 – 142 del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (ex Art.138 D.L. 490/1999) come disciplinati dalla L.R. 3.4.1989 n. 20 e successiva L.R. 30/04/1996 n. 23 sono sottoposti alle procedure previste dagli Artt. 10, 12 e 13 della predetta legge. **Si intende che tra tali immobili risulta compreso il Santuario di San Pancrazio, in quanto individuato dal PRCP2 come polo della religiosità, e già individuato dal PRGC'97.**
2. Ai sensi dell'art. 10 Il rilascio delle autorizzazioni cui all' Art. 151 D.L. 490/1999, con esclusione degli interventi specificati al primo comma dell'Art. 12 della L.R. 20/89, compete alla Regione:
 - 2.1 Parco della Mandria;
 - 2.2. Gli interventi non compresi nell' art. 13 e 13bis della L.R. 20/89 e s.m.i. lungo i corsi d'acqua, ovvero il fiume Dora Riparia, la cui fascia di rispetto è individuata sulle relative Tavole di Piano.
 - 2.3. Le zone gravate da usi civici usi civici, di cui all' elenco catastale allegato al presente articolo

Provincia di : TORINO Comune di : PIANEZZA				Provincia di : TORINO Comune di : PIANEZZA			
DECRETO COMMISSARIALE 02/06/1934 ASSEGNAZIONE A CATEGORIA				DECRETO COMMISSARIALE 02/06/1934 ASSEGNAZIONE A CATEGORIA			
Foglio	Particella	Superficie mq	Uso	Foglio	Particella	Superficie mq	Uso
0002	0001	7,499.00	.B. SEMINATIVO	0002	0031	1,163.00	.B. SEMINATIVO
0002	0002	12,294.00	.B. SEMINATIVO	0002	0032	2,091.00	.B. SEMINATIVO
0002	0003	3,878.00	.B. SEMINATIVO	0002	0033	1,709.00	.B. SEMINATIVO
0002	0004	2,443.00	.B. SEMINATIVO	0002	0035	3,188.00	.B. SEMINATIVO
0002	0005	3,705.00	.B. PRATO	0002	0037	3,648.00	.B. SEMINATIVO
0002	0006	4,860.00	.B. SEMINATIVO	0002	036P	65,513.00	.B. SEMINATIVO
0002	0007	40,121.00	.B. SEMINATIVO				
0002	0008	47,561.00	.B. SEMINATIVO	0003	0001	5,866.00	.B. PASCOLO
0002	0009	4,524.00	.B. PRATO	0003	0002	3,654.00	.B. SEMINATIVO
0002	0010	21,461.00	.B. SEMINATIVO	0003	0003	6,546.00	.B. SEMINATIVO
0002	0011	44,837.00	.B. PASCOLO	0003	0004	20,122.00	.B. SEMINATIVO
0002	0012	4,310.00	.B. SEMINATIVO	0003	0005	2,108.00	.B. SEMINATIVO
0002	0013	7,370.00	.B. SEMINATIVO	0003	0006	2,500.00	.B. PRATO
0002	0014	4,283.00	.B. SEMINATIVO	0003	0007	8,332.00	.B. PASCOLO
0002	0015	401.00	.B. SEMINATIVO	0003	0008	2,991.00	.B. SEMINATIVO
0002	0016	16,252.00	.B. DESTINAZIONI VARIE	0003	0009	1,593.00	.B. PASCOLO
0002	0017	1,808.00	.B. INCOLTO	0003	0010	2,623.00	.B. PRATO
0002	0018	50,030.00	.B. SEMINATIVO	0003	0011	9,174.00	.B. SEMINATIVO
0002	0019	9,745.00	.B. PASCOLO	0003	0012	12,313.00	.B. SEMINATIVO
0002	0020	62,066.00	.B. SEMINATIVO	0003	0013	4,508.00	.B. SEMINATIVO
0002	0024	3,065.00	.B. PASCOLO	0003	0014	30,589.00	.B. SEMINATIVO
0002	0025	6,096.00	.B. PASCOLO	0003	0015	4,244.00	.B. SEMINATIVO
0002	0026	37,191.00	.B. SEMINATIVO	0003	0022	785.00	.B. PASCOLO
0002	0027	2,568.00	.B. SEMINATIVO	0003	0033	21,739.00	.B. SEMINATIVO
0002	0028	5,388.00	.B. PASCOLO	0003	0096	6,187.00	.B. SEMINATIVO
0002	0029	5,681.00	.B. SEMINATIVO	0003	0113	1,792.00	.A. PASCOLO
0002	0030	6,753.00	.B. PASCOLO	0003	0117	5,389.00	.B. SEMINATIVO

1.7.3 TESTO NORME DI ATTUAZIONE: PARTE SECONDA: IL SISTEMA INSEDIATIVO

- 1.7.3a** Gli Articoli della Parte Seconda delle Norme di Attuazione relativi al "Sistema Insediativo", come già espresso al punto 3.1.4, dovranno essere rivisti in coerenza con le controdeduzioni comunali riferite alle osservazioni della presente relazione.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

L'osservazione è accolta, rivedendo gli articoli come indicato nei precedenti punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6 della presente relazione, ai quali si rimanda.

1.7.4 TESTO NORME DI ATTUAZIONE: PARTE TERZA: LE INFRASTRUTTURE ED IL SISTEMA AGRICOLO ED AMBIENTALE

1.7.4a Art. 116 aree e immobili per impianti pubblici e d'interesse pubblico: classificazione

Al punto 5, oltre a quanto prescritto, dovrà essere richiamato anche il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Il punto 5 dell' Art. 116 è così modificato ed integrato:

5. Per tutte le aree a servizio pubblico individuate dal P.R.G.C., in caso di attivazione del servizio sussiste l'obbligo di reperire gli spazi per parcheggio al servizio sia degli utenti sia del personale addetto, da quantificarsi in base alle caratteristiche e dimensioni dell'impianto. **Si richiama inoltre il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.**

Si riporta di seguito l'Art. 81 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Aree ed immobili per impianti pubblici e di interesse pubblico: classificazione	Art. 116
<ol style="list-style-type: none">1. Tali aree ed immobili sono destinati alla realizzazione od alla conservazione delle opere (urbanizzazione primaria, secondaria e indotta) realizzate e gestite dalla pubblica Amministrazione, sia direttamente, sia attraverso concessionari. L'attuazione di queste opere mira alla realizzazione di strutture volte a riordinare l'utilizzo del territorio, a fornire alla popolazione i servizi primari, secondari e indotti.2. Sono classificate in questa categoria tutte le strutture che esprimono la suddetta funzione, siano esse di proprietà e gestione pubblica, siano esse di proprietà e gestione privata opportunamente convenzionata con l'Amministrazione pubblica. La realizzazione di tali servizi, nel caso essi non siano già esistenti, bensì previsti dal P.R.G.C., spetta alla pubblica Amministrazione ovvero a strutture private adeguatamente convenzionate con la pubblica Amministrazione.3. Nel caso tali servizi siano realizzati direttamente dalla pubblica Amministrazione, l'attuazione di essi sarà regolamentata secondo le modalità previste dall'Art. 47 della L.R. 56/77 ovvero da specifica deliberazione del Consiglio Comunale.4. Al fine di raggiungere gli obiettivi espressi dagli Artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 saranno ammessi anche interventi di concessione temporanea del diritto di superficie su terreni di proprietà pubblica anche a Soggetti privati che, realizzando l'attrezzatura con progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni da definire nella convenzione che verrà stipulata, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio. Scaduto il termine previsto dalla convenzione, il Comune potrà entrare in piena proprietà dell'edificio realizzato e delle funzioni che vi si svolgono.5. Per tutte le aree a servizio pubblico individuate dal P.R.G.C., in caso di attivazione del servizio sussiste l'obbligo di reperire gli spazi per parcheggio al servizio sia degli utenti sia del personale addetto, da quantificarsi in base alle caratteristiche e dimensioni dell'impianto. <u>Si richiama inoltre il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.</u>6. Le attrezzature pubbliche previste da questo articolo possono essere realizzate esclusivamente su aree all'uopo individuate direttamente dal P.R.G.C. o mediante Deliberazione Consiliare assunta ai sensi dell'Art. 17 - commi 7° e 8° - LR 56/77. Fanno eccezione gli impianti tecnologici di cui all'Art. 51 - comma 1° lettere a), b), c), d), e), f), g) e o) della LR 56/77, che potranno essere localizzati anche in aree aventi una diversa destinazione. In tal caso l'intervento è assoggettato a preventiva autorizzazione comunale7. Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti ed attrezzature pubblici e di interesse generale, il P.R.G.C. distingue le seguenti sottoclassi:<ol style="list-style-type: none">A. AREE PER LA VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE RELATIVEB. IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE FUNZIONALIC. SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALED. SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE8. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della l.r. n. 56/1977:<ol style="list-style-type: none">8.1. Gli immobili di cui alla lettera C costituiscono opere di urbanizzazione secondaria di prevalente interesse locale a norma dell'art. 51, pto 2) della l.r. 56/1977, e sono individuate per gli scopi di cui all'art. 21, punti 1,2,3, della predetta legge.8.2. Gli immobili di cui alla lettera D possono costituire opere di urbanizzazione secondaria a norma dell'art. 51, pto 2) della l.r. n. 56/77.8.3. Gli immobili di cui alla lettera B costituiscono opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 51, pto 3), o di urbanizzazione primaria a norma del pto 1) lett. c),d),e) del predetto articolo della l.r. 56/77, individuate per gli scopi di cui all'art. 22 della l.r. 56/77.	

1.7.4.b Art.118 impianti tecnologici ed attrezzature funzionali

Al punto 4 si richiama quanto osservato sull'art. 60 dalla presente relazione.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto e si rinvia alla precedente controdeduzione in merito a quanto osservato all' Art. 60.

1.7.4c Art. 119 Servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (aree as -Ap)

Al punto 3, oltre a quanto prescritto, dovrà essere richiamato anche il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.

Si accoglie l'osservazione. Il punto 3 dell' Art. 119 è così modificato ed integrato:

3. Per gli immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale che siano di proprietà di enti pubblici istituzionali (Comune, Provincia, Regione, Stato), di enti di diritto pubblico o enti ecclesiastici che svolgano servizio pubblico in ambiti individuati con tali finalità dal PRGC, o siano da essi direttamente gestiti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore, o, in assenza, dai requisiti funzionali del servizio da erogare. La loro realizzazione o trasformazione, per convenzione, non rientra nel calcolo della volumetria o della Sul edificabile. I nuovi volumi edilizi dovranno comunque rispettare altezze non superiori a mt. 10,50 alla gronda, per tre piani fuori terra, e rispettare i disposti in materia di distanze di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444. **Si richiama inoltre il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.**

Si riporta di seguito l'Art. 119 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale (aree as - SP)

Art. 119

1. Il P.R.G.C. individua con apposita simbologia le seguenti destinazioni specifiche per immobili destinati a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale:
IS, is - Aree ed immobili riservati all' istruzione primaria dell'obbligo e del preobbligo (art. 21 1° comma punto 1 a L.R. 56/77 e s.m.i.);
IC, ic - Attrezzature di interesse comune (art. 21 1° comma punto 1 b L.R. 56/77 e s.m.i.);
V, v - Aree per spazi pubblici a verde, gioco e sport (art. 21 1° comma punto 1 c e 3° comma L.R. 56/77 e s.m.i.);
P,p - Parcheggi pubblici (art. 21 1° comma punto 1 d e 2° e 3° comma L.R. 56/77 e s.m.i.);
2. Essi sono individuati sulle tavole di Piano in scala 1:2000 P2A e P2B, e sull'allegato "Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi" con la sigla as se esistenti, e con la sigla SP 1,2,3,4, se in previsione di P.R.G.C.
3. Per gli immobili per servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale che siano di proprietà di enti pubblici istituzionali (Comune, Provincia, Regione, Stato), di enti di diritto pubblico o enti ecclesiastici che svolgano servizio pubblico in ambiti individuati con tali finalità dal PRGC, o siano da essi direttamente gestiti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono disciplinati dalle norme previste da leggi di settore, o, in assenza, dai requisiti funzionali del servizio da erogare. La loro realizzazione o trasformazione, per convenzione, non rientra nel calcolo della volumetria o della Sul edificabile. I nuovi volumi edilizi dovranno comunque rispettare altezze non superiori a mt. 10,50 alla gronda, per tre piani fuori terra, e rispettare i disposti in materia di distanze di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444. **Si richiama inoltre il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.**
4. Per gli interventi su aree per attrezzature private di interesse pubblico, il premesso di costruire è dato a norma del 2° comma dell'Art. 10 della Legge 10/77, ed è subordinata a convenzione per attuare modi di utilizzazione delle attrezzature concordati con il Comune, che preveda essenzialmente:
 - 4.1. Ampliamenti di attrezzature esistenti, ed interventi eccedenti le opere manutentive e l'adeguamento igienico e tecnologico:
 - a) Le caratteristiche funzionali del servizio e i requisiti quantitativi e qualitativi delle opere edilizie degli immobili
 - b) I requisiti del soggetto deputato alla gestione e le modalità della stessa
 - c) Il corrispettivo per la concessione e/o l'autorizzazione
 - d) Le sanzioni per l'inadempienza, ivi compresa l'acquisizione del patrimonio comunale di aree, opere, attrezzature ed impianti.
 - 4.2. Interventi su aree libere o comunque interventi assimilabili sotto il profilo della destinazione alla nuova costruzione, per la formazione di attrezzature corrispondenti sotto il profilo della destinazione e dell'uso a quelli pubblici classificati all'art. 21 punti 1 e 2 della l.r. 56/77, sono ammessi con concessione del diritto di superficie e la convenzione dovrà prevedere, oltre quanto prima stabilito:
 - a) La cessione immediata dell'area al Comune,
 - b) I termini di durata della concessione del diritto di superficie, comunque non oltre i termini di cui all'art. 35 della l. 865/1971;
 - c) Le modalità di trasferimento degli immobili, opere, attrezzature ed impianti al Comune al termine della concessione.

1.7.4d Art. 126 Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Si richiede di dimensionare la dotazione di parcheggi facendo riferimento alle normative di settore e, comunque, nel rispetto minimo della L. 122/1989.

Si accoglie l'osservazione. Il punto 2 dell' Art. 126 è così modificato ed integrato:

2. In tali aree il P.R.G.C. conferma o individua le attività specifiche, e propone il mantenimento, la riqualificazione delle aree e delle attrezzature, anche con idonei accorgimenti contro l'inquinamento acustico. Si richiama inoltre il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.

Si riporta di seguito l'Art. 126 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Art. 126

1. Erogano un servizio a livello di ambito sub-comprensoriale. Ai sensi dell'art. 22 l.r. 56/77 e sm.i., sono distinti in:
 - a) Immobili per l'istruzione superiore
 - b) Immobili per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere
 - c) Parchi pubblici urbani e comprensoriali
2. In tali aree il P.R.G.C. conferma o individua le attività specifiche, e propone il mantenimento, la riqualificazione delle aree e delle attrezzature, anche con idonei accorgimenti contro l'inquinamento acustico. Si richiama inoltre il rispetto dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dell'art. 2 della Legge 122/1989.
3. **Immobili per l'istruzione superiore (GI)** . Si individuano sul territorio comunale:
GI 2.37: Istituto per ipovedenti;
GI 2.41: Istituto agrario

Le aree sono destinate ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, di proprietà e gestione pubblica. I lotti sono edificabili in base ai requisiti funzionali del servizio da erogare; in ogni caso la superficie coperta delle costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria direttamente asservita, e l'altezza dei fabbricati non dovrà essere superiore a quattro piani fuori terra.
4. **Immobili per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere (GS)**. Si individuano sul territorio comunale:
GS 1a23 Villa Lascaris
GS 2.14: Santuario di San Pancrazio e relativo ricovero;
GS 2.41: Villa Papa Giovanni XXIII

Le aree sono destinate ad attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere, di proprietà e gestione pubblica o private. I lotti sono edificabili in base ai requisiti funzionali del servizio da erogare; in ogni caso la superficie coperta delle costruzioni non dovrà essere superiore al 20% della superficie fondiaria direttamente asservita, e l'altezza dei fabbricati non dovrà essere superiore a tre piani fuori terra. Per il complesso della villa Lascaris ed il parco, di valore storico - artistico ed ambientale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e di restauro conservativo.
5. **Parchi pubblici urbani e comprensoriali (GV) - Aree a tutela ambientale**. Sono:
 - a) **GV 1:** Parco dei Fontanei. L'area, e lo specchio d'acqua in essa compreso, sono per la quasi totalità uso civico, e quindi patrimonio pubblico indisponibile sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D.LGS 42/2004. Vengono inoltre identificati come area naturalistica "Stepping zone" e nodo del corridoio ecologico La Mandria - Laghi di Caselette. Oltre alla permanenza delle attività agricole e sportive esistenti, sono ammesse nuove attività didattiche, sportive, turistiche, agrituristiche, e ricettive ed attività ad esse complementari (deposito bici, ecc.) Sono ammesse: Attività di ristorazione, (omissis) collegate all'attività turistica medesima; locali ed aree per il divertimento e lo svago; uffici privati ed altri locali destinati alla conduzione dell'attività turistica; nell'ambito dei fabbricati e delle strutture esistenti.

Non sono ammessi nuovi interventi di carattere edificatorio. se non ampliamenti fino al 20% degli edifici esistenti, o realizzazione bassi fabbricati funzionali all'attività non superiori a mq. **400**, (in numero non maggiore di uno per attività), realizzati con tipologia e materiali tradizionali, ed altezza comunque non superiore a mt. 4,50. In ogni caso sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione anche con recupero del volume di cui agli artt. 43 , 44, 45 e 47 delle presenti Norme.
 - b) **GV 2:** (Parco fluviale naturalistico della Dora) in quanto luogo dotato di elevata qualità ambientale avente buona accessibilità attraverso la pista ciclabile della Provincia e costituente punto di riferimento per escursioni non sono consentite nuove edificazioni. E' consentita la realizzazione di recinzioni a difesa della proprietà esclusivamente a giorno, in legno o rete metallica su pali direttamente infissi nel terreno, con interposte siepi o vegetazione, di altezza comunque non superiore a mt. 2,00;

1.7.4.e Art 127 Attrezzature di interesse pubblico

In merito alla fascia cimiteriale e ai relativi interventi consentiti al suo interno si demanda alle osservazioni fatte al successivo punto 3.2 della presente relazione.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto e si rinvia alla successiva controdeduzione contenuta al successivo punto 1.9 della presente relazione.

1.7.4.f Art 129 Destinazioni d'uso specifiche ammesse nel territorio extra-urbano

Alcune destinazioni d'uso ammesse nel territorio extraurbano dovranno essere limitate e puntualmente individuate, in particolare:

1. *punto 1, lettera b) il recupero di edifici rurali abbandonati destinandoli alla residenza civile dovrà essere valutata con attenzione onde evitare possibili richieste di infrastrutture comunali di difficile realizzazione;*
2. *punto 1 lettera e.2) le strutture ricettive e annessi servizi turistici, riferite al tessuto extra-urbano, non risultano individuate e "perimetrate sulle tavole del P.R.G.C.";*
3. *punto 1 lettera e.3) i campeggi di tipo A e C dovranno essere individuati e perimetrati sulle tavole del P.R.G.C. ponendo attenzione sia alle quantità sia alle dimensioni ammissibili.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

In merito al punto 1) si accoglie l'osservazione. Il comma 2 dell' Art. 129 è così integrato:

2. L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopraelencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole classificate dalle presenti norme. **Il recupero di edifici rurali abbandonati destinandoli alla residenza civile dovrà essere valutata con attenzione onde evitare possibili richieste di infrastrutture comunali di difficile realizzazione;**

In merito al punto 2), si riconosce un refuso. L' articolo, facendo riferimento al successivo art. 131 punto 16, è così modificato:

- e.2. Strutture ricettive e annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. 5 della l. 17/5/1983 n. 217 e strutture per attività turistico-ricettive come definite all'art. 2 lettera c, 1° comma della L.R. 56/77 modificata dalla L.R. 54/79, solo ~~negli ambiti perimetrati sulle tavole del PRGC~~ **mediante recupero del patrimonio edilizio esistente come definito al punto 16.2 del successivo art. 131 delle presenti norme.**

In merito al punto 3), si accoglie l'osservazione. La lettera e3) del primo comma dell'Art. 129 è così integrata:

- e.3. Campeggi di tipo A e C come definiti al 5° c. dell'art. 2 della l.r. n. 54/79, **da localizzarsi unicamente nell' attuale area AR1 di via Druento, come individuata in cartografia di piano sulla tavola P1 in scala 1:6.500.**

Si provvede, inoltre, a stralciare dall'art. 129, punto d) il riferimento ai pubblici esercizi (vedi successiva osservazione 1.7.4g relativa all'art. 131) nel seguente modo:

- d) Locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura ~~e pubblici esercizi~~ comprese le abitazioni riservate al personale di esercizio (destinazioni d' uso esistenti alla data di adozione del PRGC o in recupero di edifici rurali abbandonati);

Si riporta di seguito l'Art. 129 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

1. Nel territorio extraurbano sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a.1. Abitazioni rurali;
 - a.2. Fabbricati direttamente funzionali alle esigenze dell'azienda agricola singola o associata;
 - a.3. Fabbricati per l'allevamento zootecnico con annessi fabbricati ed impianti necessari allo svolgimento delle attività zootecniche;
 - a.4. Costruzioni rurali specializzate e strutture tecniche e tecnologiche destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, magazzini per derrate alimentari, ecc.);
 - a.5. Pozzi e laghi per uso irriguo, costruzione di vasche e lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica;
 - a.6. attività strettamente correlate con le attività agricole, quali stoccaggio e commercio di fertilizzanti, di mangimi e riparazione e vendita di macchine agricole, da insediare in edifici esistenti alla data di adozione della presente Revisione Generale.

 - b. Abitazioni per residenza civile permanente per famiglie non addette al settore agricolo e relative pertinenze (destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRGC o in recupero di edifici rurali abbandonati);
 - c. Opifici per attività di servizio all'agricoltura e relative pertinenze ed abitazioni riservate al personale di custodia;
 - d. Locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l'agricoltura, comprese le abitazioni riservate al personale di esercizio (destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PRGC o in recupero di edifici rurali abbandonati);

 - e.1. Abitazioni per residenza temporanea agroturistica, secondo la definizione di cui all'art. 6, della l. 17.5.83 n. 217 ed art. 2 lett. c) della l.r. 35/84;
 - e.2. Strutture ricettive e annessi servizi turistici per opera di imprese turistiche come definite all'art. 5 della l. 17/5/1983 n. 217 e strutture per attività turistico-ricettive come definite all'art. 2 lettera c, 1° comma della L.R. 56/77 modificata dalla L.R. 54/79, solo **mediante recupero del patrimonio edilizio esistente come definito al punto 16.2 del successivo art. 131 delle presenti norme**
 - e.3. Campeggi di tipo A e C come definiti al 5° c. dell'art. 2 della l.r. n. 54/79, **da localizzarsi unicamente nell'attuale area AR1 di via Grange 71, come individuata in cartografia di piano sulla tavola P1 in scala 1:6.500.**
 - e.4. Edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico; attrezzature sportive pubbliche, private se ed in quanto disciplinate ai precedenti artt. 108 e 109

 - f.1. Opere di urbanizzazione primaria come definite all'art. 51 della l.r. n. 56/77 pto 1;
 - f.2. Opere di urbanizzazione secondaria come definite all'art. 51 della l.r. n. 56/77 pto 2;
 - f.3. Opere di urbanizzazione indotta come definito all'art. 51 della l.r. 56/77 pto 3.

2. L'ammissibilità delle destinazioni specifiche sopraelencate è subordinata alle prescrizioni relative a ciascuna area ambientale e alla destinazione funzionale delle aree agricole classificate dalle presenti norme. **Il recupero di edifici rurali abbandonati destinandoli alla residenza civile dovrà essere valutata con attenzione onde evitare possibili richieste di infrastrutture comunali di difficile realizzazione;**

3. La consistenza delle opere di trasformazione urbanistica ed edilizia dirette all'attuazione delle suddette destinazioni è riferita e disciplinata nel rispetto oltreché delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dei luoghi, anche dalle prescrizioni relative al sistema insediativo a cui appartengono gli immobili interessati da trasformare.

4. Tali interventi sono consentiti con le limitazioni di cui all' Art. 79 delle presenti norme - "Prescrizioni geologico – tecniche per la realizzazione dei nuovi interventi previsti nei settori omogeneamente distinti secondo le classi di idoneità d'uso (circolare P.R.G. n. 7/LAP 8/5/96)" secondo la classe di rischio propria in cui ciascuna area ricade

1.7.4.g Art. 131 Parametri urbanistici e loro applicazione

- a) *Si chiede di specificare ulteriormente gli interventi di tipo 9b e 9c richiamati al punto 10.2. I punti 14.5.2, 14.5.3, 14.6, 15.5.1, 15.5.2 rispettivamente dei commi 14 e 15 e ogni altro riferimento della destinazione d'uso commercio al dettaglio, dovranno essere stralciati secondo quanto osservato nella integrazione del parere della Direzione Attività Produttive, Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, del 20.03.2013, Prot. 8008/DB1607 in data 10.07.20143, allegato alla presente relazione.*
- b) *Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali può avvenire a condizione che non sia di pregiudizio per l'attività agricola del territorio.*
- c) *Gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati rurali dovranno essere puntualmente individuati e non saranno consentiti per fabbricati con più di 70 anni.*
- d) *Punto 19 Edifici recenti in area agricola **ad Uso Residenziale Non Rurale**. La normativa consente interventi di manutenzione fino alla ristrutturazione edilizia sugli edifici residenziali recenti non rurali. Inoltre consente la realizzazione di impianti sportivi scoperti al servizio delle abitazioni sulle sole aree già destinate a pertinenza degli immobili esistenti. Gli elaborati di piano non individuano cartograficamente tali fabbricati pertanto risulta difficile comprendere la dimensione quantitativa dei fabbricati ad uso residenziale non rurale. Si richiede di individuare puntualmente i fabbricati predetti.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

In merito al punto a), si accoglie l'osservazione. Relativamente ai punti 9b e 9c, trattasi di refuso; in realtà l'articolo si riferisce ai precedenti punti 10.1b) e 10.1c). Relativamente ai punti 14.5.2, 14.5.3, 14.6, 15.5.1, 15.5.2 rispettivamente dei commi 14 e 15, si aboliscono unicamente i punti 14.5.2, 14.6 e 15.5.1, in quanto i punti 14.5.3 e 15.5.2 fanno riferimento unicamente alle attività connesse con l'agricoltura, e non con il commercio. Si rinumerano di conseguenza i commi. Si modifica anche il titolo dell'articolo, eliminando dal testo il riferimento ai pubblici esercizi:

“14.5. Limitazioni:

14.5.1. Interventi di costruzione ex novo e di ampliamento, di cui ai precedenti punti 14.4.a e 14.4.c non sono ammessi nelle aree di ambito fluviale di salvaguardia:

~~14.5.2. Interventi di acquisizione alla destinazione di cui al precedente punto 14.4.b per le attività commerciali al servizio delle famiglie e pubblici esercizi di cui ai punti 14.2 e 14.3 sono ammessi nelle aree ambientali nei limiti di superficie previsti per gli esercizi di vicinato (mq. 150).~~

14.5.2. Il permesso di costruire è rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. Il permesso di costruire è rilasciato previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale attività interessata con attività agricola.

14.5.4. E' ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di 150 mq. di S.U. per ciascun impianto, nei limiti di ampliamento complessivo non superiore al 30% della S.U. esistente, nel rispetto del 50% max. di copertura calcolato sul complesso delle costruzioni.

~~14.6. Titolarità: i soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge, iscritti negli elenchi delle attività commerciali, sottoscriventi atto di impegno unilaterale riferito al mantenimento della destinazione specifica per anni 10.~~

15.5. Limitazioni:

~~15.5.1. Il recupero è consentito in quanto gli esercizi siano compatibili con i limiti previsti nei piani comunali sulla disciplina del commercio.~~

15.5.1. Il permesso di costruire è rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. La concessione o l'autorizzazione è data dal Sindaco previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale attività interessata con attività agricola.

In merito al punto b), si accoglie l'osservazione. All' Art. 131 (i cui punti sono stati rinumerati a seguito delle modifiche approvate dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 15 co. 12 L.R. 56/77 e s.m.i. - vedi punto 1.7.11 della presente relazione) si aggiunge nuovo punto:

“19 CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DI FABBRICATI RURALI

Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali può avvenire a condizione che non sia di pregiudizio per l'attività agricola del territorio”

In merito al punto c), si chiarisce che tutti i fabbricati rurali con più di 70 anni ricadono all'interno ai nuclei di interesse storico, (AA), per i quali vige una specifica normativa; per gli altri, non si ritiene opportuno accogliere l'osservazione, in quanto non riferita a nessun obbligo di legge.

