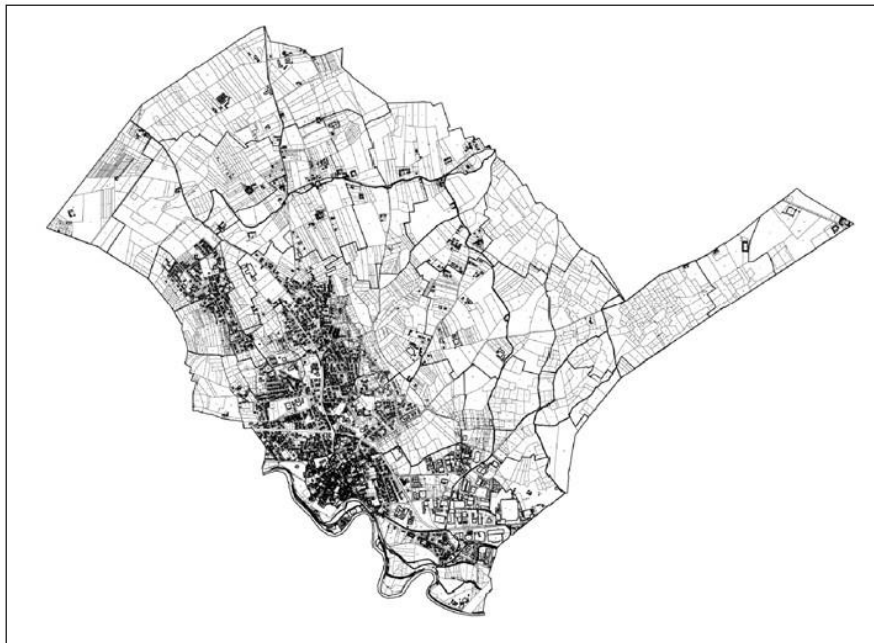


**COMUNE DI PIANEZZA**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
VARIANTE DI PRIMA REVISIONE APPROVATA

Con modifiche ex officio di cui alla D.G.R. 14 Marzo 2016, n. 27-3044 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24/03/2016

**VARIANTE PARZIALE N. I**  
**PROGETTO DEFINITIVO**



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE**

PROGETTO:

architetto Enrico Bonifetto  
via Brugnone 12 – 10126 Torino  
[enricobonifetto@gmail.com](mailto:enricobonifetto@gmail.com) - +39 011 19320475

architetto Giorgio Gianì - archistudio associati  
Lungo Po Cadorna 5 – 10124 Torino  
[archistudio.associati@gmail.com](mailto:archistudio.associati@gmail.com) - +39 011 8113758

**O A T** ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI DELLA  
PROVINCIA DI TORINO

ARCHITETTO  
**Giorgio  
Gianì**  
n. 2124

CONSULENZA AMBIENTALE:

Dott. Agr. Renata CURTI

Studio Tekne di MARTINA e associati – via Beduziani 22, 10139 TORINO

CONSULENZA GEOLOGICA:

Geol. Giuseppe Genovese

Studio GENOVESE & ASSOCIATI – via Camogli 10, 10134 TORINO

<b>IL SINDACO</b> Dott. Antonio Castello	<b>IL SEGRETARIO COMUNALE</b> Dott.sa Michelina Bonito	<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> Arch. Antonella Mangino
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

LUGLIO 2016

## **SOMMARIO**

### **Cap. 1 – Riferimenti normativi**

### **Cap. 2 – Aggiornamento della legislazione urbanistica**

#### 2.1 Caratteristiche della variante parziale n. 1 al PRGC

### **Cap. 3 – Obiettivi e contenuti della variante parziale n. 1**

#### **A – Modifiche cartografiche e normative**

#### **B – modifiche normative**

### **Cap. 4 – Ammissibilità della procedura di variante parziale – verifica dei parametri ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e smi**

### **Cap. 5 – Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica**

### **Cap. 6 – Verifica delle coerenze territoriali e paesaggistiche**

#### 6.1 Premesse

#### 6.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n.122–29783 del 21 luglio 2011

#### 6.3 Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53-11975 del 4 agosto 2009

#### 6.4 Verifica di coerenza con il PTCP approvato con DCR n.121-29759 del 21 luglio 2011

### **Cap. 7 – Verifica delle compatibilità ambientali della variante parziale n. 21**

#### 7.1 Compatibilità idrogeologica

#### 7.2 Compatibilità della Variante Parziale1 con il piano di zonizzazione acustica (PCA)

#### 7.3 Aspetti in materia di valutazione del rischio industriale

#### 7.4 Aspetti in materia di usi civici

### **Cap. 8 – Conclusione**

### **Cap. 9 – Il progetto definitivo della Variante**

#### **A) MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE**

#### **B) MODIFICHE NORMATIVE**

## 1) RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Comune di Pianezza è dotato di **P.R.G.C.** ai sensi della Legge Urbanistica regionale, approvato con **D.G.R. n°41-21259 del 29/07/1997**.

Successivamente, l'Amministrazione comunale ha approvato le seguenti Varianti Parziali<sup>1</sup>:

- **Variante Parziale n° 1** approvata con **D.C.C. n° 51 del 25/11/1999**, con la quale sono state apportate modifiche normative con riferimento: alla convenzione tipo per la formazione dei PEC; alle aree industriali confermate di tipo "DI"; alle aree per servizi privati; alle destinazioni d'uso e agli ampliamenti nelle aree agricole di tipo "E"; alle aree di tipo "ST" ed "S"; agli impianti per la distribuzione dei carburanti ed ai sottotetti in adeguamento alle nuove normative nazionali o regionali.
- **Variante Parziale n° 3** approvata con **D.C.C. n° 70 del 21/11/2000**, riguardante anch'essa alcune modifiche alle norme di Piano relative a: adeguamento dell'area industriale "D2" al relativo Studio del Piano Quadro; maggior definizione delle aree ST 9 e 28 e possibilità di monetizzazione di una percentuale di standard per dismissioni inferiori a 3.000 mq; vincoli di natura idrogeologica con particolare riferimento alle fasce fluviali.
- **Variante Parziale n° 4** approvata con **D.C.C. n° 5 del 22/02/2001**, con detta Variante è stato adeguato il PRG alla normativa di settore riferita alla bonifica di siti inquinati e l'individuazione cartografica dell'area "CV2" destinata alla bonifica di una discarica esistente; ulteriori modifiche all'art. 56 delle Norme riguardante il riferimento al P.S.F.F. introdotto dalla precedente Variante n°3;
- **Variante Parziale n° 5** approvata con **D.C.C. n° 5 del 14/02/2002**, la Variante riguarda esclusivamente l'inserimento nel PRG del tracciato definitivo della nuova strada di circonvallazione della frazione Savonera, progettata dalla Provincia di Torino.
- **Variante Parziale n° 6** approvata con **D.C.C. n° 91 del 16/12/2003**, la Variante riguarda esclusivamente la condivisione del progetto ATIVA della circonvallazione alla SS 24 e l'inserimento del tracciato nel PRG.
- **Variante Parziale n° 7** approvata con **D.C.C. n° 15 del 20/02/2003**, riguarda alcune modifiche introdotte all'art. 39 relative alle condizioni di intervento nelle aree di tipo "C" n° 1,2,3,4 e 19.
- **Variante Parziale n° 8** approvata con **D.C.C. n° 51 del 29/07/2004** riguardante l'inserimento di rotoie alla viabilità lungo la SS 24 e l'incremento edificatorio della zona commerciale "CC1".
- **Variante Parziale n° 9** approvata con **D.C.C. n° 31 del 30/06/2005** riguarda l'individuazione di una specifica area di Piano con sigla "SG3" destinata alla formazione del bacino di laminazione del rio Fellone.
- **Variante Parziale n° 10** approvata con **D.C.C. n° 64 del 27/11/2005** con la quale si ammette la realizzazione di un intervento pubblico finalizzato: alla costituzione di modeste unità di vicinato nell'area di piazza Cavour ai margini del centro storico e la riqualificazione complessiva della medesima area.
- **Variante Strutturale n°11** il cui progetto definitivo è stato approvato con **D.G.R. n°29-13423 del 01/03/2010** riguarda:
  - l'adeguamento della strumentazione urbanistica ai disposti del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Po (PAI) e della circolare del Presidente della Giunta regionale n° 7/Lap/96;
  - l'adeguamento del PRG alle disposizioni discendenti dallo studio di Zonizzazione Acustica;
  - l'adeguamento del PRG alla normativa in materia di Urbanistica Commerciale, con riferimento alla D.C.R. n° 59-10831 del 2006;
  - la trasposizione del PRG sulla cartografia informatizzata su base catastale;
  - alcune modifiche normative conseguenti tanto agli adeguamenti prima richiamati, quanto alle necessità di integrazione e/o specificazione emerse nel corso della gestione del Piano.
- **Variante Strutturale n°12** approvata con **DGR n. 13-8679 del 28 aprile 2008**, con la quale sono state trasformate ad uso residenziale sei aree appartenenti alle categorie "ST" e "V".
- **Variante Parziale n°13** approvata con **DCC n. 7 del 12 febbraio 2009**, con la quale viene apportata una variazione alla Z.T.O. "RT4".
- **Variante Parziale n°14** adottata con **DCC n. 51 del 30 ottobre 2008**, con la quale viene modificata la fascia di rispetto cimiteriale.

<sup>1</sup> Ai sensi del settimo comma, dell'art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i

- **Variante Parziale n°15** approvata con **DCC n. 50 del 24 settembre 2009**, con la quale viene modificato l'art. 5 delle N.d.A.
- **Variante Parziale n°16** ritirata.
- **Variante Parziale n°17** approvata con **DCC n. 28 del 29 aprile 2010**, con la quale viene modificata l'area delle Z.T.O. denominate "CO1 (parte)", "ES2 (parte)" e "V24 (parte)", oltre che di parte dell'area a servizi "V24", di una porzione dell'area "ES2", a destinazione residenziale, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata nell'ambito del PEEP denominato "San Bernardo", e una porzione dell'area "CO1", a destinazione residenziale, con capacità edificatoria vincolata dalla fascia di rispetto della linea ad alta tensione;

Ed inoltre le seguenti Modifiche<sup>2</sup> al PRG:

- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 27 del 10/04/2003** relativa alla correzione di un errore materiale riscontrato nella scheda di PRG dell'area "D11"
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 28 del 10/04/2003** relativa alla suddivisione dell'area "ES3" in "ES3a" e "ES3b"
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n. 43 del 19/06/03** relativa all'art. 32 delle Norme di Attuazione
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 59 del 24/07/2003** relativa all'ampliamento della cava di misto naturale in Località Cassagna
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 75 del 30/10/2003** relativa alla correzione di un errore materiale riscontrato nella scheda di PRG dell'area "P1"
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 23 del 15/05/2008** relativa all'ampliamento della discarica per rifiuti non pericolosi in Località Cassagna
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 8 del 12/02/2009** relativa all'adeguamento grafico delle aree P7 ed RT1
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 33 del 28/11/2013** relativa a correzione di errori materiali, ed eliminare contrasti tra le norme
- **Modifica** approvata con **D.C.C. n° 16 del 30/04/2015** relativa a correzione di errori materiali

In data 14 Marzo 2016, con **D.G.R. n. 27-3044** pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24/03/2016 veniva approvata la prima revisione al PRGC, redatta tra l'altro per adeguare le previsioni viarie ed insediative dello strumento urbanistico generale vigente al Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP2) ed al Nuovo Regolamento Edilizio Comunale di cui alla L.R. 8/7/1999 n. 19.

Tale prima revisione, approvata ai sensi del 1° comma, avendo previsto la capacità insediativa del Piano per il prossimo decennio, è a tutti gli effetti da considerarsi come nuovo PRGC.

Ne consegue che le modifiche ex 12° comma e le varianti parziali ex 5° comma art. 17 l.r. 56/77 e s.m.i., che di seguito verranno redatte, dovranno far riferimento alla Prima revisione, in merito alla tipologia di variante e verifica dei parametri ai sensi dell'art. 17 comma. 4 della l.r. 56/77.

## 2 - AGGIORNAMENTO DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA

Sono state pubblicate sul B.U.R. le leggi regionali n. 3 del 25/03/2013, 17 del 12 agosto 2013, e 3 dell'11 marzo 2015, che significativamente innovano la L.R. n. 56/77 e s.m.i., sia sotto il profilo dei contenuti della pianificazione che delle procedure di formazione, tra l'altro integrando alla progettazione urbanistica e territoriale i criteri il principio operativo della *perequazione urbanistica* e metodi della *valutazione ambientale strategica* (VAS).

### 2.1 Caratteristiche della Variante parziale n. 1 al PRGC

Il 2° comma dell'art.17 precisa che le varianti al PRGC, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, "*..sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e*

<sup>2</sup> Ai sensi dell'ottavo comma ora dodicesimo, dell'art. 17, della legge regionale n° 56/77 e s.m.i., ad eccezione della D.C.C. n. 43 del 19/06/03

*provinciali nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni;*” tali condizioni devono essere espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse. Il 5° comma dell’art. 17 richiede di verificare tutte le seguenti condizioni per attribuire alla Variante urbanistica le caratteristiche (di portata e procedura approvativa) di Variante parziale:

- “a) non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all’atto dell’approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;*
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti;*
- g) non incidono sull’individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell’idoneità geologica all’utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.”*

Il 6° comma dell’art. 17 richiede la dimostrazione di ulteriori requisiti quali:

*“ le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch’esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali. A tal fine gli elaborati della variante comprendono una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di variante. Le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d’uso esistenti”*

Il successivo 7° comma stabilisce che la Deliberazione di adozione della Variante parziale espliciti il ricorrere delle condizioni sopraelencate, atteso che la capacità insediativa residenziale e/o produttiva aggiunta da ogni singola variante si somma a quelle precedenti e tutte insieme devono rispettare inderogabilmente i limiti percentuali stabiliti al 5° comma in rapporto all’intero arco di validità del PRG vigente.

A documento dei suddetti requisiti, oltre all’elenco delle condizioni ottemperate, è richiesta quindi la produzione di:

- Una tavola schematica delle urbanizzazioni primarie esistenti negli ambiti oggetto di Variante (6° comma);
- Prospetto numerico che documenta la CIRT del PRG vigente a quella impegnata dalle precedenti varianti parziali (7° comma)

### **3. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1**

La Variante parziale n. 1 è redatta al fine di ovviare ad alcune esigenze manifestatesi negli anni tra l’adozione da parte del Comune di Pianezza del progetto definitivo del PRGC, e l’approvazione del medesimo da parte della Regione Piemonte. Esse sono:

## A – MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

### Punto A1)

L'IRM, (Istituto Ricerche Mediche), è una struttura di analisi mediche convenzionata con il Servizio Sanitario Nazionale, che copre un bacino di utenza sovracomunale, oggi individuata con la sigla TD DP 34. Tale struttura, visto che il Piano le consente di eseguire ampliamenti, vorrebbe intervenire per assolvere al meglio le sue funzioni, infatti, vista la sua posizione strategica rispetto all'utenza, è necessario che sia mantenuta in loco per offrire in modo più adeguato il servizio pubblico oggi svolto. Tra le necessità manifestate, vi è quella di poter mantenere ad uso privato (percorso ginnico e riabilitativo) l'area oggi classificata a Verde Pubblico, indicata con la sigla v DP34. La proprietà segnala inoltre la non congruità del tratto di viabilità interno al lotto richiesto per accesso alla struttura AVIS, visto che quest'ultima ha recentemente realizzato un nuovo accesso dalla via Piave.

### Punto A2)

L'area avente la sigla BR 1a.6 denominata "Cascina Lampo", è stata oggetto nel corso dell'anno 2009 di concorso di idee volto alla riqualificazione urbanistica.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 15.04.2015 l'Amministrazione ha approvato un'ipotesi di fattibilità collegando l'attuazione di detta area alla realizzazione, in altra area appositamente definita, di una nuova Caserma per l'Arma dei Carabinieri e alla dismissione della Caserma attualmente in uso e del parco annesso, sita nel centro storico e, nel 2016, ha inserito l'area nel Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni degli immobili comunali non strumentali alle funzioni istituzionali.

Considerato che l'area urbanistica definita con sigla "Br 1a.6" attualmente comprende anche immobili di proprietà privata e altre condizioni legate al concorso di idee che ne limitano la possibilità di attuazione, al fine di favorire quest'ultima l'Amministrazione ritiene necessario ridefinire l'area ed eliminare la quota di edilizia residenziale pubblica, riducendo il perimetro alla sola proprietà comunale, mantenendo comunque inalterato l'indice edificatorio.

Si allega in calce al presente paragrafo il piano finanziario di massima dell'intervento previsto:

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Destinazione	Quantità in progetto	Oneri tabellari Primaria	Oneri tabellari Secondaria	Oneri Primaria	Oneri Secondaria	Totale Oneri
Residenziale (oltre 50 mq/mq)	6.504,00 mq	11,92 €/mq	17,08 €/mq	77.527,68 €	111.088,32 €	188.616,00 €
Commerciale (oltre 200 mq)	0,00 mq	0 €/mq	0 €/mq	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Commerciale (oltre 50 - 200 mq)	500,00 mq	44,81 €/mq	10,67 €/mq	22.400,00 €	5.335,00 €	27.740,00 €
<b>TOTALI</b>				<b>99.927,68 €</b>	<b>116.423,32 €</b>	<b>216.351,00 €</b>

STIMA DI MASSIMA DEL COSTO OO.UU. A SCOMPITO ONERI PRIMARIA

	Quantità	Costo unitario scontato 20%	Costo totale
Parcheggio commercio/terziario	500,0 mq	36 €/mq	€ 18.000,0
Parcheggio residenza	496,0 mq	36 €/mq	€ 17.856,0
Illuminazione	12,0 n.	2400 €/n.	€ 28.800,0
Alberi	10,0 n.	188 €/n.	€ 1.880,0
Piazza attrezzata	500,0 mq	42 €/mq	€ 21.000,0
Verde	500,0 mq	39 €/mq	€ 19.500,0
Verde arredo	200,0 mq	27,4 €/mq	€ 5.480,0
Alberi	0,0 n.	188 €/n.	€ 0,0
Verde	0,0 mq	27,4 €/mq	€ 0,0
Piazza	0,0 mq	42 €/mq	€ 0,0
Parcheggio interrato	0,0 mq	795 €/mq	€ 0,0
Illuminazione	0,0 n.	2400 €/n.	€ 0,0
Parcheggio	0,0 mq	395 €/mq	€ 0,0
Oneri sicurezza	3 %		€ 2.302,8
			€ 112.578,5
Caserma CC	1.400,0 mq	1143 €/mq	€ 1.600.200,0

Costo di diritti edificatori-valore complessivo 1.400.200	€ 0,0
Costo OO.UU. 1a scomputo	€ 112.578,5
Costo realizzazione Caserma CC	1600200
Oneri tabellari primaria+secondaria	€ 216.351,0
Extra oneri OO.UU. 1a (B1+R2-C)	€ 1.496.422,9
Costo OO.UU. 2a scomputo	€ 0,0
Oneri tabellari secondaria	€ 0,0
Costo OO.UU. 2a Extra oneri (E-F)	€ 0,0
Costo acquisizione aree pubbliche	€ 0,0
<b>TOTALE COSTO EFFETTIVO (escluso I)</b>	<b>€ 1.496.422,9</b>
SLP in progetto	2.668,0 mq
Costo unitario SLP	560 €/mq
Costo urbanistica SLP	1.496.422,9
Extra Onere	€ 1.496.422,9
% rispetto a oneri urbanizzazione	692,6%

Intervento	Quantità (mq)	Costo unitario	Costo Totale
Costi acquisizioni + Extra oneri			€ 1.496.422,9
Oneri di urbanizzazione a scomputo			€ 216.351,0
Demolizioni e bonifiche			€ 0,0
Costo costruzione SLP	2.668,0	€ 1.250,0	€ 3.335.000,0
Spese tecniche (5% importo lavori privati e pubblici)			€ 252.388,4
Contributo sul costo di costruzione (pari al 6% dell'importo opere)			€ 200.100,0
Oneri finanziari (2%)			€ 320.000,0
<b>TOTALI</b>			<b>€ 5.430.272,2</b>
Prezzo vendite	2.668,0	€ 2.300,0	€ 6.136.400,0
Ricavi			€ 526.127,8
			0,000

### Punto A3)

L'area avente la sigla Area VP 2.8 è stata oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato, approvato in data 27/11/2003, in cui l'area stessa era classificata come area a verde privato con possibilità di realizzazione di strutture sportive per una sal massa di mq. 950 circa.