In merito al punto d), si precisa che i fabbricati ad uso residenziale non rurale sono tutti quelli non perimetrati all'interno ai nuclei di interesse storico, (AA), per i quali vige una specifica normativa, o all'interno degli ambiti perimetrati come Aziende agricole in attività (Art. 132 – sigla IA), che, a seguito della precedente osservazione, sono individuati tutti con apposita sigla sulle tavole di piano. Tale specificazione è già indicata al punto 19 dell'art. 131 delle N.d.A., rinumerato punto 18 a seguito delle modifiche approvate dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 15 co. 12 L.R. 56/77 e s.m.i. (vedi punto 1.7.11 della presente relazione). Si ritiene opportuno precisare meglio la frase, che viene così integrata:

“Per “edifici recenti” **ad uso residenziale non rurale** si intendono tutti gli edifici non individuati in cartografia quali “Annucleamenti rurali di interesse storico” (AA) o quali “Insediamenti Agricoli in attività” (IA)”

Si riporta di seguito l'Art. 131 come corretto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione

1. Le presenti norme disciplinano gli interventi relativi a:

- a) COSTRUZIONI DI NUOVE ABITAZIONI RURALI
- b) RECUPERO DI ABITAZIONI RURALI ESISTENTI
- c) COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE PER L'ALLEVAMENTO
- d) RECUPERO DI ATTREZZATURE ESISTENTI PER L'ALLEVAMENTO
- e) COSTRUZIONE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO
- f) RECUPERO DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO
- g) COSTRUZIONE DI SERRE FISSE
- h) COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE
- i) RECUPERO DI COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE
- l) FORMAZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO E VASCHE E LAGONI PER LIQUAMI
- m) COSTRUZIONE DI OIFICI PER L'AGRICOLTURA
- n) RECUPERO DI FABBRICATI PER OIFICI
- o) NUOVE UNITA COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA
- p) RECUPERO DI LOCALI PER UNITA COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA
- q) COSTRUZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE E SERVIZI TURISTICI
- r) ATTIVITA' COMPATIBILI IN AREA AGRICOLA

2. a) **COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI RURALI.**

2.1. Nelle zone agricole fatte salve diverse disposizioni previste dalla presente normativa, è ammessa esclusivamente l'edificazione di residenze rurali in funzione della conduzione del fondo in ragione delle esigenze dell'imprenditore agricolo e del suo nucleo familiare. Non sono ammesse nuove costruzioni per residenza stabile o seconda casa. Per costruzioni di nuove abitazioni si intende la realizzazione di nuove costruzioni a destinazione abitativa.

2.2. Densità fondiaria: Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti di cui al 12° comma dell' Art. 25 della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, di seguito elencati:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mq.SUL 0,02 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mq.SUL 0,016 per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mq.SUL 0,01 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato alberato mq.SUL 0,007 per mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno
annessi ad aziende agricole: mq. SUL 0,0033 per mq. (in misura non superiore a 5 ettari per azienda)

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Ai fini della definizione della SUL edificabile si richiamano i disposti di cui ai commi 15° e seguenti dell' articolo precitato. L'Indice Fondiario può essere applicato anche sui terreni agricoli con valenza ambientale (EP, ATP, ATA, GV1, GV2) che, anche se ineditabili, concorrono a formare volumetria trasferibile nell'ambito delle "Aree agricole indifferenziate" Al o nelle aree IA "Insediamenti agricoli in attività".

L'indice fondiario, inoltre, può essere applicato anche su terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione l'istanza di concessione.

- 2.3 Copertura: La percentuale di copertura della superficie del fondo direttamente asservita su cui insistono le costruzioni non potrà essere superiore al 15% per le costruzioni a destinazione residenziale ed al 35% nel complesso; non sono computabili per il predetto rapporto di appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.
- 2.4. Limitazioni:
- 2.4.1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di atto di vincolo non edificandi accompagnato, nel caso previsto su terreni goduti a titolo di affitto, dall'assenso del/dei proprietario/i dei fondi alla cessione della capacità edificatoria dei fondi medesimi.
- 2.4.2. In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale l'avente diritto che preveda (ai sensi delle vigenti disposizioni di legge) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti.
- 2.5. Titolarità: Possiedono titolo al permesso di costruire i soggetti di cui al 3° comma dell' Art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i.

3 b) INTERVENTI DI RECUPERO IGIENICO FUNZIONALE DI ABITAZIONI RURALI ESISTENTI

Per interventi di recupero igienico funzionale di abitazioni rurali esistenti si intende:

- a) L'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione (...omissis...) di unità immobiliari già destinate all'abitazione, o delle porzioni destinate alla residenza di edifici rurali abbandonati alla data di adozione del presente PRGC.
- b) L'ampliamento della superficie utile lorda abitabile (...omissis...) nei limiti precisati al precedente punto 2, all'interno di fabbricati esistenti.
- c) L'ampliamento della superficie utile lorda abitabile delle unità immobiliari o delle porzioni degli edifici di cui alla lettera a) nei limiti dei disposti della L.R. 9/2003,

3.2. Limitazioni: In caso di residenza temporanea di natura agro – turistica o turistico – ricettiva, la concessione o l'autorizzazione ai soggetti che non rientrano tra quelli indicati al 3° comma dell' Art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i., è rilasciata previo impegno unilaterale del richiedente al mantenimento della destinazione in oggetto per un periodo non inferiore a 20 anni; la capacità ricettiva non può eccedere i limiti fissati dalla normativa regionale.

3.3. Titolarità:

Per gli interventi di cui ai punti 3.1.a) e 3.1.c) i soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei titoli previsti dal D.P.R. 380/01.

Per l'intervento di cui al punto 3.1.b) i soggetti di cui al 3° comma dell'art.25 l.r. 56/77 e s.m.i.

4. c) NUOVA COSTRUZIONE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

4.1 Per nuova costruzione di attrezzature ed impianti per l'allevamento di animali si intende:

- a) La realizzazione ex novo di edifici per la stabulazione delle infrastrutture relative
- b) La sostituzione edilizia di edifici esistenti
- c) L'ampliamento di impianti esistenti in misura superiore al 50% della S.U. esistente

4.2. Titolarità: Possiedono titolo i soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari, siano residenti nel Comune e possiedano una superficie aziendale di almeno ha 1. In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente titolo che preveda, ai sensi del 7° comma dell'art.25 della l.r.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e delle vigenti disposizioni di legge, il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

4.3. Rapporto di copertura: 35% riferito alla superficie fondiaria esclusi i fondi non contigui al fondo oggetto di nuova edificazione, e comprensivo di tutte le superfici edificate.

4.4. Limitazioni:

- 4.4.1. Le murature esterne dovranno essere tutte intonacate. Il manto di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere in coppi di laterizio o di materiale che, su prescrizione della C.I.E. risulti più consono all'ambiente circostante. Negli atti autorizzativi vengono esplicitate le sanzioni da applicare all'inadempienza delle caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati fermo restando l'applicazione delle disposizioni di legge concernenti esecuzione abusiva. Si richiama infine quanto disposto al successivo art. 49.
- 4.4.2. Non è ammesso l'allevamento di bestiame suino se non limitatamente a 25 capi, ed avicolo se non limitatamente a 150 capi; aziende ad indirizzo zootecnico diverso sono ammesse nei limiti e con le caratteristiche di cui alla l.r. 63/78 art. 3, 10^a comma.
- 4.4.3. Nel caso di allevamenti intensivi (a tale fine qui si definisce "allevamento intensivo" l'allevamento con più di 25 capi di bestiame suino, 150 capi di bestiame avicolo e 50 capi di bestiame bovino, equino caprino, ecc.) è condizione preliminare al rilascio del permesso di costruire lo studio delle caratteristiche geologico-tecniche delle aree interessate all'allevamento ivi comprese le aree di spandimento ai fini della tutela dalla tutela delle acque.
- 4.4.4. Ove, su parere di idonea commissione nominata dall'Amministrazione Comunale, le aree di spandimento dei carichi di letame o deiezioni fluide o semifluide non siano idonee o sufficienti, dovrà essere prevista idonea depurazione mediante impianti atti a garantire le emissioni di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla legge 10/5/76 n.319.

4.5. Distanze:

- 4.5.1. Nella costruzione di nuove stalle o concimaie ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni di distanza:

DISTANZE DA	TIPO DI ALLEVAMENTO			
	AVICOLI, SUINI E CANI		BOVINI, EQUINI, CAPI MINORI	
	Allevamenti esistenti (ml)	Nuovi Allevamenti (ml)	Allevamenti Esistenti (ml)	Nuovi allevamenti (ml)
Confini	15	15	10	15
Resid.condutt.	20	20	10	20
Nuclei rurali	50	250*	20	100
Resid.isolate	100	250*	20	100
Aree urbane	250	1.000	50	200

* mt. 500 per gli allevamenti avicoli, suinicoli e di sanati.

- 4.5.2. Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco nelle forme di legge o apposte come condizione alla autorizzazione o permesso di costruire.
- 4.5.3. Gli allevamenti industriali intensivi (vedi precedente punto 4.4.3) sono ammessi solo nelle aree agricole indifferenziate.

5. d) RECUPERO IGIENICO-FUNZIONALE DI ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI

- 5.1. Per interventi di recupero igienico-funzionale di attrezzature esistenti si intende:

- L'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione di impianti ed attrezzature agricole, anche con nuove destinazioni a ricovero di animali;
- L'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio della attività;
- L'ampliamento di impianti esistenti in misura non superiore al 50% delle superfici utili esistenti.

- 5.2. Titolarità: Possiedono titolo i soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge. In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente titolo che preveda, ai sensi del 7^a comma dell'art.25 della l.r.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e delle vigenti disposizioni di legge, il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

5.3. Rapporto di copertura: 35% riferito alla superficie fondiaria esclusi i fondi non contigui al fondo oggetto di nuova edificazione, e comprensivo di tutte le superfici edificate.

5.4. Limitazioni:

- 5.4.1. Non è ammesso l'allevamento di bestiame suino se non limitatamente a 25 capi, ed avicolo se non limitatamente a 150 capi; aziende ad indirizzo zootecnico diverso sono ammesse nei limiti e con le caratteristiche di cui alla l.r. 63/78 art. 3, 10^a comma.
- 5.4.2. Nel caso di recupero di fabbricati per allevamenti intensivi (vedi precedente punto 4.4.3) è condizione preliminare al rilascio del permesso di costruire lo studio delle caratteristiche geologico-tecniche delle aree interessate all'allevamento ivi comprese le aree di spandimento ai fini della tutela delle acque.
- 5.4.3. Ove, su parere di idonea commissione nominata dall'Amministrazione Comunale, le aree di spandimento dei carichi di letame o deiezioni fluide o semifluide non siano idonee o sufficienti, dovrà essere prevista idonea depurazione mediante impianti atti a garantire le emissioni di acque reflue aventi le caratteristiche previste dalla legge 10/5/76 n.319.

5.5. Distanze:

5.5.1. Nel recupero di stalle o concimaie ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni di distanza:

Distanze da	TIPO DI ALLEVAMENTO			
	AVICOLI, SUINI E CANI		BOVINI, EQUINI, CAPI MINORI	
	Allevamenti esistenti (ml)	Nuovi Allevamenti (ml)	Allevamenti Esistenti (ml)	Nuovi allevamenti (ml)
Confini	15	15	10	15
Resid.condutt.	20	20	10	20
Nuclei rurali	50	250*	20	100
Resid.isolate	100	250*	20	100
Aree urbane	250	1.000	50	200

5.5.2. Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco nelle forme di legge o apposte come condizione alla autorizzazione o concessione.

6. e) NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO

6.1. Per nuova costruzione di fabbricati funzionali alle esigenze dell'azienda agricola si intende:

- La realizzazione ex novo di fabbricati al servizio di aziende che ne sono sprovviste;
- La sostituzione edilizia di fabbricati esistenti, in misura superiore al 50% delle S.U.L. esistenti;
- L'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura superiore al 50%

6.2 Copertura: 35% riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate

6.3. Limitazioni:

- 6.3.1. In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente titolo che preveda, ai sensi del 7^a comma dell'art.25 della l.r.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e delle vigenti disposizioni di legge, il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
- 6.3.2. Non è ammessa la formazione di manufatti ad uso ricovero nelle aree boscate.
- 6.3.3. La formazione di capanni ad uso ricovero attrezzi agricoli è limitata ad appezzamenti di dimensione non inferiore a 3000 mq. L'avente titolo ha diritto alla realizzazione di un solo capanno indipendentemente dal numero e dalla dimensione dei fondi coltivati e dall'epoca di costruzione se successiva all'adozione del Progetto preliminare di P.R.G.C.
- 6.3.4. Per tutti i fabbricati la copertura del tetto sarà tegole curve di laterizio, le murature dovranno essere intonacate. Negli atti autorizzativi vengono esplicitate le sanzioni da applicare all'inadempienza delle caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati fermo restando l'applicazione delle disposizioni di legge concernenti esecuzione abusiva.

6.4. Titolarità:

- a) I soggetti di cui all' Art. 25, terzo comma, lettere a), b), c) L.R. 56/77
- b) I residenti nel Comune di Pianezza e proprietari del fondo, limitatamente alla realizzazione dei capanni destinati all'esclusivo uso di ricovero attrezzi e piccole macchine agricole aventi dimensione unitaria non superiore a 60 mq. di cui al massimo 26 mq. chiusi in volume, con altezza in gronda non superiore a mt. 2,20 e pavimento posto a quota non superiore a cm. 20 dal piano di campagna circostante. I manufatti avranno copertura a 1 o 2 falde con monta massima misurata alla catena non superiore a mt. 1.

7. f) RECUPERO FUNZIONALE DEI FABBRICATI RURALI DI SERVIZIO**7.1. Per interventi di recupero funzionale di fabbricati rurali di servizio s'intende:**

- a) L'esecuzione di opere di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione totale o parziale di impianti, attrezzature e costruzioni;
- b) La sostituzione edilizia di impianti, attrezzature e delle costruzioni in misura inferiore al 50% delle S.U. esistenti;
- c) L'esecuzione di opere infrastrutturali ed impianti tecnici al servizio dell'attività agricola;
- d) L'ampliamento delle superfici utili complessive dei fabbricati di servizio del nucleo aziendale in misura inferiore al 50%.

7.2 Copertura: 35% per gli interventi di ampliamento, riferito alla S.F. e comprensivo di tutte le superfici edificate.

7.3 Limitazioni: In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente titolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

7.4 Titolarità: Possiedono titolo alla concessione i soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari.

8. g) COSTRUZIONE E MANUTENZIONE DI SERRE FISSE

8.1. Copertura: 60% dell'area asservita.

8.2. Limitazioni: In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente titolo riferito al mantenimento della destinazione specifica.

8.3. Titolarità: Possiedono titolo i soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionari, siano residenti nel Comune e possiedano una superficie aziendale di almeno ha 1.

9. h) NUOVE COSTRUZIONI RURALI SPECIALIZZATE.

.1. Per nuova costruzione di edifici rurali specializzati destinati alla lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali e di strutture tecniche e tecnologiche al servizio del territorio agricolo, si intende:

- a) La costruzione ex novo di edifici;
- b) L'acquisizione a tali destinazioni di manufatti preesistenti diversamente destinati di dimensione maggiore a mq. 200 di S.U.L. compresi gli interventi integrativi comportanti o non comportanti opere edilizie e gli ampliamenti.

9.2. Densità fondiaria: U.F.: 0,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito (massimo 2 piani f.t.).

9.3. Copertura: 30% riferito alle superfici edificate in complesso.

9.4. Limitazioni:

9.4.1. Tali impianti non sono ammessi nelle aree forestali e di ambito fluviale nonché in quelle di tutela ambientale o paesaggistica, aperti o chiusi. La localizzazione è subordinata all'accessibilità mediante viabilità di sezione non inferiore a mt. 7.

9.4.2. Il Permesso di costruire e/o l'autorizzazione sono rilasciate previa verifica della congruità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'insediamento previsto, o ove se ne preveda l'adeguamento contestuale alle opere relative all'insediamento.

- 9.4.3. E' richiesto l'atto di impegno unilaterale riferito al mantenimento della destinazione specifica per anni 20.
- 9.4.4. La formazione di impianti al servizio di aziende associate o non connessi ad aziende agricole residenti nel comune è riservata agli Enti pubblici e di diritto pubblico, alle associazioni di produttori ufficialmente riconosciute ai sensi di legge ed ai consorzi gratuitamente operanti sul territorio.. Detti impianti devono avere ubicazione arteriale con diretto accesso sulle direttrici di grande comunicazione intercomunale
- 9.4.5. Le murature esterne dovranno essere tutte intonacate. Il manto di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere in coppi di laterizio o di materiale che, su prescrizione della C.I.E. risulti più consono all' ambiente circostante. Negli atti autorizzativi vengono esplicitate le sanzioni da applicare all'inadempienza delle caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati fermo restando l'applicazione delle disposizioni di legge concernenti esecuzione abusiva. Si richiama infine quanto disposto al precedente art. 49.
- 9.5. Titolarità: Possiedono titolo alla concessione i soggetti di cui al 3° comma dell' Art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i

10. i) RECUPERO DI EDIFICI ALLE DESTINAZIONI RURALI SPECIALIZZATE

- 10.1. Per recupero di edifici alle destinazioni rurali specializzate si intende:
- L'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e ristrutturazione parziale di impianti, attrezzature ed edifici già destinati;
 - La sostituzione edilizia di impianti, attrezzature ed edifici preesistenti;
 - L'ampliamento della S.U. esistente fino al raggiungimento, nel complesso e per la destinazione specifica, di una superficie utile non superiore a mq. 200.
- 10.2. Densità fondiaria: U.F. = 0,5 mq/mq sul fondo direttamente asservito ed unicamente per gli interventi in 9.b).
- 10.3. Copertura: 25% riferita alle superfici in complesso, ed unicamente per gli interventi in 9b e 9c).
- 10.4. Limitazioni: In ogni caso il rilascio del permesso di costruire per gli interventi ammessi è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente titolo riferito al mantenimento della destinazione specifica.
- 10.5. Titolarità: Possiedono titolo, oltre ai soggetti di cui al 3° comma dell' Art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i, i soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge, iscritti negli elenchi delle attività artigianali e/o industriali e /o commerciali.

11.I) FORMAZIONE DI POZZI E LAGHI PER USO IRRIGUO E PER LA REGIMAZIONE DEI BACINI IDRICI, NONCHE' DI VASCHE E LAGONI DI ACCUMULO LIQUAMI

- 11.1. Si richiamano i disposti dell'art. 56, 5°, 6°, 7° comma della l.r. n. 56/77 .
- 11.2. Per i laghi di uso irriguo e di regimentazione dei bacini idrici, l'autorizzazione può essere condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico che valuti gli effetti dell'opera in ordine all'assetto idrogeologico del territorio del bacino.
- 11.3. Vasche e lagoni devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 ml.; il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva dell' U.S.L.

12. m) NUOVA COSTRUZIONE DI OPIFICI PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA

- 12.1. Sono attività di servizio all'agricoltura attività fino a 5 addetti censite all'ultimo censimento generale dell'industria artigianato e commercio (2001) ai rami 0. Agricoltura, Caccia e pesca.
461. Segazione e preparazione del legno.
611. Commercio all'ingrosso di materie prime agricole.
613. Commercio all'ingrosso di legname limitatamente a materie prime provenienti dalle lavorazioni agricole o a queste prevalentemente dirette.
- 12.2. Per nuova costruzione di opifici per attività di servizio si intende:
- La costruzione ex novo di edifici non classificabili quali pertinenze di impianti esistenti ;
 - L'acquisizione della destinazione c1 di edifici esistenti a diversa destinazione, comportante o meno opere edilizie;
 - L'ampliamento di opifici esistenti in misura superiore al 100% della S.U. esistente.

12.3. Densità fondiaria: 0,5 mq/mq

12.4. Copertura: 30%

12.5. Limitazioni:

12.5.1. Tali impianti sono ammessi esclusivamente nelle aree agricole indifferenziate .

12.5.2. Si applicano le limitazioni c1, c2 di cui al successivo paragrafo 13.

12.6. Titolarità: I soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge, iscritti negli elenchi delle attività artigianali e/o industriali e /o commerciali, sottoscriventi atto di impegno unilaterale riferito al mantenimento della destinazione specifica per anni 10.

13. n) RECUPERO DI OPIFICI PER ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA

13.1. Per la definizione delle attività al servizio dell' agricoltura si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 12.

13.2 Per recupero di opifici per attività di servizio si intende:

- a) L'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione parziale di edifici, attrezzature ed impianti già destinati;
- b) La realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dell'opificio esistente alle normative di tutela del lavoro e dell'ambiente ed igienico-sanitarie nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili alla funzionalità dell'edificio;
- c) L'ampliamento di opifici esistenti in misura inferiore o uguale al 100% della S.U esistente.

13.3. Densità fondiaria: 0,5 mq/mq

13.4. Copertura: 30% calcolato sul complesso delle costruzioni

13.5. Limitazioni:

13.5.1. Il permesso di costruire è rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. Il permesso di costruire è rilasciato previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale attività interessata con attività agricola.

13.5.2. E' ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di 150 mq. di S.U.L. per ciascun impianto, nei limiti di ampliamento complessivo non superiore al 100% della S.U.L. esistente, nel rispetto del 30% max. di copertura calcolato sul complesso delle costruzioni.

13.6. Titolarità: I soggetti di qualunque categoria purché in possesso dei requisiti di legge, iscritti negli elenchi delle attività artigianali e/o industriali e /o commerciali, sottoscriventi atto di impegno unilaterale riferito al mantenimento della destinazione specifica per anni 10.

14. o) NUOVA COSTRUZIONE DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI CONNESSE CON L'AGRICOLTURA

14.1. Sono attività commerciali connesse con l'agricoltura: attività fino a 5 addetti, strettamente correlate con le attività agricole atte alla commercializzazione del prodotto, di prodotti zootecnici e forestali della azienda singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, magazzini per derrate alimentari, ecc.), stoccaggio e commercio di fertilizzanti, di mangimi e riparazione e vendita di macchine agricole.

14.2. Per nuova costruzione di locali per l'esercizio di tali attività si intende:

- a) La costruzione ex novo di locali per l'esercizio di attività commerciali al minuto connesse con l' agricoltura;
- b) L'acquisizione alla destinazione di cui al punto precedente di edifici esistenti adibiti ad altra destinazione, comportanti o meno opere edilizie;
- c) L'ampliamento di esercizi esistenti in misura superiore al 30% della S.U. esistente.

14.3. Densità fondiaria: 0,50 mq/mq sul fondo direttamente asservito, con massimo 2 piani f.t.

14.4. Copertura: 50% del lotto

14.5. Limitazioni:

14.5.1. Interventi di costruzione ex novo e di ampliamento, di cui ai precedenti punti 14.4.a e 14.4.c non sono ammessi nelle aree di ambito fluviale di salvaguardia:

14.5.2. Il permesso di costruire è rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. Il permesso di costruire è rilasciato previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale attività interessata con attività agricola.

14.5.3. E' ammessa la realizzazione di una abitazione per non più di 150 mq. di S.U. per ciascun impianto, nei limiti di ampliamento complessivo non superiore al 30% della S.U. esistente, nel rispetto del 50% max. di copertura calcolato sul complesso delle costruzioni.

15. p) RECUPERO DI LOCALI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' di cui al precedente paragrafo 14

15.1. Si richiama la definizione data al primo capoverso del precedente paragrafo 14.

15.2. Per recupero di locali si intende:

- a) L'esecuzione di opere di manutenzione, risanamento e di ristrutturazione di edifici, attrezzature ed impianti già destinati;
- b) La realizzazione di pertinenze per l'adeguamento dei locali alle normative di tutela della incolumità, dell'ambiente ed igienico-sanitario, nonché per gli impianti tecnici e tecnologici indispensabili per la funzionalità dell'edificio.
- c) L'ampliamento di edifici esistenti in misura inferiore o uguale al 30% della S.U.L. esistente. Sono comunque ammessi, anche se eccedenti a tale limite, 25 mq. di S.U.L. in ampliamento.

15.3. Densità fondiaria: 0,50 mq/mq sul fondo direttamente asservito, con massimo 2 piani f.t.

15.4. Copertura: 50% calcolato sul complesso degli edifici limitatamente al caso di interventi in 15.2.c) (ampliamento di edifici esistenti);

15.5. Limitazioni:

15.5.1. Il permesso di costruire è rilasciato previo impegno unilaterale al mantenimento della destinazione specifica dell'intero impianto per un periodo non inferiore a 10 anni. La concessione o l'autorizzazione è data dal Sindaco previo parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in cui viene motivata la connessione funzionale attività interessata con attività agricola.

16. q) COSTRUZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE E ANNESSI SERVIZI TURISTICI

16.1. Sono le strutture definite:

- a) All'art. 6 della l. 217/1983, art. 2 lett. c), l.r. 35/84.
- b) All'art. 2 della l. 56/1979.
- c) Alla Circ. Min. LL.PP. 3210/67 applicativa della legge ponte 765/67 relativa alla definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico se ed in quanto assimilabili alle categorie di servizi specificati all'art.21 della legge 56/77.

16.2. Nelle aree extraurbane è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente e cioè:

- a) La ristrutturazione di edifici esistenti per il recupero della destinazione a strutture ricettive ed annessi servizi turistici, o a campeggi;
- b) L'ampliamento di strutture ricettive esistenti in misura non superiore al 50% del volume edilizio relativo

16.3. Copertura: 25% comprensiva del complesso degli edifici

17. r) ATTIVITA' COMPATIBILI IN AREA AGRICOLA

- 17.1. Sono aree situate in contesto agricolo, con attività produttive esistenti compatibili con l'attività agricola produttiva (attività florovivaistiche e servizi connessi di trasformazione dei prodotti agricoli, lavorazione carni, ecc.) o infrastrutture ed attrezzature per allevamento di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell' Art. 2135 del Codice Civile.
- 17.2. La destinazione d'uso propria è quella agricola produttiva. E' ammessa la permanenza di attività di trasformazione dei prodotti agricoli, e infrastrutture, strutture ed attrezzature per allevamento di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.
- 17.3. Sugli edifici esistenti destinati alla residenza ed all'allevamento di animali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché ampliamenti di superficie coperta fino ad un massimo del 25% della superficie coperta esistente, necessari al miglioramento degli impianti e/o all'aumento della produzione.
Il rapporto di copertura massimo consentito è pari ad 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita.
L'altezza delle nuove costruzioni non potrà essere superiore a mt. 4,50 in gronda.
- 17.4. Gli allevamenti di cani o di cavalli sono subordinati alla preventiva formazione di fitta vegetazione arborea ed arbustiva frangisuono sui lati frontistanti gli insediamenti aggregati o sparsi, nonché alle ulteriori prescrizioni di distanze di cui al commi 4 e 5 del precedente articolo 117. Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato, del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco nelle forme di legge o apposte come condizione alla autorizzazione o permesso di costruire.

18. EDIFICI RECENTI IN AREA AGRICOLA AD USO RESIDENZIALE NON RURALE

Per "edifici recenti" **ad uso residenziale non rurale** si intendono tutti gli edifici non individuati in cartografia quali "Annucleamenti rurali di interesse storico" (AA) o quali "Insediamenti Agricoli in attività" (IA)

Sugli edifici residenziali recenti non rurali ubicati in zona agricola sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale dell'edificio, non eccedenti il 20% della SUL residenziale esistente. Per gli edifici residenziali recenti non rurali ricadenti nelle aree a destinazione agricola e' ammessa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché impianti sportivi scoperti al servizio delle abitazioni, quali gioco bocce, tennis, piscina, ecc., ad uso esclusivo dei proprietari degli immobili e in misura strettamente collegata agli abitanti insediati, sulle sole aree già destinate a pertinenza degli immobili esistenti alla data di approvazione del PRGC 97.

19. CAMBIO DI DESTINAZIONE D' USO DI FABBRICATI RURALI

Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali può avvenire a condizione che non sia di pregiudizio per l'attività agricola del territorio

1.7.4h Art. 135 Annucleamenti rurali di interesse storico AA

- a) *La numerazione delle cascine storiche, riportata nel testo normativa, non risulta indicata nella Tavola P1. Questa carenza cartografica rende quasi impossibile individuare gli annucleamenti AA12 e AA14 catalogati quali patrimonio architettonico di interesse culturale ai sensi della Legge 35/95. Si chiede in sede controdeduttiva di integrare l'elaborato cartografico Tav.P 1 in scala 1:6500, con la predetta numerazione.*
- b) *Al punto 2.4, dell'articolo 135, viene fatto riferimento alle "specifiche schede dell'allegato normativo relativo ai complessi cascinali" tale allegato non risulta tra gli elaborati prescrittivi della Variante Generale al P.R.G.C. trasmessi a questa Direzione per l'esame di competenza. Si chiede vengono forniti gli opportuni chiarimenti in sede controdeduttiva.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

In merito al punto a), si accoglie l'osservazione. Viene riportata sulla Tavola P1 la numerazione delle cascine storiche, come riportata nel testo normativo dell'articolo.

In merito al punto b), si dichiara che trattasi di refuso, in quanto l'elaborato citato è inesistente.

1.7.4i Art.139 Aree a verde privato ed orti urbani

Gli elaborati della variante in esame non definiscono puntualmente le localizzazioni e soprattutto le dimensioni dei fabbricati residenziali esistenti sulle cui aree di pertinenza si applicano le prescrizioni dell'art. 139 in esame.

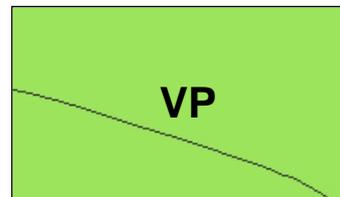
Pertanto non risulta possibile quantificare il dimensionamento dei fabbricati per ricoveri attrezzi da giardino previsti al punto 5. Si richiede di definire in modo puntuale sia i fabbricati esistenti sia le dimensioni realizzabili dei fabbricati per il ricovero degli attrezzi da giardino ponendo comunque un limite massimo non superiore ai 12 mq. di superficie coperta con altezza massima media <2.70 mt. (e, comunque, di dimensioni inferiori a quelle di un box-auto standard).