Pur essendo decaduti i termini di validità della convenzione, la Variante generale di Revisione del PRGC, nella scheda specifica per l'area CE 2.8) all' Art. 113.3, prevedeva la possibilità di attuare tutti gli interventi previsti anche fuori dai termini della convenzione. Così pure all' Art. 138 – Aree VP – nei casi particolari, sono riconosciute per l'area tutti gli interventi previsti dal Piano Esecutivo convenzionato approvato. Vista la carenza di strutture ricettive, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno accogliere l'istanza della proprietà, che propone la realizzazione, sull'area VP 28, in alternativa alle attrezzature sportive previste, di una struttura turistico – alberghiera.

#### **Punto A4)**

Riconoscimento di attività produttive esistenti in zona agricola. In via San Gillio 64, in adiacenza alla rotonda della variante alla SS24, sono presenti due attività: la O.R.M.A. sas di Gallo Luciano, officina riparazione macchine agricole e vendita ricambi ed accessori, e l'AUTOCENTER sas di Frezzan Bruno & C., ditta di riparazione e revisione auto. Tali attività oggi risultano individuate in zona agricola indifferenziata. Poiché entrambe sono attività esistenti in loco da prima dell'adozione della Variante Generale al PRGC approvato, si ritiene opportuno riconoscerle in zona propria – Dee – Insediamenti con impianti produttivi esistenti e confermati in aree extraurbane (Art. 104 N.d'A.) come attività proprie.

#### **Punto A5)**

Riconoscimento di Azienda agricola in attività. La cascina Avenat è una azienda agricola di antico impianto tuttora in attività, oggi riconosciuta come nucleo rurale di interesse storico AA15 (Art. 135 N.d'A.). Poiché l'azienda ha manifestato l'esigenza di implementare e razionalizzare l'attività, si ritiene opportuno individuare nei pressi del complesso un'area di pertinenza dell'azienda, da classificare come AI – Aziende agricole in attività (Art. 132).

#### **Punto A6)**

Correzione errore di perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via San Gillio n. 93 e riconoscimento di Azienda agricola in attività. Il complesso in questione è classificato dalla Variante Generale quale "Annucleamenti rurali di interesse storico AA – AA 2 – Cascina Romagna" normato all'Art.135 delle NTA. Si è rilevato che il complesso è costituito da due nuclei, uno più antico, identificabile sulla mappa Francese come "Cascina Romagna" e sulla mappa Rabbini come "Cascina La Biglia", ed uno, adiacente al primo, di epoca recente, successivo al 1986. L'Amministrazione comunale, preso atto, del reale stato dei fabbricati, ritiene opportuno ripermetrare il complesso AA2 limitandolo ai soli fabbricati storici, riclassificando i fabbricati recenti come IA – Aziende agricole in attività (Art. 132)

### **B – MODIFICHE NORMATIVE**

#### **Punto B1)**

L'Oratorio di San Luigi, sito in via del Borgo, svolge attività sociale organizzando l'attività di "estate Ragazzi". L'Asl competente di zona, al fine di un corretto svolgimento di tale attività, ha richiesto che la sede dell'Oratorio sia dotata di un'ideale struttura coperta/aperta ove poter ospitare i ragazzi che svolgono attività all'aperto nel caso di pioggia o eccessivo soleggiamento. L'Amministrazione, vista la finalità sociale dell'opera, ritiene opportuno prevedere, con le opportune cautele, la realizzazione di quanto richiesto.

#### **Punto B2)**

Poiché all' Art. 47 NTA del PRG "ristrutturazione edilizia con prescrizioni Rsa-RSb-RSv-RSg-RSf", l'omissione di specifico riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche può ingenerare difficoltà interpretative per l'attuazione dei progetti, l'Amministrazione ritiene opportuno integrare l'articolo, in modo che ne risulti la corretta interpretazione.

#### **Punto B3)**

Art.132 - Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività – IA. Durante la gestione del piano si è rilevato che in molti casi la perimetrazione degli insediamenti agricoli in attività risulta errata o incongruente riguardo all' attività svolta, e si è dovuto ricorrere, in più di un caso, alla ripermetratura di tali aree con la procedura del 12° comma dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale, al fine di consentire i necessari adeguamenti delle aziende agricole in attività evitando ulteriori appesantimenti procedurali, ritiene opportuno modificare la norma, consentendo ripermetrazioni delle aree funzionali alle esigenze aziendali garantendo, al contempo, la salvaguardia dei caratteri ambientali circostanti.

#### 4- AMMISSIBILITÀ DELLA PROCEDURA DI VARIANTE PARZIALE - VERIFICA DEI PARAMETRI AI SENSI DELL' ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 56/77 E SMI.

Verifica di compatibilità rispetto alla capacità insediativa residenziale e della variazione delle superfici produttive e terziarie, e di adeguatezza degli standard urbanistici

Per documentare i limiti di operatività della Variante si riporta di seguito la tabella di controllo e sintesi, desunta dalla Relazione illustrativa del progetto della Prima Revisione, nella quale sono evidenziate le soglie massime di variazione della capacità insediativa residenziale totale (CIRT), degli standard urbanistici e delle superfici territoriali e/o di SUL produttiva, industriale e terziaria:

**Tab. "Variazioni parametriche definite dalla sommatoria delle Varianti parziali".**

	CIRT	Attività produttive, Direzione., Comm, Terz., Tur./Ric.	Standard
	n° abitanti	mq	mq
	17.409	+ 3% di mq. 1.123.473	+/- 0,5 mq./ab
<b>Soglia operativa</b>	<b>0</b>	<b>mq. 33.704</b>	<b>Mq. 8.705</b>

Aree o norme oggetto Variante Parziale 1	n° abitanti	Attività produttive, Direzione., Comm, Terz., Tur./Ric.	Standard
TD DP 34	-	-	-
BR 1a6	-16	+mq. 100	- mq. 1.000
TR 2.8	-	+mq. 3.510	-
DEE AA 3.2	-	+ mq. 6.560	-
IA 5	-	-	-
IA 2.5	-	-	-
A 1a.23.2	-	-	-
Art. 47 NTA	-	-	-
Art. 132 NTA	-	-	-

<b>Margine di variaz.</b>	<b>-16</b>	<b>+ mq. 10.170 &lt; 33.704</b>	<b>- 1.000 = - 0,06% &lt; - 0,5%</b>
---------------------------	------------	---------------------------------	--------------------------------------

Alla luce dei parametri tabellari soprascritti si evince che le previsioni introdotte con la Variante parziale n.1, rientrano nei margini di operatività assegnati a questo tipo di procedura, dal combinato disposto dei commi 4° e 5° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 rispetto alla variazione della capacità insediativa residenziale ed a quella delle aree e funzioni di carattere produttivo secondarie e terziarie, ammettendo ancora possibilità di modifiche sia per le attività produttive, che per la dotazione di servizi tanto in aumento che in detrazione.

La Variante in oggetto modifica in riduzione di 16 abitanti la capacità insediativa residenziale, comporta un aumento di 10.170 mq della superficie delle aree e funzioni di carattere produttivo secondarie e terziarie del PRGC, e modifica la dotazione di servizi per la residenza in detrazione di 1.000 mq. pari allo 0,06%, inferiore allo 0,5% consentito.



## 5 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Per quanto attiene il procedimento di valutazione ambientale strategica connesso alla elaborazione dei contenuti della variante al PRGC, trovandoci all'interno dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., la legge stessa descrive il relativo iter amministrativo cui fare riferimento sia per quanto attiene la materia urbanistica che quella ambientale con specifico riferimento ai commi 8, 9, 10 e 11 come segue:

*“... 8. Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.*

*9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.*

*10. Il soggetto proponente, se ritiene di assoggettare direttamente le varianti di cui ai commi 4 e 5 alla VAS, può attivare la fase di specificazione senza svolgere la verifica di assoggettabilità.*

*11. Per le varianti di cui ai commi 4 e 5, la VAS, ove prevista, è svolta dal comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 9, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione ...”.*

Come si evince da quanto sopra riportato, il comma 8 richiede alle Amministrazioni locali la verifica dei potenziali impatti derivanti dal piano attraverso la redazione di apposito documento di verifica di assoggettabilità dei contenuti della variante formata ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per questa motivazione principale è stato quindi attivato apposito procedimento di Valutazione Ambientale Strategica attraverso il relativo documento tecnico preliminare, redatto ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/2006 - Allegato I, al fine di integrare le considerazioni di carattere ambientale all'interno dei procedimenti urbanistici, garantendo la piena sostenibilità degli obiettivi e delle azioni previste.

La verifica di assoggettabilità a V.A.S., si inserisce quindi durante le fasi iniziali di predisposizione della variante illustrando come di seguito riportato *“...i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma...le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente...”.*

Il documento di Verifica di Assoggettabilità, redatto dal Dott. Agronomo Renata CURTI dello studio TEKNE, ha ritenuto che, sulla base della normativa vigente, si sia dovuto procedere alla verifica di assoggettabilità alla VAS, ma alla luce delle considerazioni effettuate ha ritenuto che per la presente Variante al vigente non sia necessario procedere con l'applicazione completa della procedura di “Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”.

Il punto 8 – CONCLUSIONI – del documento infatti così recita:

*Si ritiene che gli effetti attesi dall'attuazione delle opere in variante non siano tali da richiedere ulteriori approfondimento e quindi che la variante n. 1 sia da escludere dall'assoggettamento a VAS:*

*Sintetizzando infatti si rileva che gli effetti attesi dall'attuazione delle previsioni incluse nella presente variante n. 1 sono a carico di*

- suolo: sottrazione di suolo per 3800 mq circa
- vegetazione ed ecosistemi: sottrazione per 3800 mq circa
- paesaggio:
  - inserimento di nuova struttura ad uso agricolo nell'area ATP che diventa IA 5 (scheda A5) non altrimenti localizzabile e funzionale allo svolgimento delle attività agricole ed allo sviluppo delle stesse (criterio di compatibilità con PPr e PTCP2)
  - inserimento di nuova struttura in area CE2.8 (scheda A3) funzionale ad attività recettive e sportive
  - scheda A3: area BR 1a.6: riqualificazione dell'area e miglioramento della percezione della stessa

*Circa gli aspetti idrogeologici, non si ritiene che le previsioni in variante comportino una modifica delle condizioni attuali.*

*Rispetto al sistema antropico ed alle componenti ad esso correlate, le azioni di piano comportano un'interferenza positiva per svariate ragioni:*

- *scheda A1: agevolando la fruizione delle attività AVIS e IRM presenti con la realizzazione di nuove superfici a parcheggio*
- *scheda A2: incentivando l'attuazione di iniziative di riqualificazione dell'area verrà attivata una domanda di lavoro*
- *scheda A3: rendendo attuabile l'insediamento di un'attività ricettiva verrà attivata una domanda di lavoro sia attraverso la realizzazione della struttura sia attraverso la futura fruizione della stessa*
- *scheda A4: la formalizzazione della classificazione dell'area renderà possibile lo sviluppo delle attività presenti*
- *scheda A5: la possibilità di realizzazione della pertinenza agricola renderà possibile l'ampliamento dell'azienda agricola e la produzione ad essa connessa.*
- *scheda A6: la formalizzazione della classificazione dell'area renderà possibile lo sviluppo delle attività presenti*

Sotto il profilo geologico, si rileva che la nuova cartografia adottata con la presente variante riporta unicamente quanto già indicato dal PRGC vigente in cartografia a seguito dell'approvazione della Prima Revisione;

Inoltre, gli effetti della variante sono limitati alla migliore funzionalità del PRGC vigente, e non influiscono su altri piani e programmi.

Infine, le modifiche apportate sono compatibili con la pianificazione sovraordinata.

## **6. VERIFICA DELLE COERENZE TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE**

### **6.1 Premesse**

La variante parziale n. 1 al PRGC, per gli argomenti unicamente di valenza locale trattati, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali come risulta anche dalle verifiche sotto riferite. Tale condizione è espressamente dichiarata nella deliberazione di adozione del progetto.

All'interno del quadro complessivo di verifica di conformità della variante rispetto ai disposti di legge si inserisce la compatibilità/coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati redatta al fine di chiarire nel modo più esaustivo possibile la misura in cui *"...Le varianti al PRG, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni; tali condizioni sono espressamente dichiarate nelle deliberazioni di adozione e approvazione delle varianti stesse...."*

La Variante in oggetto della cartografia, in particolare, non aumenta la capacità insediativa residenziale, e aumenta le superfici delle attività produttive o terziarie per non più del 3%.

### **6.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122 -29783 del 21 luglio 2011**

Come già evidenziato nell' allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, le azioni promosse dalla Variante parziale n. 1 appaiono coerenti con gli indirizzi strategici indicati sulla tabella dell'allegato C delle NTA del PTR per l'AIT n. 9, con particolare riferimento a quelli relativi al recupero del tessuto edilizio esistente con particolare riferimento al centro storico ed alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale.

In relazione alla compatibilità con gli artt. 24-26 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione si fanno le seguenti considerazioni.

L'unica area in variante interessata da questa verifica è quella della cascina Avenat in quanto, come detto, le altre ricadono già in ambito urbanizzato o comunque in aree ove il piano vigente già prevede una destinazione d'uso non agricola (Area CE 2.8 VP2.8 V2.8.4). Per 2 aree trattasi di riconoscimento di un uso reale non ancora formalizzato (schede A4 e A6).

L'area AA15 invece è nucleo rurale di interesse storico (art. 15 NdA), ricade in II classe di capacità d'uso dei suoli e in area classificata come "area agricola di pregio" dal PRGC vigente.

Si ritiene che l'intervento oggetto di variante consistente nell'individuazione di un'area in posizione limitrofa alla sede aziendale ove insediare una pertinenza aziendale sia compatibile con quanto previsto dal PTR in quanto:

- consente di garantire l'efficienza delle unità produttive (comma 2 dell'art. 24)
- è finalizzato allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad esse connesse nel rispetto dei caratteri paesaggistici (comma 4 lett b) dell'art. 24; comma 2 lett. a) art. 26 e commi 4 e 5 dell'art. 26)

### **6.3 Verifica di coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53 -11975 del 4 agosto 2009**

Come già evidenziato nell'allegato documento tecnico di Verifica di Assoggettabilità a VAS, a cui si rimanda, per gli ambiti relativi alla mosaicatura di piano interessati dalla variante si riscontra una sostanziale coerenza con quanto indicato all'interno delle tavole e delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale con particolare riferimento alle strategie volte al recupero ed al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico quale valor identitario caratterizzante ciascun centro abitato, alle azioni di compattamento del tessuto edificato evitando fenomeni di sprawling, nonché la valorizzazione delle attività economiche presenti sul territorio comunale.

La compatibilità con il PPR è rivolta in particolare all'Area della Cascina Avenat in quanto le altre aree ricadono in ambito urbanizzato incluso l'area CE 2.8 e connesse, ancorché il piano le indichi in area di collina o di pianura.

L'elemento di verifica è rappresentato dall'art. 20 delle NdA in quanto tale area è classificata come area di notevole interesse agronomico. L'intervento si ritiene compatibile in quanto è finalizzato alla promozione delle attività agricole e alle funzioni connesse; la realizzazione della nuova edificazione sarà subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

### **6.4 Verifica di coerenza con il PTCP<sup>2</sup> approvato con DCR n. 121 -29759 del 21 luglio 2011**

Pur tenendo conto della marginalità delle previsioni in essa contenute, la Variante 19 appare conforme agli obiettivi generali enunciati all'art. 14 delle NdA riguardanti:

- a) contenimento dell'uso del suolo
- b) sviluppo socioeconomico e policentrismo
- c) riduzione delle pressioni ambientali e miglioramento della qualità della vita

In quanto riguardano interventi di razionalizzazione delle previsioni del PRGC vigente, senza ulteriore consumo di suolo.

La compatibilità con il **PTCP<sup>2</sup>** è rivolta in particolare all'Area della Cascina Avenat in quanto le altre aree ricadono in ambito urbanizzato incluso l'area CE 2.8 e connesse.

Si riporta stralcio dell'art. 27 delle NdA del PTCP<sup>2</sup>:

#### **Art. 27 Aree ad elevata vocazione e potenzialità agricola.**

.....  
*4. (Direttiva) I suoli di I e II Classe di capacità d'uso devono essere adibiti, in via preferenziale, all'uso agricolo, ovvero ad usi naturalistici, purché ciò non implichi l'impermeabilizzazione o l'asportazione definitiva dei suoli tutelati, fatto salvo quanto previsto all'art. 25 della L.R. 56/77. La presente direttiva non opera:*

.....  
***b) in assenza di soluzioni alternative praticabili, qualora la trasformazione d'uso prevista per le Aree di cui al comma 1, assuma carattere di interesse collettivo naturalistico, economico o sociale, superiore o pari rispetto all'interesse collettivo di tutela della risorsa suolo.***

*Tali condizioni dovranno essere adeguatamente documentate e motivate, e saranno oggetto di valutazione di merito in sede di conferenza di pianificazione.*



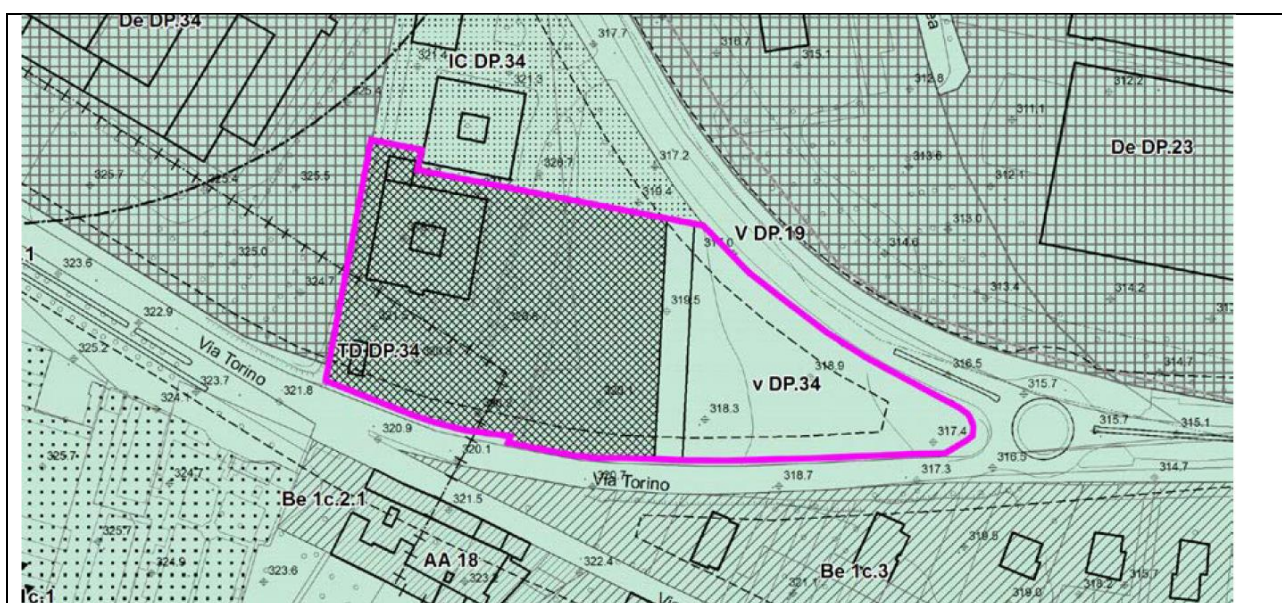
L'intervento risulta compatibile con il PTC in quanto non esistono soluzioni alternative praticabili per la realizzazione della nuova edificazione ad uso agricolo che necessariamente deve essere contigua alla sede aziendale (comma 4 lett. b) dell'art. 27)

## 7 – VERIFICA DELLE COMPATIBILITÀ AMBIENTALI DELLA VARIANTE PARZIALE 1

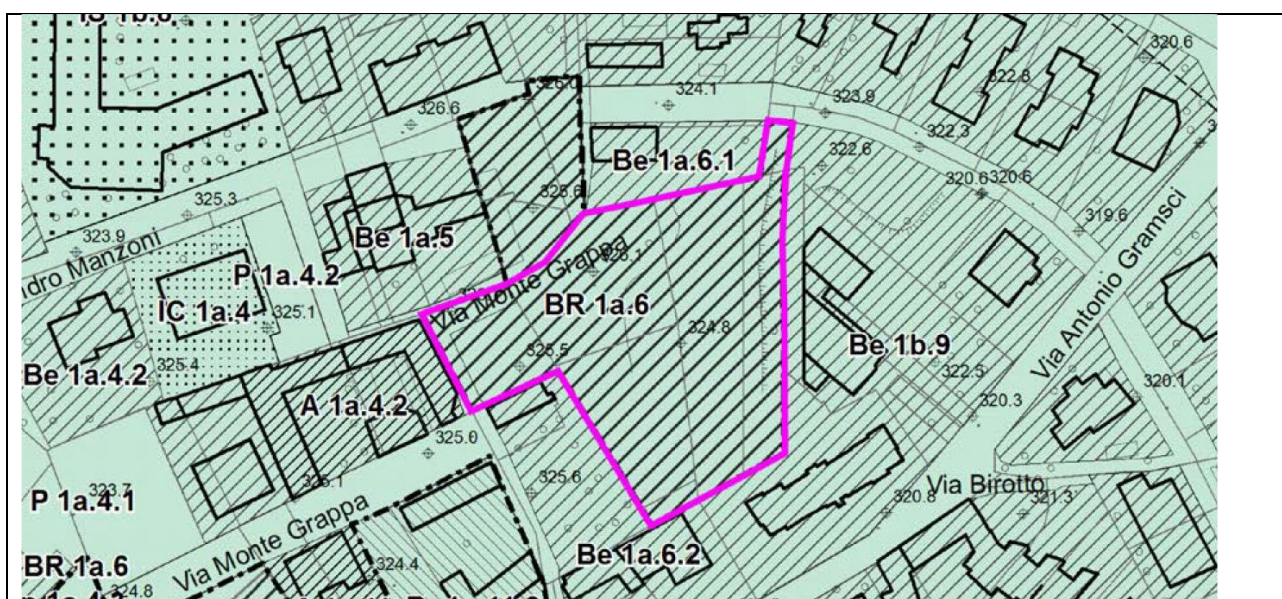
### 7.1 Compatibilità idrogeologica

Con la Variante strutturale n. 11 per l'adeguamento del P.R.G.C. con l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), e le successive modifiche apportate con la Revisione Generale approvata con D.G.R. n.27- del 24/03/2016 sono riportate le analisi e le conseguenti prescrizioni normative discendenti dalla lettura della Carta di sintesi. La presente Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni idrogeologiche, confermando le Classi idrogeologiche del territorio comunale individuate con la Prima Revisione. In particolare si fa riferimento alle schede della Relazione geologico – tecnica redatta dallo studio Genovese & Associati, allegata alla presente variante, relativa alle aree TD DP34, BR 1a.6, VP2.8, Dee AA 3.2, IA 5.

**Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano(stralcio)**



PUNTO 1. Tav. P2S - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano - stralcio. Area TD DP34 – classe I (vedi scheda n° 1 Relazione Geologico Tecnica allegata)



PUNTO 2. Tav. P2S - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della zonizzazione di piano - stralcio. Area TD DP34 – classe I (vedi scheda n° 2- Relazione Geologico Tecnica allegata)





## 7.2. **Compatibilità della Variante Parziale 1 con il Piano di zonizzazione acustica (PCA)**

La Classificazione Acustica vigente dell'intero territorio comunale è quella approvata con Delibera Consiglio Comunale n. 20 del 19/04/2007 - B.U.R.P. n. 27 del 05/07/2007, redatta da CONSULIMPIANTI Srl di Biella, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 52/2000.

Il territorio comunale di Pianezza è suddiviso secondo le sei classi di destinazione d'uso definite nella Tabella A del D.P.C.M. 14/11/1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", ai sensi dell'art 5, comma 3, della Legge Regionale n° 52 del 20 ottobre 2000 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico".

L'elaborazione del Piano di Classificazione Acustica è stata condotta conformemente alle prescrizioni contenute nel documento "Criteri per la classificazione acustica del territorio", allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte, 6 agosto 2001, n°85-3802, "Linee guida per la classificazione acustica del territorio" ed emanato ai sensi dell'art.3, comma 3, lettera a), della L.R. 52/2000.

Poiché la classificazione del territorio comunale ne disciplina l'uso e ne vincola le modalità di sviluppo essa risulta a tutti gli effetti un atto di governo del territorio, per cui dovrà essere adeguata alle nuove previsioni di variante Piano Regolatore; allo stesso tempo la redazione della variante non può non tenere conto della classificazione acustica del territorio, in particolar modo per ciò che riguarda le fasce di rispetto, le potenziali incompatibilità e gli obiettivi di risanamento acustico del territorio.

La Variante, per i suoi contenuti, non costituisce modifica alle previsioni acustiche, confermando sul territorio comunale le Classi acustiche previste dal Piano di Zonizzazione acustica (PCA) vigente.

## 7.3 **Aspetti in materia di valutazione del rischio industriale**

Richiamata la D.G.R. 22 febbraio 2010 n. 20-13359 in merito alle linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale per la Valutazione Ambientale Strategica (D.Lgs. 152/2006 e D.G.R. 12-8931 del 9/06/2008) e per il Rischio di incidente Rilevante (D.Lgs. 334/1999 e D.M. 9 maggio 2001), si conferma che il Comune di Pianezza ha adottato il documento RIR con delibera C.C. n. 27 del 24 marzo 2011 in occasione dell'approvazione comunale della Revisione Generale.

## 7.4 **Aspetti in materia di usi civici**

Le modifiche apportate con la presente Variante non riguardano beni gravati da usi civici.

## 8 **CONCLUSIONE**

E' possibile affermare, in conclusione, che la presente Variante, redatta ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., è ricondotta come Variante di tipo Parziale, in quanto sono riconoscibili le caratteristiche e i limiti dell'articolo 17 comma 5 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., in quanto:

- la Variante in fase di approvazione **individua previsioni tecniche e normative con rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale;**
- la Variante in fase di approvazione con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme ai sensi dell'articolo 17 comma 2 L.R. 56/77 agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni;
- le modifiche proposte soddisfano tutte le seguenti condizioni ai sensi dell'articolo 17 comma 5 L.R. 56/77:
  - non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
  - non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
  - non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
  - non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;



- non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente.
  - non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive,
  - non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
  - non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.
- le modifiche alle previsioni insediative ai sensi dell'articolo 17 comma 6 L.R. 56/77 interessano aree interne o contigue a nuclei edificati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, come si evince dagli stralci delle Tavole del PRGC di seguito riportati:



- Infine, si dichiara che, in ottemperanza ai disposti dell'Art. 16 della Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTC2), che tale variante non interessa la definizione di aree dense, di transizione o libere, in quanto riporta unicamente aree già definite dal PRGC vigente già tutte comprese all' interno del tessuto edificato,

La presente Variante si compone di:

- Relazione illustrativa;
- Schede cartografiche e normative con Tavole P1, P2a P2b, Norme tecniche di attuazione e tabelle di sintesi vigenti, e con modifiche in variante, in estratto;

Si dà atto che si è provveduto, in fase di **adozione**, a predisporre la cartografia e le Norme tecniche di attuazione quale **estratto** relativamente alle presenti modifiche in variante; in fase di **approvazione** si provvederà a predisporre il relativo elaborato **in versione integrale**.

## 9) IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE

Il progetto preliminare della Variante Parziale n. 1 è stato adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n° 17 del 15/04/2016 e pubblicato per 30 giorni consecutivi a partire dal giorno 03/05/2016 fino al 2/06/2016; nei termini stabiliti è pervenuta una sola osservazione. La Città Metropolitana di Torino, con Decreto del Sindaco n. 228 – 13565/2016 del 08/06/2016, ha dichiarato che la Variante non presenta incompatibilità con il Piano territoriale di coordinamento PTC2 e non ha formulato osservazioni in merito. Il Progetto definitivo, quindi, riporta fedelmente quanto indicato sul Progetto preliminare, integrato da quanto prescritto dal parere dell'Organo Tecnico Comunale rilasciato in merito alle mitigazioni previste dalla Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità.

Il Comune di Pianezza, in qualità di *Autorità procedente e preposta* alla VAS, ha provveduto infatti:

- a consultare e gli Enti e i soggetti con competenza ambientale interessati per procedura o in rapporto alle possibili ricadute ambientali in merito alla *Relazione tecnica ambientale* redatta dalla Dott. Agronomo Renata Curti per verificare l'eventuale *assoggettabilità* del progetto di Variante parziale 1 alla VAS; e infine,
- ad acquisire il parere di merito dell'Organo Tecnico Comunale.

Il documento di Verifica di assoggettabilità è stato pubblicato nelle forme di legge dal 03/05/2016 in modo che chiunque potesse prenderne visione e formulare osservazioni e proposte di merito ambientale.

Inoltre con comunicazione datata 10.05.2016 Prot. n. 9184 in data 13.05.2016 il medesimo documento è stato inviato ai seguenti Enti e soggetti con competenza ambientale:

- 1) ARPA – Agenzia Regionale Protezione Ambiente - Torino
- 2) Provincia di Torino – Settore Ambiente
- 3) Regione Piemonte – Settore Biodiversità e Aree naturali

Sono pervenuti dagli enti coinvolti in materia ambientale i seguenti pareri e contributi tecnici; in particolare i pareri pervenuti risultano così riassumibili:

**Città Metropolitana di Torino Area sviluppo sostenibile e pianificazione ambientale – servizio tutela e valutazioni ambientali** in data 3.06.2016, Prot. n. 11370. Si segnala la necessità di richiedere per gli interventi con sigla **CE 2.8** e **IA 5** misure mitigative e di compensazione ambientale, in quanto la loro realizzazione determinerebbe impatti negativi sul paesaggio e non reversibili sul consumo di suolo.

**ARPA Piemonte** in data 8.06.2016, Prot. n. 1165. L'ente esprime in merito alla non assoggettabilità al processo di VAS richiedendo per le medesime aree citate nel parere sopra indicato, interventi di mitigazione e compensazione ecologicamente sostenibili e significativi, prendendo prioritariamente in considerazione opere di riqualificazione, ripristino e valorizzazione ambientale di aree degradate ovvero di interesse ambientale presenti sul territorio anche se non direttamente interessate dagli



impatti previsti dalla variante.

**Regione Piemonte Direzione Ambiente – Biodiversità e Aree naturali** in data 13.06.2016 con prot. n. 11945. Si esclude la variante parziale dalla procedura di Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 44 della l.r. 19/2009.

Decorsi i termini per la presentazione di osservazioni e dei contributi tecnici degli Enti e dei soggetti pubblici soprascritti ed attese le dichiarazioni da essi espresse, l'Organo Tecnico Comunale (OTC) esprime, in merito ai contenuti della variante, le seguenti considerazioni.

Le aree interessate non determinano ricadute ambientali significative a livello territoriale, sono congrue ai vincoli idrogeologici del territorio, la classificazione acustica non evidenzia criticità e le aree sono servite dalle reti tecnologiche locali.

Inoltre, la variante non contiene: oggetti per i quali è prevista la procedura di V.I.A., la realizzazione di nuovi significativi volumi, modifiche comportanti variazioni al sistema delle tutele ambientali che interessino aree vincolate ai sensi degli artt. 136, 142 e 157 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., nonché ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi. Si ritiene, pertanto, che la variante in oggetto non produca effetti significativi sull'ambiente.

Alla luce di quanto sopra esposto e in accoglimento dei suggerimenti forniti dagli Enti preposti espressi nell'ambito dei pareri di competenza, l'Organo Tecnico Comunale ritiene **che non si debba ulteriormente procedere alla fase di Valutazione recependo le proposte di mitigazione inviate dagli Enti Soprordinati**, il Comune ha predisposto gli elaborati della fase definitiva di Variante urbanistica, di carattere parziale, tenendo conto delle indicazioni e dei contributi di contenuto ambientale **inviati dagli Enti Soprordinati** ad esso pervenuti sulla Relazione tecnica di assoggettabilità, che vengono recepite nelle norme tecniche di attuazione della variante in riferimento agli interventi interessati.

Accogliendo la necessità di realizzare ulteriori opere di mitigazione e compensazione ambientale, come richiesto anche dagli Enti Sovraordinati, sia per l'area Tr 2.8 – VP 2.8, ( scheda A3), che per l'area IA5 ( Scheda A5), si ritiene opportuno integrare le prescrizioni per dette aree.

In particolare, per l'area Tr 2.8 – VP 2.8, ( scheda A3) il paragrafo INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE è così integrato:

**“Si prevede la realizzazione di fasce arboreo arbustive non continue e non rigide da ubicarsi ai margini dell'area in particolare lungo la via La Cassa, avente funzione di mascheramento visivo e di connessione con l'area verde posta a sud e con il futuro parco pubblico in modo da evitare la formulazione di un cono visivo concentrato sul nuovo edificio recettivo. Le specie vegetali da utilizzarsi per la realizzazione di tali fasce sono:**

**SPECIE ARBOREE: *Carpinus betulus* anche a cespuglione; *Populus nigra* anche *pyramidalis*; *Acer campestre*.**

**SPECIE ARBUSTIVE: *Cornus alba*; *Cornus sanguinea*; *Ligustrum vulgare*; *Euonymus europea*; *Sambucus nigra*”**

Per l'area IA5 ( Scheda A5), viene inserito nuovo paragrafo:

## **7 CASI PARTICOLARI**

**7.1 Sull'area IA5, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale che dovranno consistere nella messa a dimora di una formazione lineare arborea arbustiva di specie autoctone analoghe a quelle presenti lungo la bealera, lungo i lati sud e sud-est, e nel ripristino del corridoio esistente lungo la bealera di fronte alla Cascina Avenat con le medesime specie e tipologia presenti lungo il corso d'acqua**

In merito all'osservazione Prot. n. 0010008 pervenuta il, 20/05/2016, essa viene respinta, come meglio esplicitato nell'allegato fascicolo “NOTE TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI AL

PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N. 1 ALLA PRIMA REVISIONE AL PRGC E RELATIVE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE” facente parte integrante della presente variante.

## **A) MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE**

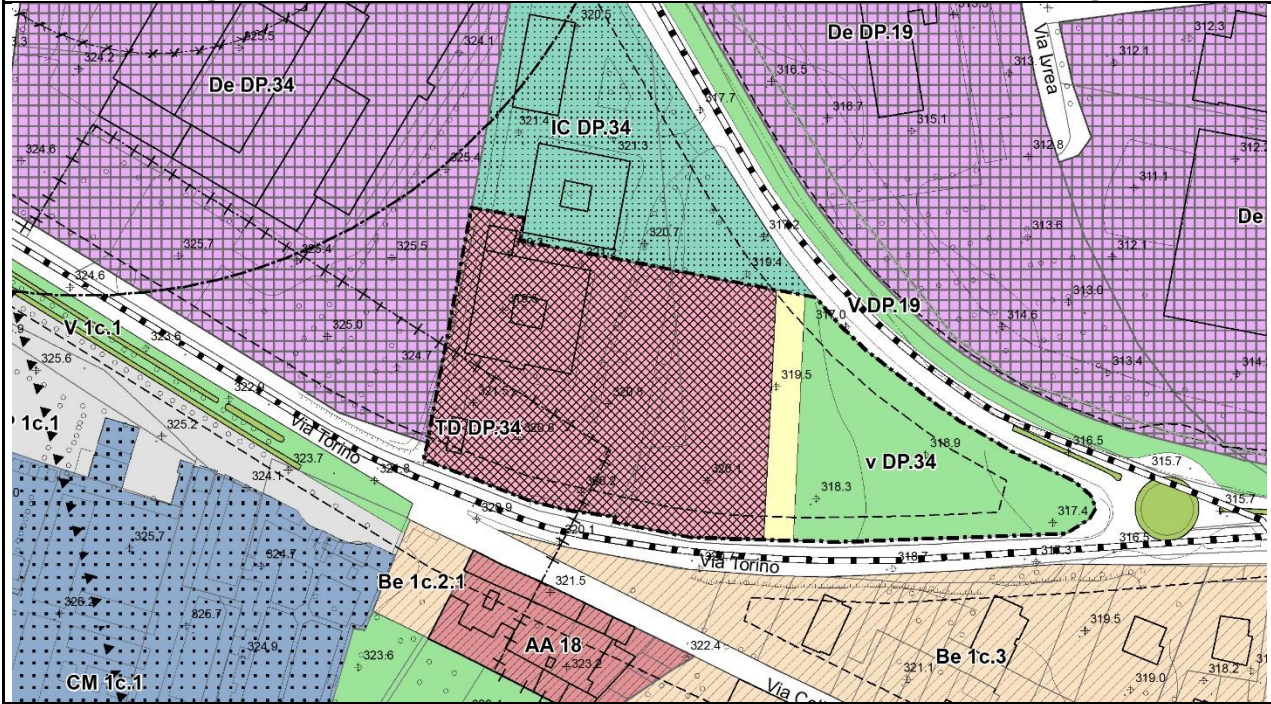
**Argomento: Area TD DP34 - abolizione di viabilità in progetto - riclassificazione di verde pubblico v DP34 a verde privato di interesse ambientale – previsione di nuovo parcheggio**

**PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE**

**AREA TD DP34 – v DP34 – viabilità in progetto**

**N.d'A. - Art. 107.1**

**Estratto cartografico: Tav. P2B – AREE URBANE – PARTE SUD - del PRGC vigente**

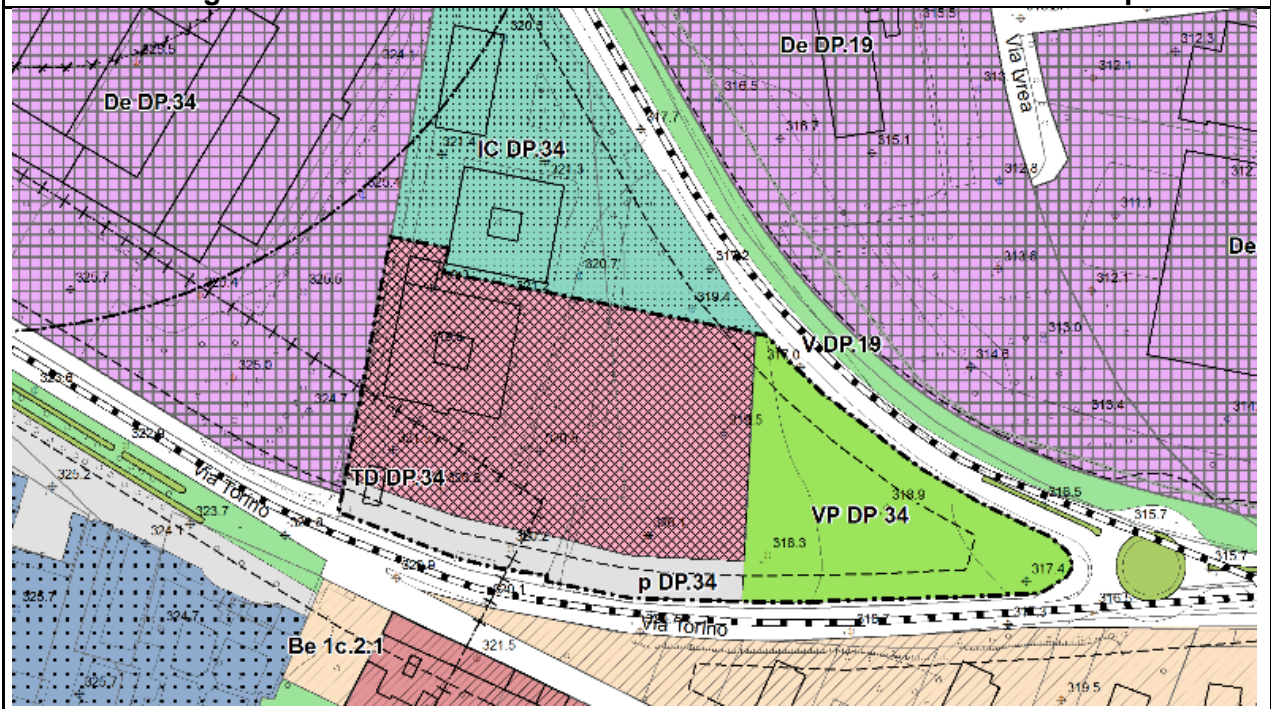


**PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N.1**

**AREA TD DP34 – VP DP34**

**N.d'A. – Art. 107.1**

**Estratto cartografico: Tav. P2B – AREE URBANE – PARTE SUD – della Variante parziale 1**



<p><b>Motivazioni</b></p>	<p>Il Progetto Definitivo della Variante Generale al PRGC classifica l'area relativa al fabbricato di proprietà della Società INDAGINI RICERCHE MEDICHE - I.R.M. S.r.l. quale "Area ed immobile per attività terziario – direzionale" con sigla TD DP.34, demandandone l'attuazione a Permesso di Costruire Convenzionato, per la dismissione alla proprietà pubblica di parte dell'area verde adiacente denominata "v DP.34" di 4.674 mq e la realizzazione e dismissione di un tratto di viabilità ai fini di costituire accesso pubblico al retrostante fabbricato di proprietà dell'Associazione AVIS. La proprietà della Società succitata nel 2011 ha presentato ricorso al TAR avverso a tale previsione urbanistica. L'Amministrazione comunale, visto che a seguito dell'apertura della Variante alla SS24 e la conseguente diminuzione di traffico avvenuta sulla via Piave, ritiene più congruo un accesso diretto alla struttura AVIS dal tratto della ex SS24, (via Piave) sul quale è già stato realizzato apposito spartitraffico, e quindi non più pertinente il tratto viario in previsione; considerato inoltre che la posizione dell' area a verde v DP34 non è di semplice accesso al pubblico, anche se di indubbio interesse ambientale, visto anche il prospiciente fabbricato di interesse storico artistico (proprietà FATA), di cui l'area in questione costituisce idonea quinta; ritenuto infine che il tratto della via Torino prospiciente l' area ed il Cimitero necessita comunque di una migliore dotazione di parcheggi, ritiene opportuno soddisfare le esigenze manifestate dalla proprietà dell' IRM, abolendo la previsione del tratto di viabilità di accesso all' AVIS, riclassificando l' area a verde pubblico v DP 34 ad area a verde privato, ed individuare lungo l'asse di via Torino un parcheggio da acquisire mediante assoggettamento ad uso pubblico, di dimensione pari al 40% degli standard previsti in base alla SUL realizzabile, e di consentire la monetizzazione del rimanente 60%, così come consentito all' Art. 20 delle N.d'A. del PRGC.</p>
<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p>All Art. 107.1 - Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziario – direzionale – Area TD DP 34, al paragrafo STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i, la frase:  <i>“L' intervento è subordinato alla dismissione dell'area verde v DP. 34 pari a mq 4.674 nonché alla realizzazione e dismissione della viabilità come indicata in cartografia”</i></p> <p>E' sostituita dalla frase:  <b><i>“L' intervento è subordinato al mantenimento dell'area VP DP34 ad area a verde privato con funzioni di filtro ambientale. In tale area è ammessa unicamente la realizzazione di percorsi ginnici e/o attività riabilitative. E' previsto l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area a parcheggio p DP34, nella posizione indicata in cartografia, per una superficie pari al 40% degli standard dovuti, con un minimo comunque di mq. 1.600, e la monetizzazione del rimanente 60%, pari a circa 2.450 mq.”</i></b></p> <p>Al termine dell'Art. 122, - Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport - viene abolito il riferimento alla sigla v DP 34.</p> <p>Al termine dell'Art. 123 – Parcheggi pubblici – viene inserita la sigla del nuovo parcheggio p DP 34.</p>
<p><b>Modifiche tabellari</b></p>	<p>Sull' elaborato P4.1 – “Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi”, viene abolita la previsione di verde in progetto v DP 34, di mq.4.674 e viene aggiunta la previsione del nuovo parcheggio p DP 34, di mq. 1.600.</p>
<p><b>Modifiche Cartografiche</b></p>	<p>Sulla tavola P2B – Aree urbane – Parte Sud, vengono di conseguenza riportate le succitate modifiche, abolendo il tratto di viabilità in progetto, riclassificando l'area a verde pubblico v DP 34 ad area a verde privato VP DP 34, ed inserendo sul fronte della via Torino il nuovo parcheggio p DP 34. Il tutto come meglio evidenziato negli stralci cartografici di seguito riportati</p>





Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

**Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziario- direzionale****Art. 107.1****CODICE AREA****TD DP.34****UBICAZIONE :**Via Piave- via Torino  
(Distretto DP - Tav di PRGC P2B)**Superficie territoriale (St)****Mq. 15.610****Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile****Mq. 4.058****Rapporto massimo di copertura (Rc)****1/2 Sf****DESTINAZIONE D' USO**

L' area e l'immobile soprastante sono attualmente utilizzate dalla struttura sanitaria privata/laboratorio di analisi. La destinazione d' uso propria è terziario/direzionale, con esclusione del commercio. Sono inoltre ammesse:

- Attività di ristorazione e pubblico esercizio, collegate all' attività
- Locali ed aree per il divertimento, lo svago, le riunioni
- Uffici privati ed altri locali destinati alla conduzione dell'attività
- Locali di residenza per gli operatori, in misura non superiore a mq 150

**TIPO DI INTERVENTO****A – Ampliamento (Art. 48 N.d'A.)****MODALITA' DI INTERVENTO**

Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 L.U.R.

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

L' intervento è subordinato alla dismissione dell'area verde v DP. 34 pari a mq 4.674 nonché alla realizzazione e dismissione della viabilità come indicata in cartografia.

**L' intervento è subordinato al mantenimento dell'area VP DP34 ad area a verde privato con funzioni di filtro ambientale. In tale area è ammessa unicamente la realizzazione di percorsi ginnici e/o attività riabilitative. E' previsto l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area a parcheggio p DP34, nella posizione indicata in cartografia, per una superficie pari al 40% degli standard dovuti, con un minimo comunque di mq. 1.600, e la monetizzazione del rimanente 60%, pari a circa 2.450 mq.**

**PARAMETRI URBANISTICI**

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,26 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/2 della superficie fondiaria.

**PARAMETRI EDILIZI**

Altezza massima della costruzione: 2 piani f.t.

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 17 Relazione Geologico Tecnica)****CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA**

Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi:

1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale".
3. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88.
4. 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.

**INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

La realizzazione dell'intervento di ampliamento dovrà prevedere apposita alberatura di mascheramento/siepe.

**CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO**

L'ampliamento dovrà essere tipologicamente congruo con l'edificio esistente.

**PERMEABILITA' DEL SUOLO**

La quantità di suolo permeabile non potrà essere inferiore al 30% dell'area fondiaria.



Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziario - direzionale

Art. 107.1

**CODICE AREA**

**TD DP.34**

**UBICAZIONE :**

Via Piave- via Torino  
(Distretto DP - Tav di PRGC P2B)



Superficie territoriale (St)

Mq. 15.610

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

Mq. 4.058

Rapporto massimo di copertura (Rc)

1/2 Sf

**DESTINAZIONE D' USO**

L' area e l'immobile soprastante sono attualmente utilizzate dalla struttura sanitaria privata/laboratorio di analisi. La destinazione d' uso propria è terziario/direzionale, con esclusione del commercio. Sono inoltre ammesse:

- Attività di ristorazione e pubblico esercizio, collegate all' attività
- Locali ed aree per il divertimento, lo svago, le riunioni
- Uffici privati ed altri locali destinati alla conduzione dell'attività
- Locali di residenza per gli operatori, in misura non superiore a mq 150

**TIPO DI INTERVENTO**

A – Ampliamento (Art. 48 N.d'A.)

**MODALITA' DI INTERVENTO**

Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 L.U.R.

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

***L' intervento è subordinato al mantenimento dell'area VP DP34 ad area a verde privato con funzioni di filtro ambientale. In tale area è ammessa unicamente la realizzazione di percorsi ginnici e/o attività riabilitative. E' previsto l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area a parcheggio p DP34, nella posizione indicata in cartografia, per una superficie pari al 40% degli standard dovuti, con un minimo comunque di mq. 1.600, e la monetizzazione del rimanente 60%, pari a circa 2.450 mq.***

**PARAMETRI URBANISTICI**

L' indice di utilizzazione territoriale (Ut) è di 0,26 mq./mq.; il rapporto massimo di copertura (Rc) è di 1/2 della superficie fondiaria.

**PARAMETRI EDILIZI**

Altezza massima della costruzione: 2 piani f.t.

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 17 Relazione Geologico Tecnica)**

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi:

1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale".
3. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88.
4. 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.

**INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

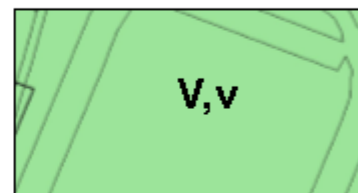
La realizzazione dell'intervento di ampliamento dovrà prevedere apposita alberatura di mascheramento/siepe.

**CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INSEDIAMENTO**

L'ampliamento dovrà essere tipologicamente congruo con l'edificio esistente.

**PERMEABILITA' DEL SUOLO**

La quantità di suolo permeabile non potrà essere inferiore al 30% dell'area fondiaria.

**Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport****Art. 122****CODICE AREA****V,v****SIMBOLOGIA IN CARTOGRAFIA DI PRGC**

1. Il P.R.G.C. individua con apposita sigla le aree e gli immobili, di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, esistenti sul territorio comunale ,per spazi pubblici a parco, gioco e sport, ovvero:

**a** Attrezzature sportive esistenti ed in progetto:

V1a.26.1 Verde/campo sport via Maria Bricca  
 V2.7 Campo sport. via Brione  
 V2.36.2 Piscina via Musinè/S.Giov.Bosco  
 V2.41 Campo sport. via Moncenisio

V3.34 Aiuola via Pavese  
 V3.35 Aiuola via Calvino  
 V3.36.2 Giardino via Pertini  
 V3.37.1 Aiuola via Pavese  
 V3.37.2 Aiuola via Cassagna  
 V3.40.1 Aiuola via Piave  
 V3.40.2 Aiuola Largo Il Giugno  
 V3.41 Aiuola Largo Il Giugno

**b** Parchi e verde attrezzato esistente:

V1a.3 Giardino Villa Leumann  
 V1a.19 Verde villa Casalegno  
 V1a.22 Giardino Masso Gastaldi  
 V1a.26.2 Verde Piazza I Maggio  
 V1b.1 Aiuola via Alpignano  
 V1b.4 Giardino via F.lli Cervi  
 V1b.13 Giardino via Maiolo  
 V1c.1 Viale del Cimitero  
 V1c.2 Verde Cascina Cibrario  
 V2.5 Aiuola via Ilaria Alpi  
 V2.8.1 Aiuola via Givoletto  
 V2.8.2 Aiuola via La Cassa  
 V2.8.4 Verde via Praglia - La Cassa  
 V2.14.1 Aiola via Ponente  
 V2.14.2 Aiola via Levante  
 V2.15.1 Aiuola ex PEC C1  
 V2.15.2 Aiuola ex PEC C1  
 V2.15.3 Aiuola ex PEC C1  
 V2.15.4 Aiuola ex PEC C1  
 V2.20.1 Giardino ex PEC C6  
 V2.26 Aiuola via Buzzi  
 V2.27 Giardino via S.Paolo della Croce int.  
 V2.28 Giardino v. S.Paolo della Croce  
 V2.29 Aiuola via Musinè  
 V2.30 Aiuola via S.Gillio  
 V2.31 Giardino via Bobbio  
 V2.32 Aiuola via Musinè  
 V2.33 Giardino via Monginevro  
 V2.36.1 Giardino via Musinè  
 V2.37.1 Giardino via Musinè  
 V2.37.2 Giardino piazza Macario  
 V2.44 Giard. v. Madonna d.stella  
 V3.6.1 Aiuola via Magellano  
 V3.6.2 Giardino via Aldo Moro  
 V3.7 Aiuola via Da Verrazzano  
 V3.8.1 Aiuola via Magellano  
 V3.8.2 Aiuola via Magellano  
 V3.13.2 Giardino via Primo Levi  
 V3.14 Aiuola Largo Amendola  
 V3.24 Aiuola via San Bernardo  
 V3.25 Giardino via Cortassa  
 V3.26 Aiuola via Susa  
 V3.27 Aiuola via Pavese  
 V3.29.1 Giardino via Calamandrei  
 V3.29.2 Aiuola via Pavese  
 V3.31.1 Aiuola via Cassagna  
 V3.31.2 Aiuola via Cassagna  
 V3.33 Aiuola via Pavese

**c** Parchi e verde attrezzato in progetto:

1a.6 v Giardino Cascina Lampo  
 1a.10 v Giardino in SUE via Caduti  
 1a.15 v Giardino in SUE via Caduti  
 1a.16 v Giardino C. Carabinieri  
 3.36.4 v In SUE con C 3.36 Masso G.  
 1a.25.1 v Verde ex fabbrica bachelite  
 1a.25.2 v Verde Casone  
 1c.4v Giardino Ex V35  
 2.2 v Da rep in is.15 via Avigliana  
 2.6 v Giardino Via Givoletto  
 2.8.3 v Verde in SUE via Brione  
 2.12.5 v Verde in SUE ex PEC C9  
 2.12.4 v Verde in SUE  
 2.12.1 v Verde in SUE 2.12.2  
 2.12.2 v Verde in SUE 2.12.3  
 2.12.3 v Verde in SUE 2.12.3  
 2.12.6 v Verde vivaio via La Cassa  
 2.19.1 v Verde in SUE C 2.19  
 2.19.2 v Verde in SUE C 2.19  
 2.19.3 v Verde in SUE C 2.19  
 2.20.2 v Verde in SUE C 2.20  
 3.1.1 v Verde ambientale in SUE  
 3.1.2 v Verde attrezzato in SUE  
 3.2 v Verde ambientale in SUE  
 3.3.1 v Verde ambientale in SUE  
 3.13.1 v Verde attrezzato in SUE  
 3.20 v Verde In SUE via Jaquerio  
 3.30.1 v Verde ambientale in SUE  
 3.36.1 v Verde ambientale in SUE  
 3.36.3 v Verde ambientale in SUE  
 3.36.4 v Masso Gastaldi  
 3.39.1 v Verde ambientale in SUE  
 3.39.2 v Verde attrezzato in SUE  
 DP.10 v Verde attrezzato in SUE  
 DP.18.2 v Verde d' arredo  
 DP.18.3 v Verde d' arredo  
 DP.18.4 v verde attrezzato produttivo  
 DP.28 v verde attrezzato  
 DP.34 v ~~Via Torino - Via Piave~~



**Parcheggi pubblici****Art. 123**

P	3.39.4	Via Aldo Moro	p	3.1.1	Park in SUE
P	3.40	Via Cassagna	p	3.1.2	Park in SUE
P	3.41	Via Cassagna	p	3.3.1	Park in SUE
P	DP.1	Via Piave	p	3.4.2	Park in SUE
P	DP.7.1	Via Signagatta	p	3.22	Park in SUE
P	DP.7.2	Via Signagatta	p	3.39.1	Park in SUE
P	DP.8	Via dei Prati	p	3.39.2	Park in SUE
P	DP.10.1	Via Signagatta	p	3.39.3	Park in SUE
P	DP.10.2	Via dei Prati	p	DP.4.1	Park in SUE
P	DP.10.3	Via dei Prati	p	DP.4.2	Park in SUE
P	DP.11.1	Via dei Prati	p	DP.18.1	Park in SUE
P	DP.11.2	Via dei Prati	p	DP.18.2	Park in SUE
P	DP.14.1	Via Piave	<b>P</b>	<b>DP.34</b>	<b>Park in SUE</b>
P	DP.14.2	Via Piave	p	DP.36.1	Park in SUE
			p	DP.36.2	Park in SUE
P	DP.15	Via Piave			
P	DP.16				
P	DP.17				
P	DP.21.1	Via Vercelli			
P	DP.21.2	Via Vercelli			
P	DP.21.3	Via Vercelli			
P	DP.24	Via Torino			
P	DP.25	Via Vercelli			
P	DP.32.1	Via Collegno int.			
P	DP.32.2	Via Collegno int.			
P	DP.32.3	Via Collegno int.			
P	DP.32.4	Via Collegno int.			

**b** Parcheggi in progetto:

p	1a.22.1	Park in SUE Via Gariglietti
p	1a.25	Parcheggio ex fabbrica
<del>p</del>	<del>1a.4.3</del>	<del>Park in SUE</del>
p	1b.2	Park in SUE
p	2.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.6.1	Park in SUE via Lanzo
p	2.7	Park in SUE
p	2.8.3.1	Park in SUE via Brione
p	2.8.3.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.12.1	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.4	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.5	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.6	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.3	Park in SUE 2.12.2
p	2.12.2	Park in SUE 2.12.3
p	2.13.1	Park via Praglia
p	2.13.2	Park via Praglia
p	2.13.3	Park via Praglia
p	2.14.4	Park in SUE BR 2.14.4
p	2.15.4	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.5	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.4	Park in SUE via Parucco
P	2.16.1	Park in SUE Via Rosta
p	2.19.5	Park in SUE C 2.19
p	2.19.6	Park in SUE C 2.19
p	2.19.7	Park in SUE C 2.19
p	2.19.8	Park in SUE C 2.19
p	2.19.9	Park in SUE C 2.19
p	2.19.11	Park in SUE C 2.19
p	2.20.2	Park in SUE C 2.20
p	2.22.1	Park in SUE
p	2.37.1	Park in SUE
p	2.37.2	Park in SUE

2. La destinazione propria è a parcheggio pubblico o di uso pubblico, a soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli usi residenziali, terziari o di servizio pubblico e privato. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate ad aree per parcheggio mediante permesso di costruire convenzionato che garantisce l'uso pubblico della superficie soprastante, 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

Argomento: Area BR 1a.6 - ripermimetrazione dell'area alla sola proprietà comunale e contestuale aumento dell' indice edificatorio

PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE

AREA BR 1a.6

N.d'A. - Art. 110.1

Estratto cartografico: Tav. P2B – AREE URBANE – PARTE SUD - del PRGC vigente

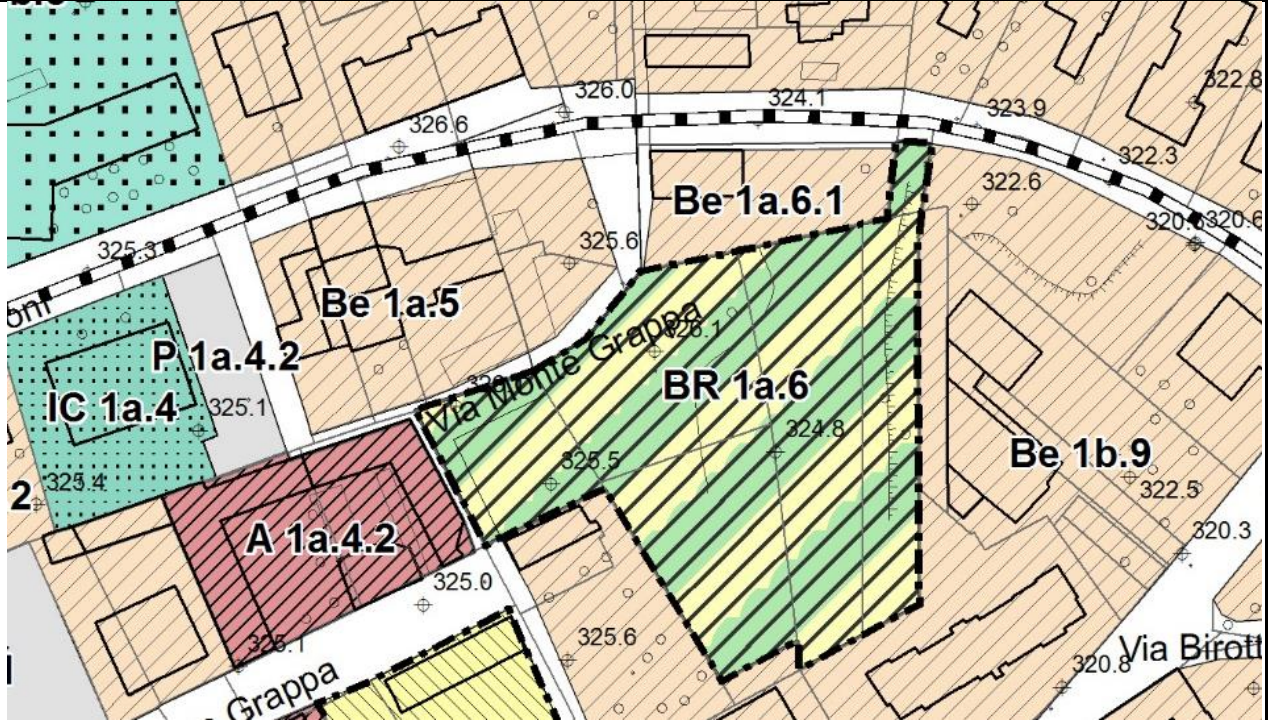


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N.1

AREA BR 1a.6

N.d'A. - Art. 110.1

Estratto cartografico: Tav. P2B – AREE URBANE – PARTE SUD – della Variante parziale 1