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

I fabbricati residenziali esistenti che possiedono pertinenze a verde privato ricadono nelle aree residenziali a capacità insediativa esaurita (Art. 97 – aree Be); le loro pertinenze all' interno delle aree VP sono individuate dalle suddivisioni catastali. Si accoglie l'osservazione, limitando a 12 mq. le dimensioni massime di tali fabbricati, ed inserendo l' obbligo della dimostrazione della titolarità della pertinenza. Il punto 5 dell'Art. 138 (ex 139, rinumerato in tal modo a seguito dell'accoglimento dell'osservazione regionale di cui al punto 1.7.1g della presente relazione) è quindi così modificato ed integrato:

5. E' consentita la realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima ~~di 3,50 m.,~~ **inferiore comunque a m. 2,70**, misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. ~~di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale di cui sono pertinenza di 12 mq.~~ Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00. **La pertinenza del terreno deve essere dimostrata all' atto della richiesta del permesso di costruire, con atto di proprietà od equivalente titolo abilitativo.**

Si riporta di seguito l' Art. 139 - **Aree a verde privato ed orti urbani** – come modificato a seguito dell' accoglimento dell' osservazione

**Aree a verde privato ed orti urbani****Art. 138****CODICE AREA****VP****SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC**

1. Si tratta di aree nelle quali il PRGC prevede il mantenimento e lo sviluppo della dotazione di verde privato finalizzata al più generale processo di rigenerazione ecologica e *comfort* ambientale, consentendo anche l'insediamento di attrezzature sportive scoperte ad uso privato o gestite da operatori privati ed eventualmente convenzionate.
2. In esse sono ammessi unicamente interventi per il miglioramento del verde ornamentale o produttivo, o la realizzazione di campi da tennis, piscine private, percorsi ginnici.
3. Il suolo non può essere impermeabilizzato per più di un decimo della superficie interessata.
4. Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra per non più di un ventesimo della superficie interessata.
5. E' consentita la realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima **inferiore comunque a m. 2,70**, misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. **di 12 mq.** Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00. **La pertinenza del terreno deve essere dimostrata all'atto della richiesta del permesso di costruire, con atto di proprietà od equivalente titolo abilitativo.**
6. CASI PARTICOLARI
 - Sull'area VP 2.8 (ex area EP2), sono consentiti tutti gli interventi previsti nel PEC approvato con D.C.C. n. 86 del 27/11/2003.
 - Sull'area VP 2.14 è consentita la localizzazione di parcheggi alberati al servizio dell'attività, da realizzarsi con materiali permeabili.

1.7.4I Art.140 e 140.3 Attività ed impianti incompatibili da rilocalizzare

In merito alla aree "AR - Impianti incompatibili da rilocalizzare" si demanda a quanto osservato al precedente punto "PAESAGGIO AGRARIO" della presente relazione.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto; per le determinazioni in merito si fa riferimento al precedente punto 1.6.

1.8 CARTOGRAFIA e Allegati

1.8.1 La Tavola P1, in scala 1:6.500, è l'unico elaborato prescrittivo, con le destinazioni e i vincoli, di Piano Regolatore rappresentante l'intero territorio comunale, in considerazione della sua rilevanza dal punto di vista urbanistico-edilizio si ritiene opportuno rendere tale elaborato cartografico il più completo possibile sia dal punto di vista delle simbologie sia delle numerazioni, riportando sulla Tavola tutte le indicazioni della relativa legenda. A titolo esemplificativo si evidenzia che le aree del Paesaggio Agrario, non essendo tutte rappresentate nelle Tavole di Piano di maggior dettaglio, dovrebbero essere individuate oltre che dalle retinature colorate, anche dalle simbologie indicate in legenda, come aree: IA - AI- ATP- ATA, ecc..

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Oltre la numerazione delle cascine storiche, come già detto al precedente punto 7.10.8a, vengono riportate sulla Tavola P1 tutte le sigle delle aree normative che non compaiono nelle tavole P2a e P2b in scala 1:2000.



Estratto della Tavola P1

- 1.8.2** *Si segnale inoltre che tra gli allegati tecnici non risulta compreso l'individuazione delle linee di soglia dei costi differenziali per l'urbanizzazione delle aree di espansione ai sensi del 3° ed ultimo comma dell'art. 14 della L.R. 5611977. Si richiede all'Amministrazione comunale in sede di controdeduzioni di provvedere a redigere il predetto allegato tecnico.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. Tale allegato tecnico, essendo stato abolito dalla L.R. 3/2013, viene comunque redatto come allegato del Rapporto Ambientale, e nominato con le sigle VAa8 (Analisi della Soglia: Relazione) e VAa9 (Carta Tematica).

1.9 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

- 1.9.1** *Sulla cartografia di Variante al Piano sia l'area del cimitero del capoluogo sia la relativa ridotta fascia di rispetto non risultano modificate.*

Si sottolinea che si dovrà, in sede controdeduttiva, tener conto delle prescrizioni di cui alla Legge n. 166 del 01.08.2002 e dell'art. 27 della L.R. 56177 modificato dalla L.R. 3/2013 che hanno introdotto nuove disposizioni sulle dimensioni, e sulle modalità di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale oltre ad aver precisato quali tipi di interventi sono consentiti all'interno della zona di rispetto. Si evidenzia che tutti gli interventi sulle aree edificate esistenti essendo poste sul confine o dentro la fascia di rispetto cimiteriale potranno essere assentiti solo se coerenti con le disposizioni della predetta Legge 166/2002 e LR 56/1977e s.m.i..

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

In ordine alla richiesta, si chiarisce che la riduzione della originaria fascia di rispetto individuata nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte nel 1997 è stata effettuata in prima fase al fine di consentire la realizzazione di opera privata di rilevante interesse pubblico (comma 6 ter dell' Art.27 L.r. 56/77 e s.m.i.. E stata effettuata inoltre la verifica dei provvedimenti amministrativi che l'hanno presupposta. Essi sono così sintetizzabili:

- *Parere favorevole ASL TO4 datato 11.03.2008;*
- Delibera C.C. n.50 del 30.10.2008 – Approvazione elaborati Piano Regolatore Cimiteriale relativi alla riduzione della fascia di rispetto dei lati nord e sud e contestuale ampliamento della stessa sul lato est;*
- *Modifica della fascia di rispetto come descritto al punto precedente negli elaborati del PRGC (Variante Parziale n. 14) con DCC n. 51 del 30.10.2008.*

1.10 VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALI

- 1.10.1** *Le carreggiate delle nuove viabilità, urbane ed extraurbane o interne alle aree per i nuovi impianti, siano essi residenziali, a servizi pubblici, turistico-ricettivi, produttivi o commerciali, devono essere adeguate alle caratteristiche dimensionali definite dal D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001 e alle norme del Decreto 19 aprile 2006 relativo alle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

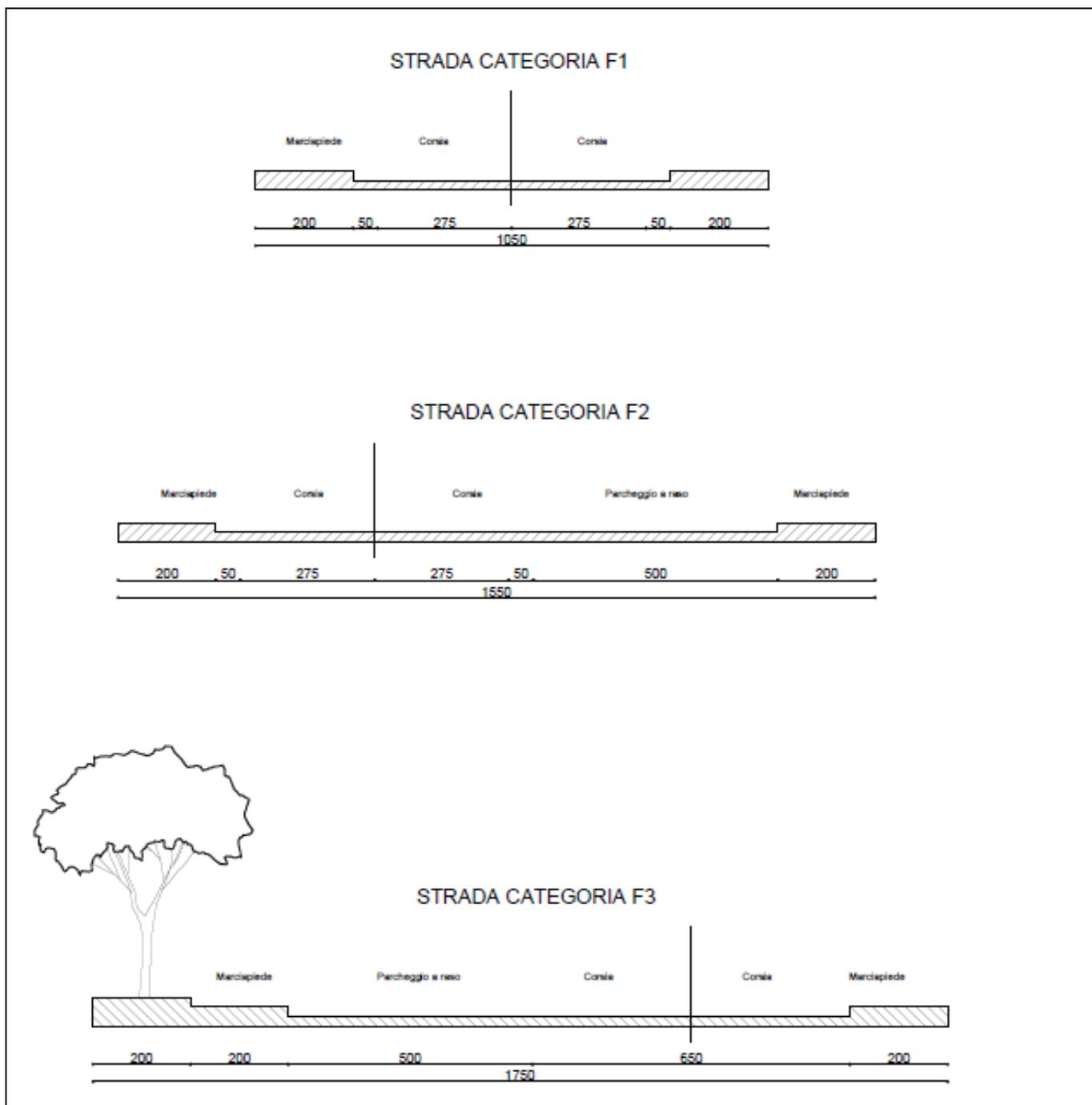
Si accoglie l'osservazione. Premesso che non vengono previste nuove viabilità extraurbane, si fa presente che, D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti del 05.11.2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". Al capo 3 – CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E CRITERI COMPOSITIVI DELLA PIATTAFORMA, al punto 3.6 ESEMPI DI ORGANIZZAZIONE DELLA PIATTAFORMA STRADALE, così recita:

"3.6. Per esplicitare il significato delle indicazioni contenute nel paragrafo precedente e nelle tabelle 3.4.a, vengono rappresentati nelle figure 3.6.a - 3.6.i una serie di esempi di piattaforma stradale risultanti dalla composizione di alcuni degli elementi modulari già definiti. Gli elementi marginali e di arredo verranno rappresentati successivamente, al Cap. 4. Le piattaforme rappresentate, sono quelle ritenute di più frequente applicazione, ma non le uniche che derivino dalle possibili combinazioni degli elementi modulari. Per ogni tipo di strada viene proposta come soluzione base la configurazione minima prevista dal Codice; i successivi casi presentati riguardano piattaforme nelle quali sono stati aggiunti alcuni elementi modulari integrativi, la cui presenza o meno dovrà essere definita dal progettista in relazione all'ambito territoriale e all'utenza prevista.

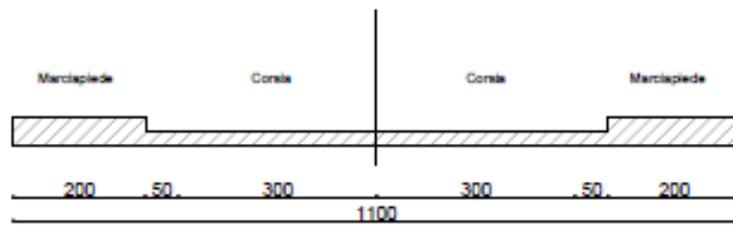
Tutte le sezioni stradali di progetto previste all' Art. 117 delle N.d'A. – Viabilità veicolare e pedonale urbana ed extraurbana esistente ed in progetto – sono parte della rete locale, e corrispondono al tipo E Urbane di quartiere ed F – Strade locali urbane. Si prende atto di quanto osservato, e si definiscono meglio le sezioni in conformità alla normativa vigente. Le sezioni F, F3, F4, F5, F7, F8, F9, F10 sono riclassificate come di categoria E, ed assumono rispettivamente la denominazione E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8. Le sezioni F1 ed F2 vengono adeguate tenendo conto della banchina laterale, e la sezione F6 viene anch' essa adeguata e rinominata F3. Il punto 12 dell' Art. 117 viene così integrato:

12. In riferimento alla classificazione di cui all'Art. 2 del D.L. 30/4/1992 n. 285, il P.R.G.C., viste le caratteristiche definite al terzo comma dell'articolo succitato, all'interno dei centri abitati vengono individuate unicamente strade di tipo **E urbane di quartiere ed F** (Locali), per le quali il D.P.R. 147/93 non stabilisce fasce minime di rispetto.

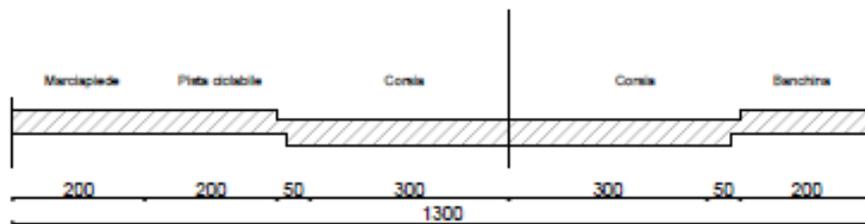
Si riportano di seguito gli schemi allegati all' Art. 117 - **Viabilità veicolare e pedonale urbana ed extraurbana esistente ed in progetto** – con le sezioni stradali modificate a seguito dell'accoglimento dell' osservazione:



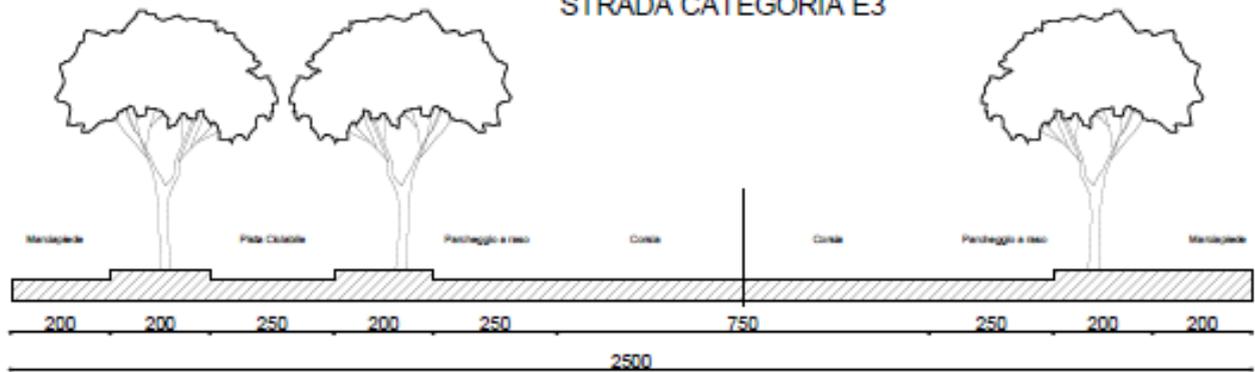
STRADA CATEGORIA E1



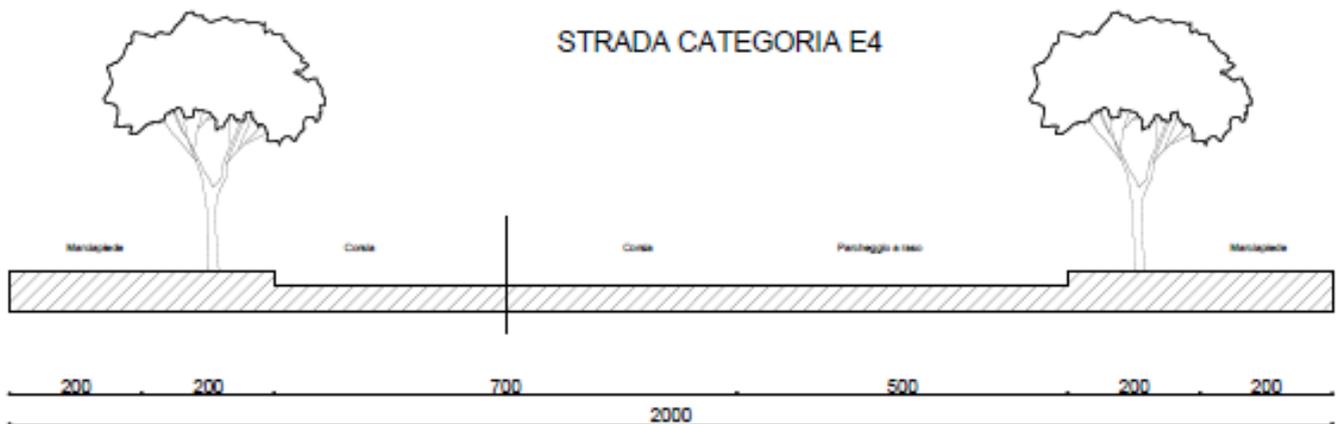
STRADA CATEGORIA E2



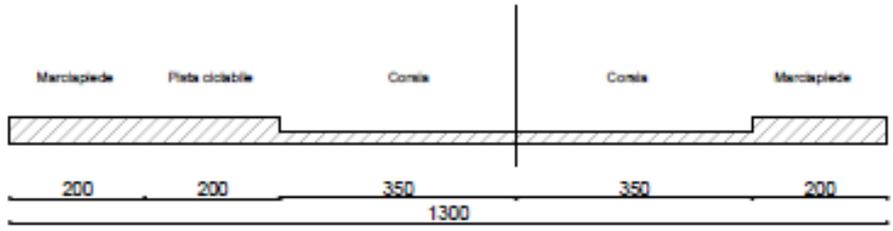
STRADA CATEGORIA E3



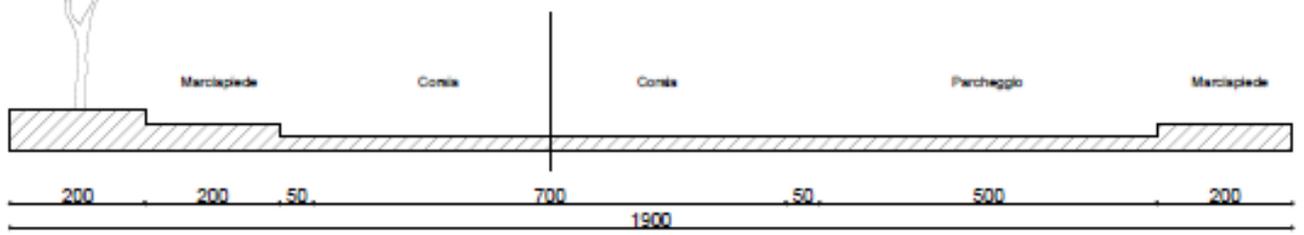
STRADA CATEGORIA E4



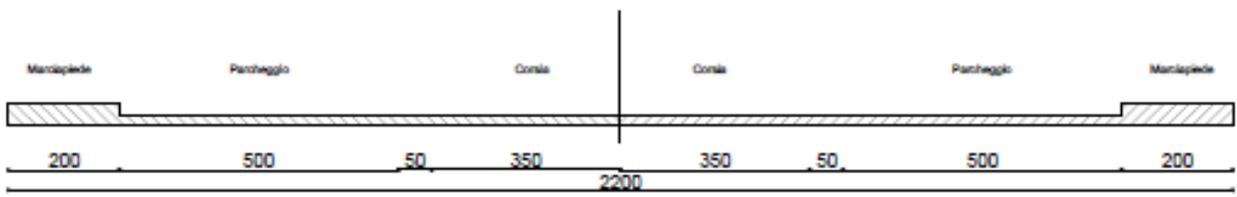
STRADA CATEGORIA E5



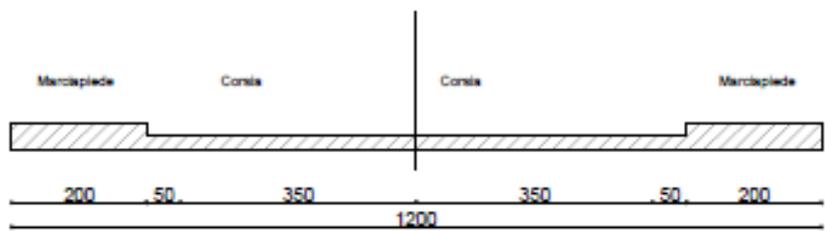
STRADA CATEGORIA E6



STRADA CATEGORIA E7



STRADA CATEGORIA E8



1.11 PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE

1.11.1 Con nota Prot. Gen. n. 5424/DB0823 in data 22.02.2013 è stato richiesto alla Direzione Regionale Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste e in particolare al Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Torino, Cuneo, Novara e Verbania.

La Direzione Regionale Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Economia Montana e Foreste attraverso il Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Torino, Cuneo, Novara e Verbania della Direzione Regionale OO.PP., ha espresso il proprio parere Prot. 34879 DB14/20 dell'05.2013 allegato alla presente relazione istruttoria per farne parte integrante, ritiene che gli studi idrogeologici presentati debbano essere integrati ed approfonditi subordinatamente ad una serie di indicazioni puntuali riportate nel predetto parere.

Si demanda pertanto al parere allegato la specificazione degli approfondimenti richiesti e si richiede in sede controdeduttiva di ottemperare alle suddette osservazioni.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto; per le determinazioni in merito si fa riferimento al successivo specifico punto 2.

1.12 PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA (Adeguamento alla L.R. 52/2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico).

1.12.1 *Per quanto riguarda la compatibilità acustica si prende atto di quanto dichiarato nel fascioletto "VC" relativo alla "Verifica di Compatibilità Acustica" dove sono state puntualmente verificate le modifiche apportate dalla Variante in esame, rispetto alla Classificazione Acustica comunale vigente (approvata D.C.C. n. 20 del 19.04.2007) e viene dichiarata la congruità con il Piano di Classificazione Acustica vigente.*

Inoltre viene precisato quali nuove classi acustiche dovranno essere introdotte a seguito del cambio di destinazione d'uso delle aree oggetto di Variante e quali classi acustiche, del Piano di Classificazione Acustica approvato, dovranno essere riclassificate al fine di assicurare la compatibilità acustica tra le aree del P.R.G.C..

Le predette verifiche, relative al rispetto della normativa acustica, dovranno essere effettuate anche in sede di controdeduzioni comunali alle osservazioni regionali.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto. Le controdeduzioni comunali alle osservazioni regionali non comportano modifiche alla classificazione acustica vigente.

1.13 COMMERCIO (Adeguamento alla L.R. 28/1999 "Disciplina e sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114".

Il Comune di Pianezza con Delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 22.12.2006 ha definito e approvato i "criteri" ex art. 8 comma 3 del D.Lgs. 114/1998 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Il Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, della Direzione Attività Produttive della Regione Piemonte, ha inviato al Comune interessato una nota di presa d'atto della D.C.C. dei criteri commerciali.

In merito alla Variante Generale del P.R.G.C. in esame il predetto Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, con nota Prot. 3620/DB1607 in data 20.03.2013 (ns. Prot. Gen. n. 8451/DB0823+0805 del 22.03.2013), ha espresso il proprio parere nel quale vengono formulate alcune osservazioni di carattere generale e cartografico, e sono segnalate alcune puntuali modifiche da effettuare sul testo delle Norme di Attuazione.

Successivamente la Direzione Attività Produttive; Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale, ha trasmesso una integrazione al predetto parere del 20.03.2013, Prot. 8008/DB1607 in data 10.07.2014, (ns. Prot. Gen. n. 18990/DB0823 del 11.07.2014) dove vengono formulate alcune integrazioni alle osservazioni sugli elaborati della Variante al P.R.G.C. in esame.

Demandando pertanto ai pareri allegati la specificazione degli approfondimenti richiesti si richiede in sede controdeduttiva di ottemperare alle suddette osservazioni.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto; per le determinazioni si fa riferimento al successivo specifico punto 4

1.14 PROCEDURA di VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

1.14.1 *In merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi del D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e dell'Art. 20 della L.R. 40/1998 come integrato dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008, il Comune di Pianezza, congiuntamente all'adozione del Progetto Definitivo, ha adottato gli elaborati inerenti alla procedura di VAS .*

Il Settore Valutazione di Piani e Programmi della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia con Determinazione Dirigenziale n. 449 del 30.07.2014 con allegata la Relazione dell'Organo Tecnico regionale per la V.A.S finalizzata all'espressione del PARERE MOTIVATO Edilizia e Direzione Ambiente, ha espresso "parere motivato" dal quale risulta che la Variante di Revisione del P.R.G.C. in esame ha diverse criticità che potrebbero avere effetti significativi sulle componenti ambientali in particolare per quanto riguarda la consistenza e estensione territoriale delle nuove previsioni che interessano il suolo agricolo.

Demandando, pertanto, al contributo allegato la specificazione degli approfondimenti richiesti. Si richiede in sede controdeduttiva di ottemperare alle suddette osservazioni.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto; per le determinazioni generali si fa riferimento al successivo specifico punto 4, tranne quanto già riportato nei precedenti punti

1.15 OSSERVAZIONI PERVENUTE IN REGIONE

1.15.1 *Prima di concludere la Relazione si segnala che è pervenuta agli Uffici della Direzione un'osservazione da parte di privati sulle scelte della Variante, nota del 9.04.2013, ns. Prot. Gen. N. 10430 del 15.04.2013.*

In particolare viene segnalata la necessità di riconoscere le attività in atto ippoterapiche, addestrative e ludico-sportive equestri dell'Associazione Ippica "Il mustang", nelle aree del complesso "Cascina Rusca".

Al riguardo si fa presente che l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28.11.2013, ha riconosciuto l'attività di maneggio, sita nell'annucleamento di interesse storico della cascina "rusca", ed ha integrato l'elenco dei casi particolari individuati nell'art. 135 della N.d.A della Variante al P.R.G.C. in esame, consentendo anche la realizzazione di strutture coperte al servizio dell'attività fino ad un max di mq. 1.500 di Superficie Coperta, priva di SUL.

Tuttavia si segnala che le Strutture coperte esistenti al servizio dell'attività di maneggio, secondo quanto indicato dai proprietari, occupano complessivamente una superficie di circa 2.350 mq dei quali 1.320 mq sono riferiti alla Superficie coperta di una struttura con funzioni di maneggio coperto realizzata ai sensi del "Permesso di costruire temporaneo e precario" rilasciato in data 19 ottobre 2012.

Tale dato complessivo delle strutture coperte esistenti e necessarie per l'attività non sembra essere stato riconosciuto e quantificato esplicitamente sia dalla Variante Generale in esame sia dalla D.C.C. n. 33 del 28.11.2013 sopraccitata.