<p><b>Motivazioni</b></p>	<p>L'area avente la sigla BR 1a.6 denominata "Cascina Lampo", è stata oggetto nel corso dell'anno 2009 di concorso di idee volto alla riqualificazione urbanistica, con la previsione di integrazione e riqualificazione della medesima tramite l'inserimento di edilizia residenziale libera, ed edilizia residenziale pubblica, servizi, terziario commerciale, nonché parcheggi pubblici e privati ed una nuova piazza, previsioni recepite dalla Variante Generale al PRGC. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 15.04.2015 l'Amministrazione ha approvato un'ipotesi di fattibilità collegando l'attuazione di detta area alla realizzazione, in altra area appositamente definita, di una nuova Caserma per l'Arma dei Carabinieri e alla dismissione della Caserma attualmente in uso e del parco annesso, sita nel centro storico e, nel 2016, ha inserito l'area nel Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni degli immobili comunali non strumentali alle funzioni istituzionali.</p> <p>Considerato che l'area urbanistica definita con sigla "Br 1a.6" attualmente comprende anche immobili di proprietà privata e altre condizioni che ne limitano la possibilità di attuazione, al fine di favorire quest'ultima l'Amministrazione ritiene necessario ridefinire l'area ed eliminare la quota di edilizia residenziale pubblica, riducendo il perimetro alla sola proprietà comunale, mantenendo comunque inalterato l'indice edificatorio.</p>
<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p>All' Art. 110.1 - Tessuto edilizio recente: Ambiti di ristrutturazione urbanistica – Area BR 1a.6, sono effettuate le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al paragrafo Superficie territoriale: Mq. 5.925 viene sostituito con <b>Mq. 4.447</b></li> <li>- Al paragrafo Sul residenziale realizzabile: Mq. 2930 + 37 viene sostituito con <b>Mq. 2.168</b></li> <li>- Al paragrafo Superficie terziario massima realizzabile: Mq. 400 viene sostituito con <b>Mq. 500</b></li> <li>- Al paragrafo Abitanti teorici previsti: N. 59 viene sostituito con <b>N. 43.</b></li> <li>- Al paragrafo DESTINAZIONE D' USO la frase: <b>"La destinazione d' uso propria è residenziale, a servizi, terziaria e commerciale: L'area è stata oggetto nel corso del 2009 di Concorso di Idee volto alla riqualificazione urbanistica, con la previsione di inserimento di tessuto residenziale in edilizia libera e di edilizia pubblica a servizi, terziario e commerciale, nonché di parcheggi pubblici e privati e la realizzazione di una nuova piazza."</b></li> </ul> <p>E' sostituita dalla frase: <b>"La destinazione d' uso propria è residenziale, terziaria e commerciale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al paragrafo MODALITA' DI INTERVENTO la frase: "S.U.E. esteso a tutta l'area per la dismissione e realizzazione di un parcheggio a raso e di un parcheggio interrato, di spazi a verde pubblico e di una nuova piazza." è così modificata: <b>S.U.E. esteso a tutta l'area per la dismissione e realizzazione di un parcheggio a raso e di un parcheggio interrato, ed, eventualmente, di spazi a verde pubblico e di una nuova piazza.</b></li> <li>- Al paragrafo STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i. - parcheggi privati - la frase: "L' intervento è subordinato alla dismissione di un'area a parcheggio pubblico pari a mq 500, da reperirsi preferibilmente al 1° piano interrato, nonché di un'ulteriore superficie di verde pubblico o parcheggi pari a mq 1.500 da realizzarsi sia a raso, sia – nei limiti di quanto fattibile – in interrato. E' inoltre prevista la creazione di una nuova piazza, con dimensioni da massimizzare in rapporto al progetto." E' sostituita dalla frase <b>"L' intervento è subordinato alla dismissione minima di un'area a parcheggio pubblico pari a mq 1.000 da realizzarsi a raso."</b></li> <li>- Al paragrafo PARAMETRI URBANISTICI la frase: "L'indice di utilizzazione territoriale proprio dell'area BR 1a.6 (Ut) è di 0,60 mq/mq., al quale sono da sommarsi mq. 37 di SUL derivanti dall'atterraggio dei diritti edificatori del parcheggio p 1a.4.3" E' sostituita dalla frase: <b>"L'indice di utilizzazione territoriale proprio dell'area BR 1a.6 (Ut) è di 0,60 mq/mq."</b></li> <li>- Al paragrafo PARAMETRI EDILIZI la frase: "Il numero di piani non potrà essere superiore a 5; le aree da adibire a parcheggio privato dovranno essere pari a mq 1020; la distanza dai confini dovrà essere di mt 5; la quantità di verde privato è stabilita dall' Art. 19 punto 6.4 delle presenti Norme" è così modificata: <b>"Il numero di piani non potrà essere superiore a 5; le aree da adibire a parcheggio privato dovranno essere pari a mq 1020; la distanza dai confini dovrà essere di mt 5; la quantità di verde privato è stabilita dall' Art. 19 punto 6.4 delle presenti Norme"</b></li> <li>- Al paragrafo CARATTERI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INSEDIAMENTO viene eliminato il riferimento al concorso di idee e sostituito dalla seguente frase: <b>Il progetto dovrà essere preventivamente condiviso dall'Amministrazione Comunale e dagli Uffici competenti.</b></li> </ul> <p>Al termine dell'Art. 123 – Parcheggi pubblici – viene abolita la sigla del nuovo parcheggio p 1a 4.3.</p>
<p><b>Modifiche tabellari</b></p>	<p>Sull' elaborato P4.1 – "Calcolo della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi", viene abolita la previsione del parcheggio p 1a 4.3, la previsione del parcheggio p1a6 per il terziario e viene ridotto a mq. 1.000 il parcheggio p1a.6 per la residenza.</p>
<p><b>Modifiche Cartografiche</b></p>	<p>Sulla tavola P2B – Aree urbane – Parte Sud, vengono di conseguenza riportate le succitate modifiche, ripermetrando l'area come precedentemente descritto. Il tutto come meglio evidenziato negli stralci cartografici precedentemente riportati.</p>



Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

**Tessuto edilizio residenziale: Ambiti di ristrutturazione urbanistica****Art. 110.1****CODICE AREA****BR 1a.6****UBICAZIONE :**

L'immobile, denominato "Cascina Lampo", è ubicato in via Monte Grappa (Distretto D1 a- Tav di PRGC P2B)

**Superficie territoriale**/Mq. 5.925 **4.447****Sul residenziale realizzabile**/Mq. 2930+37 **2.268****Superficie terziario massima realizzabile**Mq. 400 **500****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 50 43****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale, a servizi, terziaria e commerciale: L'area è stata oggetto nel corso del 2009 di Concorso di Idee volto alla riqualificazione urbanistica, con la previsione di inserimento di tessuto residenziale in edilizia libera e di edilizia pubblica a servizi, terziario e commerciale, nonché di parcheggi pubblici e privati e la realizzazione di una nuova piazza.

**TIPO DI INTERVENTO****NC** – Nuova costruzione (Art. 50 N.d'A.)**MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l'area per la dismissione e realizzazione di un parcheggio a raso e di un parcheggio interrato, **ed, eventualmente**, di spazi a verde pubblico e di una nuova piazza.

**STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i. - Parcheggi privati**

L' intervento è subordinato alla dismissione di un'area a parcheggio pubblico pari a mq 500, da reperirsi preferibilmente al 1° piano interrato, nonché di un'ulteriore superficie di verde pubblico o parcheggi pari a mq 1.500 da realizzarsi sia a raso, sia nei limiti di quanto fattibile – in interrato, oltre alla dismissione lungo la via Monte Grappa del parcheggio p 1a.4.3 di mq. 145. E' inoltre prevista la creazione di una nuova piazza, con dimensioni da massimizzare in rapporto al progetto.

**L' intervento è subordinato alla dismissione minima di un'area a parcheggio pubblico pari a mq 1.000 da realizzarsi a raso.**

**PARAMETRI URBANISTICI**

L'indice di utilizzazione territoriale proprio dell'area BR 1 a.6 (Ut) è di 0,60 mq/mq. al quale sono da sommarsi mq. 37 di SUL derivanti dall' atterraggio dei diritti edificatori del parcheggio p 1a.4.3

**PARAMETRI EDILIZI**

Il numero di piani non potrà essere superiore a 5; le aree da adibire a parcheggio privato dovranno essere pari a mq 1020; la distanza dai confini dovrà essere di mt 5; la quantità di verde privato è stabilita dall' Art. 19 punto 6.4 delle presenti Norme

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 22 Relazione Geologico Tecnica)**

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi:

1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale".
3. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88.
4. 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**

Vedi Concorso di idee.

**Il progetto dovrà essere preventivamente condiviso dall'Amministrazione Comunale e dagli Uffici competenti.**



Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

**Tessuto edilizio residenziale: Ambiti di ristrutturazione urbanistica****Art. 110.1****CODICE AREA****BR 1a.6****UBICAZIONE :**

L'immobile, denominato "Cascina Lampo", è ubicato in via Monte Grappa  
(Distretto D1a - Tav di PRGC P2B)

**Superficie territoriale****Mq. 4.447****Sul residenziale realizzabile****Mq. 2.268****Superficie terziario massima realizzabile****Mq. 500****Densita' abitativa****50 mq./ ab.****Abitanti teorici previsti****N. 43****DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale, a servizi, terziaria e commerciale

**TIPO DI INTERVENTO****NC – Nuova costruzione (Art. 50 N.d'A.)****MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l'area per la dismissione e realizzazione di un parcheggio a raso, **ed, eventualmente**, di spazi a verde pubblico e di una nuova piazza.

**STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i. - Parcheggi privati**

**L' intervento è subordinato alla dismissione minima di un'area a parcheggio pubblico pari a mq 1.000 da realizzarsi a raso.**

**PARAMETRI URBANISTICI**

L'indice di utilizzazione territoriale proprio dell'area BR 1a.6 (Ut) è di 0,60 mq/mq.

**PARAMETRI EDILIZI**

Il numero di piani non potrà essere superiore a 5; la distanza dai confini dovrà essere di mt 5; la quantità di verde privato è stabilita dall' Art. 19 punto 6.4 delle presenti Norme

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO - TECNICHE (vedi scheda n° 22 Relazione Geologico Tecnica)**

CLASSI DI RISCHIO GEOLOGICO: - I - AREE CARATTERIZZATE DALL'ASSENZA DI PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA  
Area idonea all'utilizzo urbanistico, fatti salvi gli accertamenti di cui ai seguenti aspetti prescrittivi:

1. Corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto/area nel rispetto del reticolato idrografico esistente.
2. Rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 del P.A.I. "Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiale".
3. Rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14/01/08 e al D.M. 11/03/88.
4. 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**

**Il progetto dovrà essere preventivamente condiviso dall'Amministrazione Comunale e dagli Uffici competenti.**

**Parcheggi pubblici****Art. 123**

P	3.39.4	Via Aldo Moro	p	3.1.1	Park in SUE
P	3.40	Via Cassagna	p	3.1.2	Park in SUE
P	3.41	Via Cassagna	p	3.3.1	Park in SUE
P	DP.1	Via Piave	p	3.4.2	Park in SUE
P	DP.7.1	Via Signagatta	p	3.22	Park in SUE
P	DP.7.2	Via Signagatta	p	3.39.1	Park in SUE
P	DP.8	Via dei Prati	p	3.39.2	Park in SUE
P	DP.10.1	Via Signagatta	p	3.39.3	Park in SUE
P	DP.10.2	Via dei Prati	p	DP.4.1	Park in SUE
P	DP.10.3	Via dei Prati	p	DP.4.2	Park in SUE
P	DP.11.1	Via dei Prati	p	DP.18.1	Park in SUE
P	DP.11.2	Via dei Prati	p	DP.18.2	Park in SUE
P	DP.14.1	Via Piave	<b>P</b>	<b>DP.34</b>	<b>Park in SUE</b>
P	DP.14.2	Via Piave	p	DP.36.1	Park in SUE
			p	DP.36.2	Park in SUE
P	DP.15	Via Piave			
P	DP.16				
P	DP.17				
P	DP.21.1	Via Vercelli			
P	DP.21.2	Via Vercelli			
P	DP.21.3	Via Vercelli			
P	DP.24	Via Torino			
P	DP.25	Via Vercelli			
P	DP.32.1	Via Collegno int.			
P	DP.32.2	Via Collegno int.			
P	DP.32.3	Via Collegno int.			
P	DP.32.4	Via Collegno int.			

**b** Parcheggi in progetto:

p	1a.22.1	Park in SUE Via Gariglietti
p	1a.25	Parcheggio ex fabbrica
<del>p</del>	<del>1a.4.3</del>	<del>Park in SUE</del>
p	1b.2	Park in SUE
p	2.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.6.1	Park in SUE via Lanzo
p	2.7	Park in SUE
p	2.8.3.1	Park in SUE via Brione
p	2.8.3.2	Park in SUE via Givoletto
p	2.12.1	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.4	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.5	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.6	Park in SUE C 2.12.1
p	2.12.3	Park in SUE 2.12.2
p	2.12.2	Park in SUE 2.12.3
p	2.13.1	Park via Praglia
p	2.13.2	Park via Praglia
p	2.13.3	Park via Praglia
p	2.14.4	Park in SUE BR 2.14.4
p	2.15.4	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.5	Park in SUE via Avigliana
p	2.15.4	Park in SUE via Parucco
P	2.16.1	Park in SUE Via Rosta
p	2.19.5	Park in SUE C 2.19
p	2.19.6	Park in SUE C 2.19
p	2.19.7	Park in SUE C 2.19
p	2.19.8	Park in SUE C 2.19
p	2.19.9	Park in SUE C 2.19
p	2.19.11	Park in SUE C 2.19
p	2.20.2	Park in SUE C 2.20
p	2.22.1	Park in SUE
p	2.37.1	Park in SUE
p	2.37.2	Park in SUE

2. La destinazione propria è a parcheggio pubblico o di uso pubblico, a soddisfacimento del fabbisogno indotto dagli usi residenziali, terziari o di servizio pubblico e privato. E' consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti superfici destinate ad aree per parcheggio mediante permesso di costruire convenzionato che garantisce l'uso pubblico della superficie soprastante, 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



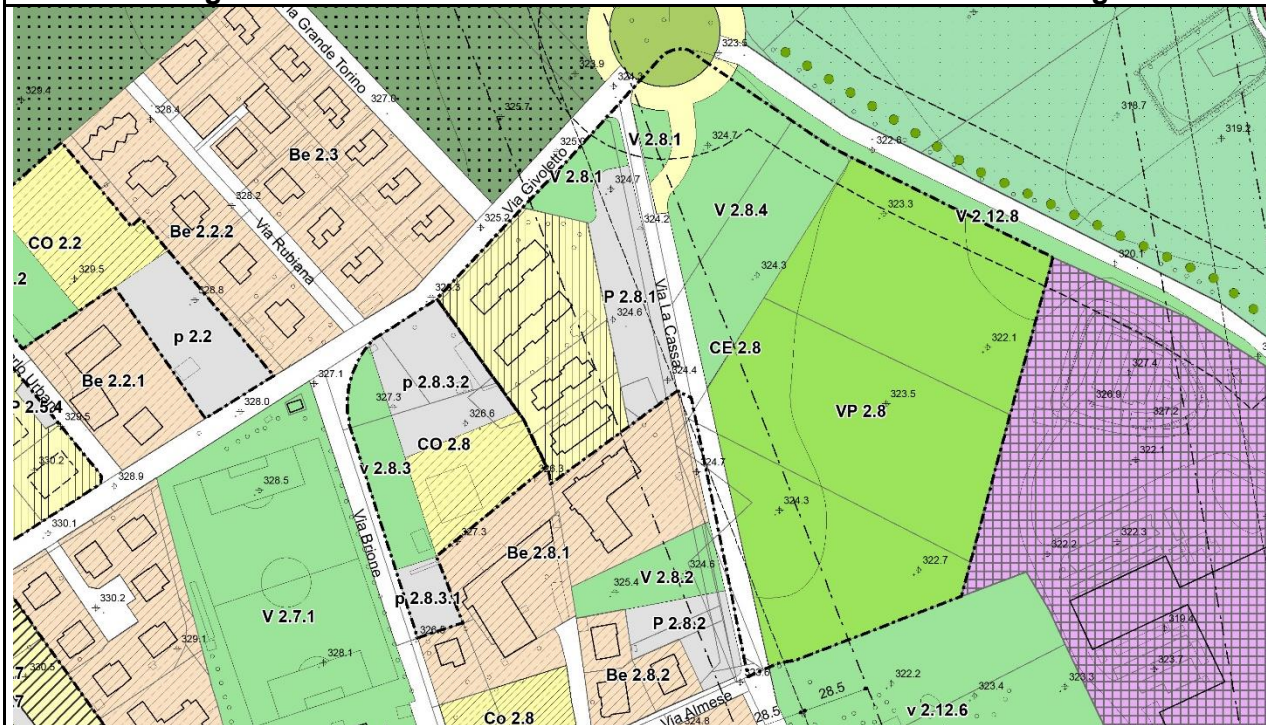
Argomento: Area VP 2.8:

PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE

AREA Area CE 2.8 – V 2.8.4 - VP 2.8

N.d'A. - Art. 138

Estratto cartografico: Tav. P2A – AREE URBANE – PARTE nord - del PRGC vigente

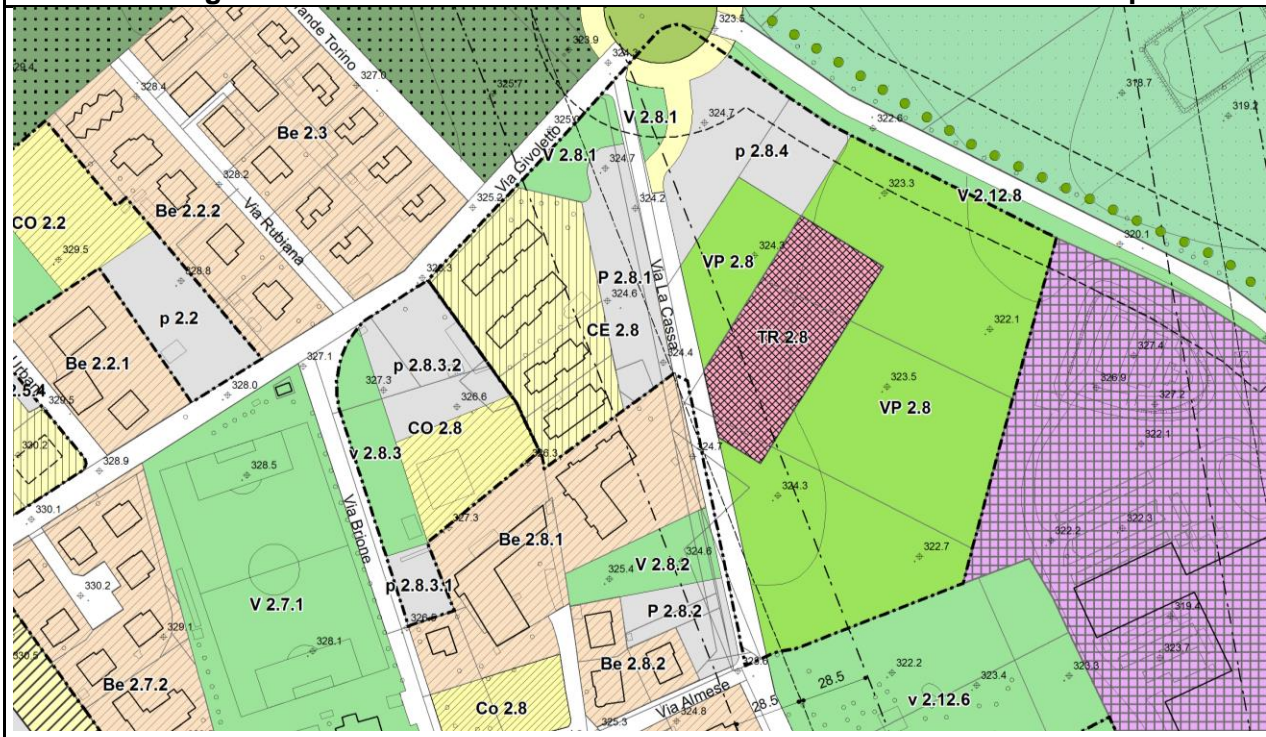


PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 1

AREA CE 2.8 – VP2.8 – p 2.8.4 - TR 2.8

N.d'A. – Art. 138

Estratto cartografico: Tav. P2A – AREE URBANE – PARTE nord – della Variante parziale 1