L'Amministrazione Comunale potrà in sede controdeduttiva verificare e valutare l'opportunità di rendere esplicita la modalità di calcolo della Superficie coperta aggiuntiva (1.500 mq) rispetto a quella esistente, nel rispetto comunque dei criteri informativi della Variante al Piano Regolatore e di quanto rilevato nel corso della presente relazione.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. L' Art. 135,- Annucleamenti di interesse storico - alla voce Casi Particolari, è così integrato:

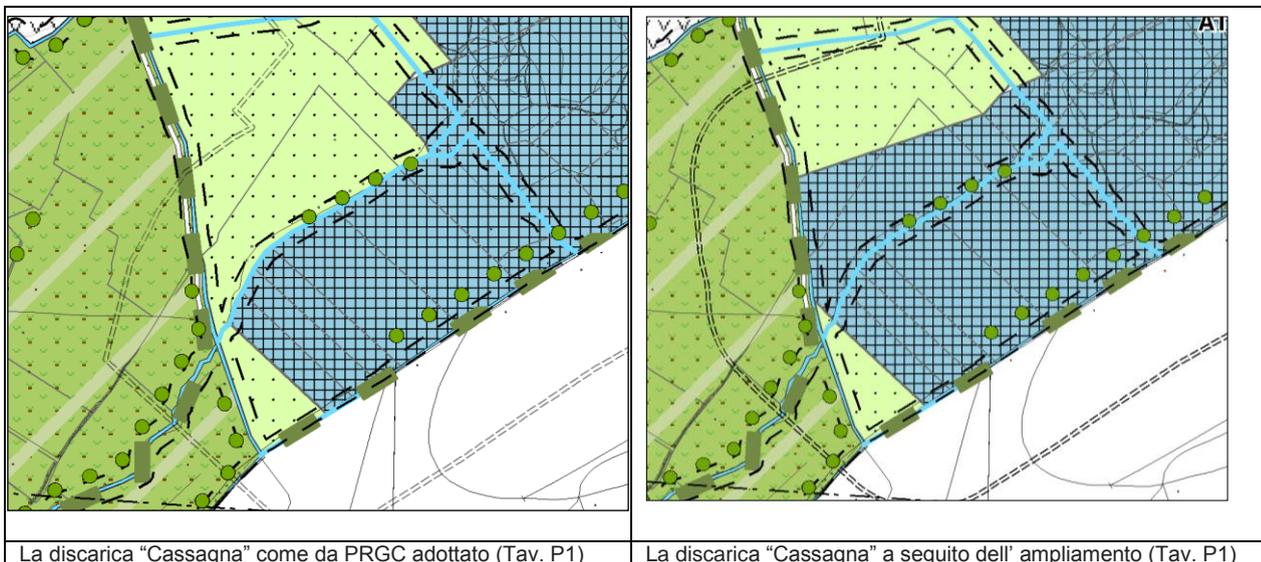
Annucleamento rurale AA27 - Cascina Rusca sito in Via Savonera-Druento 5: in relazione all'attività di maneggio è consentita all'interno del lotto di pertinenza, la realizzazione di strutture coperte al servizio dell'attività, per una Superficie Coperta **aggiuntiva** massima pari a mq .1.500, **nel limite comunque di 1/3 di rapporto di copertura fondiario**

1.16 ULTERIORI DETERMINAZIONI DEL COMUNE

1.16.1 Presenza d'atto di modificazioni apportate allo strumento urbanistico a seguito di Opere di interesse pubblico approvate da Enti sovraordinati

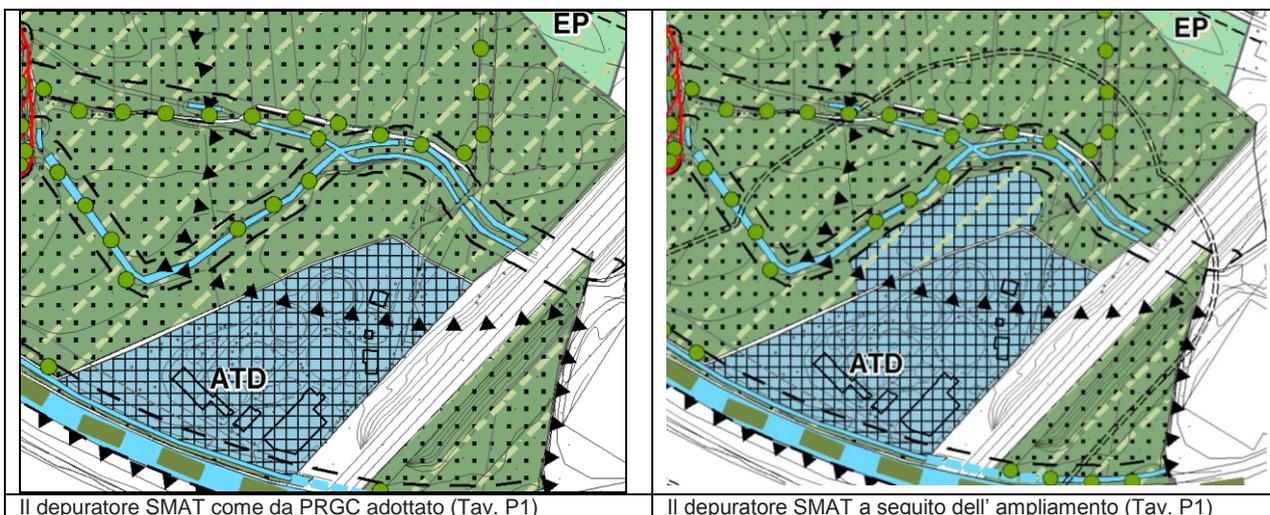
1.16.1a **Ampliamento discarica consortile "Cassagna"**

A seguito di Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciata con Determinazione del Dirigente del Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche della Provincia di Torino n. 139-21368/2012 del 31.05.2012 è stato approvato l'ampliamento planimetrico della discarica sita in località Cassagna; si prende atto di tale ampliamento adeguando la Tavola P1 come segue:



1.16.1b **Ampliamento depuratore SMAT**

A seguito dell'approvazione del progetto preliminare in data....è stato approvato l'ampliamento planimetrico del depuratore SMAT sito in Via Collegno; si prende atto di tale ampliamento adeguando la Tavola P1 come segue:



1.16.1c **Recepimento vincolo aeronautico aeroporto di Caselle**

Con l'entrata in vigore del nuovo codice della navigazione aerea si è reso necessario realizzare delle nuove mappe per l'individuazione delle zone limitrofe agli aeroporti sottoposte a vincolo aeronautico; tali mappe sono state realizzate dall'ENAC sulla base delle prescrizioni del Regolamento per la Costruzione ed Esercizio degli Aeroporti nonché degli standard ICAO annex 14 e delle linee guida inviate da ENAC alle società di gestione Aeroportuale con lettere prot. 0034982/AOC/DIRGEN del 31/05/2007, 0022164/DIRGEN/CAP ENAC del 30/30/2010 e 0137551/IOP/ del 25/10/2011 e trasmesse al Comune di Pianezza in data 28.12.2011 che ha provveduto all'opportuna pubblicazione.

Si provvede a recepire detto vincolo nell'elaborato P5.3 delle N.T.A., all'art. 118 "Impianti tecnologici ed attrezzature funzionali", integrandolo con il seguente punto:

7. Vincolo aeronautico. Il territorio comunale è interamente sottoposto al vincolo aeronautico relativo all'aeroporto internazionale di Torino - Caselle, che pone le seguenti limitazioni:

Altezza massima costruzioni o impianti: 429,5 mt

Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione

- **Discariche (v. nota 1)**
- **Altri fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (v. nota 2), quali: Impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette.**
- **Piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa.**
- **Industrie manifatturiere.**
- **Allevamenti di bestiame.**

Si faccia comunque riferimento agli elaborati prodotti dall'ENAC e trasmessi al Comune in data 28.12.2011

Nota 1: Per la valutazione della accettabilità delle discariche da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà far riferimento alle "Linee Guida per la Valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale", pubblicate sul sito internet di ENAC www.enac.gov.it.

Nota 2: Per la valutazione della accettabilità degli impianti, attività o piantagioni elencate da realizzare in prossimità degli aeroporti, con la individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà far riferimento alle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" pubblicate sul sito internet di ENAC www.enac.gov.it.

1.16.2 Recepimento Variante Semplificata (SUAP) e modifiche art. 15 co. 12 L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 30.12.2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 l'Amministrazione ha approvato la Variante Semplificata agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. proposta allo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Pianezza dalla Soc. SKF Industrie S.p.A. per lo stabilimento sito in Via Savonera-Druento n. 15; si provvede a recepire detta variante nella Tavola P1 e nell'art. 104.9 dell'Elaborato P5.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

1.16.3 Recepimento MODIFICA N. 2 approvata ai sensi dell'art. 17 co. 12 L.R.56/77 e s.mi

In data 30.04.2015 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 l'Amministrazione ha approvato ai sensi dell'art. 17 co. 12 L.R.56/77 e s.mi. *la Modifica n. 2 che* le seguenti variazioni agli elaborati della Variante Generale, che si provvede a recepire, ovvero:

Correzione errori materiali:

a1) Tavola P1. E' stato verificato dagli Uffici Comunali competenti nonché in sede di Commissione Agricoltura riunitasi in data 23.04.2015 un errore di perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via Druento n. 40 classificata dalla Variante Generale quale "Insediamento agricolo in attività". Tale perimetrazione risulta eccessivamente restrittiva, al punto di limitare qualsiasi possibilità di ampliamento dell'azienda, risultando così in contrasto con quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che al comma 1 così recita: "Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo (...) ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli." Poiché tale errore potrebbe comportare limitazioni allo svolgimento dell'attività, si ritiene opportuno correggerlo riconoscendo all'azienda agricola un'adeguata area urbanistica.

a2) Tavola P1 "Assetto territoriale generale: Viabilità – Destinazioni e vincoli" - "Annucleamento rurale di interesse storico – AA 3 – Cascina Maria Bricca" (trattasi di cascina di proprietà pubblica gestita da imprenditore agricolo). A seguito di istanza del gestore del 27.11.2014, è stato verificato dagli Uffici Comunali competenti nonché in sede di Commissione Agricoltura riunitasi in data 23.04.2015 un errore di perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via Praglia n. 21 classificata dalla Variante Generale come "Annucleamento rurale di interesse storico – AA 3 – Cascina Maria Bricca" normata agli artt. 131 e 132 delle NTA. Tale perimetrazione risulta eccessivamente limitativa, al punto di impedire qualsiasi possibilità di ampliamento o riassetto dell'azienda, risultando in contrasto con quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/77e s.m.i. Inoltre con Ordinanza del Sindaco n. 68 del 29 ottobre 2013, a seguito di apposita perizia

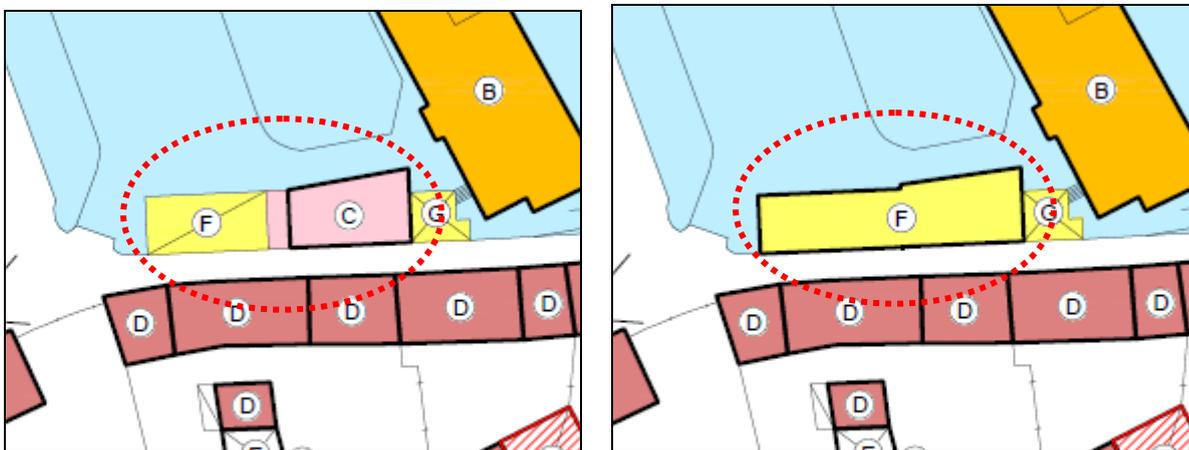
statica, è stata dichiarata l'inagibilità della tettoia posta in fregio al lago utilizzata quale ricovero di attrezzi agricoli in quanto "interessata da evidenti segni di cedimento, da lesioni e deterioramento strutturale tali da pregiudicarne la stabilità nonché l'incolumità degli utilizzatori". A fronte di tale criticità l'Amministrazione non ha ravvisato la convenienza di intervenire sulla tettoia con un consolidamento statico che sarebbe interamente in capo al Comune, in un'area che ritiene opportuno avere libera perché interessata da un progetto di riqualificazione già attuato con fondi europei, comprendente la fruizione a fini ludico ricreativi e didattici in un ambito di importante affluenza di visitatori.

e1) Tavola P2b – Art. 97 N.T.A. A seguito di istanza della proprietà è stato verificato da parte degli Uffici competenti che l'intervento di realizzazione della volumetria residua sul lotto classificato con sigla "Be 1b.4.2" dalla Variante Generale, risulterebbe particolarmente inadeguato. Infatti, è consentito l'intervento unicamente mediante la realizzazione di singolo fabbricato in sostituzione dell'esistente o in ampliamento dello stesso. In considerazione della particolare posizione dell'area in questione, sita in fregio ad un'arteria viabile molto trafficata quale la ex SS24 e, pertanto, in posizione particolarmente visibile, l'Amministrazione ha ritenuto maggiormente cautelativo dal punto di vista paesaggistico l'assoggettamento di tale area a Piano Esecutivo Convenzionato che consenta, tra l'altro, la possibilità di realizzare organismi edilizi separati, al fine di non imporre sul lotto un volume unico ma di rendere l'intervento armonicamente inserito nel contesto, nonché di dismettere lo standard dovuto con le modalità previste dall'art. 97 di riferimento.

g1) Tavola P2b. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 15.04.2015 l'Amministrazione ha definito la rilocalizzazione della Caserma in uso all'Arma dei Carabinieri ubicata in Via Mazzini nell'area verde sita all'incrocio tra Via Aldo Moro e Via Druento. Tale area, ceduta al Comune nell'ambito della convenzione per la realizzazione del PEC C15 i cui termini sono scaduti, attualmente viene mantenuta a prato. Visto che l'Amministrazione Comunale ha necessità di procedere con la programmazione di tale opera è stata variata la tipologia di servizio pubblico assegnata all'area sopraccitata, modificandola da area adibita a verde pubblico ad area da adibire a servizio di interesse comune.

1.16.4 Recepimento progetto nuova sala consiliare - Area Ic 1a 3 – Art. 95 – Unità 5 – Edifici 5 e 6

Con DGC n. 57 del 12.03.2013 è stato approvato il progetto esecutivo relativo alla riqualificazione energetica del palazzo comunale ed edificio pertinenziale, che prevede la ristrutturazione degli edifici 5 e 6 per realizzare la nuova sala consiliare comunale, previo mantenimento della facciata su Via Rosmini. Si prende atto della nuova realizzazione aggiornando la scheda normativa e la tavola P3 nel seguente modo:



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE		CARATTERISTICHE	PRESCRIZION	
N. UNITA'	N. EDIF.	FOTO N. rif. Doc.A8	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
	1	1-2-3	A	Municipio	RA	Edificio costruito a partire da fine 1500 di pregio architettonico	Restauro conservativo del manufatto
	2	4	A	-	RA	Collegamento vetrato tra gli edifici in stile liberty	Restauro conservativo del manufatto
	3	5	A	-	RA	Manufatto accessorio dell'edificio principale, costruito in tempi successivi	Restauro conservativo del manufatto

⑤	4	6	B	Uffici comunali	RA	Edificio del Novecento in buono stato conservativo	Restauro conservativo del manufatto
	5	7 <u>Foto da aggiornare</u>	F	Autorimessa <u>Sala consiliare</u>	MN/RA	Basso fabbricato recente- <u>Edificio nuovo, antico portale su via mantenuto.</u>	Interventi manutentivi; <u>restauro conservativo della facciata su via Rosmini</u>
	6	8-9	C	Sede associazioni	RsA	Edificio storico di cui rimane solamente il portale su via. Ristrutturazione incoerente	L'intervento dovrà prevedere il restauro conservativo della facciata su via Rosmini
	7 <u>6</u>	10	G	-	MN	Centrale termica	Interventi manutentivi
	8 <u>7</u>	11	G	-	MN	Centrale termica	Interventi manutentivi

1.16 5 Correzione refusi

Oltre a quanto precedentemente elencato, l'Amministrazione ritiene necessario provvedere a correggere alcuni refusi riscontrati dall'Ufficio Tecnico comunale.

1.16 5a **Area V 1b.4 – Giardino pubblico sito in Via F.lli Cervi - Tavola P2.b “Aree urbane parte Sud”, Tavola P1 “Assetto territoriale generale: viabilità, destinazioni e vincoli”**

E' stata erroneamente classificata come verde pubblico un'area di proprietà privata adiacente al citato giardino pubblico, senza inserire la superficie corrispondente tra quelle da acquisire tramite esproprio elencate all'art. 20 delle N.T.A. Dal momento che l'Amministrazione non ritiene di interesse pubblico l'acquisizione di detta area si provvede a riclassificarla come area adibita a verde privato con sigla “VP 1b” adeguando le tavole P2b e P1 e la superficie dell'area a verde pubblico nell'elaborato P4.1 “Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi” che varia da 2.610 mq a 1840 mq.

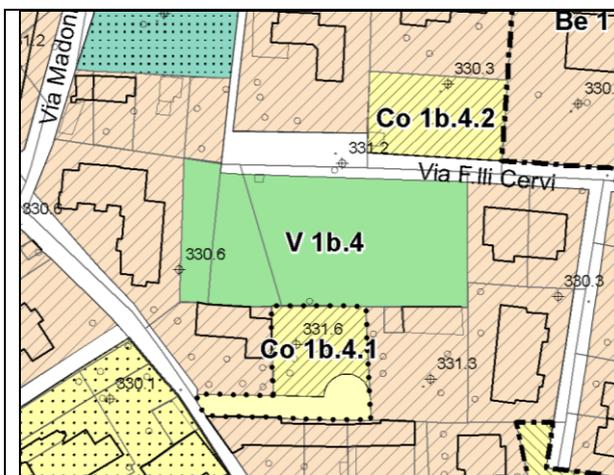


Tavola P2b - approvata

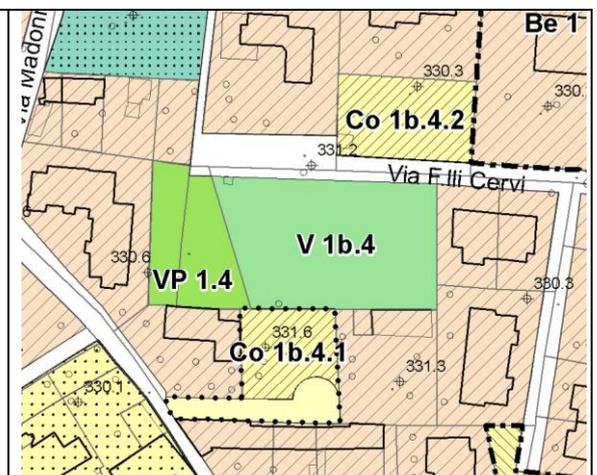
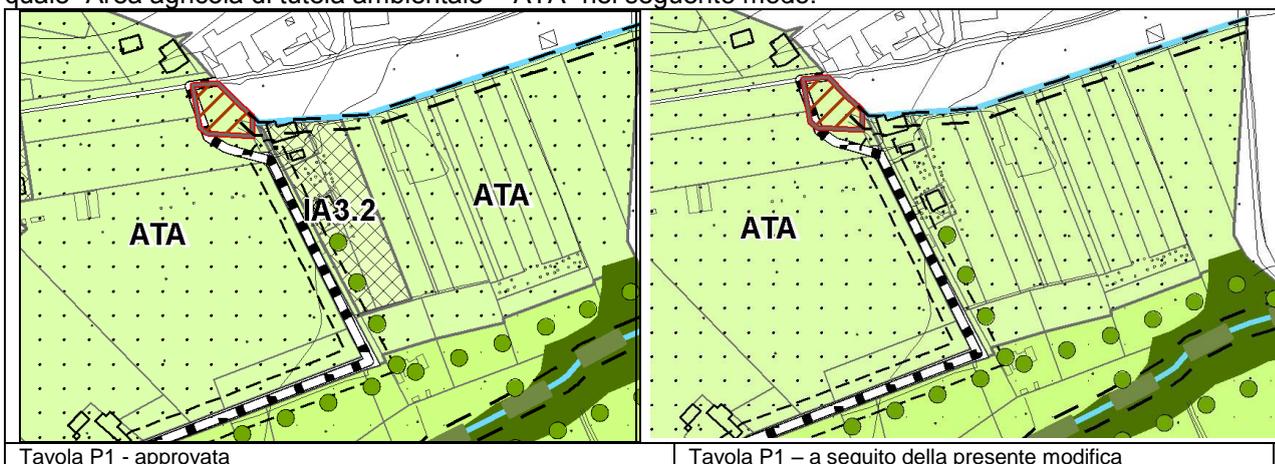


Tavola P2b – a seguito della presente modifica

1.16.5b Erronea classificazione come “Azienda agricola in attività” di due fabbricati e relative aree siti in via San Gillio 110 e 112; Tavola P1 “Assetto territoriale generale: viabilità, destinazioni e vincoli”

Sono stati erroneamente classificati come “Azienda agricola in attività” due fabbricati e relative aree siti in via San Gillio 110 e 112; nella Tavola P1 si provvede ad eliminare la campitura riclassificando detta area quale “Area agricola di tutela ambientale – ATA” nel seguente modo:



1.16.5c Riconoscimento e conseguente perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via San Gillio n. 105.

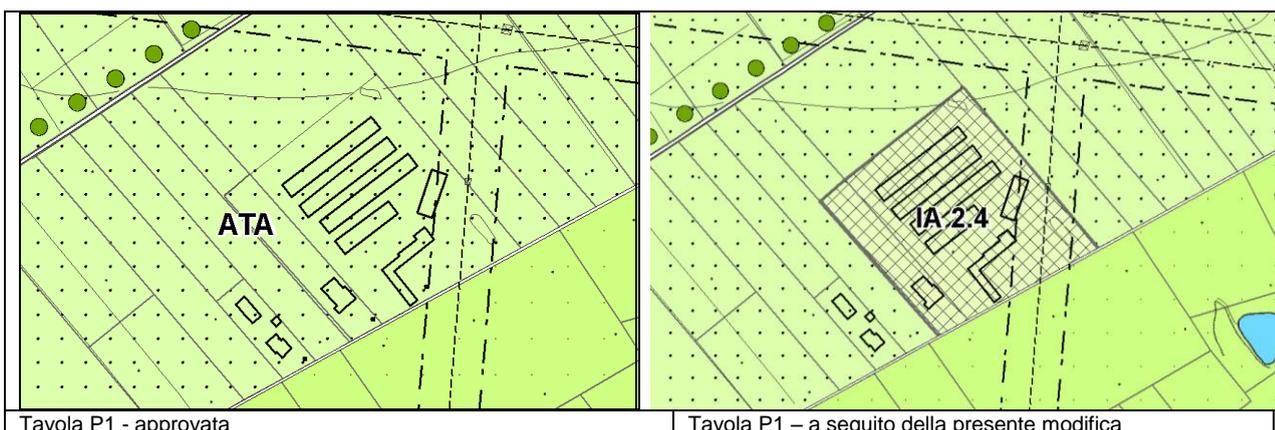
Tavola P1 “Assetto territoriale generale: Viabilità – Destinazioni e vincoli”

E' stato verificato dagli Uffici Comunali competenti il mancato riconoscimento e conseguente perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via San Gillio n. 105.



L'azienda in questione, posta dalla Variante Generale all'interno dell'area “ATA – Area Agricola di tutela ambientale” normata agli artt. 131 e 136 delle Norme Tecniche di Attuazione si configura invece quale “Insediamento agricolo in attività - IA” ed in quanto tale normato agli artt. 131 e 132 delle NTA.

Poiché tale errore potrebbe comportare limitazioni al corretto svolgimento dell'attività, si ritiene opportuno correggerlo riconoscendo all'azienda agricola la destinazione urbanistica corretta, modificando la Tavola P1 nel seguente modo:



1.16.5d **Correzione ampliamento una-tantum - N.T.A. Elaborato P5.2, art. 95**

E' stata verificata dagli Uffici Comunali competenti la necessità di aggiornare la norma relativa agli edifici del centro storico che consente, una-tantum, un ampliamento di massimo 8 mq esclusivamente per la realizzazione di servizi igienici; detta norma, già presente nel Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato nel 2001, è estremamente limitante in quanto non consente gli adeguamenti funzionali necessari; l'Amministrazione ritiene necessario consentire detto ampliamento anche per generiche esigenze funzionali, fatti comunque salvi i vincoli presenti. Si procede ad integrare il comma 2 dell'art. 95 in tal modo:

2. Per gli edifici esistenti e regolarmente ultimati alla data di adozione della presente Revisione Generale è comunque ammesso l'inserimento o l'ampliamento di servizi igienico sanitari **o di spazi funzionali** anche in aggiunta all'esistente, nei limiti delle necessità funzionali delle unità immobiliari e con un massimo di 8 mq. di SUL per unità a condizione che non vengano alterati negativamente i caratteri dell'edificio con aggiunte non congruenti con l'organismo edilizio.

1.16.5e **Erronea classificazione quale "Annucleamento rurale di interesse storico - AA9 - Cascina Grangiassa" - Tavola P1 "Assetto territoriale generale: Viabilità - Destinazioni e vincoli"**

A seguito di istanza della proprietà del 25.05.2015 prot. 8498, è stato verificato dagli Uffici Comunali competenti un errore di perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via Grange classificata dalla Variante Generale come "Annucleamento rurale di interesse storico - AA 9 - Cascina Grangiassa" normata agli artt. 131 e 132 delle NTA. Tale perimetrazione ricomprende erroneamente anche un'abitazione rurale la cui costruzione risale agli anni 70.

Poiché tale errore potrebbe comportare limitazioni agli adeguamenti al fabbricato che si rendessero necessari, si ritiene opportuno correggerlo riconoscendo all'abitazione agricola la corretta destinazione urbanistica quale "Insediamento agricolo in attività - IA" con sigla "IA 3.5" ed in quanto tale normato agli artt. 131 e 132 delle NTA., modificando la Tavola P1 nel seguente modo:



Tavola P1 - approvata



Tavola P1 - a seguito della presente modifica

1.16.5f Erronea classificazione quale “Annucleamento rurale di interesse storico – AA17 – Cascina Via Cassagna 34” - Tavola P1 “Assetto territoriale generale: Viabilità – Destinazioni e vincoli”

A seguito di istanza del gestore del 19.06.2015 prot. 10172, è stato verificato dagli Uffici Comunali competenti un errore di perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via Cassagna 34 classificata dalla Variante Generale come “Annucleamento rurale di interesse storico – AA 17 – Cascina Via Cassagna 34” normata agli artt. 131 e 132 delle NTA. Tale perimetrazione ricomprende erroneamente anche un'abitazione rurale e una tettoia agricola la cui costruzione risale agli anni 70 ed, inoltre, risulta eccessivamente restrittiva, al punto di limitare qualsiasi possibilità di ampliamento dell'azienda, risultando così in contrasto con quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che al comma 1 così recita: “Nelle aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo (...) ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli.”

Poiché tale errore potrebbe comportare limitazioni allo svolgimento dell'attività nonché agli adeguamenti dei fabbricati che si rendessero necessari, si ritiene opportuno correggerlo riconoscendo a parte dell'azienda agricola e all'area retrostante (attualmente classificata quale “ATA – Area agricola di tutela ambientale”) la classificazione urbanistica “Insiediamento agricolo in attività - IA” con sigla “IA 7” ed in quanto tale normato agli artt. 131 e 132 delle NTA., modificando la Tavola P1 nel seguente modo:

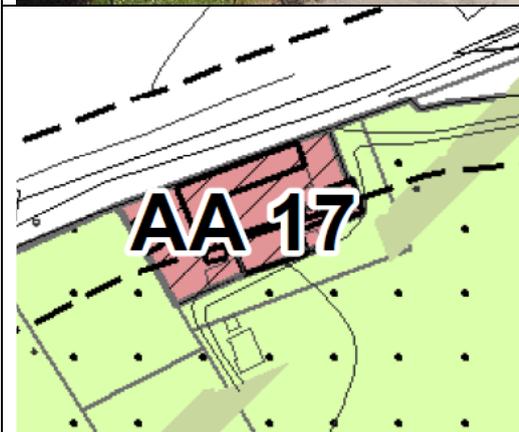


Tavola P1 - approvata

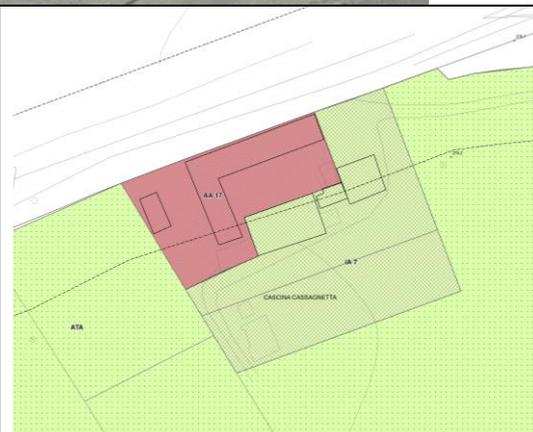
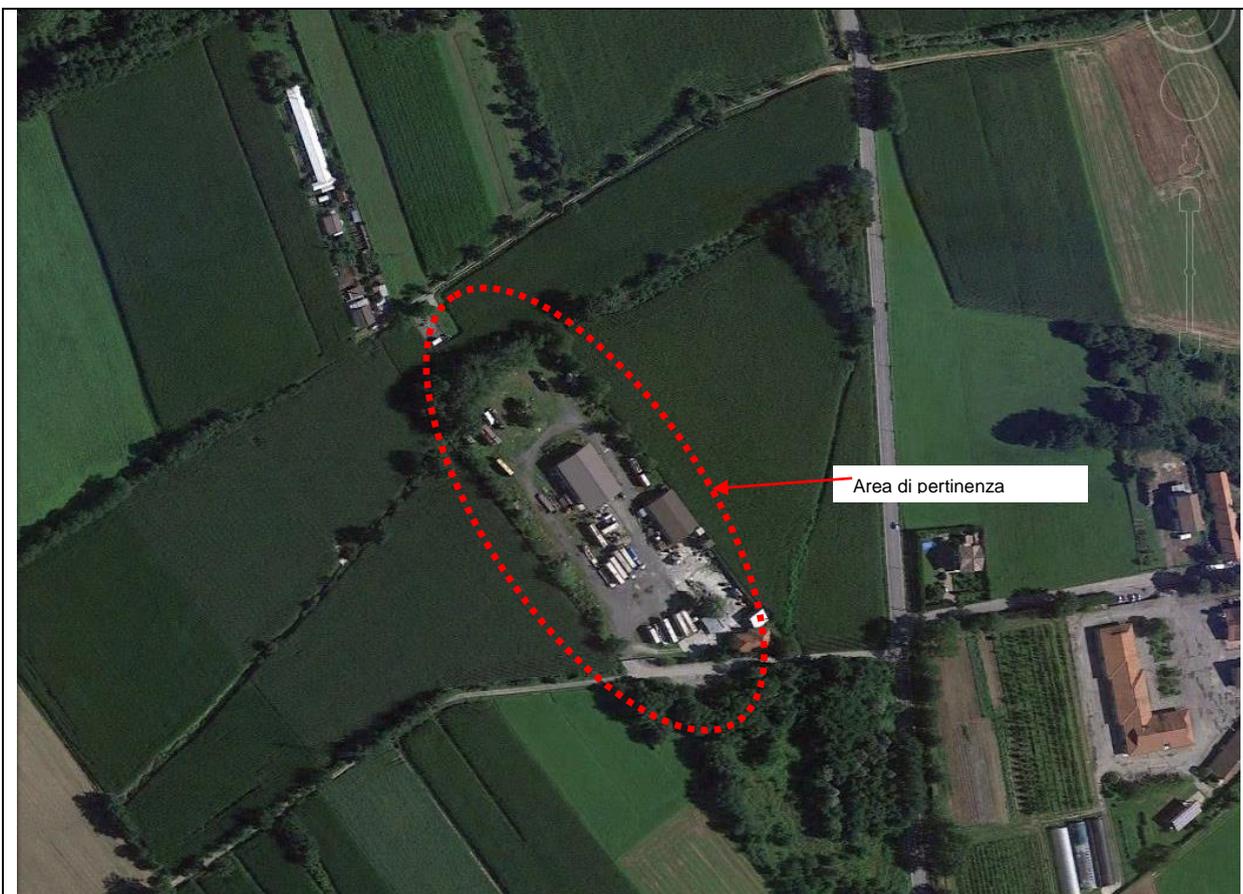


Tavola P1 – a seguito della presente modifica

1.16.5g Erronea perimetrazione di insediamento produttivo in via san Gillio.

E' stato verificato dagli Uffici Comunali competenti un errore di perimetrazione dell'attività produttiva sita in Via san Gillio n. 115 classificata dalla Variante Generale come "De AA2.1" normata all'art. 104.1 delle NTA. sia rispetto alla situazione de facto che rispetto a quanto indicato dal PRGC del 1997.

Comportando tale errore una diminuzione dei parametri urbanistici propri dell'area produttiva si ritiene necessaria la ripermetrazione della stessa, che comporta un aumento di 1.709 mq circa di Superficie Fondiaria e una contestuale diminuzione dell'area agricola di tutela ambientale individuata dalla sigla "ATA". Detta variazione comporta l'incremento, all'art. 104.1 delle N.T.A., del parametro relativo alla Superficie Fondiaria che passa da mq 7.735 a mq 9.444 e la modifica della Tavola P1 in tal modo:



L'attività produttiva sita in Via san Gillio n. 115 classificata dalla Variante Generale come "De AA2.1" (Foto aerea Google 2014)

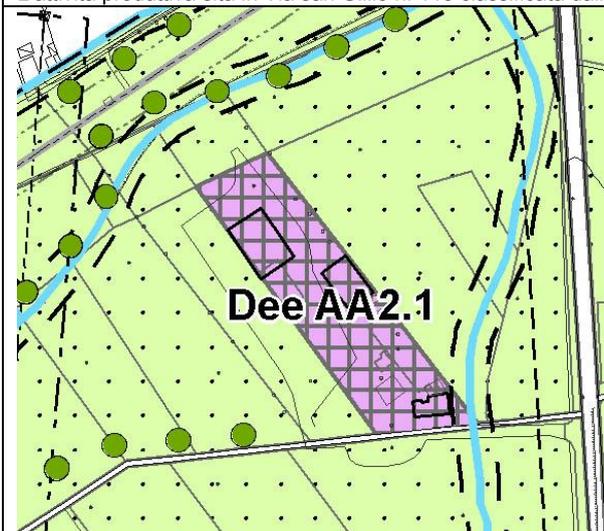


Tavola P1 - approvata



Tavola P1 - a seguito della presente modifica

**RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:
DIREZIONE OPERE PUBBLICHE, DIFESA DEL SUOLO, ECONOMIA MONTANA E FORESTE.
SETTORE PREVENZIONE TERRITORIALE DEL RISCHIO GEOLOGICO (prot. 34879/DB14/20 del
10.05.2013) - STRALCIO**

“.....Il Settore OO.PP. nel proprio contributo specifica quanto segue "esaminata la documentazione fornita per via informatica da parte dell'Amministrazione Comunale riguardo le condizioni di dissesto connesse alla dinamica del reticolo idrografico secondario con esclusione pertanto del Fiume Dora Riparia, rileva, come peraltro attestato dal geologo redattore della Relazione geologico-tecnica della Variante generale in argomento, che il quadro del dissesto non è stato modificato rispetto a quello riportato sugli elaborati geologici della Variante strutturale n 11 di adeguamento del PRGC al PAI, approvata con D.G.R n 29-13423 del 01/03/2010; inoltre si è verificato che sono state recepite sugli elaborati, con particolare riferimento alla Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e dei dissesti ed alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, le prescrizioni "ex officio" effettuate dal Settore scrivente, con nota prot. n. 3495/14. 06 del 19/01/2010, per la Variante strutturale n. 11 e riportate nella suddetta D.G. R. di approvazione.

L'istruttoria sviluppata dal Settore scrivente, appurate le stesse condizioni del quadro del dissesto evidenziate dal Settore OO.PP., è consistita in un riscontro rispetto alle carenze puntuali evidenziate nella citata precedente nota dell'1/06/2009 e dall'esame della Relazione Geologico-Tecnica relativa alle aree di nuovo impianto ai sensi della Circ. 7/LAP e successiva NTE e delle norme di carattere geologico contenute nelle NTA; non sono stati effettuati nuovi sopralluoghi nel territorio comunale. Dall'istruttoria è emerso quanto segue: le carenze rilevate nella precedente relazione non sono state oggetto di adeguato approfondimento; la Carta di Sintesi, Tav. 7, necessita azione di adeguamento con la Tav. S2, sulla quale la zonizzazione di sintesi è più corretta rispetto alla topografia ed alle richieste formulate dagli uffici istruttori; la presenza di carenze o incongruenze nella Relazione Geologico-Tecnica; la necessità di richiedere alcuni adeguamenti riguardo alle NTA.

In conclusione, viste le considerazioni espresse nei precedenti paragrafi della presente relazione, si ritiene necessario che la documentazione redatta a supporto del PRGC di Pianezza, adottata con la Variante Generale in oggetto debba essere integrata secondo quanto indicato nell'elenco che segue per quanto riguarda gli aspetti di competenza della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia. Riguardo all'elenco che segue, si precisa che le richieste reiterate dalla citata precedente relazione del Settore scrivente del 11/06/2009 sono riportate con carattere corsivo. Si richiede che insieme alla documentazione rivista secondo le indicazioni fornite nel seguito, sia fornito un apposito elaborato che illustri le controdeduzioni adottate dall'Amministrazione Comunale per ogni punto.

- 2.1** **QUADRO DEL DISSESTO** -*Gli elementi del quadro del dissesto introdotti con le prescrizioni ex-officio inserite nella D.G.R. n. 29-13423 del 01/03/2010, sono riportate sulle Tav. 7 (in maniera non sempre completa) ed S2, ma non sulla specifica tavola dello studio idrogeologico, ossia la Tav. 2.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si è proceduto a riportare sulla Tav. 2 gli elementi del quadro del dissesto introdotti con le prescrizioni ex-officio inserite nella d.g.r. n. 29-13423 del 01/03/2010, verificando altresì la completezza di quanto già indicato nelle Tavv. 7.

Sono stati aggiornati i tracciati del reticolo idrografico minore (vedi osservazione n°2) e le aree sede di ristagni d'acqua sulla base di quanto riportato nelle Tavv. 7 e S2 (di maggior dettaglio topografico, trattandosi rispettivamente di basi cartografiche scala 1:5.000 e 1:2.000) e di quanto osservabile in foto aerea-satellitare e con rilievi speditivi in sito.

Al fine di consentire una più immediata fruizione dell'elaborato sono state inoltre apportate alla Tav. 2 alcune modifiche di carattere grafico; nel dettaglio:

- I processi areali con intensità/pericolosità elevata (EbA) e medio-moderata (EmA) sono stati cartografati con un retino rispettivamente rigato verticale e rigato orizzontale blu in luogo delle precedenti perimetrazioni con linee tratteggiate fucsia e arancione;
- Conseguentemente le "Aree sede di ristagni d'acqua, in corrispondenza di locali depressioni morfologiche (laghetti e bassure allagabili)" sono state identificate con una un'unica campitura grigia, demandando al sovrasimbolo del processo areale la discriminazione del grado di pericolosità EbA o EmA (in precedenza invece erano utilizzate due differenti campiture grigie).
- Sono stati modificati i colori e/o le campiture dei Depositi Alluvionali e di alcuni elementi della Dinamica Fluviale.
- È stata eliminata la perimetrazione delle "Aree potenzialmente esondabili in occasione di eventi di piena. Fasce A e B del P.S.F.F." in quanto coincidente con le più dettagliate cartografate fasce fluviali del PAI lungo il torrente Dora Riparia.

- Si segnala infine che in corrispondenza del Rio delle Rive e del Rio Fellone è stata eliminata l'informazione del processo lineare a pericolosità elevata lungo l'alveo in quanto già presente in tali tratti la relativa perimetrazione del processo areale EbA.

2.2 ZONIZZAZIONE DI SINTESI - TAV. 7. *La Tav. 7 risulta essere stata aggiornata a seguito delle prescrizioni ex-officio. Si rilevano però alcune discrasie rispetto alla Tav. S2 che risulta essere di maggior dettaglio e più adeguata alla topografia. Si rileva inoltre la necessità che siano eliminate da tale tavola le perimetrazioni delle aree di piano relative alla Variante 11, sia in quanto modificate dalla Variante Generale, sia in quanto la carta di sintesi deve fornire supporto al PRGC con le varianti che saranno sviluppate nel tempo e non solo ad una singola variante. Si rileva inoltre che sulla Tav. 7 le perimetrazioni del dissesto non sono complete rispetto a quelle riportate sulla Tav. S2. Si segnala infine la necessità che il reticolo idrografico sia evidenziato in maniera completa anche sulla carte di sintesi (Tav. 7 e S2);*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Sono state verificate le perimetrazioni del dissesto sulla base di quelle riportate sulla Tav. S2 di maggior dettaglio, modificando di conseguenza quanto non congruo a causa della differente scala di rappresentazione. In merito sono state riportate sulla Tav. 7 alcune perimetrazioni in classe 3b l.s. già individuate per il maggior dettaglio consentito dalla scala di rappresentazione nella Tav. S2 pubblicata.

Nelle porzioni territoriali in cui vi siano discrasie tra le Tavv. 7 e S2 valgono le perimetrazioni della tavola di maggior dettaglio, ovvero la Tav. S2.

In analogia alla Tav. 2, anche nella Tav. 7 sono stati introdotti dei retini per la rappresentazione dei processi areali con intensità/pericolosità elevata (EbA) e medio-moderata (EmA) in luogo delle precedenti perimetrazioni con linee tratteggiate ed è stata eliminata la perimetrazione delle "Aree potenzialmente esondabili in occasione di eventi di piena. Fasce A e B del P.S.F.F." a favore delle più dettagliate (e maggiormente indicative in merito all'utilizzazione urbanistica) fasce fluviali del PAI lungo il torrente Dora Riparia.

Come richiesto, si è provveduto ad eliminare dalla Tavola 7 le perimetrazioni delle aree di piano relative alla Variante 11. Sia sulla Tav. 7 che sulle S2 è stato evidenziato in maniera completa il reticolo idrografico minore (con relativa fascia di rispetto) nonché le aree sede di ristagni d'acqua, in modo del tutto congruo con quanto cartografato dalla Tav. 2.

Infine per migliorare la leggibilità del documento cartografico è stata modificata la campitura delle aree in frana per crollo e sono state rimosse le perimetrazioni inerenti i pozzi ad uso idropotabile e le relative aree di salvaguardia (non aggiornate e presenti invece, trattandosi di un vincolo urbanistico e non conseguente alla pericolosità geomorfologica, nella Tav. S2).

2.3 ZONIZZAZIONE DI SINTESI. -TAV. 7 e S2. *Potendo ora disporre di un dettaglio topografico più adeguato grazie alla Tav. S2, nel settore prospiciente la Dora Riparia, emerge la presenza di porzioni di territorio inserite incongruamente in classe IIIb essendo prive di edifici, anziché in classe IIIa. Lungo il Canale di Pianezza ed il Rio Fellone sono presenti edifici posti in classe IIIb2 anziché in classe IIIb4, come richiesto dalle prescrizioni ex-officio. Si ribadisce quanto richiesto nella precedente relazione del Settore scrivente in merito alla necessità che sia individuata sulle carte di sintesi la fascia di classe 11/a del corso d'acqua del quale sulla Tav. 5 sono riportati gli attraversamenti 31 e 32 ed alla necessità che il limite tra le classi I e II in prossimità dell'orlo di terrazzo della Dora Riparia sia posto ad una distanza dall'orlo indicato sulla Tav. 2, pari all'altezza della scarpata sottostante. In tale fascia dovrà essere verificata la stabilità dell'insieme opera-versante e dovrà essere evitato il riversarsi, lungo il versante stesso, di acque provenienti da superfici impermeabilizzate.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Potendo disporre di un maggior dettaglio topografico, sia nella Tav. 7 che nella S2 sono state perimetrate in classe 3a le porzioni di territorio prive di edifici precedentemente inserite incongruamente in classe 3b2.

Si è provveduto ad ascrivere alla classe 3b4 gli edifici collocati lungo il Canale di Pianezza ed il Rio Fellone precedentemente posti in classe 3b2 come da prescrizioni ex officio.

È stata inserita la fascia in classe 3a relativa al corso d'acqua del quale sulla Tav. 5 sono riportati gli attraversamenti 31 e 32.

In prossimità dell'orlo di terrazzo della Dora Riparia è stata ampliata la fascia in classe 2 in modo tale che il limite tra quest'ultima e la classe 1 sia posto ad una distanza dall'orlo di terrazzo indicato sulla Tav. 2, pari all'altezza della scarpata sottostante

2.4. NORME DI ATTUAZIONE-Osservato che le norme di carattere idrogeologico sono contenute negli artt. 76, 77, 78 e 79 della Parte I, Titolo 3, Capo 2 delle NTA si osserva quanto segue:

- vista l'entrata in vigore delle nuove norme tecniche emanate con il d.m. 14/01/2008 dal Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sul Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4/02/2008 si fa presente che laddove viene fatto riferimento al d.m. 11103/1988, deve essere inserito il riferimento al d.m. 14/01/2008;

- le norme poste al punto 8.3 e relative alla classe IIIb2, devono essere soggette a revisione in quanto sono presenti varie imprecisioni, tra le quali si segnala il riferimento errato all'art 23 delle NTA e la sola indicazione dell'area 1 del Rio Fellone, nonostante siano presenti varie altre aree in classe IIIb2; si osserva inoltre che mancano norme relative alle aree IIIb2 introdotte ex-officio;
- Si ribadisce quanto già espresso nella precedente relazione: *riguardo alle aree ubicate in Loc. San Pancrazio, si rileva che sono state individuate due aree, le quali sono state classificate Em sulla Tav. 2 e poste nella classe II di sintesi (Tav. 7); per tali aree si ritiene necessario prescrivere che gli interventi edificatori non pregiudichino la funzione di laminazione che esse hanno nella situazione attuale e che sia verificato che gli interventi*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto, e si adeguano le Norme di Attuazione come richiesto.

- 2.5 RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA. OSSERVAZIONI GENERALI** – *Si rileva innanzitutto che le schede contenute nell'elaborato sono prive di estratti cartografici, i quali sono necessari per avere una corretta ubicazione dell'area indagata dal geologo. Si rileva infatti che la scheda 4, sigla C 3.2 contiene descrizioni palesemente non coerenti con l'area di pari sigla indicata nell'apposita tavola predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla quale sono state riportate le aree aventi sigla corrispondente a quella riportata nelle singole schede, su altre schede vi sono incongruenze o carenze tali da mettere in dubbio la corrispondenza con la tavola comunale (V. nota1 a piè di pagina). L'istruttoria in merito è stata comunque effettuata utilizzando la tavola predisposta dal Comune. Si rileva innanzitutto che l'approfondimento non pare essere esteso a tutte le aree di piano per le quali è previsto dalla Circ. 7/LAP e successiva NTE. Sulla Tav. R1 infatti sono citate come nuove aree anche le aree DC DP 17, DR 10.25, TD D8.34, Tc 2.40, le quali non trovano riscontro nelle schede della Relazione Geologico-Tecnica; si rileva inoltre che le trasformazioni individuate con le sigle Br, BR o DR potrebbero necessitare di scheda di approfondimento ai sensi della Circ. 7/LAP. Particolare attenzione deve essere posta per le aree di trasformazione ubicate nella fascia B della Dora Riparia.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

In recepimento alle osservazioni si è provveduto ad aggiornare i contenuti delle schede, inserendo per ognuna di esse un estratto cartografico della tavola S2 che identifica in maniera univoca l'area indagata, individuata mediante una perimetrazione sulla base cartografica della zonizzazione di piano.

Sono state redatte le schede relative alle aree DC DP 17, DR 1a.25 (*), TD DP.34 (**), Tc 2.40; come richiesto, per le trasformazioni individuate con le sigle Br, BR o DR - di concerto con l'urbanista - si è optato di predisporre specifiche schede di approfondimento solo sulle aree interessate da interventi urbanistici con rilevanza geologico-tecnica (BR 1a.11.1, BR 1a.15, BR 1a.22.1, BR 1a.6, BR 1a.10.1).

- 2.6. RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA. SCHEDE D'AREA** – *In merito alle singole schede, rilevato che le prescrizioni ivi contenute sono riportate nelle schede contenute nelle NTA, in maniera però non completa, si osserva quanto segue:*

- *Scheda 1 – In maniera non coerente viene indicata l'assenza di limitazioni all'edificazione; in realtà una porzione dell'area è interessata dalla classe II di sintesi e dalla classe EmA di dissesto in quanto sede di ristagni d'acqua dovute a condizioni geomorfologiche. Si richiede pertanto la revisione della parte della scheda relativa alla classe II;*
- *Scheda 2 – Non viene presa in considerazione la presenza di una porzione in classe II;*
- *Scheda 6 – Non viene presa in considerazione la presenza di una porzione in classe IIIa;*
- *Scheda 7 – Si osserva che la descrizione della porzione posta in classe IIIa non è corretta; si rileva altresì la necessità che siano chiarite e completate le prescrizioni relative alle porzioni in classe II e IIIa;*
- *Schede 9, 10 e 11 – Per le porzioni in classe IIIb deve essere indicato il "cronoprogramma";*
- *Schede (n. 3) relative alla viabilità – Si rileva la presenza di prescrizioni non coerenti con gli interventi considerati in ognuna delle tre schede.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Le osservazioni sono state recepite modificando e aggiornando le schede descrittive summenzionate. Riguardo il "cronoprogramma" per le schede 9, 10 e 11 (e per le altre schede aggiunte con porzioni d'area in classe 3b l.s.) si rimanda al punto seguente.

Inoltre le nuove prescrizioni indicate nelle schede modificate ed aggiornate sono state riportate nelle relative schede urbanistiche, aggiornando e modificando il paragrafo "PRESCRIZIONI GEOLOGICO – TECNICHE".

- 2.7 CRONOPROGRAMMA** – *Si ricorda che per tutte le porzioni di territorio inserite in classe IIIb deve essere predisposto il "cronoprogramma" previsto dalla Circ. 7/LAP.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Fermo restando quanto ad oggi individuato in merito dalla approvata Variante 11, al fine di definire il cronoprogramma degli interventi di riassetto di carattere pubblico per la mitigazione del rischio è in fase di ultimazione uno studio idraulico di approfondimento del quadro del dissesto eseguito dallo studio ROSSO ingegneri associati e relativo al deflusso di piena lungo la Bealera dei Prati di Pianezza, finalizzato alla proposta di nuova perimetrazione delle aree di esondazione a monte della variante alla S.P. 24 e in particolare presso l'area P.I.P. di via dei Prati in Comune di Pianezza: ogni eventuale modifica del quadro del dissesto, in senso meno cautelativo del vigente, sarà adeguatamente motivata e sarà recepita nella documentazione geologica e nella Relazione Geologico-Tecnica sulle aree prese in considerazione. Conseguentemente sarà completato il cronoprogramma per le aree in classe 3b l.s..

- 2.8** *Si ricorda che è necessario che l'Amministrazione Comunale predisponga l'inserimento nel "Piano Comunale di Protezione Civile" di ogni area inserita in una delle classi IIIb e di ogni edificio o infrastruttura posti in aree soggette a dissesto. Si precisa infine che le valutazioni sul quadro del dissesto utilizzate per la redazione della presente relazione si basano esclusivamente sui dati ed informazioni ad oggi disponibili; sono fatte salve pertanto eventuali evoluzioni dei dissesti individuati che, alla luce delle attuali conoscenze non sono prevedibili, né quantificabili, ovvero la formazione di nuovi fenomeni attualmente non individuabili oppure non ipotizzabili nell'attuale situazione pluviometrica*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto.

3 RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:
DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE, parere Prot. 8008/DB1607 in data 322.03.2013 ed integrazione parere Prot. 8008/DB1607 in data 10.07.2014, ns. Prot. Gen. n. 18990/DB0823 del 11.07.2014.

3.1 ELABORATO P6 – ADDENSAMENTO A1. *Si rileva che nella documentazione di PRGC elaborato "P6 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ADDENSAMENTI" non risulta correttamente inserita la perimetrazione dell'addensamento A1, in quanto è stata ampliata rispetto alla perimetrazione approvata nei criteri sopracitati; mentre risultano correttamente inserite le perimetrazioni dell'addensamento A4 "via Musinè" e dell'addensamento A4 "Cassagna, Largo 2 Giugno, Piazzale Europa". Pertanto si richiede di riportare sulla tavola sopra evidenziata l'esatta perimetrazione dell'addensamento A1 così come approvata nei criteri sopracitati*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si ricorda che l'Addensamento A1 risulta già modificato, con l'adozione della DCC. n. 45 del 20/07/2010 di modifica dei Criteri Commerciali precedentemente adottati con DCC n. 74 del 22/12/2006. In ogni caso tale modifica risulta assentita, con l'adozione con Del. C.C. n. 17 del 30/04/2015 dei Nuovi Criteri commerciali, come espresso nella presa d'atto del Settore Programmazione del Settore Terziario Commerciale prot. 8645/A19050 del 3/06/2015.

3.2 ART. 131 NTA – TERRITORIO EXTRAURBANO – Parametri urbanistici e loro applicazione. *Si rileva che nelle NTA all'art. 131 "Parametri urbanistici e loro applicazioni" comma 14 al punto 14.5.2 è stabilito che "interventi di acquisizione alla destinazione di cui al precedente punto 14.4b per le attività commerciali al servizio delle famiglie e pubblici esercizi, di cui ai punti 14.2 e 14.3 sono ammessi nelle aree ambientali nei limiti della superficie previsti per gli esercizi di vicinato (mq 150)," A tal proposito si chiede di stralciare il punto sopra evidenziato e i punti successivi 14.5.3 e 14.5.6 in quanto gli esercizi di vicinato ed i pubblici esercizi non sono consentiti nelle aree a destinazione d'uso agricola; come è stabilito dall'art. 24 "Destinazioni d'uso" della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 comma 1 lettera a). Analogamente dicasi per i punti 15.5.1 e 15.5 del comma 15 ed ogni altro riferimento della destinazione d'uso al commercio al dettaglio nelle norme delle NTA del PRGC in oggetto.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione, e si modifica di conseguenza l'Art. 131 come richiesto. (Vedi precedente punto 1.7.4g)

3.3 LOCALIZZAZIONE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO. *Si rammenta che, ai sensi dell'art. 24 comma 1 lettera a) della DCR 563 - 13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata, dalla DCR n. 191 - 43016 del 20.11.2012 la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è da attribuirsi all'intero ambito urbanizzato, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive: industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Il rilascio delle autorizzazioni per attività commerciali è disciplinato dai criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98 e dalla DCR 563 - 13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191 - 43016 del 20.11.2012. Si rammenta che la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita solo nell'ambito di addensamenti e localizzazioni commerciali definite ai sensi degli artt. 11,13,14 e 30 della DCR 563 – 13414/99 e s.m.i. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui all'art. 26 L. r. 56/77 e s.m.i. i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona. Nelle aree ivi incluse è consentita la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" limitata solo alle aree denominate "Tc" negli addensamenti A4 mentre nella localizzazione L1 all'area "Tc Dp1".*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si chiarisce che la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è consentita in tutte le aree residenziali, produttive, terziarie inserite nell'ambito urbanizzato, rientrando esse tra le attività considerate compatibili dal PRGC. Nelle aree denominate Tc, ed in particolare nell'area TcDP1, l'attività di commercio al dettaglio, a differenza delle altre aree del tessuto urbanizzato, è prevista come attività prevalente.

3.4 ADEGUAMENTO DELL' ART. 31. *Si rileva che:*
- all'art. 31 "Destinazioni d'uso" delle NTA "PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI " elaborato "P5.1" la destinazione d'uso "T- Commerciale" è stata suddivisa in sottoclassi "c: esercizi commerciali di vicinato..... la cui superficie non sia superiore a mq 250 ...", e "c1: esercizi commerciali al dettaglio la cui superficie di vendita è superiore a mq 250, ossia medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali; la tipologia della struttura distributiva e la dimensione massima della superficie di vendita è fissata al successivo Art. 85 delle presenti Norme.". A tal proposito, si precisa che, ai sensi delle intervenute novità normative nazionali recepite con la DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, la destinazione d'uso "Commercio al dettaglio" deve essere unica e non suddivisa come sopra evidenziato. Pertanto, è necessario rettificare tale destinazione d'uso con la seguente "Commercio al dettaglio", inoltre, è

necessario stralciare dal seguente periodo "La tipologia della struttura distributiva e la dimensione massima della superficie di vendita è fissata al successivo Art. 85 delle presenti Norme" la frase "è fissata al successivo Art. 85 delle presenti Norme" e sostituirla con la seguente "è fissata dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nelle Norme dei criteri comunali". Analogamente dicasi per ogni altro riferimento contenuto nelle NTA della Variante in oggetto;

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione, e si modifica di conseguenza il punto 3.3 dell' Art. 31 come richiesto:

3.3. **T - Attività terziarie** commerciali, di pubblico esercizio, direzionali, ricettive, di servizio privato e gli usi ad esse complementari. Le attività commerciali sono così unicamente definite:

C: Commercio al dettaglio Esercizi commerciali di vicinato, attività terziarie ed artigianali di servizio: comprendono le attività artigianali di servizio (panetterie, parrucchieri, ecc.), le attività terziarie del tipo credito, assicurazioni ed attività professionali, e le attività di commercio al dettaglio, la cui superficie di vendita non sia superiore a mq. 250 (ed una superficie complessiva per unità locale a destinazione commerciale non superiore a mq. 400).

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa, s'intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili e dalle casse: non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita è calcolata per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri, che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio delle autorizzazioni di legge (permesso di costruire, denuncia inizio attività, autorizzazioni, ecc.)

C1: Esercizi commerciali al dettaglio la cui superficie di vendita è superiore a mq. 250, ossia medie e grandi superfici di vendita e centri commerciali; La tipologia della struttura distributiva e la dimensione massima della superficie di vendita è fissata al successivo Art. 85 delle presenti Norme **dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nelle Norme dei criteri comunali**

3.5 **TABELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE** - *all'art. 89 è stata inserita la tabella di compatibilità territoriale, poichè è materia di competenza dei criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98, è necessario stralciarla e sostituirla con un richiamo alla tabella di compatibilità contenuta nelle Norme dei criteri comunali.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. La tabella viene stralciata e l' Art. 89 così di seguito modificato:

1. Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i., si definisce come vincolante – fatta salva ogni successiva modifica – la seguente tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nelle Norme dei criteri comunali.
2. Si richiamano le disposizioni per particolari fattispecie di cui all'art. 17, commi 4° bis e 4° ter, della DCR richiamata.

3.6 **INDIVIDUAZIONE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.** *Si precisa che le localizzazioni commerciali L1 ai sensi dell'art. 14 lettera a) della DCR n. 191-43016 del 20. 11.2012 sono individuabili nelle aree e/o edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito dall'art. 11, comma 8bis, Pertanto è necessario rettificare al comma 2 e 3 dell'art. 90 delle NTA, la frase "ad aree totalmente intercluse" e "totalmente intercluse nel tessuto residenziale" con quanto sopra evidenziato.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. I commi 2 e 3 dell'Art. 90 sono quindi così modificati:

2. **Le localizzazioni di tipo L 1.** sono individuabili quando corrispondono ad aree ~~totalmente intercluse~~ intercluse almeno per tre lati nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, che sono identificate nell'area di colore giallo riportata nella cartografia allegata ai presenti criteri. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti.