<p><b>Motivazioni</b></p>	<p>L'area avente la sigla Area VP 2.8, nell'ambito dell'area CE 2.8, è stata oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato, approvato in data 27/11/2003 con delibera di C.C. n. 86, che classificava l'area come a verde privato ove era prevista la realizzazione di un centro sportivo per una superficie lorda di mq. 950 circa. Pur essendo decaduti i termini di validità della convenzione, la Variante generale al PRGC, nella scheda specifica per l'area CE 2.8) all' Art. 113.3, prevedeva la possibilità di attuare tutti gli interventi previsti anche fuori dai termini della convenzione. In data 09.02.2016 con prot. 2153 è pervenuta una richiesta da parte della proprietà proponente la realizzazione, su porzione dell'area VP 28, in alternativa alle attrezzature sportive previste, di una struttura turistico – alberghiera. Vista la carenza di strutture ricettive, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno accogliere l'istanza della proprietà, che propone la realizzazione, su porzione dell'area VP 28, in alternativa alle attrezzature sportive previste, di una struttura turistico – alberghiera, con una sul massima di 1.800 mq., per due piani fuori terra ed eventuale sottotetto agibile, subordinando l' intervento a modifica della convenzione stipulata.</p>
<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p>L' art. 113.3 È così modificato:                  Il paragrafo MODALITA' DI INTERVENTO è così modificato:  <b><i>“SUE esteso a tutta l'area per la cessione del parcheggio e dell'area verde in fregio a via La Cassa”</i></b></p> <p>Il paragrafo STANDARD ART.21 l.r.56/77 e s.m.i è così modificato:                  L' intervento è subordinato <b><i>all' intera dismissione e sistemazione del parcheggio p 2.8.4 e dell'area verde v 2.8.4, in fregio a Via La Cassa</i></b></p> <p>Il paragrafo PARAMETRI URBANISTICI è così modificato:  <b><i>“In variante a quanto indicato nel PEC approvato con delibera DCC 86 del 27/11/2003, a seguito di stipula di nuova convenzione, sull'area TR 2.8 è possibile realizzare un centro ricettivo alberghiero con una superficie utile lorda massima di mq. 1800 comprendenti ristorante, sala congressi locali di servizio e 28 camere da letto. Sulla circostante area VP 8 è possibile realizzare impianti sportivi a raso.”</i></b></p> <p>Il paragrafo PARAMETRI EDILIZI è così modificato:  <b><i>Per l'area TR 2.8, l'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,50, per un massimo di 3 piani fuori terra. 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);</i></b></p> <p>Al paragrafo INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE                  Si aggiunge la seguente frase:  <b><i>“Si prevede la realizzazione di fasce arboreo arbustive non continue e non rigide da ubicarsi ai margini dell'area in particolare lungo la via La Cassa, avente funzione di mascheramento visivo e di connessione con l'area verde posta a sud e con il futuro parco pubblico in modo da evitare la formulazione di un cono visivo concentrato sul nuovo edificio recettivo. Le specie vegetali da utilizzarsi per la realizzazione di tali fasce sono:                  SPECIE ARBOREE: <i>Carpinus betulus anche a cespuglione; Populus nigra anche pyramidalis; Acer campestre.</i>                  SPECIE ARBUSTIVE: <i>Cornus alba; Cornus sanguinea; Ligustrum vulgare; Euonimus europea; Sambucus nigra”</i></i></b></p> <p>Al punto 6 – CASI PARTICOLARI dell'art. 138 – Verde privato, è abolito il riferimento all' area V 2.8.</p>
<p><b>Modifiche tabellari</b></p>	<p>Sull' Elaborato P4.1 – CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E DEI SERVIZI - l'area CE 2.8 viene modificata, aggiungendo il riferimento all' area TR 2.8 con la relativa superficie e parametri, e vengono modificate le superfici delle aree VP2.8 e V 2.8.4.</p>
<p><b>Modifiche Cartografiche</b></p>	<p>Sulla tavola P2A – Aree urbane – Parte Nord, vengono di conseguenza riportate le succitate modifiche, riclassificando l'area come precedentemente descritto. Il tutto come meglio evidenziato negli stralci cartografici precedentemente riportati</p>





Comune di Pianezza

Norme tecniche d'attuazione del PRGC

Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale in corso di attuazione

Art. 113.3

**CODICE AREA****(Ex PEC ST20)****CE 2.8****UBICAZIONE :**L' area è ubicata lungo la via La Cassa  
( Distretto D2 - Tav di PRGC P2A)

Superficie territoriale

Vedi PEC

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

Vedi PEC

Densità abitativa

Vedi PEC

Abitanti teorici previsti

Vedi PEC

**DESTINAZIONE D' USO**

La destinazione d' uso propria è residenziale e terziaria: Riguarda le attività abitative in genere, le attività di tipo sportivo-ricreativo e ristorative.

**TIPO DI INTERVENTO**

NI – Nuovo Impianto (Art. 58 N.d'A.)

**MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione del parcheggio e dell'area verde in fregio a Via La Cassa (Vedi PEC approvato con DCC n. 86 del 27.11.2003 e relativa convenzione)

**STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**L' intervento è subordinato alla ~~dismissione del parcheggio P 2.8.1~~ **all' intera dismissione e sistemazione del parcheggio p 2.8.4** e dell'area verde v 2.8.4, in fregio a Via La Cassa (Vedi PEC approvato con DCC n. 86 del 27.11.2003 e relativa convenzione).**PARAMETRI URBANISTICI****Vedi PEC approvato-****In variante a quanto indicato nel PEC approvato con delibera DCC 86 del 27/11/2003, a seguito di stipula di nuova convenzione, sull'area TR 2.8 è possibile realizzare un centro ricettivo alberghiero con una superficie utile lorda massima di mq. 1800 comprendenti ristorante, sala congressi locali di servizio e 28 camere da letto. Sulla circostante area VP 8 è possibile realizzare impianti sportivi a raso ( Var. parz. 1).****PARAMETRI EDILIZI****Vedi PEC approvato-****Per l'area TR 2.8 l'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,50, per un massimo di 3 piani fuori terra. 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);****PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica e Carta di Sintesi)**Area S2: CLASSE 1  
Area EP2: CLASSE 1**INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE****“Si prevede la realizzazione di fasce arboreo arbustive non continue e non rigide da ubicarsi ai margini dell'area in particolare lungo la via La Cassa, avente funzione di mascheramento visivo e di connessione con l'area verde posta a sud e con il futuro parco pubblico in modo da evitare la formulazione di un cono visivo concentrato sul nuovo edificio recettivo.****SPECIE ARBOREE: Carpinus betulus anche a cespuglione; Populus nigra anche pyramidalis; Acer campestre.  
SPECIE ARBUSTIVE: Cornus alba; Cornus sanguinea; Ligustrum vulgare; Euonymus europea; Sambucus nigra”**



Tessuto edilizio recente: Aree di nuovo impianto residenziale in corso di attuazione

Art. 113.3

**CODICE AREA**

(Ex PEC ST20)

**CE 2.8****UBICAZIONE :**L'area è ubicata lungo la via La Cassa  
(Distretto D2 - Tav di PRGC P2A)

Superficie territoriale

Vedi PEC

Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile

Vedi PEC

Densità abitativa

Vedi PEC

Abitanti teorici previsti

Vedi PEC

**DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso propria è residenziale e terziaria: Riguarda le attività abitative in genere, le attività di tipo sportivo-ricreativo e ristorative.

**TIPO DI INTERVENTO**

NI – Nuovo Impianto (Art. 58 N.d'A.)

**MODALITA' DI INTERVENTO**

S.U.E. esteso a tutta l'area per la cessione del parcheggio e dell'area verde in fregio a Via La Cassa

**STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**L'intervento è subordinato all'intera dismissione e sistemazione del parcheggio p 2.8.4 e dell'area verde v 2.8.4, in fregio a Via La Cassa**PARAMETRI URBANISTICI**

***In variante a quanto indicato nel PEC approvato con delibera DCC 86 del 27/11/2003, a seguito stipula di nuova convenzione, sull'area TR 2.8 è possibile realizzare un centro ricettivo alberghiero con una superficie utile lorda massima di mq. 1800 comprendenti ristorante, sala congressi locali di servizio e 28 camere da letto. Sulla circostante area VP 8 è possibile realizzare impianti sportivi a raso ( Var. parz. 1).***

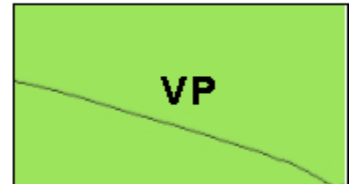
**PARAMETRI EDILIZI**

***Per l'area TR 2.8 l'altezza della costruzione (H), non potrà essere superiore a mt. 10,50, per un massimo di 3 piani fuori terra. 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);***

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante n. 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica e Carta di Sintesi)**Area S2: CLASSE 1  
Area EP2: CLASSE 1**INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

***“Si prevede la realizzazione di fasce arboreo arbustive non continue e non rigide da ubicarsi ai margini dell'area in particolare lungo la via La Cassa, avente funzione di mascheramento visivo e di connessione con l'area verde posta a sud e con il futuro parco pubblico in modo da evitare la formulazione di un cono visivo concentrato sul nuovo edificio recettivo.***

***SPECIE ARBOREE: Carpinus betulus anche a cespuglione; Populus nigra anche pyramidalis; Acer campestre. SPECIE ARBUSTIVE: Cornus alba; Cornus sanguinea; Ligustrum vulgare; Euonymus europea; Sambucus nigra”***

**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 impemeabilizzato 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.



**Argomento: Area Ai – Agricola indifferenziata**

**PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE**

**AREA Ai Agricola indifferenziata**

**N.d'A. - Art. 133**

**Estratto cartografico: Tav. P1 - del PRGC vigente**

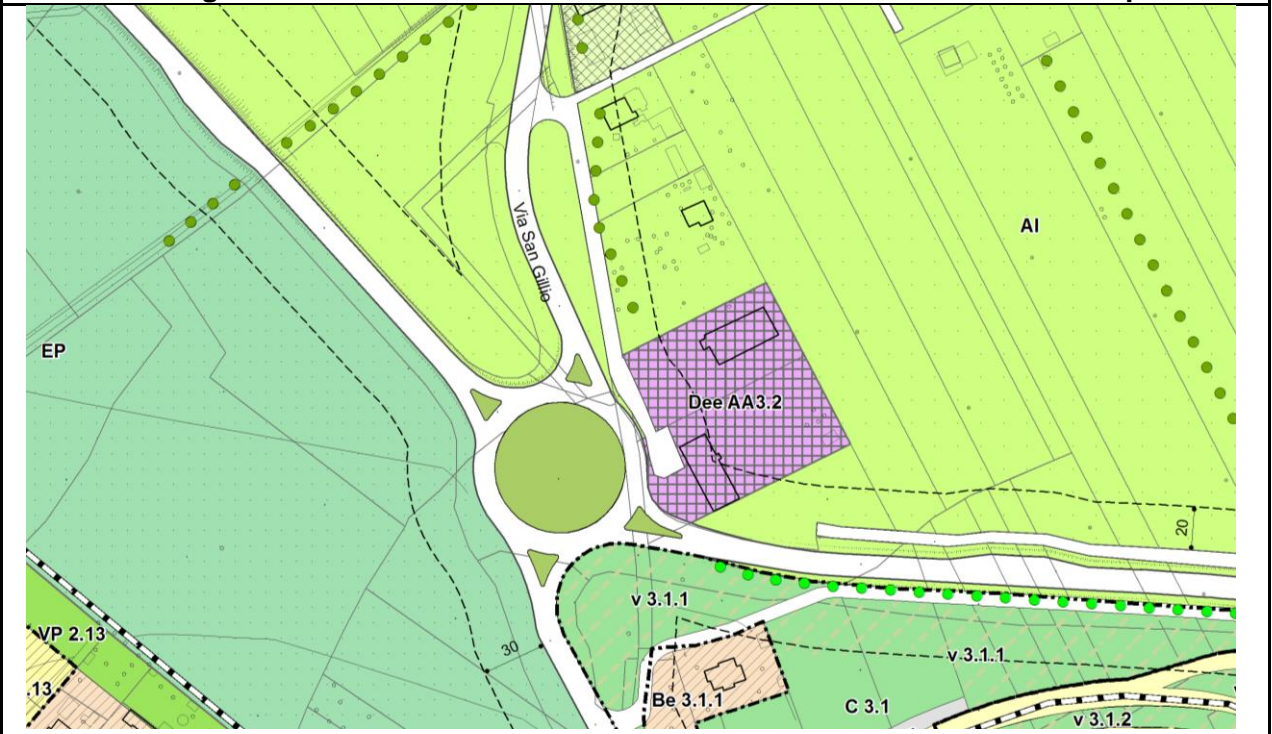


**PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 1**

**AREA Dee AA 3.2**

**N.d'A. – Art. 104**

**Estratto cartografico: Tav. P2A – AREE URBANE – PARTE nord – della Variante parziale 1**



## PREVISIONI DI VARIANTE N°1

**Argomento:** Insediamenti con impianti produttivi esistenti e confermati in aree extraurbane

<b>Motivazioni</b>	<p>A seguito di segnalazione delle proprietà pervenuta in data 02.12.2015 prot. 19662 è stato verificato che in via San Gillio 64, in adiacenza alla rotonda della variante alla SS24, sono presenti due attività: la O.R.M.A. sas di Gallo Luciano, officina riparazione macchine agricole e vendita ricambi ed accessori, e l'AUTOCENTER sas di Frezzan Bruno &amp; C., ditta di riparazione e revisione auto. Tali attività oggi risultano individuate in zona agricola indifferenziata AI. Poiché entrambe sono attività esistenti in loco da prima dell'adozione del PRGC approvato con DGR n. 41 – 21259 del 29/07/1997, (la prima, dal 1987), si ritiene opportuno riconoscerle in zona propria – Dee – Insediamenti con impianti produttivi esistenti e confermati in aree extraurbane (Art. 104 N.d'A.) come attività proprie.</p>
<b>Modifiche normative</b>	<p>All'art. 104 - Insediamenti con impianti produttivi esistenti e confermati in aree extraurbane (DEE), si aggiunge nuova scheda Art. 104.9 – area Dee AA 3.2, che viene di seguito riportata.</p>
<b>Modifiche tabellari</b>	<p>Sull' Elaborato P4.1 – CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E DEI SERVIZI - viene aggiunta l'area Dee AA 5 con la relativa superficie ed i parametri.</p>
<b>Modifiche Cartografiche</b>	<p>Sulla tavola P1 – Aree urbane – Parte Nord, vengono di conseguenza riportate le succitate modifiche, riclassificando l'area come precedentemente descritto. Il tutto come meglio evidenziato negli stralci cartografici precedentemente riportati</p>

**Insedimenti con impianti produttivi esistenti e confermati****Art. 104.10****CODICE AREA****De AA3.2****UBICAZIONE :**Via San Gillio  
(Distretto AA5 - Tav di PRGC P1)**Superficie fondiaria****Mq. 6.560****Superficie coperta (Sc) massima realizzabile****0,33 Sf****Altezza massima costruzioni****10 mt****Precedente denominazione di PRGC****AI****DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso propria è produttiva: Riguarda le attività relative al processo di produzione industriale, di lavorazione e trasformazione di materie, riparazione e installazione impianti e macchinari e di deposito di merci e materiali. Sono considerate compatibili le attività di commercio ad esse connesse con un massimo di 250 mq, e comunque come quota parte della S.U.L. complessiva assentibile destinata alla attività produttiva, nonché le residenze dei proprietari conduttori e dei custodi con un massimo di una unità alloggio di 150 mq di SUL per ogni fabbricato isolato relativo alla singola area produttiva.

**TIPO DI INTERVENTO**

**MN** Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;  
**RSb** Interventi di ristrutturazione di tipo b con mantenimento delle superfici esistenti.  
**D/NC** Demolizione e nuova costruzione.  
**AS** Ampliamento degli edifici esistenti.  
**NC** Nuova costruzione

**MODALITA' DI INTERVENTO****Diretta con permesso di costruire singolo o D.I.A.****STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**

L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla superficie di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui al precedente Art. 20, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni relative alle attività commerciali.

**PARAMETRI URBANISTICI****Il rapporto di copertura massimo fondiario (Rc) è pari ad 1/3.****PARAMETRI EDILIZI**

L'altezza delle costruzioni (H), non potrà essere superiore mt. 10,00, fatti salvi i fabbricati di altezza maggiore esistenti alla data di approvazione della presente Revisione Generale.

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica)**

**classe 1—porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.**

**VINCOLI RIR****VULNERABILITA' AMBIENTALE: RIDOTTA (art. 61 delle N.T.A.)****INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

L'area è ubicata nel contesto dell'Area agricola indifferenziata (AI). Contestualmente ad interventi di nuova costruzione (NC), ampliamento (AS), sostituzione edilizia (D/NC) si prescrive l'attuazione di interventi di mitigazione ambientale, quali filari alberati di mascheramento, siepi, nonché, nel caso di interventi di nuova costruzione, l'adozione di materiali congrui rispetto al contesto agricolo (facciate intonacate, coperture in laterizio, serramenti privi di vetrate specchianti)

**ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**Classe acustica III: Il permanere dell'attività è subordinato al rispetto di quanto prescritto dal Piano di zonizzazione acustica vigente.**

**Insediami con impianti produttivi esistenti e confermati****Art. 104.10****CODICE AREA****De AA3.2****UBICAZIONE :**Via San Gillio  
(Distretto AA5 - Tav di PRGC P1)**Superficie fondiaria****Mq. 6.560****Superficie coperta (Sc) massima realizzabile****0,33 Sf****Altezza massima costruzioni****10 mt****Precedente denominazione di PRGC****AI****DESTINAZIONE D'USO**

La destinazione d'uso propria è produttiva: Riguarda le attività relative al processo di produzione industriale, di lavorazione e trasformazione di materie, riparazione e installazione impianti e macchinari e di deposito di merci e materiali. Sono considerate compatibili le attività di commercio ad esse connesse con un massimo di 250 mq, e comunque come quota parte della S.U.L. complessiva assentibile destinata alla attività produttiva, nonché le residenze dei proprietari conduttori e dei custodi con un massimo di una unità alloggio di 150 mq di SUL per ogni fabbricato isolato relativo alla singola area produttiva.

**TIPO DI INTERVENTO**

**MN** Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;  
**RSb** Interventi di ristrutturazione di tipo b con mantenimento delle superfici esistenti.  
**D/NC** Demolizione e nuova costruzione.  
**AS** Ampliamento degli edifici esistenti.  
**NC** Nuova costruzione

**MODALITA' DI INTERVENTO****Diretta con permesso di costruire singolo o D.I.A.****STANDARD ART. 21 l.r. 56/77 e s.m.i.**

L'intervento è subordinato alla totale monetizzazione della quota spettante in base alla superficie di cui all'Art. 19 delle presenti Norme, per contribuire all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree di cui al precedente Art. 20, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni relative alle attività commerciali.