3. Si intendono "totalmente intercluse nel tessuto residenziale" quelle aree che presentino almeno tre lati oppure i due terzi del perimetro confinanti con aree a destinazione residenziale.

3.7 **RACCOMANDAZIONI GENERALI** *Si rammenta che, ai sensi dell'art. 24 comma 1 lettera a) della DCR 563-13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012, la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è da attribuirsi all'intero ambito urbanizzato, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Il rilascio delle autorizzazioni per attività commerciali è disciplinato dai criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98 e dalla DCR 563- 13414 del 29.10.99, come da ultimo modificata dalla DCR n. 191-43016 del 20.11.2012. Si rammenta che la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di medie e grandi strutture di vendita solo nell'ambito di addensamenti e localizzazioni commerciali definite ai sensi degli artt. 13,14 e 30 della DCR 563-13414/99 e s.m.i. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale al dettaglio di cui all'art. 26 L.r. 56/77 e s.m.i i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie ai servizio della persona.*

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto

4 RILIEVI DELLE AUTORITA' E DETERMINAZIONI DEL COMUNE:

Determinazione Dirigenziale n.449 del 30/07/2014 con allegata la Relazione dell'Organo Tecnico regionale per la VAS finalizzata all'espressione del **PARERE MOTIVATO** della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia e Direzione Ambiente – Settore Valutazione Piani e Programmi (prot. 20903/DB0805 del 01.08.2014) - **STRALCIO**

4.1. ".....3. ASPETTI GENERALI E METODOLOGICI

A seguito dell'analisi dei documenti tecnici ambientali e della documentazione di Piano e del lavoro istruttorio compiuto, sono emerse alcune osservazioni relative alle analisi valutative svolte, oltre che alcune precisazioni relative alle criticità ambientali esistenti ed alle soluzioni individuate per la mitigazione e compensazione degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano. Di seguito vengono riportate tali osservazioni da tenere in considerazione per ottimizzare la sostenibilità ambientale della variante presentata e garantire la compatibilità delle previsioni individuate.

4.1.1 3.1 Alternative progettuali e consumo di suolo

Il Rapporto Ambientale, nel capitolo 4. 7 "Le alternative di progetto" rende conto delle scelte effettuate senza nessuna valutazione relativa alla compatibilità ambientale di tali scelte o la definizione di criteri di sostenibilità ambientale per individuare le alternative migliori. Ad ulteriore dimostrazione di tale carenza, infatti, il capitolo relativo alle alternative progettuali è precedente ai capitoli sull'individuazione dei possibili effetti ambientali delle previsioni ed all'individuazione delle criticità ambientali esistenti. L'intero Rapporto Ambientale, comunque, pur presentando un quadro conoscitivo e di analisi ambientale completo, risulta carente nella fase di valutazione dei possibili effetti e propone quali misure di mitigazione e compensazione ambientale quasi esclusivamente la piantumazione di alberature, per lo più in filari lungo i perimetri degli interventi o lungo la viabilità. Viste le numerose ed impegnative previsioni di espansione urbanistica, sarebbe stato opportuno utilizzare lo strumento della valutazione delle alternative, individuando specifici criteri di sostenibilità ambientale, per indicare le previsioni che opportunamente dovevano essere considerate prioritarie e per scartare le previsioni che, visti i loro impatti, risultavano meno confacenti all'espansione urbanistica. In tal modo, mediante una razionalizzazione delle scelte, si sarebbe potuto arrivare alla definizione di un minor numero di aree di nuovo insediamento e soprattutto delle scelte delle sole aree adeguate.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto e si aggiorna il documento come richiesto. L'analisi delle alternative, (già comunque affrontata nei documenti di analisi del PRGC, è approfondita ai punti 3 e 6 del documento VA - Rapporto Ambientale e nell'allegato VAa8 - ANALISI DELLA SOGLIA) – e conferma comunque la validità dell'alternativa scelta, sia in termini quantitativi che in termini di localizzazione delle aree.

4.1.2 3.2 Piano di Monitoraggio

Il Rapporto Ambientale contiene alcune indicazioni per il monitoraggio ambientale delle previsioni urbanistiche, ma tali indicazioni non si configurano come Piano di Monitoraggio, né contengono gli elementi necessari per la successiva attuazione del monitoraggio ambientale. Trattandosi di una revisione generale dello strumento urbanistico è necessario che la redazione del Piano di Monitoraggio sia completa ed adeguata al fine di diventare quadro di riferimento anche per le eventuali successive variazioni urbanistiche che interverranno successivamente. Si ricorda che la direttiva 2001/42/CE dispone che, per i piani sottoposti a VAS, sia assicurato il controllo degli effetti ambientali significativi, da effettuarsi attraverso un'azione di monitoraggio che accompagni il piano in fase attuativa. Tale controllo è finalizzato alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e alla tempestiva individuazione di eventuali effetti negativi imprevisti, con la conseguente adozione di misure correttive. Il Piano di monitoraggio dovrà, inoltre, avvalersi di tabelle e schemi che permettano di correlare l'indicatore selezionato, oltre che con gli effetti che si intende misurare, anche con gli obiettivi, le azioni e le norme della Variante. Il programma di monitoraggio deve definire anche modalità di raccolta ed elaborazione dei dati, periodicità di stesura di un rapporto periodico consuntivo. Inoltre vanno indicate le eventuali misure correttive da adottare nella eventualità che, in fase attuativa e gestionale, emergano effetti negativi imprevisti. Si ricorda, ancora, che è necessario che il programma di monitoraggio individui anche le risorse, le responsabilità e i ruoli e che definisca tempi e modalità di attuazione di quanto previsto e sia predisposto quale fascicolo autonomo dal rapporto ambientale. Si propongono di seguito degli indicatori relativi alle problematiche legate al consumo di suolo, della frammentazione ambientale del territorio comunale e della dispersione dell'urbanizzato, che fanno riferimento alle metodologie individuate dalla Regione Piemonte nel documento "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte". Tali indicatori, fondati su presupposti teorici univoci e su un approccio metodologico condiviso a tutti i livelli della pianificazione, dovranno essere applicati all'intero territorio comunale per valutare, su una scala temporale di lungo

periodo, gli effetti cumulativi di trasformazioni antropiche determinate dall'attuazione di diversi strumenti urbanistici.

Per quanto riguarda invece il tema della percezione del paesaggio dovranno essere individuati alcuni punti di osservazione particolarmente significativi, sia in termini di valore (presenza di elementi peculiari, complessità della scena paesaggistica, ampiezza e profondità del campo visivo, intervisibilità, ...), sia di vulnerabilità visiva. Da tali punti dovrà essere possibile valutare le ricadute derivanti dall'attuazione del piano sul livello di organizzazione del paesaggio e quindi sulla sua qualità scenica. A tale scopo il monitoraggio dovrà avvalersi di rilievi fotografici realizzati dai punti di osservazione individuati su apposita planimetria e tali rilievi dovranno essere ripetuti in tempi successivi, sulla base di un cronoprogramma definito, al fine di controllare, attraverso un confronto visivo, l'effettiva riconoscibilità dei luoghi. Tutti gli indicatori proposti dovranno essere applicati all'intero territorio comunale e i risultati del monitoraggio dovranno essere trasmessi annualmente, entro il mese di gennaio, alla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriale ed Edilizia, per via telematica all'indirizzo mail: valutazione.pianiprog@regione.piemonte.it

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto accogliendo l'osservazione e si aggiorna il documento come richiesto (vedi Valutazione Ambientale Strategica – Piano di Monitoraggio – elaborato VAb)

Il Piano di monitoraggio che ottempera a quanto previsto dalla direttiva 2001/42/CE in merito al controllo, finalizzato alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e alla tempestiva individuazione di eventuali effetti negativi imprevisti, con la conseguente adozione di misure correttive, degli effetti ambientali significativi, da effettuarsi attraverso un'azione di monitoraggio che accompagni il piano in fase attuativa.

Nel caso specifico, seguendo le indicazioni contenute nella Determinazione n° 449 del 30/07/2014, le componenti ambientali ritenute da monitorare sono: il suolo e il paesaggio.

Circa il suolo, gli effetti da controllare sono riportati nella tabella che segue con i relativi indicatori:

effetti	indicatore
Consumo di suolo	CSU = consumo di suolo da superficie urbanizzata
	CSI = consumo di suolo da superficie infrastrutturata
	CSP = consumo di suolo ad elevata potenzialità produttiva
	CSR = consumo di suolo reversibile
Dispersione	DSP = dispersione dell'urbanizzato
Frammentazione	IFI = frammentazione da infrastrutturazione dell'urbanizzato

Le % di riferimento per i vari indicatori sono quelli derivanti all'elaborazione dei dati della presente proposta di PRGC.

Il Monitoraggio sarà in capo al Comune di Pianezza che trasmetterà i dati rilevati alla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriale ed Edilizia, per via telematica all'indirizzo mail: valutazione.pianiprog@regione.piemonte.it annualmente anche se il periodo di riferimento è triennale.

Per quanto riguarda invece il paesaggio l'elemento ritenuto da monitorare è la percezione del paesaggio. Sono stati quindi individuati 5 punti di vista fotografici significativi per le diverse nuove aree residenziali e produttive, individuati su apposita planimetria. I rilievi fotografici dovranno essere ripetuti in tempi successivi, sulla base di un cronoprogramma definito, al fine di controllare, attraverso un confronto visivo, l'effettiva riconoscibilità dei luoghi.

4.1.3 3.3 Relazione preliminare alla stesura della Dichiarazione di sintesi

(Relazione che descrive come il processo di VAS ha influito sulla formazione del piano)

Il documento denominato "Relazione inerente i rapporti tra processo di valutazione e formazione del Piano" dovrà essere aggiornato e integrato alla luce delle modifiche apportate al piano a seguito delle considerazioni contenute nel presente Parere motivato e, più in generale, delle osservazioni formulate dalla Regione. Si suggerisce di verificare, eventualmente riarticolandola, che la versione definitiva della relazione sia strutturata secondo lo schema di seguito proposto, ed espliciti sinteticamente:

- le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano;
- come si è tenuto conto delle analisi di compatibilità ambientale contenute nel RA, degli esiti delle consultazioni e del parere motivato;
- le ragioni delle scelte di Piano alla luce delle possibili alternative individuate

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto accogliendo l'osservazione e si aggiorna il documento come richiesto

4.2 4. ASPETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI E PAESAGGISTICI

4.2.1 Rischio Industriale

Con riferimento alla specifica documentazione presentata dal Comune di Pianezza nell'ambito della procedura urbanistica della variante generale in oggetto e al parere rilasciato dalla Provincia di Torino prot. n. 2938 del 21/02/2011, relativamente alla tematica rischio industriale si ritiene di evidenziare quanto segue:

Rispetto alle previsioni della "Variante Seveso" al PTC della Provincia di Torino approvata con DCR 23-4501 del 12.10.2010 e alle osservazioni riportate nel parere della stessa Amministrazione, si propongono le seguenti modifiche e integrazioni alle NTA:

Rispetto alle previsioni della "Variante Seveso" al PTC della Provincia di Torino approvata con DCR 23-4501 del 12.10.2010 e alle osservazioni riportate nel parere della stessa Amministrazione, si propongono le seguenti modifiche e integrazioni alle NTA:

- art. 61, punto 1.1: eliminare il riferimento al dpr 175/88 aggiornando contestualmente la tipologia delle aziende soggette al d.lgs. 334/1999. Infatti le aziende a pericolo di incidente rilevante non sono suddivise in classi A e B ma in stabilimenti di soglia inferiore soggetti alla sola Notifica (artt. 6 e 7 del d.lgs. 334/1999) e stabilimenti di soglia superiore soggetti anche al Rapporto di Sicurezza (artt. 6,7 e 8 del d.lgs. 334/1999). Inoltre in tale punto è necessario citare anche l'area di osservazione derivante dallo stabilimento AVITA sito nel comune limitrofo di San Gillio (TO).
- art. 61, punto 2.4 delle norme di PRGC: Modificare la frase successiva al primo capoverso nella maniera seguente: "L'ammissibilità di un nuovo stabilimento è comunque condizionata alla verifica di compatibilità territoriale ai sensi dei/e disposizioni normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali vigenti. " al fine di garantire il divieto di insediamento di nuovi stabilimenti Seveso o sottosoglia (esclusi quelli a pericolo unicamente ambientale) all'interno dell'area di esclusione da essi generata qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili di categoria A o B è necessario;
- art. 61, punti 3.2.1 e 3.2.2 delle norme di PRGC: considerato che le definizioni degli stabilimenti riportate sono errate, è necessario allinearle a quelle contenute nella Variante "Seveso" al PTC della Provincia di Torino approvata con DCR 23-4501 del 12.10.2010. Se ritenuto più opportuno, è possibile anche inserire il solo riferimento all'articolo 2 della stessa Variante al PTC;
 - art. 61, punto 3.2.4 delle norme di PRGC: considerato che è errato limitare la verifica di ammissibilità solo ad alcuni degli elementi ambientali vulnerabili (o fattori ambientali limitanti), è necessario che l'articolato sia modificato al fine di considerare tutti i fattori ambientali limitanti di cui alla Variante del PTC della Provincia di Torino approvata con DCR 23-4501 del 12.10.2010, compresi quelli che in alcuni casi danno luogo a incompatibilità a priori;
- art. 61 delle norme di PRGC: dovrà essere inserito in richiamo ad una cartografia cogente contenente tutti i vincoli discendenti dall'attuazione delle disposizioni di cui all'art.61, ivi compresa l'area discendente dalla presenza di uno stabilimento Seveso nel comune limitrofo di San Gillio (TO) e dovranno essere richiamate nell'articolato le cartografie già inserite nel PRGC come cogenti;
- deve essere redatta una cartografia cogente contenente tutti i vincoli discendenti dall'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 61 e non ancora contenuti nelle cartografie cogenti di cui all'art. 5 delle norme di PRGC, ivi compresa l'area discendente dalla presenza di uno stabilimento Seveso nel comune limitrofo di San Gillio (TO).

Infine, per consentire il mantenimento della compatibilità nel tempo si ritiene opportuno che il comune di Pianezza si impegni ad aggiornare la modulistica relativa ai permessi di costruire e titoli abilitativi comunque denominati prevedendo di indicare l'eventuale assoggettabilità dell'azienda richiedente alla disciplina Seveso (d.lgs. 334/1999, artt. 6 e 7 oppure d.lgs. 334/1999, artt. 6, 7 e 8) ovvero alla definizione di stabilimenti sottosoglia di cui all'art. 19 della Variante PTC Provincia di Torino approvata con DCR 23-4501 del 12.10.2010

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie l'osservazione. I punti 1.1, 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3 dell'art. 61 delle Norme di Attuazione sono modificati ed integrati come già indicato al precedente punto 1.7.2.f.

4.2.2 4.2 Risorse idriche

Le norme relative alla tutela delle captazioni idropotabile sono suddivise in più articoli delle NTA (artt. 60, 62 e 118) con vari rimandi, in un'ottica di riordino consona alla definizione di una Variante generale sarebbe stato opportuno unificare tali aspetti in un unico articolo. Inoltre nella cartografia relativa ai vincoli ambientali appare la definizione delle aree a vincolo di soli tre pozzi di captazioni idropotabile, sebbene sul territorio comunale ne siano presenti sei.

Inoltre l'Amministrazione comunale ha provveduto alla nuova definizione delle aree di salvaguardia dei pozzi secondo quanto previsto da R.R. n. 15/R/2006 solamente per tre dei pozzi esistenti (Forchette,

Maiolo e Dora); tale definizione era già stata approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 42-43031 del 17/2/95 risultando comunque conforme a quanto previsto in seguito dal R.R. n. 15/R/2006. Si ricorda che in occasione di una variante generale al PRGC è necessario pervenire alla definizione, secondo la norma vigente, di tutte le aree di salvaguardia presenti sul territorio comunale, nonché di recepire nelle Tavole di piano quanto già approvato.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si accoglie in parte l'osservazione. Per facilità di lettura, l'art. 61 –Aziende a rischio di incidente rilevante - viene rinominato come Art. 62, e l'Art. 62 – Tutela delle captazioni idriche – viene rinominato come 61. Non si ritiene opportuno modificare o sostituire l'Art. 118 - Impianti tecnologici ed Attrezzature funzionali, in quanto è riferito a diverse definizioni generali.

In merito al numero dei pozzi presenti sul territorio comunale, non si condivide l'osservazione. Sul territorio di Pianezza risultano localizzati soltanto quattro pozzi attivi ad uso idropotabile, cioè i pozzi di Forchette, Maiolo e Dora, oltre che il pozzo Cassagna, sito in via Cassagna, individuato con fascia di rispetto geometrica, per il quale è stata presentata alla Regione Piemonte – Settore Ciclo integrato dei rifiuti e servizio idrico integrato - istanza prot. 16509/A16.170 del 27 maggio 2015, pubblicata sul BUR24 del 18/06/2015, al fine della ridefinizione dell'area di salvaguardia. Per tale pozzo, visto il procedimento in atto, sono già state riportate in cartografia di PRGC le fasce proposte. Tutti i pozzi risultano quindi individuati in cartografia. In accoglimento dell'osservazione di cui al precedente punto 1.7.2e, sono individuate in cartografia anche le aree di pertinenza di detti pozzi e le aree di rispetto ristrette.

4.2.3 4.3 Mitigazioni e compensazioni ambientali

La variante generale ha individuato specifiche misure di mitigazione e compensazione ambientale, in particolare per le aree di nuovo insediamento, al fine di aumentare la sostenibilità complessiva delle scelte di Piano. In realtà le misure previste sono in gran parte misure di mitigazione della percezione visiva, poiché definiscono la necessità di creare quinte alberate, ma, in particolare per le aree che prevedono il consumo di suolo, sarebbe invece necessario definire misure compensative che individuino aree urbanizzate dismesse da restituire alla naturalità oppure interventi di naturalizzazione che elevino la qualità ecosistemica di aree già libere dall'urbanizzato. Inoltre gli interventi di neoforestazione non possono ricondursi in alcun modo alle coltivazioni legnose (art.72) a scopo produttivo, ma devono avere carattere permanente di trasformazione di un'area in bosco.

Gli interventi riguardanti il verde privato non possono in alcun modo considerarsi interventi di compensazione ambientale né le alberature bordo strada possono essere considerate "neoecosistemi" in grado di aumentare la qualità ecologica delle aree interessate.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si condivide solo parzialmente l'osservazione. In particolare, viene stralciata la possibilità di realizzazione coltivazioni legnose di pregio tra gli interventi ammessi per la realizzazione del parco urbano lineare con valenza protettiva (formato dalle aree v 3.1.1, v3.2, v 3.39.1, v 2.19.3, v 3.30.1, v 3.36.1) a favore di interventi di imboschimento di lungo periodo secondo le indicazioni fornite nelle norme. Ciò ancorché la letteratura attribuisca alle colture agrarie la III classe standard di valore di BTC

In merito alla definizione di "misure compensative che individuino aree urbanizzate da dismettere nell'impossibilità di dismettere aree già edificate si è proceduto a convertire parte rilevante dell'attuale area SG1 "area a servizi tecnologici di interesse generale" di 131.965 mq in area agricola Ep "Aree agricole a tutela degli insediamenti. Le aree Ep costituiscono aree di distacco tra il sistema urbano e infrastrutturale ed il territorio agricolo con duplice funzione: di protezione del territorio agricolo e del paesaggio dall'espansione e dalla diffusione urbana; di tutela: dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo. Inoltre, si prevede la realizzazione di due parchi urbani: il Parco Fontanei GV1 e il Parco fluviale naturalistico della Dora GV2

Non si ritiene che le mitigazioni proposte abbiano unicamente una funzione di mitigazione visiva, con particolare riferimento al parco urbano di Viale Pasturanti, in quanto proprio in virtù dell'ubicazione a cintura dell'abitato consentono la ricucitura. Rispetto alla valenza ecologica delle formazioni lineari a bordo strada (alberature urbane ed extraurbane) la bibliografia riporta per questi biotopi, una funzione di connessione ecologica che, s ppure con bassi valori naturalistici, li rende parte del tessuto della matrice eco sistemica di un territorio. Le misure previste all' art. 72 –Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale – sono così modificate ed integrate:

I punti 1 e 2.2 del punto 2- **AMBITO DI NUOVO IMPIANTO E PEREQUAZIONE URBANISTICA "VIALE PASTURANTI"**, è così modificato ed integrato:

1. *L'attuazione di ogni intervento previsto dal PRGC è subordinato all'ottemperanza delle raccomandazioni ed all'esecuzione delle opere compensative previste all'interno del Rapporto Ambientale, formato ai sensi del D. Lgs 152/07 come modificato dal D. lgs.4/08, che è da considerarsi come parte integrante delle presenti*

Norme, di cui il presente articolo rappresenta le prescrizioni normative. In particolare si richiamano i punti 1- "Compensazione ambientale e riequilibrio ecologico" - e 2- "Indirizzi normativi di progetto delle aree verdi e di compensazione ambientale", del Capitolo 7, le cui raccomandazioni sintetiche per ogni singola area, sono riportate in forma prescrittiva nel presente articolo.

2.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- a) Realizzazione di parco urbano lineare con valenza protettiva (Btc media 3.00) lungo la via Pasturanti, formato dalle aree v 3.1.1, v3.2, v 3.39.1, v 2.19.3, v 3.30.1, v 3.36.1, realizzato attraverso interventi di messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone caducifoglie con sesto naturaliforme in modo da realizzare macchie miste o solo arbustive e fasce arboree con densità arborea minima di 150 alberi/ha e 600 arbusti/ha di forma non geometrica e disposte in modo da formare una barriera di mascheramento lato nord-est. La realizzazione di tale fascia alberata nonché dell'area verde circostante dovrà essere seguita in fase di esecuzione da un tecnico di comprovata esperienza nel settore agro-forestale. Per l'attuazione e la successiva gestione di quanto previsto potranno essere eseguiti interventi di neoforestazione anche a carattere agricolo produttivo (es. coltivazioni legnose di pregio). Inoltre, una percentuale pari al 5% dell'intera superficie del parco lineare potrà essere adibita ad orti urbani. **secondo le prescrizioni riportate di seguito.** La via Pasturanti deve essere attrezzata a pista ciclabile con pavimentazione ecologica drenante non bituminosa.
- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme, con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio.

2.2.1 INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

La realizzazione degli interventi di compensazione (aree che costituiscono v 3.1.1, v3.2, v 3.39.1, v 2.19.3, v 3.30.1, v 3.36.1, v 2.19.2,) sarà regolata da apposita convenzione tra il Proponente e il Comune di Pianezza con rilascio di polizza fidejussoria da parte del richiedente da svincolarsi al termine del triennio della manutenzione.

La progettazione e la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Proponente a tecnico avente specifiche competenze nell'ambito agro-forestale che, nel rispetto dei criteri sotto indicati, si occuperà di fare attuare le presenti norme e di coordinare e verificare anche la direzione dei lavori di manutenzione.

Entro 90 gg dalla firma della convenzione dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere a verde; tale progetto dovrà essere approvato dalla settore competente del Comune di Pianezza.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire alla prima stagione utile per la messa a dimora.

Sarà onere del Proponente la manutenzione degli impianti per i 3 anni successivi alla messa a dimora; gli interventi di manutenzione secondo quanto sotto indicato. In particolare al termine dei 3 anni dovrà essere garantito l'attecchimento del 100% delle piante messe a dimora.

La regolare esecuzione dei lavori sarà rilasciata dalla città di Pianezza.

2.2.2 CRITERI ALLA BASE DELLA PROGETTAZIONE

Utilizzo di specie autoctone

- **Inerbimento a spaglio del substrato**
- **Disposizione naturaliforme delle specie vegetali: dovranno essere realizzate macchie arboree per almeno il 40% della superficie perimetrale da fasce arbustive per la restante superficie**
- **Caratteristiche per la fornitura:**

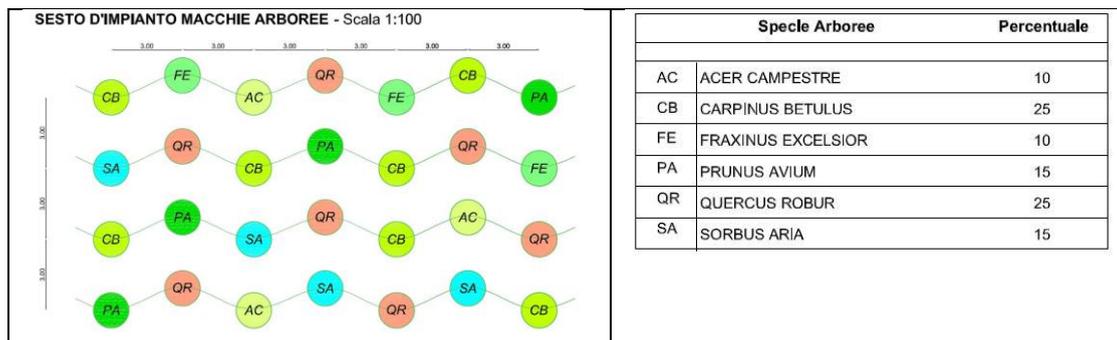
Specie arboree: 80% piantini forestali preferibilmente in vaso o in fitocella antispirale da 1 litro e, solo qualora l'impianto venga fatto in autunno, a radice nuda; 20% piante aventi crf 10-12 cm a petto d'uomo in zolla

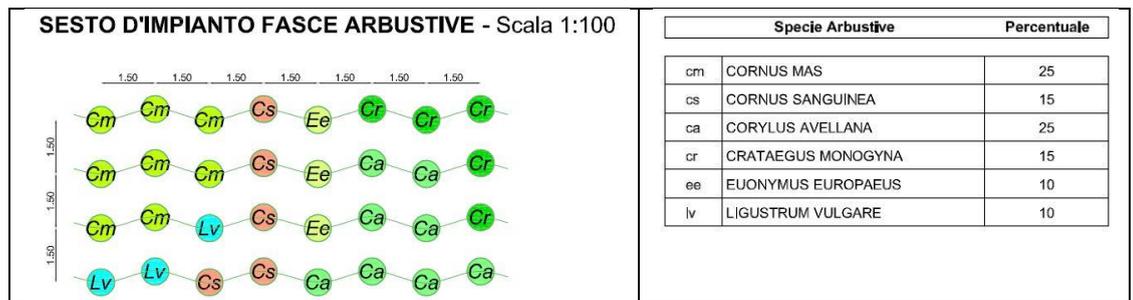
Specie arbustive: in contenitore con almeno 3 ramificazioni basali in vaso di dimensioni minime 600 cmc

Posa di dischi pacciamanti biodegradabili alla base degli arbusti e delle piante forestali da fissarsi idoneamente al terreno

Posa di 1 tutore di legno durabile per le piante di 10-12 cm

Sesti di impianto e specie da utilizzarsi: come da schemi grafici in allegato





2.2.3 CRITERI ALLA BASE DELLA MANUTENZIONE

- Irrigazioni di soccorso secondo i fabbisogni in funzione dell'andamento meteo climatico sia delle specie arboree ed arbustive che delle superfici inerbite
- sfalci dell'erba/anno
- Sostituzione delle fallanze delle specie arboree ed arbustive secondo le specifiche di progetto
- Trasemina o risemina delle superfici non inerbite
- Asportazione dischi pacciamanti e tutori alla fine del triennio e smaltimento degli stessi a discarica"

I punti 3.1 e 3.2 del punto 3- **AMBITO DI NUOVO IMPIANTO E PEREQUAZIONE URBANISTICA "VAL DELLA TORRE"**, sono così modificati ed integrati:

3.1. OBIETTIVI

L'intervento, situato nella frangia ovest dell'abitato, si inserisce con due tasselli tra il paesaggio urbano di recente impianto al fine di completarne il margine. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano un'area di perequazione urbanistica, compresa in un unico strumento esecutivo, articolata ad arcipelago in due distinti ambiti, (C2.19) , comprendente:

- a) Il riordino viario della zona residenziale nord - ovest con il proseguimento di via Val Della Torre ed il suo attestamento su via Parucco, ed il raccordo tra le attuali vie Rosta a nord e Rocciamelone a sud, nonché, la realizzazione di collegamento pedonale e ciclabile dell' insediamento con la via Parucco medesima;
- b) La realizzazione di una ampia fascia attrezzata a verde con alberi di 2° e 3° grandezza appartenenti a specie autoctone, con la creazione di un parco (Parco Valdellatorre) su di un'area orientata nord - sud dal nuovo proseguimento di via Val della Torre (v 2.19.2); la sistemazione a verde pur essendo improntata alla realizzazione di un'area estensiva a "bosco urbano", potrà prevedere aree giochi, suddivise per fasce di età, da inserire nell'ambito di una composizione naturaliforme secondo quanto indicato al punto 2.2.2.
- c) La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti residenziali (v 2.19.1)
- d) Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto residenziale esistente;
- e) La formazione di parcheggi per i nuovi insediamenti abitativi e per il parco, protetti con adeguate alberature, di perimetro (p 2.19.9, ~~p 2.19.10~~, p 2.19.11) e interne (~~p 2.19.4~~, p 2.19.5, p 2.19.6, p 2.19.7, p 2.19.8), e con trattamento drenante del suolo.

3.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- a) Gli spazi verdi pubblici andranno sistemati secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 del presente art. 72.
- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme, con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio..

I punti 4.1 e 4.2 del punto 4- **AMBITO DI NUOVO IMPIANTO E PEREQUAZIONE URBANISTICA "SAN PANCRAZIO"**, sono così modificati ed integrati:

4.1. OBIETTIVI

L'intervento, situato all' interno del tessuto urbano a nord dell' abitato, tra la zona di Parucco ed il santuario di San Pancrazio, si inserisce con tre tasselli, due già previsti dal precedente PRGC, ed il terzo proposto dalla presente Prima Revisione, nei vuoti del paesaggio urbano di recente impianto al fine di ricucirne il tessuto, recuperando anche i necessari standard di servizi per la zona. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano una vasta area di perequazione urbanistica, compresa in un quattro strumenti urbanistici esecutivi (C2.12.1a e b, C 2.12.2, C 2.12.3, C 2.20), comprendente:

- a) Il completamento della struttura viaria della zona residenziale nord - ovest con il proseguimento di via Luigi Firpo ed il suo collegamento con via La Cassa, per mezzo di un viale alberato, la realizzazione di viabilità di collegamento tra il proseguimento di Via Firpo e Via San Gabriele, costeggiante parte del santuario di San Pancrazio, nonché, la realizzazione di collegamento pedonale e ciclabile dell'insediamento con la via Parucco medesima;
- b) La creazione di un parco (Parco Parucco) ~~attrezzato, con alberi di 2° e 3° grandezza appartenenti a specie autoctone,~~ comprendente il geosito corrispondente al Roc 'dle Masche; (v 2.12.4). **La sistemazione a verde pur essendo improntata alla realizzazione di un'area estensiva a "bosco urbano", potrà prevedere aree giochi, suddivise per fasce di età, da inserire nell'ambito di una composizione naturaliforme secondo quanto indicato al punto 2.2.2.**
- c) La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti residenziali (v 2.12.1. v 2.12.2, v 2.12.3, v 2.20.2)
- d) Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto residenziale esistente;
- e) La formazione di parcheggi per i nuovi insediamenti abitativi e per il parco, protetti con adeguate alberature, di perimetro (p 2.12.1, p 2.12.2, p 2.12.3, p 2.12.4, p 2.12.5, p 2.20.2) e interne (p 2.12.6), e con trattamento drenante del suolo.

4.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- a) **Gli spazi verdi pubblici andranno sistemati secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 del presente art. 72.**
- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme, con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio.

I punti 5.1 e 5.2 del punto 5- **AMBITO DI NUOVO IMPIANTO E PEREQUAZIONE URBANISTICA "CASSAGNA"**, sono così modificati ed integrati:

5.1. OBIETTIVI

L'intervento, situato ai margini del tessuto produttivo a nord della via Torino, si inserisce con tre tasselli, due già previsti dal precedente PRGC, ed il terzo proposto dalla presente Prima Revisione, recuperando anche i necessari standard di servizi per la zona. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano tre aree di perequazione urbanistica, comprese in tre strumenti urbanistici esecutivi (DC DP 36 - DCDP4 - DC DP18), comprendente:

- a) Il completamento della struttura viaria della zona produttiva con nuovo tratto di arroccamento che, collegando la via Enzo Ferrari con le vie Cuneo e San Paolo, per mezzo di un viale alberato, raccorda le attuali vie Alessandria, Asti e Novara, e prosegue ed est del Distretto Produttivo chiudendo l'anello con il collegamento con le vie Verbania e Vercelli, nonché, la realizzazione di nuova asta di collegamento a nord dell'insediamento tra via Cassagna e via dei Prati;
- b) **La realizzazione di un filare alberato a formare una barriera visiva e protettiva nonché un filtro tra l'insediamento produttivo e l'area agricola, attraverso la piantumazione di specie arboree autoctone (alberi di 1° grandezza, sesto mt. 6);**
- c) La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti produttivi (Sp DP.3, Sp DP.18.1, v DP.18.2)
- d) Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto produttivo esistente;
- e) La formazione di parcheggi di perimetro per i nuovi insediamenti produttivi, protetti con adeguate alberature (p DP 4.1, p DP.4.2, p DP.18.1, p DP.18.2, p DP.36.1, p DP.36.2) e con trattamento drenante del suolo.
- f) La realizzazione, attualmente allo studio, di un bacino di laminazione ulteriore (SP DP.36.1, SP DP.36.2), oltre ai bacini già previsti dallo studio idrogeologico, atto a evitare l'eccessivo carico idrico del tratto nord della Bealera di Pianezza, causa di esondazioni con ripercussioni anche sul territorio del Comune di Druento.

5.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- a) **Gli spazi verdi pubblici andranno sistemati secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 del presente art. 72**
- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme, con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio.

Si riporta di seguito l'Art. 72 come corretto a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione.


Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale
Art. 72

1. L'attuazione di ogni intervento previsto dal PRGC è subordinato all'ottemperanza delle raccomandazioni ed all'esecuzione delle opere compensative previste all'interno del Rapporto Ambientale, formato ai sensi del D. Lgs 152/07 come modificato dal D. Lgs.4/08, che è da considerarsi come parte integrante delle presenti Norme, di cui il presente articolo rappresenta le prescrizioni normative. In particolare le raccomandazioni per ogni singola area, sono riportate in forma prescrittiva nel presente articolo.

2 **AMBITO DI NUOVO IMPIANTO E PEREQUAZIONE URBANISTICA "VIALE PASTURANTI": (Vedi Rapporto Ambientale - Schede degli interventi Elaborato VAa7) - (Aree di PRGC C3.1 - C3.2 - C3.3 - C3.39 - v 2.19.3 - C 3.30 - C.3.36)**

2.1. OBIETTIVI

L' intervento, che si estende dalla via San Gillio a Nord fino alla via Cassagna a sud, si inserisce tra il paesaggio urbano di recente impianto sviluppato al margine est dell'abitato, all'interno della nuova circonvallazione della ss. N.24. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano, tenendo conto dei tipi di paesaggio coinvolti, un'ampia area di perequazione urbanistica, articolata in più strumenti esecutivi, (C3.1 - C3.2 - C3.3 - C3.39 - v 2.19.3 - C 3.30 - C.3.36), comprendente:

- a) Il riordino viario della connessione della zona residenziale nord - est con la nuova circonvallazione della SS 24 con il completamento del viale Aldo Moro, con doppio filare alberato, e stalli di sosta laterale ed il suo raccordo a nord con la via San Gillio; la realizzazione di nuova via di arroccamento a ricucitura della viabilità interna dell'insediamento dell' ex PEC C 17a (ora CE 3.39), la sistemazione dell'attuale via Pasturanti, a viale pedonale e ciclabile;
- b) La realizzazione di una ampia fascia attrezzata a verde con alberi di alto e medio fusto, con la creazione di un parco per la caratterizzazione del margine urbano, e per la compensazione ambientale degli insediamenti residenziali in progetto, comprendente il viale Pasturanti prima citato (v 3.1.1, v3.2, v 3.39.1, v 2.19.3, v 3.30.1, v 3.36.1),
- c) La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti residenziali (v 3.1.2, v 3.39.2)
- d) Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto residenziale esistente;
- e) La formazione di parcheggi per i nuovi insediamenti abitativi e per il parco, protetti con adeguate alberature, di perimetro (p 3.1.1, p 3.39.1, p 3.39.2, p 3.39.3) e interne (p 3.1.2, p 3.3.1), e con trattamento drenante del suolo.

2.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- a) Realizzazione di parco urbano ~~lineare~~ con valenza protettiva (Btc media 3.00) lungo la via Pasturanti, formato dalle aree v 3.1.1, v3.2, v 3.39.1, v 2.19.3, v 3.30.1, v 3.36.1, realizzato **secondo le prescrizioni riportate di seguito.** La via Pasturanti deve essere attrezzata a pista ciclabile con pavimentazione ecologica drenante non bituminosa.
- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio.

2.2.1 INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

La realizzazione degli interventi di compensazione (aree che costituiscono v 3.1.1, v3.2, v 3.39.1, v 2.19.3, v 3.30.1, v 3.36.1, v 2.19.2,) sarà regolata da apposita convenzione tra il Proponente e il Comune di Pianezza con rilascio di polizza fidejussoria da parte del richiedente da svincolarsi al termine del triennio della manutenzione.

La progettazione e la Direzione dei Lavori dovrà essere affidata dal Proponente a tecnico avente specifiche competenze nell'ambito agro-forestale che, nel rispetto dei criteri sotto indicati, si occuperà di fare attuare le presenti norme e di coordinare e verificare anche la direzione dei lavori di manutenzione.

Entro 90 gg dalla firma della convenzione dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere a verde; tale progetto dovrà essere approvato dalla settore competente del Comune di Pianezza.

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire alla prima stagione utile per la messa a dimora.

Sarà onere del Proponente la manutenzione degli impianti per i 3 anni successivi alla messa a dimora; gli interventi di manutenzione secondo quanto sotto indicato. In particolare al termine dei 3 anni dovrà essere garantito l'attecchimento del 100% delle piante messe a dimora.

La regolare esecuzione dei lavori sarà rilasciata dalla città di Pianezza.

2.2.2 CRITERI ALLA BASE DELLA PROGETTAZIONE

- **Utilizzo di specie autoctone**



Misure e prescrizioni di compatibilità ambientale

Art. 72

- Inerbimento a spaglio del substrato
- Disposizione naturaliforme delle specie vegetali: dovranno essere realizzate macchie arboree per almeno il 40% della superficie perimetrale da fasce arbustive per la restante superficie
- Caratteristiche per la fornitura:

Specie arboree: 80% piantini forestali preferibilmente in vaso o in fitocella antispirale da 1 litro e, solo qualora l'impianto venga fatto in autunno, a radice nuda; 20% piante aventi crf 10-12 cm a petto d'uomo in zolla

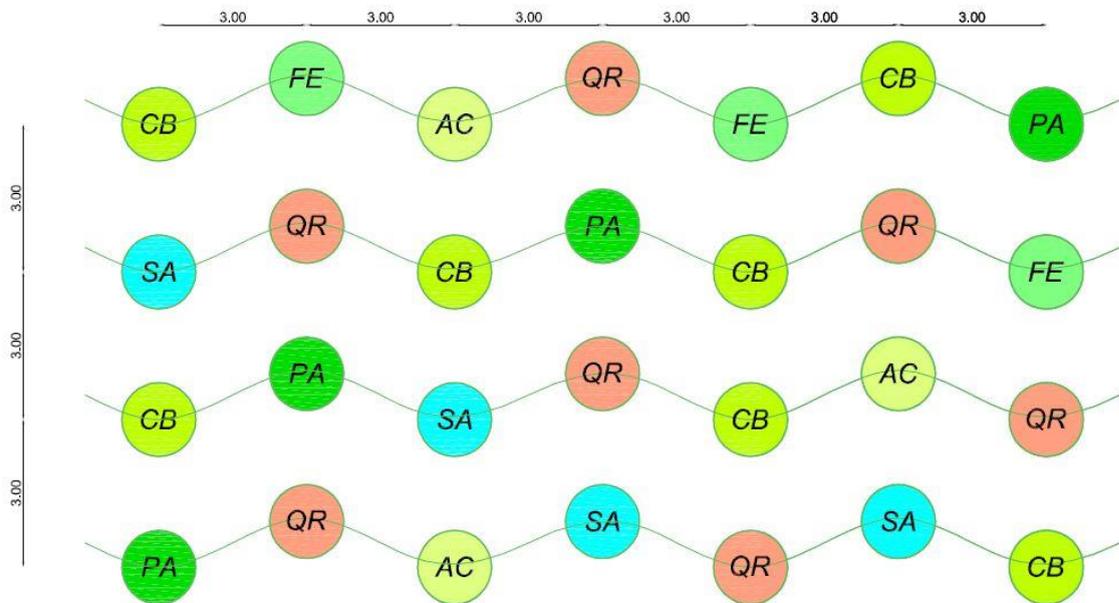
Specie arbustive: in contenitore con almeno 3 ramificazioni basali in vaso di dimensioni minime 600 cmc

Posa di dischi pacciamanti biodegradabili alla base degli arbusti e delle piante forestali da fissarsi idoneamente al terreno

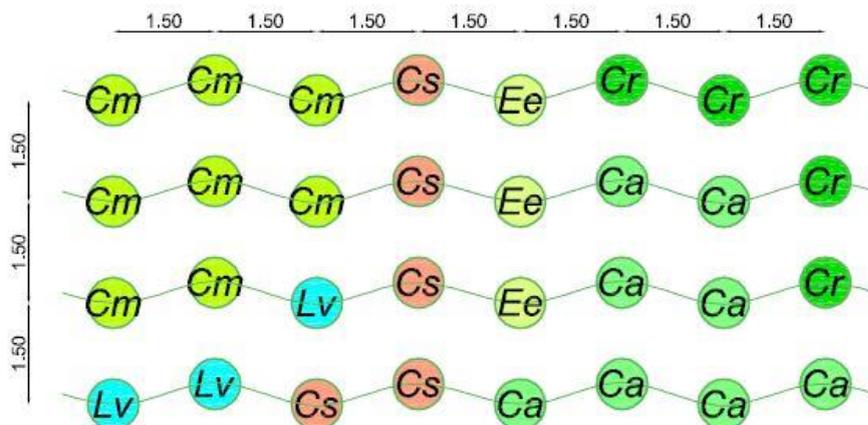
Posa di 1 tutore di legno durabile per le piante di 10-12 cm

Sesti di impianto e specie da utilizzarsi: come da schemi grafici in allegato

SESTO D'IMPIANTO MACCHIE ARBOREE - Scala 1:100



Specie Arboree		Percentuale
AC	ACER CAMPESTRE	10
CB	CARPINUS BETULUS	25
FE	FRAXINUS EXCELSIOR	10
PA	PRUNUS AVIUM	15
QR	QUERCUS ROBUR	25
SA	SORBUS ARIA	15

**SESTO D'IMPIANTO FASCE ARBUSTIVE - Scala 1:100**

Specie Arbustive		Percentuale
cm	CORNUS MAS	25
cs	CORNUS SANGUINEA	15
ca	CORYLUS AVELLANA	25
cr	CRATAEGUS MONOGYNA	15
ee	EUONYMUS EUROPAEUS	10
lv	LIGUSTRUM VULGARE	10

2.2.3 CRITERI ALLA BASE DELLA MANUTENZIONE

- **Irrigazioni di soccorso secondo i fabbisogni in funzione dell'andamento meteo climatico sia delle specie arboree ed arbustive che delle superfici inerbite**
- **3 sfalci dell'erba/anno**
- **Sostituzione delle fallanze delle specie arboree ed arbustive secondo le specifiche di progetto**
- **Trasemina o risemina delle superfici non inerbite**
- **Asportazione dischi pacciamanti e tutori alla fine del triennio e smaltimento degli stessi a discarica**

2.3 CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI INSEDIAMENTI

Tipologie previste: Si ritiene opportuno che il progetto urbanistico ed edilizio sviluppi soluzioni a tipologia articolata nelle forme dell'edilizia uni bifamiliare, o a palazzina a due/tre piani, guidati dall'altezza dei fabbricati situati ai margini dell' area. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti rivolti verso il parco di viale Pasturanti (area C 3.39) e per quelli rivolti lungo il nuovo tratto di Viale Aldo Moro. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

2.4 RIFIUTI

Creazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto all' Art. 33 del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

2.5 ENERGIA

Adozione, nelle nuove costruzioni residenziali, di tecnologie volte al risparmio energetico, stabilite dall'allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale



2.6 URBANIZZAZIONE

Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti (Collettore CIDIU in c.a. diam 1000 lungo via Pasturanti) . Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie nel collettore di viale Aldo Moro, si rimanda all' applicazione dell' articolo 68 bis punto 6.1 della presenti Norme.

2.7 PERMEABILITA'

Le superfici permeabili delle aree fondiarie al netto degli spazi attrezzati per parcheggio pubblico o ad uso pubblico e distribuzione devono rappresentare almeno il 20% dell' area fondiaria.

3. **AMBITO DI NUOVO IMPIANTO E PEREQUAZIONE URBANISTICA "VAL DELLA TORRE":--(Vedi Rapporto Ambientale - Schede degli interventi Elaborato VAa7) - (Aree di PRGC C 2.19)**

3.1. OBIETTIVI

L' intervento, situato nella frangia ovest dell'abitato, si inserisce con due tasselli tra il paesaggio urbano di recente impianto al fine di completarne il margine. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano un'area di perequazione urbanistica, compresa in un unico strumento esecutivo, articolata ad arcipelago in due distinti ambiti, (C2.19) , comprendente:

- a) Il riordino viario della zona residenziale nord - ovest con il proseguimento di via Val Della Torre ed il suo attestamento su via Parucco, ed il raccordo tra le attuali vie Rosta a nord e Rocciamelone a sud, nonchè, la realizzazione di collegamento pedonale e ciclabile dell' insediamento con la via Parucco medesima;
- b) La realizzazione di una ampia fascia attrezzata a verde con alberi di 2° e 3° grandezza appartenenti a specie autoctone, con la creazione di un parco (Parco Valdellatorre) su di un'area orientata nord - sud dal nuovo proseguimento di via Val della Torre (v 2.19.2); **la sistemazione a verde pur essendo improntata alla realizzazione di un'area estensiva a "bosco urbano", potrà prevedere aree giochi, suddivise per fasce di età, da inserire nell'ambito di una composizione naturaliforme secondo quanto indicato al punto 2.2.2.**
- b) La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti residenziali (v 2.19.1)
- d) Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto residenziale esistente;
- e) La formazione di parcheggi per i nuovi insediamenti abitativi e per il parco, protetti con adeguate alberature, di perimetro (p 2.19.9, p 2.19.11) e interne (p 2.19.5, p 2.19.6, p 2.19.7, p 2.19.8), e con trattamento drenante del suolo.

3.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- a) **Gli spazi verdi pubblici andranno sistemati secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 del presente art. 72.**
- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme, con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio..

3.3 CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI INSEDIAMENTI

Tipologie previste: Si ritiene opportuno che il progetto urbanistico ed edilizio sviluppi soluzioni a tipologia articolata nelle forme dell'edilizia uni bifamiliare, o a palazzina a due/tre piani, guidati dall'altezza dei fabbricati situati ai margini dell'area. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti rivolti verso il parco Parucco e per quelli rivolti lungo il nuovo tratto di via Valdellatorre prospiciente la campagna. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

3.4 RIFIUTI

Creazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto all' Art. 33 del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

3.5 ENERGIA

Adozione, nelle nuove costruzioni residenziali, di tecnologie volte al risparmio energetico, stabilite dall'allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale

3.6 URBANIZZAZIONE

Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti (Fognatura nera in PVC . diam 300 lungo le vie Rocciamelone e Valdellatorre) . Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie, si rimanda all' applicazione dell' articolo 68 bis punto 6.1 della presenti Norme.

3.7 PERMEABILITA'

Le superfici permeabili delle aree fondiarie al netto degli spazi attrezzati per parcheggio pubblico o ad uso pubblico e distribuzione devono rappresentare almeno il 20% dell' area fondiaria.



4. **AMBITO DI NUOVO IMPIANTO E PEREQUAZIONE URBANISTICA "SAN PANCRAZIO":. (Vedi Rapporto Ambientale - Schede degli interventi Elaborato VAa7) - (Aree di PRGC C2.12.1, C 2.12.2, C 2.12.3, C 2.20)**

4.1. OBIETTIVI

L'intervento, situato all' interno del tessuto urbano a nord dell' abitato, tra la zona di Parucco ed il santuario di San Pancrazio, si inserisce con tre tasselli, due già previsti dal precedente PRGC, ed il terzo proposto dalla presente Prima Revisione, nei vuoti del paesaggio urbano di recente impianto al fine di ricucirne il tessuto, recuperando anche i necessari standard di servizi per la zona. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano una vasta area di perequazione urbanistica, compresa in un quattro strumenti urbanistici esecutivi (C2.12.1a e b, C 2.12.2, C 2.12.3, C 2.20), comprendente:

- a) Il completamento della struttura viaria della zona residenziale nord - ovest con il proseguimento di via Luigi Firpo ed il suo collegamento con via La Cassa, per mezzo di un viale alberato, la realizzazione di viabilità di collegamento tra il proseguimento di Via Firpo e Via San Gabriele, costeggiante parte del santuario di San Pancrazio, nonché, la realizzazione di collegamento pedonale e ciclabile dell' insediamento con la via Parucco medesima;
- b) La creazione di un parco (Parco Parucco) comprendente il geosito corrispondente al Roc 'dle Masche; (v 2.12.4). **La sistemazione a verde pur essendo improntata alla realizzazione di un'area estensiva a "bosco urbano", potrà prevedere aree giochi, suddivise per fasce di età, da inserire nell'ambito di una composizione naturaliforme secondo quanto indicato al punto 2.2.2.**
- c) La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti residenziali (v 2.12.1. v 2.12.2, v 2.12.3, v 2.20.2)
- d) Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto residenziale esistente;
- e) La formazione di parcheggi per i nuovi insediamenti abitativi e per il parco, protetti con adeguate alberature, di perimetro (p 2.12.1, p 2.12.2, p 2.12.3, p 2.12.4, p 2.12.5, p 2.20.2) e interne (p 2.12.6), e con trattamento drenante del suolo.

4.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

- a) **Gli spazi verdi pubblici andranno sistemati secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 del presente art. 72.**
- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme, con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio.

4.3 CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI INSEDIAMENTI

Tipologie previste: Si ritiene opportuno che il progetto urbanistico ed edilizio sviluppi soluzioni a tipologia articolata nelle forme dell'edilizia uni bifamiliare, o a palazzina a due/tre piani, guidati dall'altezza dei fabbricati situati ai margini dell' area. E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti rivolti verso il parco Parucco e per quelli rivolti lungo il nuovo tratto di viabilità prospiciente il Santuario di San Pancrazio. Si richiamano in merito gli indirizzi contenuti nelle linee guida del piano paesaggistico regionale in ordine alla morfologia degli insediamenti.

4.4 RIFIUTI

Creazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto all' Art. 33 del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

4.5 ENERGIA

Adozione, nelle nuove costruzioni residenziali, di tecnologie volte al risparmio energetico, stabilite dall'allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale

4.6 URBANIZZAZIONE

Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti (Fognatura nera in PVC . diam 300 lungo le vie Rocciamelone e Valdellatorre) . Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie, si rimanda all' applicazione dell' articolo 68 bis punto 6.1 della presenti Norme.

4.7 PERMEABILITA'

Le superfici permeabili delle aree fondiarie al netto degli spazi attrezzati per parcheggio pubblico o ad uso pubblico e distribuzione devono rappresentare almeno il 20% dell' area fondiaria.



5. AMBITO DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO "CASSAGNA": (Vedi Tav. EP4 e competenti tabelle 7 e 8 contenute nel Rapporto Ambientale). (Aree di PRGC DC DP.36 - DC DP.4 - DC DP.18)

51. OBIETTIVI

L'intervento, situato ai margini del tessuto produttivo a nord della via Torino, si inserisce con tre tasselli, due già previsti dal precedente PRGC, ed il terzo proposto dalla presente Prima Revisione, recuperando anche i necessari standard di servizi per la zona. In considerazione del contesto urbanistico circostante, gli obiettivi di carattere ambientale, strutturale e infrastrutturale assegnati dalla Variante a questa trasformazione riguardano tre aree di perequazione urbanistica, comprese in tre strumenti urbanistici esecutivi (DC DP 36 - DCDP4 - DC DP18), comprendente:

- a) Il completamento della struttura viaria della zona produttiva con nuovo tratto di arrocamento che, collegando la via Enzo Ferrari con le vie Cuneo e San Paolo, per mezzo di un viale alberato, raccorda le attuali vie Alessandria, Asti e Novara, e prosegue ed est del Distretto Produttivo chiudendo l'anello con il collegamento con le vie Verbania e Vercelli, nonché, la realizzazione di nuova asta di collegamento a nord dell'insediamento tra via Cassagna e via dei Prati ;
- b) **La realizzazione di un filare alberato a formare una barriera visiva e protettiva nonché un filtro tra l'insediamento produttivo e l'area agricola, attraverso la piantumazione di specie arboree autoctone (alberi di 1° grandezza, sesto mt. 6);**
- c) La realizzazione di aree a verde attrezzato di ambito a servizio degli insediamenti produttivi (Sp DP.3, Sp DP.18.1, v DP.18.2)
- d) Aree di concentrazione dei diritti edificatori in continuità del tessuto produttivo esistente;
- e) La formazione di parcheggi di perimetro per i nuovi insediamenti produttivi, protetti con adeguate alberature (p DP 4.1, p DP.4.2, p DP.18.1, p DP.18.2, p DP.36.1, p DP.36.2) e con trattamento drenante del suolo.
- f) La realizzazione, attualmente allo studio, di un bacino di laminazione ulteriore (SP DP.36.1, SP DP.36.2), oltre ai bacini già previsti dallo studio idrogeologico, atto a evitare l'eccessivo carico idrico del tratto nord della Bealera di Pianezza, causa di esondazioni con ripercussioni anche sul territorio del Comune di Druento.

5.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE

a) Gli spazi verdi pubblici andranno sistemati secondo le indicazioni di cui ai precedenti punti 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 del presente art. 72

- b) Gli spazi privati andranno sistemati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone privilegiando quelle da "arredo a verde" in quanto dotate di caratteristiche estetiche di rilievo (portamento, fioriture, colorazioni fogliame) nelle misure stabilite all' Art.19 Punto 6.4 verde privato delle presenti norme, con le caratteristiche di cui all' Art. 31 bis del Nuovo Regolamento Edilizio.

5.3 CARATTERI MORFOLOGICI DEGLI INSEDIAMENTI

E' richiesta un'attenzione specifica alla composizione architettonica delle quinte edilizie, per i prospetti contrapposti rivolti verso la Variante SS24 e verso la nuova strada di PRGC. Si richiama in merito l'impiego dei manuali di buona pratica "per la progettazione edilizia e per la pianificazione locale" approvati con D.G.R. 30/13/616 del 22-03-2010 da utilizzare nei progetti, edilizi ed urbanistici, residenziali e produttivi, da sottoporre al rilascio dei relativi titoli abilitativi.

5.4 RIFIUTI

Creazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata secondo quanto disposto all' Art. 33 del Nuovo Regolamento Edilizio Comunale

5.5 ENERGIA

Adozione, nelle nuove costruzioni residenziali, di tecnologie volte al risparmio energetico, stabilite dall'allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale

5.6 URBANIZZAZIONE

Il Rapporto Ambientale ha accertato la presenza sistematica di opere di urbanizzazione di sotto e di soprassuolo: acquedotto, fognatura bianca e nera, rete di gas metano, rete di distribuzione dell' energia elettrica, pubblica illuminazione. In particolare nella zona si constata la presenza di dorsali della rete fognaria e della rete acquadottata della SMAT a cui possono essere allacciati i nuovi insediamenti (Fognatura nera in PVC . diam 300 lungo le vie Rocciamelone e Valdellatorre) . Per quanto riguarda il conferimento di acque di superficie, si rimanda all' applicazione dell' articolo 68 bis punto 6.1 della presenti Norme.

5.7 PERMEABILITA'

Le superfici permeabili delle aree fondiarie al netto degli spazi attrezzati per parcheggio pubblico o ad uso pubblico e distribuzione devono rappresentare almeno il 20% dell' area fondiaria.

4.2.4 4.4 Aree sottoposte a bonifica

L'art 63 delle NTA prevede al comma 2 l'applicazione dell'art. 253 del d.lgs. 152/2006 agli interventi individuati nella relativa tabella. Si specifica che secondo l'art. 253 del d.lgs. 152/2006 "Gli interventi di cui al presente titolo costituiscono onere reale sui siti contaminati qualora effettuati d'ufficio dall'autorità competente ai sensi dell'articolo 250"; dunque tale articolo si applica agli interventi di bonifica effettuati dall'amministrazione, come indicato nell'art. 250 del d.lgs. 152/2006. È dunque necessario che l'art. 63 sia adeguatamente riscritto, aggiornandolo in modo organico alle innovazioni normative intervenute.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si condivide l'osservazione. L' Art. 63 è così modificato:

1. **Le aree oggetto di bonifica vengono individuate e gestite ai sensi del Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.**
2. In seguito all'istituzione da parte della Regione Piemonte, con D.G.R. n. 22-12378 del 26/04/2004, dell'Anagrafe dei siti da bonificare ai sensi del comma 1 dell'art. 17, del D.M. 471/99 e degli artt. 251 e 253 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si enumerano di seguito i siti inseriti nel suddetto elenco e individuati nelle tavole di Piano con apposita simbologia, così come prescritto dalla normativa citata.
3. Ai sensi dell'art. 253 del D.Lgs. 152/2006 gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale nonché la realizzazione delle eventuali misure di sicurezza, **qualora effettuati d'ufficio dall'autorità competente ai sensi dell'articolo 250**, costituiscono onere reale sulle aree comprese nella tabella sottostante.

Si aggiorna, inoltre, la tabella relativamente allo stato del sito individuato al Foglio 32 mapp. 214, che passa da "Verifica in corso" a "**Progetto operativo di bonifica approvato**".

4.2.5 4.5 Rete Natura 2000

Il territorio comunale, è interessate per una parte modesta e periferica dalla presenza del SIC IT1110079 "la Mandria". La documentazione presentata comprende la Valutazione di incidenza ecologica, nella quale si rileva che i potenziali effetti del Piano Regolatore non interessano habitat classificati come prioritari e non comportano, in alcun modo sottrazione, dal punto di vista di consumo di superficie, di habitat.

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

Si prende atto.