**PARAMETRI URBANISTICI****Il rapporto di copertura massimo fondiario (Rc) è pari ad 1/3.****PARAMETRI EDILIZI**

**L'altezza delle costruzioni (H), non potrà essere superiore mt. 10,00, fatti salvi i fabbricati di altezza maggiore esistenti alla data di approvazione della presente Revisione Generale.**

**PRESCRIZIONI GEOLOGICO—TECNICHE (vedi Variante 11 PRGC - Relazione Geologico Tecnica)**

**classe 1—porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.**

**VINCOLI RIR****VULNERABILITA' AMBIENTALE: RIDOTTA (art. 61 delle N.T.A.)****INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

**L'area è ubicata nel contesto dell'Area agricola indifferenziata (AI). Contestualmente ad interventi di nuova costruzione (NC), ampliamento (AS), sostituzione edilizia (D/NC) si prescrive l'attuazione di interventi di mitigazione ambientale, quali filari alberati di mascheramento, siepi, nonché, nel caso di interventi di nuova costruzione, l'adozione di materiali congrui rispetto al contesto agricolo (facciate intonacate, coperture in laterizio, serramenti privi di vetrate speculari)**

**ULTERIORI PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**Classe acustica III: Il permanere dell'attività è subordinato al rispetto di quanto prescritto dal Piano di zonizzazione acustica vigente.**

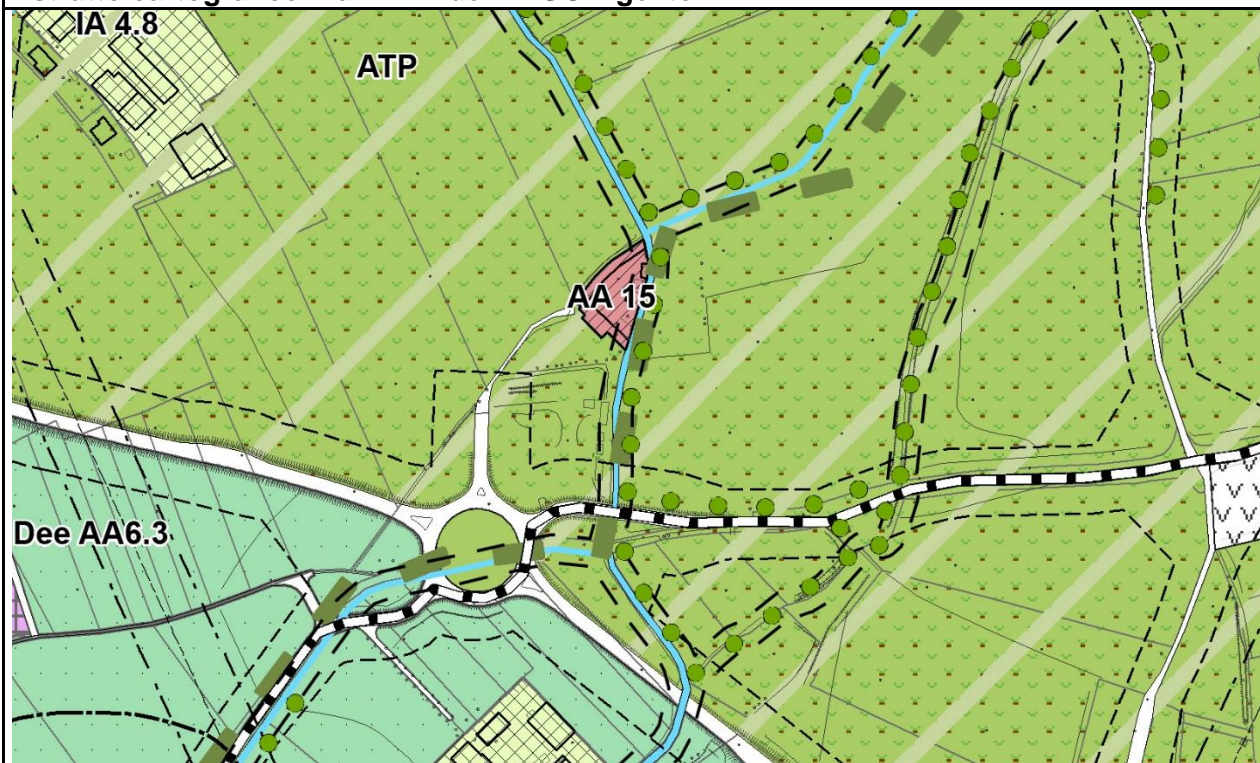


**Argomento: Area ATP – Agricola produttiva con impianto originario mantenuto**

**PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE**

**AREA Area ATP – Agricola produttiva con impianto originario mantenuto** N.d'A. - Art. 137

**Estratto cartografico: Tav. P1 - del PRGC vigente**

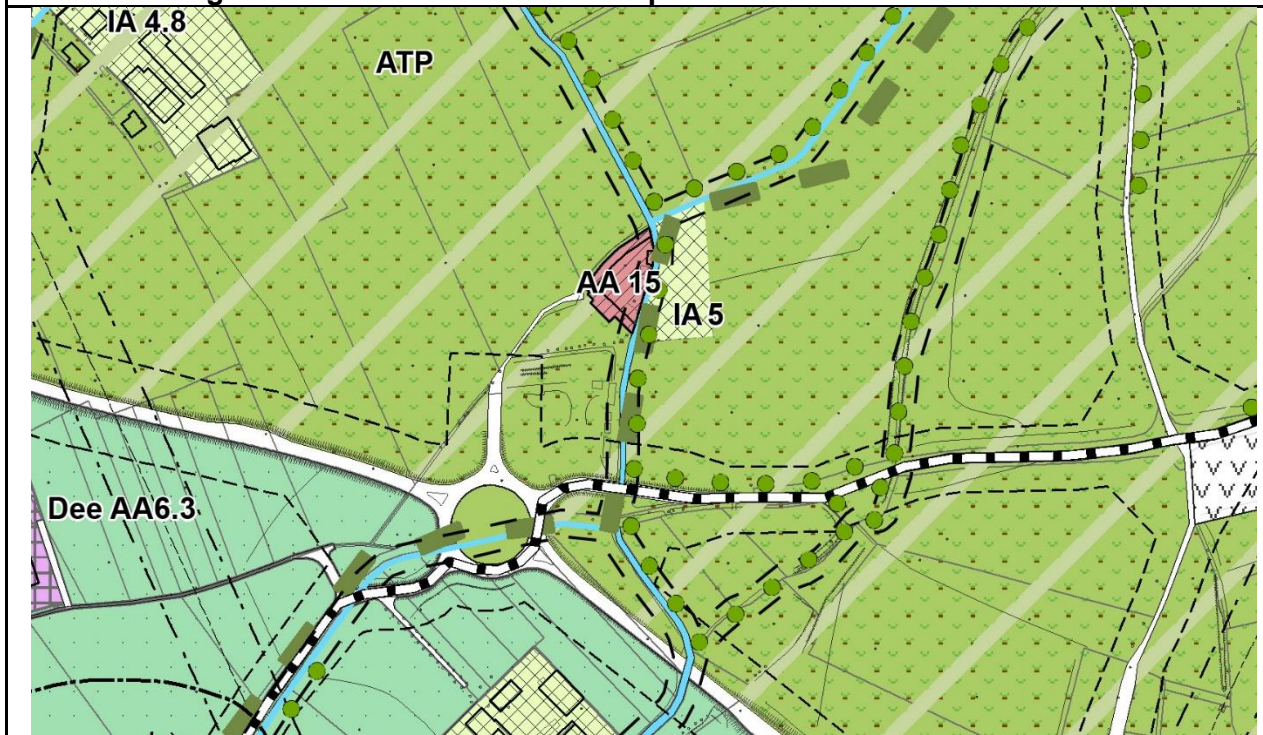


**PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 1**

**AREA Aziende agricole in attività - Area IA 5**

N.d'A. – Art. 132

**Estratto cartografico: Tav. P1– della Variante parziale 1**





<b>Motivazioni</b>	<p>A seguito di segnalazione della proprietà pervenuta in data 08.03.2016 prot. 5020 è stato verificato che l'azienda agricola in questione ha sede nell'Annucleamento rurale di interesse storico denominato AA15-Cascina Avenat, in Via Cassagna n. 21, normato agli artt. 131 e 134 delle Norme Tecniche di Attuazione, sito nell'ambito dell'area "ATP – Area Agricola produttiva con impianto originario mantenuto" normata agli artt. 131 e 137 delle Norme Tecniche di Attuazione e che non ha, pertanto, alcuna possibilità di realizzare ampliamenti alle esistenti strutture aziendali.</p> <p>Per tali motivi l'Amministrazione ritiene necessario procedere con l'individuazione di apposita area adiacente alla cascina esistente da configurare quale "Insediamento agricolo in attività" - con sigla "IA5", normato agli artt. 131 e 132 delle NTA</p>
<b>Modifiche normative</b>	<p>Al termine dell' articolo 132 - Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività, si aggiunge nuovo paragrafo:</p> <p><b><u>7 CASI PARTICOLARI</u></b></p> <p><b><u>7.1 Sull'area IA5, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale che dovranno consistere nella messa a dimora di una formazione lineare arborea arbustiva di specie autoctone analoghe a quelle presenti lungo la bealera, lungo i lati sud e sud-est, e nel ripristino del corridoio esistente lungo la bealera di fronte alla Cascina Avenat con le medesime specie e tipologia presenti lungo il corso d'acqua</u></b></p>
<b>Modifiche tabellari</b>	<p>La variante non comporta modifiche normative all' Elaborato P4.1 – CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E DEI SERVIZI</p>
<b>Modifiche Cartografiche</b>	<p>Sulla tavola P1 – vengono di conseguenza riportate le succitate modifiche, riclassificando l'area come precedentemente descritto. Il tutto come meglio evidenziato negli stralci cartografici precedentemente riportati</p>

**Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività****Art. 132**

**RSv-** Interventi di ristrutturazione di tipo b con il recupero di spazi coperti a carattere permanente di tipologie rurali, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

**A/S -** Ampliamento/ sopraelevazione, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

**D/NC** Demolizione e nuova costruzione. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti obsoleti strutturalmente e funzionalmente, con aumento della superficie lorda di solaio e della volumetria originarie non superiore a quella consentita, previa presentazione di adeguata documentazione tecnica e fotografica delle reali condizioni dell'immobile.

**NC** Nuova costruzione.

**4. Limitazioni:**

- a. Le murature esterne dovranno essere tutte intonacate. Il manto di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere in coppi di laterizio o in similcoppo. 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 concorrenti esecuzione abusiva.
- b. 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<sup>a</sup> comma.
- c. Nel caso di allevamenti intensivi è condizione preliminare al rilascio della concessione 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.
- d. 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.
- e. 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

5. Tutti gli 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.

6. La perimetrazione dell'insediamento riportata sulla cartografia di PRGC è indicativa. Eventuali ampliamenti aziendali che si rendessero necessari con riferimento a tutti gli interventi elencati al punto 3 del presente articolo, potranno localizzarsi in aree contigue al nucleo aziendale individuato, previa valutazione dei competenti uffici comunali, con conseguente ripermimetrazione dello stesso, di cui si prenderà atto nella prima variante utile.

**7 CASI PARTICOLARI**

7.1 Sull'area IA5, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale che dovranno consistere nella messa a dimora di una formazione lineare arborea arbustiva di specie autoctone analoghe a quelle presenti lungo la bealera, lungo i lati sud e sud-est, e nel ripristino del corridoio esistente lungo la bealera di fronte alla Cascina Avenat con le medesime specie e tipologia presenti lungo il corso d'acqua.

**Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività****Art. 132**

**RSv-** Interventi di ristrutturazione di tipo b con il recupero di spazi coperti a carattere permanente di tipologie rurali, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

**A/S** - Ampliamento/ sopraelevazione, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.

**D/NC** Demolizione e nuova costruzione. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti obsoleti strutturalmente e funzionalmente, con aumento della superficie lorda di solaio e della volumetria originarie non superiore a quella consentita, previa presentazione di adeguata documentazione tecnica e fotografica delle reali condizioni dell'immobile.

**NC** Nuova costruzione.

**4. Limitazioni:**

- a. Le murature esterne dovranno essere tutte intonacate. Il manto di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere in coppi di laterizio o in similcoppo. 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 concementi esecuzione abusiva.
  - b. 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<sup>a</sup> comma.
  - c. Nel caso di allevamenti intensivi è condizione preliminare al rilascio della concessione 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.
  - d. 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.
  - e. 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
5. Tutti gli 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.

**6. La perimetrazione dell'insediamento riportata sulla cartografia di PRGC è indicativa. Eventuali ampliamenti aziendali che si rendessero necessari con riferimento a tutti gli interventi elencati al punto 3 del presente articolo, potranno localizzarsi in aree contigue al nucleo aziendale individuato, previa valutazione dei competenti uffici comunali, con conseguente ripermetrazione dello stesso, di cui si prenderà atto nella prima variante utile.**

**7 CASI PARTICOLARI**

**7.1 Sull'area IA5, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale che dovranno consistere nella messa a dimora di una formazione lineare arborea arbustiva di specie autoctone analoghe a quelle presenti lungo la bealera, lungo i lati sud e sud-est, e nel ripristino del corridoio esistente lungo la bealera di fronte alla Cascina Avenat con le medesime specie e tipologia presenti lungo il corso d'acqua.**



Argomento: Annucleamenti rurali di interesse storico AA

PREVISIONI DEL PRGC VIGENTE

AREA Annucleamenti rurali di interesse storico AA - Area AA 2 -

N.d'A. - Art. 135

Estratto cartografico: Tav. P1 - del PRGC vigente



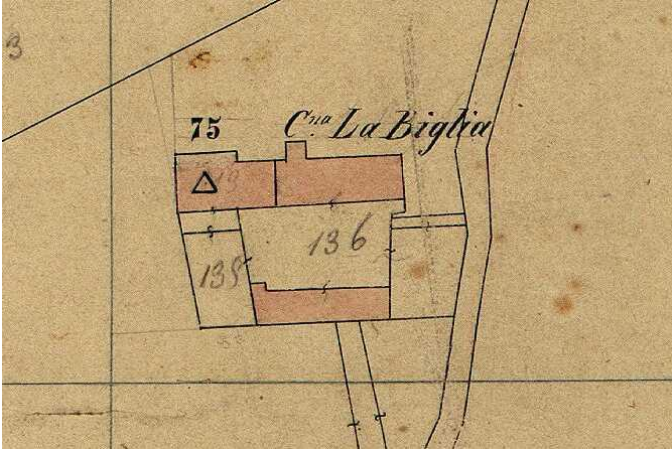
PREVISIONI DI VARIANTE PARZIALE N. 1

AREA Aziende agricole in attività - Area IA 2.5

N.d'A. - Art. 132

Estratto cartografico: Tav.P 1 della Variante parziale 1



<p><b>Motivazioni</b></p>	<p>Tavola P1 "Assetto territoriale generale: Viabilità – Destinazioni e vincoli" - A seguito di segnalazione della proprietà del 06.03.2016, è stato verificato dagli Uffici Comunali competenti un errore di perimetrazione dell'azienda agricola sita in Via San Gillio n. 93 classificata dalla Variante Generale quale "Annucleamenti rurali di interesse storico AA – AA 2" normato Art.135 delle NTA. Infatti, si è rilevato che il complesso è costituito da due nuclei, uno più antico, identificabile sulla mappa Francese come "Cascina Romagna" e sulla mappa Rabbini come "Cascina La Biglia", ed uno, adiacente al primo, di epoca recente, successivo al 1986. L'Amministrazione comunale, preso atto, del reale stato dei fabbricati, ritiene opportuno ripерimetрare il complesso AA2 ai soli fabbricati storici, riclassificando i fabbricati recenti come IA – Aziende agricole in attività (Art. 132) con la sigla IA 2.5.</p> 
<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p>La variante non comporta modifiche normative</p>
<p><b>Modifiche tabellari</b></p>	<p>La variante non comporta modifiche normative all' Elaborato P4.1 – CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA E DEI SERVIZI</p>
<p><b>Modifiche Cartografiche</b></p>	<p>Sulla tavola P1 – vengono di conseguenza riportate le succitate modifiche, riclassificando l'area come precedentemente descritto. Il tutto come meglio evidenziato negli stralci cartografici precedentemente riportati</p>

## **B) MODIFICHE NORMATIVE**



<p><b>Motivazioni</b></p>	<p>La Parrocchia di SS. Pietro e Paolo sita in via del Borgo n. 9, nel frontestante Oratorio di San Luigi svolge attività sociale organizzando l'attività di "estate Ragazzi". L'Asl competente di zona, al fine di un corretto svolgimento di tale attività, ha richiesto che la sede dell'Oratorio sia dotata di un'idonea struttura coperta/aperta ove poter ospitare i ragazzi che svolgono attività all'aperto nel caso di pioggia o eccessivo soleggiamento e detta richiesta è stata recepita dall'istanza di parere preventivo pervenuta in data 30.06.2014 prot. 9141. Poiché oggi le norme specifiche del PRGC non consentono per la cellula edilizia ove è compreso l'oratorio tale possibilità, ma nessuno degli edifici del lotto è classificato come di valore storico artistico od ambientale, si ritiene opportuno modificare tale norma specifica prevedendo, con le opportune cautele, la realizzazione di quanto richiesto.</p>
<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p><b>Categoria area: -Centro storico ed aree di interesse storico ambientale</b></p> <p>All' Art. 95 – Centro storico ed aree di interesse storico – ambientale, nell' Area A1a 23.2 , le prescrizioni per l' Unità 3 sono così integrate:</p> <p><i>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. <b>Lungo il fronte del fabbricato 1 è ammesso, al fine di un corretto svolgimento dell'attività dell'Oratorio, la realizzazione di un'idonea struttura coperta/aperta ove poter svolgere attività all'aperto nel caso di pioggia o eccessivo soleggiamento. Tale struttura deve essere alta non più di mt. 4,50, avere una lunghezza non superiore a mt. 35 per una larghezza non superiore a mt. 8. Il progetto, che dovrà essere sottoposto al giudizio della CIE, dovrà prevedere l'uso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto.</b></i></p> <p>Inoltre, i tipi di intervento consentiti sono integrati con l'inserimento della Nuova Costruzione - NC</p>