4.2.6 4.6 Territorio rurale, suolo, attività agricole, fauna selvatica (omissis)

DETERMINAZIONI DEL COMUNE

A Pianezza si contano oltre 67 aziende agricole produttive in attività con una SAU totale su base comunale aggiornata al censimento del 2010 di 1021 ha, che rappresenta rispetto al totale della superficie comunale (1650 ha) il 61,80 % dell'uso del suolo.

Classe di superficie agricola utilizzata	0 ettari	0,01 - 0,99 ettari	1-1,99 ettari	2-2,99 ettari	3-4,99 ettari	5-9,99 ettari	10-19,99 ettari	20-29,99 ettari	30-49,99 ettari	50-99,99 ettari	100 ettari e più	Tot.
Pianezza	3	7	4	4	10	9	8	6	5	6	5	67

Dati estratti il 30 giu 2015, 09h51 UTC (GMT), daCensStat

Le coltivazioni prevalenti sono i seminativi; trattasi quindi di un'agricoltura di pieno campo senza colture di pregio.

Utilizzaz. dei terreni dell'unità agricola	Sup. totale (sat)	Superf. agricola utilizzata (sau)	superficie totale (sat)						Arboricolt. da legno annessa ad aziende agricole	boschi annessi ad aziende agricole	superficie agricola non utilizzata e altra superficie
			Superf. agricola utilizzata (sau)								
			seminativi	vite	coltivazioni legnose agrarie, escluso vite	orti familiari	prati permanenti e pascoli				
Pianezza	1060,79	1021,49	603,91	0,3	2,19	1,76	413,33	0,11	5,46	33,73	

Tra i seminativi i prati rivestono un ruolo importante ad evidenziare la vocazione zootecnica del territorio. Il 46% delle aziende agricole ha allevamento bovino.

Classe di capi	1-2	3-5	6-9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	totale
Territorio									
Pianezza	2	2	2	2	5	7	10	1	31

Dati estratti il 30 giu 2015, 10h19 UTC (GMT), daCensStat

Su 6.230 occupati solo 142 sono dedicati all'attività agricola (2,20% circa).

Questa breve carrellata per evidenziare come effettivamente il comportamento agricolo rivesta una certa importanza nel territorio di Pianezza relativamente all'entità di superficie coinvolta.

Tale rilevante uso agricolo del suolo connota marcatamente il paesaggio.

Non a caso il PRGC proposto approfondisce la differenziazione delle superfici agricole sulla base del pregio paesistico e agronomico suddividendo il territorio extraurbano nelle seguenti macro aree:

ATA - Aree agricole di interesse ambientale o paesaggistico

Sono aree agricole a prato o seminativo, situate in contesto di rilevante interesse paesaggistico o naturalistico, che ricadono nelle classi I e II di fertilità dei suoli.

ATP – Aree agricole produttive con impianto originario mantenuto

Sono aree situate lungo percorsi visuali di interesse paesaggistico che presentano al loro interno caratteristiche di omogeneità morfologica sia colturale che strutturale degli appezzamenti quale risultato delle modificazioni del paesaggio rurale così determinato dall'uomo fin da tempi remoti tanto da costituire valore ambientale intrinseco.

EP - Aree agricole a tutela degli insediamenti

Si riferiscono ad aree agricole che conservano e sviluppano la loro funzione produttiva (da orientare prevalentemente verso produzioni orto frutticole) e costituiscono aree di distacco tra il sistema urbano e infrastrutturale ed il territorio agricolo.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte e del consumo di suolo conseguente alla pianificazione dei 3 ambiti residenziali (Val della Torre, San Pancrazio, Viale Pasturanti) oltre a quello produttivo (DCDP18, DCDP4), si possono fare una serie di considerazioni:

- Parte dei Pec erano già vigenti e non attuati. In particolare i PEC C 2.12.2 (ex PEC C5); C 2.12.3 (ex PEC C4); C 2.20 (ex PEC C8); C 3.3 (ex C17parte), per 123.000 mq. circa, già previsti dal PRGC vigente, sono oggi in fase di attuazione;
- I nuovi insediamenti previsti dalla presente revisione nei tre ambiti di nuovo impianto residenziale e perequazione urbanistica "Pasturanti", "Val della Torre" e "San Pancrazio" interessano sì aree agricole di seconda classe, ma sono già destinate per la maggior parte dal piano vigente ad aree EP1, EP2, ed EP3, - agricolo – sportive, dove già oggi sono consentite attività sportive con realizzazione di fabbricati, strutture a raso impermeabilizzanti, (campi di calcio in erba sintetica, campi da tennis, ecc, e fabbricati al servizio di tali attività, oltre all' area C 2.19.3 dell' ambito Val della Torre, già prevista a residenza e servizi (ST12) e quindi non possono essere considerate libere, se non una parte dell'ambito di "Val della Torre", ove però è insediato un complesso agricolo con allevamento intensivo in attività da rilocalizzare, in quanto a stretto contatto con l'abitato. La Variante, prevedendo superfici a verde per circa 168.000 mq. su 333.000 circa utilizzati, pari cioè al 51% circa della superficie territoriale. (Vedi relazione sul consumo del suolo, a pag. del Rapporto Ambientale e l' allegato VAa8 -ANALISI DELLA SOGLIA: Relazione)
- Riguardo le aree produttive, le uniche aree produttive di nuovo impianto inserite dalla Variante Generale al PRGC sono l'area DC DP18, e l'area DC DP 4. La prima, DC DP4, è individuata riclassificando parte di un'area già prevista dal PRGC vigente come a servizi per le attività produttive, mai espropriata, per ottenere in dismissione un'area sportiva SPDP2, ed una strada di collegamento a delimitazione dell'area industriale. Tale area ricade tutta entro il limite della prima soglia, in quanto risulta già dotata delle principali infrastrutture, e la revisione prevede la realizzazione della strada come da PRGC vigente. Non viene quindi previsto ulteriore consumo di suolo rispetto alle classificazioni del PRGC Vigente, anzi, il consumo di suolo dell' ambito passa 60% previsto dal PRGC vigente al 57,5% previsto dalla Variante generale.

Per la seconda, SP DP 18, è stato ritenuto opportuno, (Vedi anche documento P1 – Relazione) per il possibile trasferimento delle attività artigianali e produttive minori intercluse nell'abitato, in ordine alla potenziale necessità di rilocalizzazione per ragioni di incompatibilità con il tessuto residenziale

e/o per richieste di ampliamento, comprese le attività presenti in zona agricola che occupano posizioni incompatibili con il paesaggio nel quale sono inserite, riclassificare parte dell' area SG1 del PRGC vigente, destinata ad attrezzature tecnologiche, per proporre, insieme alle vigenti aree P33, destinata a parcheggio per il produttivo, e produttiva D1, da completare, ad area produttiva di nuovo impianto, anche al fine di poter completare l' anello viario di servizio che dalla via Torino porta alla rotonda di via Maiolo, scaricando il traffico della ex ss.25.

Tale area ricade tutta entro il limite della prima e della seconda soglia, in quanto risulta già dotata delle principali infrastrutture, situate sulla via Biella e sulla via Verbania, e la revisione prevede la realizzazione della strada di arroccamento, a carico dei soggetti attuatori del SUE. Non viene previsto ulteriore consumo di suolo rispetto alle classificazioni del PRGC Vigente, in quanto l'area è già classificata dal PRGC vigente in parte come produttiva, in parte a parcheggio per le attività produttive, ed in parte ad attrezzature tecnologiche. Non viene quindi previsto ulteriore consumo di suolo rispetto alle classificazioni del PRGC Vigente, anzi, il consumo di suolo dell'ambito passa dal 100% previsto dal PRGC vigente all' 87,8% previsto dalla Variante generale.

Inoltre, a compensazione, la maggior parte dell' area SG1 (mq. 85.480 su mq. 131.965 – pari al 65% circa) viene riclassificata come area agricola di tutela per gli insediamenti EP.

(Vedi relazione sul consumo del suolo, a pag. del Rapporto Ambientale e l' allegato VAa8 - ANALISI DELLA SOGLIA: Relazione)

- il consumo di suolo non è imputabile a questo piano ma al vigente; la riclassificazione da edificabile ad agricola di un'area comporta notevoli conseguenze rispetto ai diritti acquisiti pregressi del proprietario che non sarebbero più attuabili
-
- l'ubicazione delle superfici sottratte all'uso agricolo è scarsamente efficiente sotto il profilo agronomico in quanto inserite in area urbana ancorché ad uso agricolo. Ne è un esempio l'area Val della Torre ove l'azienda agricola ad indirizzo zootecnico insediata da anni in tale sito che è stata gradualmente contornata dal proliferare di abitazioni residenziali tanto da rendere non praticabili le corrette pratiche agronomiche.
- In un'ottica puramente economica la redditività delle produzioni agricole praticate a Pianezza non è elevata quindi la monetizzazione derivante dall'alienazione delle superfici agricole è maggiormente remunerativa
- Sotto il profilo ambientale, certamente la pianificazione di nuove superfici edificabili comporta un impatto ambientale, ciò indipendentemente dalla classe di capacità d'uso dei suoli che è indice della fertilità del suolo. Quest'ultimo fattore assume peso rilevante in un'ottica di produzione agricola e di appetibilità all'uso agricolo dei terreni ma sono anche altri gli elementi che compongono il valore ambientale dei suoli, quali lo stadio evolutivo, la profondità utile per le radici, la capacità protettiva nei confronti della falda- In particolare, riveste importanza in grado evolutivo che risulta così composto:
 - DCDP18 occupa l'unità pedologica U346, Entisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi, suoli non evoluti
 - Val della Torre e San Pancrazio occupano l'unità pedologica U361, Inceptisuoli Inceptisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi, suoli poco evoluti
 - Viale Pasturanti occupa l'unità pedologica U411, Alfisuoli dei terrazzi antichi non idromorfi, suoli molto evoluti.

La maggiore interferenza con la compente suolo derivante dalla sottrazione irreversibile di superficie è quindi quantificabile in 99.000 Mq circa che corrispondono in parte alla superfici di nuovo impianto di Viale Pasturanti ed in parte di via Valdellatorre. (vedi Analisi della Soglia, allegato AAa8 al Rapporto Ambientale.

Ai paragrafi 3, 6 e 7 del Rapporto ambientale – Aggiornamento, vengono illustrate le soluzioni alternative e vengono analizzati gli elementi di differenza.

In relazione alla compatibilità con gli artt. 24-26 e 31 si fanno le seguenti considerazioni.

L'art. 24 e l'art. 26 indicano come le scelte di pianificazione locale debbano prevedere la salvaguardia della biodiversità, la conservazione di ecosistemi e habitat e la tutela dei territori vocati all'agricoltura se ricadenti in I o II classe di capacità d'uso e in presenza di colture di pregio. In Pianezza i suoli sono tutti di I o II classe di capacità d'uso; ciò, estremizzando, significherebbe che a monte di tutte le proposte di pianificazione si imponesse la scelta di mantenere lo stato di fatto attuale magari escludendo anche le superfici edificabili vigenti non attuate. Ciò escluderebbe ogni sviluppo futuro residenziale e produttivo di Pianezza fatti salvi gli interventi sul centro storico. Una tale situazione comporterebbe l'impossibilità di soddisfare il fabbisogno di nuove case nella previsione abitativa dei 10 anni futuri. In tutto il territorio circum-metropolitano di Torino, esclusa la porzione di territorio collinare ad est, sarebbe inedificabile.

Con ciò non significa che non sia fondamentale effettuare scelte pianificatorie che preservino l'uso agricolo e i paesaggi caratterizzati dall'uso agricolo e che tali scelte debbano essere valutate con

un'attenta analisi delle alternative; si vuole solamente evidenziare da una parte le difficoltà concrete legate al reperimento di superfici edificabili ove prevedere nuove iniziative immobiliari dall'altra come, nel caso in esame, la scelta sia stata quella che massimamente minimizza le interferenze con i suoli, ancorché siano coinvolti suoli di I e II classe.

In relazione all'art. 31 sul consumo di suolo, pur rimandando al paragrafo 3 del rapporto Ambientale – Aggiornamento, si evidenzia:

- come sia effettiva la domanda di nuove unità abitativa nel prossimo decennio e come il patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare non possa soddisfare tale domanda;
- come i territori limitrofi presentino da una parte analoghe problematiche a quelle in esame o dall'altra non abbiano analoghe caratteristiche in termini di ubicazione territoriale
- come la previsione di nuovi insediamenti residenziali non si ponga su territori isolati dagli insediamenti urbani esistenti. Il nuovo insediato è collocato in aree limitrofe ed organicamente collegate alla città già costruita, conferendo a quest'ultima anche i vantaggi dei nuovi servizi e delle nuove attrezzature, concorrendo così alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, come dimostrato dalla Analisi della soglia (Allegato VAa8)
- come il consumo di suolo indotto dall'attuazione del piano nella situazione controdedotta sia inferiore rispetto a quello vigente incluso le superfici non ancora attuate ma già pianificate fino al 1997 (-5%), con un consumo stimato rispetto all'urbanizzato attuale (82010) di + 13 % in 10 anni. La situazione controdedotta, inoltre, prevede quale compensazione ecologica che alcune porzioni di territorio vengano destinate a parco (Parco Fontaney e Parco fluviale della Dora), che alcune superfici vengano convertite ad agricole (da SG1 a Ep), che le aree agricole ad uso sportivo vengano rimboschite con finalità naturalistiche ed ecosistemiche.

4.2.7 4.7 Programmazione del Settore Terziario Commerciale.

(.....)

CONTRODEDUZIONI

Si accoglie l'osservazione. Vedi quanto controdedotto al precedente punto 3 - RILIEVI DELLE AUTORITÀ E DETERMINAZIONI DEL COMUNE: DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SETTORE PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE TERZIARIO COMMERCIALE.

4.3 4.8 Territorio e Paesaggio

4.3.1 Piano territoriale regionale.

Si evidenzia che la l.r. 56/1977, come modificata dalla Lr 3/2013 e dalla Lr 17/2013, precisa all'art. 8, comma 4, che le direttive contenute nei piani territoriali e paesaggistici e nei progetti territoriali operativi "esigono attuazione nella pianificazione provinciale, della città metropolitana e comunale", rafforzando, con una norma di legge, la valenza della "direttiva" definita all' art. 3 delle NdA del Ptr.

L'intera normativa del Piano territoriale regionale deve essere quindi rispettata nella sua totalità, con una particolare attenzione agli articoli delle NdA che demandano compiti specifici alla pianificazione locale.....

CONTRODEDUZIONI

Si prende atto. Si ritiene che la revisione del PRGC rispetti l'intera normativa del PTR. (vedi anche precedente punto 4.2.6

4.3.2 Piano paesaggistico regionale

Nel merito del Ppr, si evidenzia che esso contiene, oltre che direttive e indirizzi, norme prescrittive che, secondo quanto definito dall'art. 3 delle NdA del piano stesso, nonché dall'art. 8bis della Lr 56/1977, costituiscono disposizioni immediatamente prevalenti sulla disciplina locale e presuppongono immediata applicazione e osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati.

Le prescrizioni del Piano paesaggistico regionale sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e pertanto a far data dalla sua adozione non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso, interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute. La restante disciplina del Ppr (definita dalle direttive e indirizzi presenti all'interno delle NdA, nonché dagli altri elaborati del Piano), ancorché per il momento non vigente, costituisce importante riferimento per l'individuazione delle emergenze paesaggistiche ed ambientali presenti sul territorio e delle azioni di tutela da porre in atto.

A tal fine, merita particolare attenzione la Tavola P4 Componenti paesaggistiche, che costituisce l'elaborato di riferimento per l'attuazione del Piano nella fase di adeguamento della pianificazione provinciale, locale e settoriale. La Tavola P4 rappresenta l'insieme delle principali componenti del paesaggio suddivise negli aspetti naturalistico-ambientali, storico- culturali, percettivo-identitari e

morfologico-insediativi. Ogni componente rappresentata è connessa all'elaborato "Elenchi delle componenti e delle unità di paesaggio", nel quale viene descritta puntualmente, e a ciascuna di esse è associata una specifica disciplina, dettagliata nelle Norme di attuazione, finalizzata ad assicurare la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio regionale.

DETERMINAZIONE DEL COMUNE

Si prende atto. Si ritiene che la revisione del PRGC rispetti l'intera normativa del Ppr. La tavola A1 riporta tutti i vincoli del Ppr, che sono ripresi e puntualmente inseriti nella tavola P1 – Assetto territoriale – destinazioni d'uso e vincoli – e nelle norme di Attuazione, ove il paesaggio agrario è stato suddiviso secondo le linee del Ppr, comprendendo anche i corridoi ecologici, e le aree di valenza ambientale.

4.3.3 Ricognizione dei beni paesaggistici

Il territorio del comune di Pianezza è connotato dalla presenza, seppur marginale, del Parco Regionale della Mandria e del relativo SIC "Parco della Mandria" (IT1110079), che si sviluppano per una fascia di circa 100 metri in corrispondenza del limite orientale del comune, al confine con Druento. Il Comune di Pianezza è inoltre interessato dalla presenza di vincoli di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs n. 42/2004 art. 142 interessano la lettera c) - fasce fluviali-Torrente Dora Riparia e Valle del Gran Miol; lettera g) territori coperti da boschi; lettera h) usi civici; lettera m) - zone archeologiche - Via Druento Resti di insediamento rustico di epoca romana e ai sensi dell'art.136, c.1, lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 e riferita a "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Castello e delle aree dei giardini Reali nei comuni di Venaria e Druento".

DETERMINAZIONE DEL COMUNE

Si prende atto. La Revisione del PRGC ha preso atto di tutti i beni paesaggistici segnalati.

4.3.4 Inquadramento territoriale

.....Nell'ultimo periodo si è avuta una forte espansione residenziale nelle zone a nord-est in direzione Druento e San Gillio con l'attuazione di numerosi PEC previsti dal PRGC vigente. Rispetto a tale stato di fatto, le previsioni della Variante in esame, pur perseguendo uno sviluppo urbano di qualità, coerente con le esigenze di sostenibilità ambientale e di valorizzazione del paesaggio locale, complessivamente sollevano criticità non trascurabili, sia in termini di localizzazione che, soprattutto, di dimensione degli interventi.

La principale criticità connessa all'attuazione delle previsioni avanzate è costituita dall'ingente incremento del consumo di suolo, che in larga misura risulta a elevata potenzialità produttiva e che determinerà significative ricadute anche sul piano più propriamente paesaggistico, in particolare sulla funzionalità della struttura ecologica locale e sull'immagine scenico-percettiva dei luoghi.

Facendo riferimento alle proposte di trasformazione si evidenzia che l'attuazione delle nuove previsioni determinerà un ulteriore incremento dei livelli di frammentazione ecologico-ambientale e paesaggistica che connotano il territorio comunale, sia introducendo nuove barriere antropiche, sia evidenziando la mancanza di un disegno unitario e la frammentarietà visiva dell'insieme.

DETERMINAZIONE DEL COMUNE

Non si condivide l'osservazione. Il consumo di suolo aggiuntivo residenziale e produttivo rispetto al PRGC vigente risulta essere di 100.000 mq circa, pari al 23,7% in più di quanto previsto dal PRGC vigente, compensato dalla riduzione dell'area SG1, destinata ad attrezzature tecnologiche, riportata per 85.000 mq.circa ad area agricola di tutela, ed il recupero a parco dell'area Fontanei prima agricola sportiva EP1 (vedi anche quanto controdedotto al precedente punto 4.2.6) Le aree di nuovo impianto risultano tutte urbanizzate od intercluse nell'edificato, e sono funzionali al recupero di un ingente patrimonio di aree a verde, per soddisfare in parte il fabbisogno pregresso di pubblici servizi, ed in parte di tutela ambientale e paesaggistica, con un notevole aumento della biopotenzialità dell'ambito ed una riduzione della frammentazione ambientale. La localizzazione dei nuovi insediamenti risponde ad un preciso disegno unitario destinato proprio a contrastare la frammentarietà visiva dell'insieme.

4.3.4a Aree residenziali

La valutazione delle numerose previsioni residenziali, sia di completamento che di nuovo impianto, dovrà essere svolta anche rispetto alle tendenze demografiche confrontate sia a livello comunale, provinciale e regionale, al fine di non determinare un sovradimensionamento del Piano. Pertanto è necessario individuare alternative che tengano conto e prediligano il recupero dell'edificato esistente in modo da limitare l'ulteriore consumo di suolo di suoli agricoli di seconda classe, per esempio l'area residenziale C 2.19.1 (Ambito Val della Torre) e gli ambiti C 2.12.1a e C 2.12.1b (Ambito San Pancrazio).

In linea con la necessità di preservare il suolo agricolo da nuove espansioni appare significativa anche la necessità di salvaguardare le aree agricole intercluse in tal senso appare particolarmente critica la previsione dell'area C 3.1 (Ambito Viale Pasturanti).

DETERMINAZIONE DEL COMUNE

Si condivide solo in parte l'osservazione. Le previsioni dei fabbisogni residenziali sono state attentamente valutate, come si desume dalle indagini svolte all'atto della redazione del PRGC (2010), (Vedi Doc. A1 – Stato di fatto – Relazione – Punto 3. L'uso del suolo e l'assetto insediativo e- Punto 4 – La popolazione e le abitazioni - Allegato al PRGC) che evidenziavano come il fabbisogno nel decennio, visto il trend del ventennio passato, avrebbe potuto portare un incremento di popolazione da un minimo di 1.544 (+11,09%) ad un massimo di 3.874 unità (+27,90%). I dati di incremento dal dicembre 2009 (13.584) al dicembre 2014 (14.744) (+ 1.184 abitanti in 5 anni – 237 abitanti all'anno, confermano questa previsione, soprattutto considerando la particolare congiuntura di questi anni. Tale dato quantitativo non è stato contestato dal settore Programmazione, Assistenza, Copianificazione Area metropolitana. In merito alle alter native, esserono state prese in considerazione nel Rapporto Ambientale, e, anche a seguito dell'Analisi della Soglia, si è definito che quella scelta risulta la migliore per soddisfare il fabbisogno insediativo ed i fabbisogni peggiori di aree a verde. In merito all' Ambito Val della Torre (Aree C 2.19.1 – C2.19.2 – C2.19.3) esso risulta già parzialmente intercluso nell'abitato, attualmente in parte occupata da un'azienda agricola in attività, con allevamento di tipo intensivo, (Aree C 2.19.1 – C2.19.2) che richiede una rilocalizzazione in luogo più idoneo; già classificata dal vigente PRGC come area E1 - Agricola ed in parte a servizi tecnologici (SG2); e la seconda, di minori dimensioni, (Mq. 20.200) già in parte prevista come residenziale ed a servizi (Area ST 13) per il 80% della sua superficie dal PRGC vigente, posta a sud della prima a nord della via Susa (ss 24), tra le vie Claviere e Valdellatorre, anch'essa parzialmente interclusa nel tessuto residenziale.

In accordo con il settore Programmazione, Assistenza, Copianificazione Area metropolitana, si ritiene comunque opportuno, al fine di un contenimento del consumo di suolo irreversibile, contenere l'area fondiaria nell'ambito più a sud dell'area C2.19.1, aumentando le dimensioni dell'area a verde v 2.19.1.

Per l'Ambito San Pancrazio (aree C 2.12.1a e C 2.12.1b), si ribadisce che essa è interclusa tra il proseguimento della via La Cassa a congiungimento con via Luigi Firpo, il santuario di San Pancrazio, e due insediamenti di nuovo impianto già attuati od in corso di attuazione previsti dal vigente PRGC, ed già classificata dal vigente PRGC come area EP 2 - Agricola sportiva dove è possibile insediarsi maneggi o altre attrezzature sportive (campi da tennis e da bocce, con edifici fino a 400 mq per impianto, e quindi non può essere considerata area agricola libera.

In accordo con il settore Programmazione, Assistenza, Copianificazione Area metropolitana, si ritiene comunque opportuno, al fine di un contenimento del consumo di suolo irreversibile, contenere l'area fondiaria nell'ambito più a sud dell'area C2.12.1a, aumentando la superficie dell'area a parco urbano v 2.12.4.

In merito all'area C3.1, in accordo con il settore Programmazione, Assistenza, Copianificazione Area metropolitana, si ritiene opportuno abolire la superficie fondiaria posta a nord del proseguimento di viale Aldo Moro, ampliando l'area a verde di tutela v 3.1.1.

4.34.b Aree produttive

Le aree produttive di nuovo impianto o riordino previste dal piano vigente che risultano in parte non ancora attuate, le stesse occupano una notevole estensione territoriale; l'area DC DP.36 interessa una superficie di 77.630 mq; particolarmente critica appare la porzione di zona posta a sud di Via Dei Prati che costituisce un'appendice di forte impatto paesaggistico andandosi a situare in un ambito interessato da diversi rii e individuato come "ambito soggetto ad allagamento con pericolosità elevata" nell'elaborato VA1 Allegato 1 inoltre sono presenti elementi di pericolosità geologica ed il rischio tali da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.

In merito alle nuove aree produttive proposte con il presente piano appaiono particolarmente critiche le aree DC DP 18 e DC DP 4 in quanto ricadenti su suoli agricoli di prima e seconda classe di capacità d'uso.

DETERMINAZIONE DEL COMUNE

Non si condivide l'osservazione. In merito all'area DC DP 36, essa è già presente nel PRGC vigente come area produttiva, oggetto di Piano Per gli Insediamenti Produttivi adottato, ed è in atto uno studio idraulico per verificare la necessità di mitigazione degli effetti idraulici.

Riguardo le aree produttive DC DP18, e l'area DC DP 4. Si chiarisce che:

La prima, DC DP4, è individuata riclassificando parte di un'area già prevista dal PRGC vigente come a servizi per le attività produttive, mai espropriata, per ottenere in dismissione un'area sportiva SPDP2, ed una strada di collegamento a delimitazione dell'area industriale. Tale area ricade tutta entro il limite della prima soglia, in quanto risulta già dotata delle principali infrastrutture, e la revisione prevede la realizzazione della strada come da PRGC vigente. Non viene quindi previsto ulteriore consumo di suolo rispetto alle classificazioni del PRGC Vigente.

Per la seconda, SP DP 18, è stato ritenuto opportuno, per il possibile trasferimento delle attività artigianali e produttive minori intercluse nell'abitato, in ordine alla potenziale necessità di rilocalizzazione per ragioni di incompatibilità con il tessuto residenziale e/o per richieste di ampliamento, comprese le attività presenti in zona agricola che occupano posizioni incompatibili con il paesaggio nel quale sono inserite, riclassificare parte dell' area SG1 del PRGC vigente, destinata ad attrezzature tecnologiche, per proporre, insieme alle vigenti aree P33, destinata a parcheggio per il produttivo, e produttiva D1, da completare, ad area produttiva di nuovo impianto, anche al fine di poter completare l' anello viario di servizio che dalla via Torino porta alla rotonda di via Maiolo, scaricando il traffico della ex ss.25.

Tale area ricade tutta entro il limite della prima e della seconda soglia, in quanto risulta già dotata delle principali infrastrutture, situate sulla via Biella e sulla via Verbania, e la revisione prevede la realizzazione della strada di arroccamento, a carico dei soggetti attuatori del SUE. Non viene previsto ulteriore consumo di suolo rispetto alle classificazioni del PRGC Vigente, in quanto l'area è già classificata dal PRGC vigente in parte come produttiva, in parte a parcheggio per le attività produttive, ed in parte ad attrezzature tecnologiche

(Vedi, oltre alle controdeduzioni del precedente punto 4.6, la relazione sul consumo del suolo, a pag. del Rapporto Ambientale e l' allegato ANALISI DELLA SOGLIA)

4.4 ***Misure di mitigazione e compensazione.** In merito all'individuazione delle misure di compensazione e mitigazione ambientale, si condivide l'impostazione illustrata nel Rapporto Ambientale al capitolo 6, in particolare l'implementazione della rete ecologica attraverso la formazione di nuove aree verdi previste come ricucitura tra corridoi ecologici interrotti e tra stepping zones.*

A tal fine sono stati riconosciuti quali parchi pubblici urbani e comprensoriali GV "- Aree a tutela ambientale e sottoposti a vincolo paesaggistico i seguenti-ambiti: il Parco Fontanei GV1 e il Parco fluviale naturalistico della Dora GV2, è prevista inoltre la realizzazione di piste ciclabili e percorsi per la mobilità leggera.

DETERMINAZIONE DEL COMUNE

Si prende atto.

4.5 5 CONCLUSIONI

Vista la documentazione presentata dall'Amministrazione Comunale e l'attività istruttoria svolta, si ritiene che per migliorare la sostenibilità complessiva del Piano e garantire la compatibilità ambientale delle previsioni urbanistiche individuate sia necessario tenere in considerazione le criticità individuate, aggiornando le NTA e rivedendo le previsioni di espansione dell'urbanizzato. Ai fini di prevenire, mitigare e compensare i potenziali effetti significativi che l'attuazione del nuovo PRGC potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale e paesaggistico, si ritiene che l'Autorità procedente debba apportare modifiche ed integrazioni al Piano alla luce delle osservazioni esposte ai precedenti paragrafi 3 e 4.

DETERMINAZIONE DEL COMUNE

Si prende atto. Il piano viene modificato ed integrato secondo le determinazioni del comune di cui ai precedenti punti 1,2,3 e 4.

Inoltre si prende atto e si integra l' Art. 137 (ex 138) delle N.d'A. in ottemperanza a quanto richiesto dalla CTU nella seduta n.2/2014 del 17/10/2014