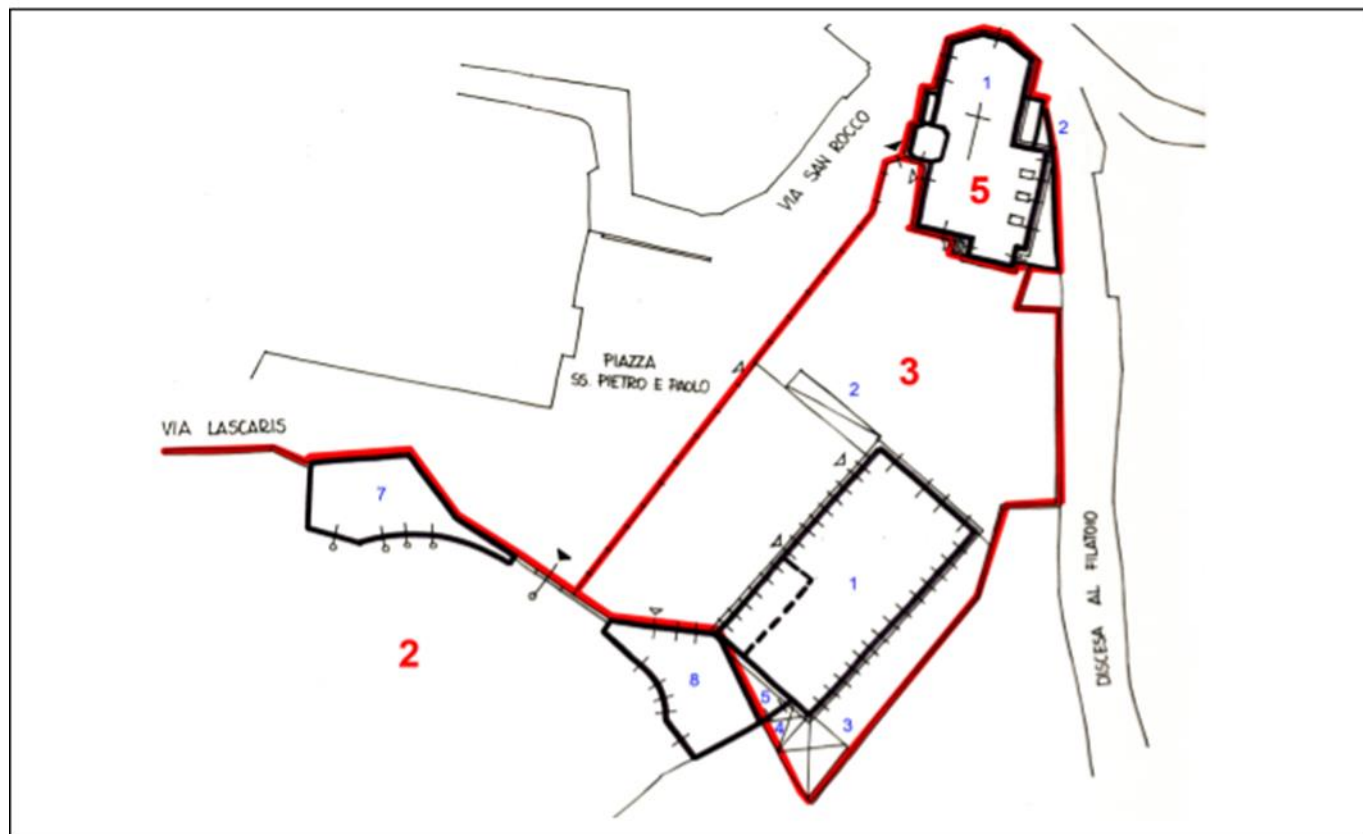
## Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 23.2

## RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
3	1	1-2	G	Oratorio parrocchiale	RsA	intonacatura recente	<p>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. <u>lungo il fronte del fabbricato 1 è ammesso, al fine di un corretto svolgimento dell'attività dell'Oratorio, la realizzazione di un'adeguata struttura coperta/aperta ove poter svolgere attività all'aperto nel caso di pioggia o eccessivo soleggiamento. Tale struttura deve essere alta non più di mt. 4,50, avere una lunghezza non superiore a mt. 35 per una larghezza non superiore a mt. 8. Il progetto, che dovrà essere sottoposto al giudizio della CIE, dovrà prevedere fuso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto.</u></p>
	2	3	H	Tettoia	MN	Tribuna coperta	
	3	4	H	Locale oratorio	MN	Edificio recente	
	4	5	H	Locale oratorio	MN	Edificio recente	
	5	6	G	Locale oratorio	MN/NC	Edificio recente	
5	1	1-2	B	Chiesa	RA	San Rocco: edificio di pregio architettonico	<p>Gli interventi di RA sono subordinati al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi</p>
	2	3-4	D	Locale commerciale	RA	Ristrutturato di recente	



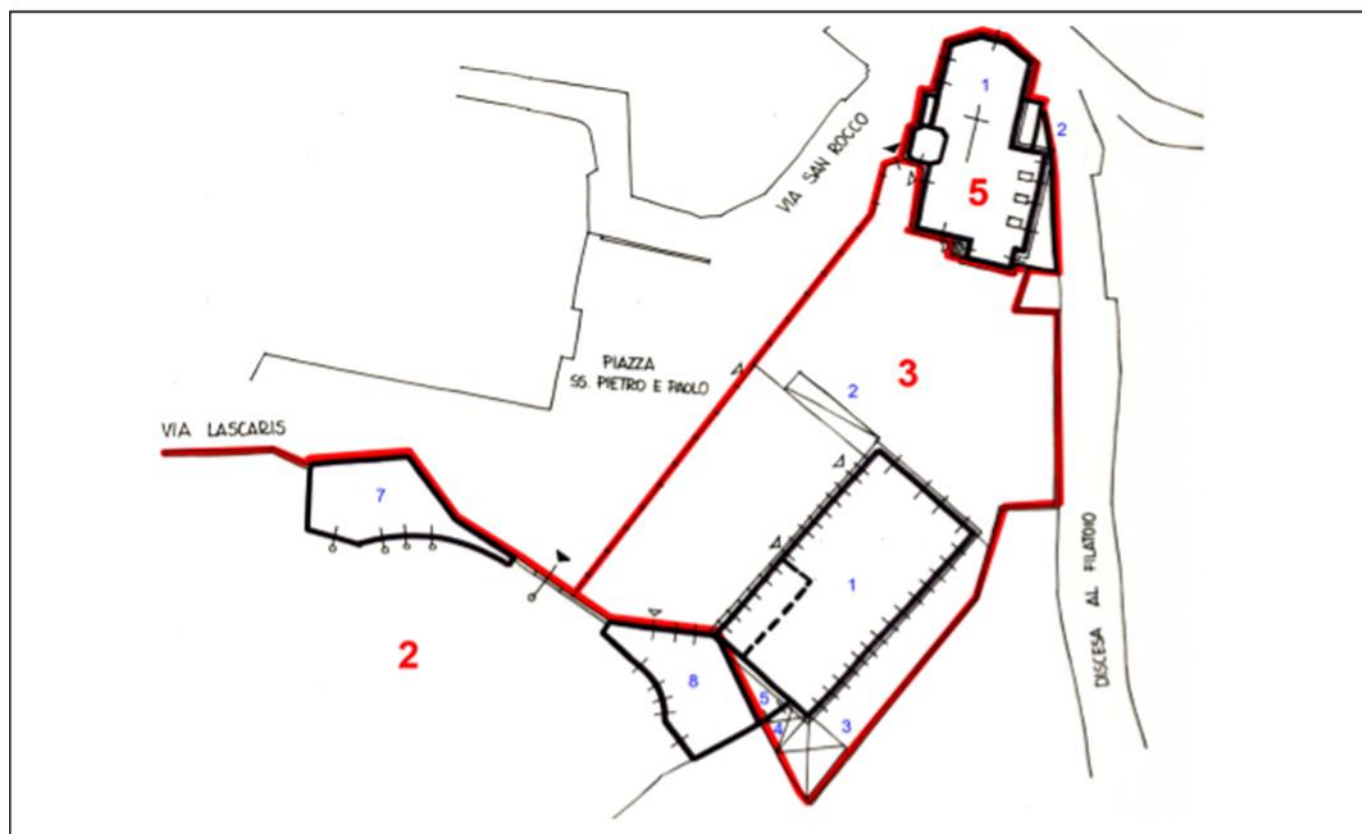
## Centro storico ed aree di interesse storico - ambientale

Art. 95

CODICE AREA

A 1a 23.2

## RIFERIMENTI



RIFERIMENTI			CLASSE E DESTINAZIONE			CARATTERISTICHE	PRESCRIZIONI
N. UNITA'	N. EDIF	FOTO N. (rif. Doc.A8)	CLASSE	DESTIN. PROPRIA	TIPO DI INTERVENTO		
3	1	1-2	G	Oratorio parrocchiale	RsA	Intonacatura recente	<p>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. <u>Lungo il fronte del fabbricato 1 è ammesso, al fine di un corretto svolgimento dell'attività dell'Oratorio, la realizzazione di un'adeguata struttura coperta/aperta ove poter svolgere attività all'aperto nel caso di pioggia o eccessivo soleggiamento. Tale struttura deve essere alta non più di mt. 4,50, avere una lunghezza non superiore a mt. 35 per una larghezza non superiore a mt. 8. Il progetto, che dovrà essere sottoposto al giudizio della CIE, dovrà prevedere l'uso di forme, materiali e coloriture che garantiscano il migliore inserimento nel contesto.</u></p>
	2	3	H	Tettoia	MN	Tribuna coperta	
	3	4	H	Locale oratorio	MN	Edificio recente	
	4	5	H	Locale oratorio	MN	Edificio recente	
	5	6	G	Locale oratorio	MN/MC	Edificio recente	
5	1	1-2	B	Chiesa	RA	San Rocco: edificio di pregio architettonico	<p>Gli interventi di RA sono subordinati al restauro conservativo dei prospetti e degli elementi architettonici significativi</p>
	2	3-4	D	Locale commerciale	RA	Ristrutturato di recente	

<p><b>Motivazioni</b></p>	<p>Poiché da verifiche dell'Ufficio Edilizia è emerso che all' Art. 47 NTA del PRG “ristrutturazione edilizia con prescrizioni Rsa-RSb-RSv-RSg-RSf”, l'omissione di specifico riferimento alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche può ingenerare difficoltà interpretative per l'attuazione dei progetti, in particolare relativamente alla restrizione in merito alla modifica delle sagome delle coperture e dei volumi edificati originali, che non offre i necessari chiarimenti, si ritiene opportuno integrare l' articolo, al fine di poter rispettare tale normativa, anche inserendo le necessarie cautele.</p>
<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p><b>Categoria area: - Centro storico ed aree di interesse storico ambientale</b></p> <p>L' Art. 47 NTA del PRG “ristrutturazione edilizia con prescrizioni Rsa-RSb-RSv-RSg-RSf” è integrato con il seguente punto:</p> <p><b>7. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>  <i>Per tutte le tipologie di ristrutturazione elencate ai punti precedenti, nel caso di destinazioni d'uso che determinino l'obbligo di superamento delle barriere architettoniche anche per un solo piano fuori terra, si deve considerare tale obbligo prevalente rispetto alla restrizione della modifica del profilo volumetrico, purché ciò avvenga nel fronte interno della costruzione e non sul fronte strada e che si dimostri progettualmente il risultato di minor impatto possibile sugli elementi oggetto di restrizioni della norma.</i></p>

**Ristrutturazione edilizia con prescrizioni RSA - RSb - RSv - RSg - RSf****Art. 47****4. RISTRUTTURAZIONE DI TIPO v (RSv).**

- 4.1 Ai sensi del quinto comma delle opere comprese nella ristrutturazione edilizia di tipo B della Circolare N.5 URB/84 REG: PIE., si intende il recupero della volumetria di spazi coperti a carattere permanente siti in fabbricati rurali, quali fienili, porticati, ecc. con il cambio di destinazione d'uso dei medesimi e/o la formazione di nuove unità immobiliari. Sono stabiliti e permessi gli interventi di cui ai precedenti tipi a) e b), fatte salve particolari specifiche prescrizioni, di cui nelle presenti N.d'A. nel rispetto comunque degli elementi costruttivi e strutturali se in zona di valenza storica o paesaggistica.
- 4.2 Tali interventi, poiché presuppongono un incremento delle superficie utile e/o delle unità immobiliari esistenti, sono ammessi subordinatamente al reperimento degli standards urbanistici nella misura minima di cui all'Art. 21 della L.R. PIE. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

**5. CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RSg)**

- 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).
- 5.2. I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G.C. dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio. Rispetto alle opere di completamento previste la visuale libera delle pareti finestrate non potrà essere inferiore a m 10 nei confronti di finestrate di edifici circostanti. Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. e precisata caso per caso in sede di rilascio della Permesso di costruire.

**6. DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE NON SPECIFICAMENTE PRESCRITTA DAL P.R.G.C. (RSf)**

- 6.1. Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse si farà luogo, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati. La documentazione sopraindicata dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali gli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonché circostanziare, in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.
- 6.2. In tal caso la volumetria e la S.u.l. del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla volumetria dell'edificio preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal P.R.G.C. nel caso di grossatura della manica semplice, solo se indicata in cartografia di PRGC, mentre le coperture dovranno - di massima e mai in eccesso - essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi eguale numero di piani. Per le caratteristiche costruttive e di materiali in finitura valgono le disposizioni del successivo comma concernente i nuovi edifici a sagoma definita.
- 6.3. Salvo i casi di assoluta urgenza assimilabili per procedura a quanto previsto al precedente punto 1, le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già concessionate all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.

**7. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

**Per tutte le tipologie di ristrutturazione elencate ai punti precedenti, nel caso di destinazioni d'uso che determinino l'obbligo di superamento delle barriere architettoniche anche per un solo piano fuori terra, si deve considerare tale obbligo prevalente rispetto alla restrizione della modifica del profilo volumetrico, purché ciò avvenga nel fronte interno della costruzione e non sul fronte strada e che si dimostri progettualmente il risultato di minor impatto possibile sugli elementi oggetto di restrizioni della norma.**



**Ristrutturazione edilizia con prescrizioni RSa - RSb - RSv - RSg - RSf****Art. 47****4. RISTRUTTURAZIONE DI TIPO v (RSv).**

- 4.1 Ai sensi del quinto comma delle opere comprese nella ristrutturazione edilizia di tipo B della Circolare N.5 URB/84 REG: PIE., si intende il recupero della volumetria di spazi coperti a carattere permanente siti in fabbricati rurali, quali fienili, porticati, ecc. con il cambio di destinazione d'uso dei medesimi e/o la formazione di nuove unità immobiliari. Sono stabiliti e permessi gli interventi di cui ai precedenti tipi a) e b), fatte salve particolari specifiche prescrizioni, di cui nelle presenti N.d'A. nel rispetto comunque degli elementi costruttivi e strutturali se in zona di valenza storica o paesaggistica.
- 4.2 Tali interventi, poiché presuppongono un incremento delle superficie utile e/o delle unità immobiliari esistenti, sono ammessi subordinatamente al reperimento degli standards urbanistici nella misura minima di cui all'Art. 21 della L.R. PIE. n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

**5. CONSOLIDAMENTO DEL TIPO EDILIZIO A CORTE MEDIANTE GROSSATURA DI MANICHE SEMPLICI, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (RSg)**

- 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).
- 5.2. I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G.C. dovranno essere eseguiti con materiali analoghi al resto dell'edificio. Rispetto alle opere di completamento previste la visuale libera delle pareti finestrate non potrà essere inferiore a m 10 nei confronti di finestrate di edifici circostanti. Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. e precisata caso per caso in sede di rilascio della Permesso di costruire.

**6 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE NON SPECIFICAMENTE PRESCRITTA DAL P.R.G.C. (RSf)**

- 6.1. Laddove, per documentata precarietà delle strutture portanti ed ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o ripristino delle stesse si farà luogo, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati interessati. La documentazione sopraindicata dovrà segnalare l'eventuale sussistenza di tracce significative della tecnica costruttiva pre-novecentesca quali gli orizzontamenti voltati, lignei e/o cassettonati, l'apparato decorativo esterno ed interno; nonché circostanziare, in questo caso, sotto il profilo tecnico e con esplicita dichiarazione i motivi che presiedono, senza valide alternative, alla demolizione degli edifici e manufatti esaminati.
- 6.2. In tal caso la volumetria e la S.u.I. del nuovo edificio non dovrà risultare superiore alla volumetria dell'edificio preesistente o della sagoma complessiva ammessa dal P.R.G.C. nel caso di grossatura della manica semplice, solo se indicata in cartografia di PRGC, mentre le coperture dovranno - di massima e mai in eccesso - essere allineate alle altezze di colmo e di gronda degli edifici esistenti al contorno aventi eguale numero di piani. Per le caratteristiche costruttive e di materiali in finitura valgono le disposizioni del successivo comma concernente i nuovi edifici a sagoma definita.
- 6.3. Salvo i casi di assoluta urgenza assimilabili per procedura a quanto previsto al precedente punto 1, le opere di demolizione e ricostruzione dovranno sempre risultare già concessionate all'atto dell'avvio dei lavori, pena l'applicazione delle sanzioni di legge.

**7 SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

**Per tutte le tipologie di ristrutturazione elencate ai punti precedenti, nel caso di destinazioni d'uso che determinino l'obbligo di superamento delle barriere architettoniche anche per un solo piano fuori terra, si deve considerare tale obbligo prevalente rispetto alla restrizione della modifica del profilo volumetrico, purché ciò avvenga nel fronte interno della costruzione e non sul fronte strada e che si dimostri progettualmente il risultato di minor impatto possibile sugli elementi oggetto di restrizioni della norma.**

<p><b>Motivazioni</b></p>	<p>Art.132 - Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività – IA. Durante la gestione del piano si è rilevato che in molti casi la perimetrazione degli insediamenti agricoli in attività risulta errata o incongruente rispetto all'attività svolta, il che limita fortemente le possibilità di ampliamento delle aziende, 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: "<i>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.</i>". Per tale motivo si è dovuto ricorrere, in più di un caso, alla ripermetrazione di dette aree con la procedura del 12° comma dell'Art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, al fine di consentire i necessari adeguamenti delle aziende agricole in attività evitando ulteriori appesantimenti procedurali, ritiene opportuno modificare la norma, consentendo ripermetrazioni delle aree funzionali alle esigenze aziendali garantendo, al contempo, la salvaguardia dei caratteri ambientali circostanti.</p>
<p><b>Modifiche normative</b></p>	<p><b>Categoria area: - Art. 132- Aree agricole produttive</b></p> <p>L' Art. 132 delle NTA del PRG "Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività – IA", è al termine così integrato con ulteriore comma:</p> <p><b>6. <i>La perimetrazione dell'insediamento riportata sulla cartografia di PRGC è indicativa. Eventuali ampliamenti aziendali che si rendessero necessari con riferimento a tutti gli interventi elencati al punto 3 del presente articolo, potranno localizzarsi in aree contigue al nucleo aziendale individuato, previa valutazione dei competenti uffici comunali, con conseguente ripermetrazione dello stesso, di cui si prenderà atto nella prima variante utile.</i></b></p>

**Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività****Art. 132**

- RSv-** Interventi di ristrutturazione di tipo b con il recupero di spazi coperti a carattere permanente di tipologie rurali, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.
- A/S** - Ampliamento/ sopraelevazione, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.
- D/NC** Demolizione e nuova costruzione. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti obsoleti strutturalmente e funzionalmente, con aumento della superficie lorda di solaio e della volumetria originarie non superiore a quella consentita, previa presentazione di adeguata documentazione tecnica e fotografica delle reali condizioni dell'immobile.
- NC** Nuova costruzione.

## 4. Limitazioni:

- a. Le murature esterne dovranno essere tutte intonacate. Il manto di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere in coppi di laterizio o in similcoppo. 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.
- b. 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° comma.
- c. Nel caso di allevamenti intensivi è condizione preliminare al rilascio della concessione 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.
- d. 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.
- e. 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

5. Tutti gli 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.

- 6. La perimetrazione dell'insediamento riportata sulla cartografia di PRGC è indicativa. Eventuali ampliamenti aziendali che si rendessero necessari con riferimento a tutti gli interventi elencati al punto 3 del presente articolo, potranno localizzarsi in aree contigue al nucleo aziendale individuato, previa valutazione dei competenti uffici comunali, con conseguente ripermetrazione dello stesso, di cui si prenderà atto nella prima variante utile.**

**Aree agricole produttive: Insediamenti agricoli in attività****Art. 132**

- RSv**- Interventi di ristrutturazione di tipo b con il recupero di spazi coperti a carattere permanente di tipologie rurali, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.
- A/S** - Ampliamento/ sopraelevazione, nel limite di cui all' Art. 25 12° comma L.R. 56/77 e s.m.i.
- D/NC** Demolizione e nuova costruzione. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti obsoleti strutturalmente e funzionalmente, con aumento della superficie lorda di solaio e della volumetria originarie non superiore a quella consentita, previa presentazione di adeguata documentazione tecnica e fotografica delle reali condizioni dell'immobile.
- NC** Nuova costruzione.

## 4. Limitazioni:

- a. Le murature esterne dovranno essere tutte intonacate. Il manto di copertura di tutti i fabbricati dovrà essere in coppi di laterizio o in similcoppo. 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.
- b. 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<sup>a</sup> comma.
- c. Nel caso di allevamenti intensivi è condizione preliminare al rilascio della concessione 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.
- d. 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.
- e. 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

5. Tutti gli 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.

- 6. La perimetrazione dell'insediamento riportata sulla cartografia di PRGC è indicativa. Eventuali ampliamenti aziendali che si rendessero necessari con riferimento a tutti gli interventi elencati al punto 3 del presente articolo, potranno localizzarsi in aree contigue al nucleo aziendale individuato, previa valutazione dei competenti uffici comunali, con conseguente riperimetrazione dello stesso, di cui si prenderà atto nella prima variante utile.**