

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 51-28817 DEL 29/11/1999)

VARIANTE PARZIALE N. 20

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	6	DEL	23/03/2018
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR		DEL	
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

Sindaco:
 Gian Paolo BERETTA

Segretario Generale:
 Dott. Piero Rossaro

Responsabile del Procedimento:
 Geom. Luciano PANIZZA

PROGETTO

Direttore tecnico
 Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
 Arch. Fabio GALLO

INDICE

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	7
	3.1 Modifica tipo di intervento edilizio consentito.....	pag.	8
	3.2 Stralcio e ripermimetrazione di aree residenziali esistenti.....	pag.	9
	3.3 Trasferimento volumetria in aree esistenti di Piano	pag.	11
	3.4 Stralcio parziale di area produttiva	pag.	12
	3.5 Individuazione di nuova area produttiva	pag.	14
	3.6 Modifiche e precisazioni di carattere normativo.....	pag.	15
	3.7 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici.....	pag.	17
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	19
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	42
	5.1 Premessa	pag.	42
	5.2 Criteri della classificazione acustica	pag.	42
	5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	42
	5.4 verifiche	pag.	43
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	46
7.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.	PAG.	50
	ALLEGATI	pag.	54

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

Il Comune di Borgo San Dalmazzo, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune necessità legate prioritariamente ai settori residenziale e produttivo o ad essi connessi. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per ridefinire alcuni ambiti di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Borgo San Dalmazzo è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 ed approvato con D.G.R. n. 80 – 36496 in data 01/08/1984 entrata in vigore il 05/09/1984 (rettificata dalla D.G.R. n. 19 – 40447 del 22/01/1985).

Successivamente l'Amministrazione ha verificato la necessità di possibili modifiche, che sono diventate oggetto di Varianti dello Strumento Urbanistico vigente.

VARIANTE “89” GENERALE AL P.R.G.C.

Approvata con D.G.R. n. 137 – 31271 in data 20/12/1993 entrata in vigore il 26/01/1994.

VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA AL P.R.G.C.

Approvata con D.G.R. n. 53-9955 in data 24.06.1996 relativa all'area “ex Bertello” per ri-classificarla come area per servizi.

VARIANTE STRUTTURALE SPECIFICA AL P.R.G.C.

Approvata con D.G.R. n. 20-15294 in data 16.12.1996 redatta per la riorganizzazione di alcune aree produttive.

VARIANTE PARZIALE n. 1/1999 (Caserma CC) approvata con D.C.C. n. 60 in data 23/09/1999 entrata in vigore il 30/10/1999 (D.G.P. n. 729 in data 7/09/1999).

VARIANTE “96” STRUTTURALE AL P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 51 – 28817 in data 29/11/1999 entrata in vigore il 15/12/1999.

VARIANTE PARZIALE n. 2/2000 adottata con D.C.C. n. 55 in data 31/08/2000 entrata in vigore il 17/09/2000 (D.G.P. n. 660 in data 27/07/2000).

VARIANTE PARZIALE n. 3/2000 approvata con D.C.C. n. 9 in data 15/02/2001 entrata in vigore il 12/03/2001 (D.G.P. n. 5 in data 09/01/2001).

VARIANTE PARZIALE n. 4/2002 approvata con D.C.C. n. 22 in data 24/04/2002 entrata in vigore il 04/05/2002 (D.G.P. n. 195 in data 26/03/2002).

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

Variante 2001 di P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 7-10767 in data 27/10/2003, pubblicata sul B.U.R. n. 45 del 6/11/2003.

VARIANTE “2003” STRUTTURALE al P.R.G.C.

ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE AL P.A.I. approvata con D.G.R. 24-7467 in data 19/11/2007 pubblicata sul B.U.R. n. 48 del 29/11/07.

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE adottato con D.C.C. n. 36 del 25/09/2003.

VARIANTE PARZIALE n. 5/2004 approvata con D.C.C. n. 22 in data 06/05/2004 entrata

in vigore il 23/05/2004 (nota presidente Provincia di Cuneo in data 29.03.04 prot. 17.030).

VARIANTE PARZIALE n. 6/2005 approvata con D.C.C. n. 20 in data 16/06/2005, entrata in vigore 03/07/2005.

REGOLAMENTO EDILIZIO approvato in conformità con quanto disposto all'art. 2 della Legge Regionale 08.07.99 n. 19 con D.C.C. n. 25 in data 07.07.05.

VARIANTE PARZIALE n. 7/2007 approvata con D.C.C. n. 58 in data 30/11/2007 entrata in vigore il 20/12/2007.

VARIANTE PARZIALE n. 9/2007 approvata con D.C.C. n. 9 in data 18/03/2008, entrata in vigore il 17/04/2007.

PIANO UNITARIO DI COORDINAMENTO approvato con D.C.C. n. 26 in data 12/06/2008.

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA D. Lgs. 114/98 approvato con D.C.C. n. 27 in data 16/06/2008.

NORME SUL PROCEDIMENTO PER IL SETTORE DEL COMMERCIO approvate con D.C.C. n. 29 in data 16/06/2008.

VARIANTE PARZIALE n. 10/2008 approvata con D.C.C. n. 51 in data 26/09/2008 relativa all'adeguamento della programmazione commerciale alle nuove disposizioni regionali in materia di urbanistica commerciale.

VARIANTE PARZIALE n. 11/2008 approvata con D.C.C. n. 18 in data 19/03/2009.

VARIANTE PARZIALE n. 12/2009 approvata con D.C.C. n. 37 in data 29.09.2009.

VARIANTE PARZIALE n. 13/2009 approvata con D.C.C. n. 33 in data 04/06/2010.

MODIFICA al P.R.G.C. art. 17, comma 8, lettera b) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, adeguamento di limitata entità dell'area E10 destinata a discarica pubblica consortile, approvata con D.C.C. 30 settembre 2010, n. 48.

VARIANTE 2008 STRUTTURALE al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 10 del 18/03/2011

VARIANTE PARZIALE n. 14/2011 approvata con D.C.C. n. 27 del 04/07/2011.

VARIANTE PARZIALE n. 15/2012 approvata con D.C.C. n. 4 del 20/03/2012.

VARIANTE PARZIALE n. 16/2013 approvata con D.C.C. n. 38 del 23/09/2013.

PERIMETRAZIONE DELL'ABITATO ai sensi del c. 5 bis dell'art. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. a seguito di recepimento di tutte le osservazioni regionali. La Perimetrazione è stata recepita dalla Variante Strutturale 2014.

VARIANTE PARZIALE n. 17/2015 approvata con D.C.C. n. 18 del 22/06/2015. I contenuti della Variante Parziale 17 sono interamente recepiti nel Progetto Preliminare della VS 2014.

AGGIORNAMENTO CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA D. LGS. 114/98 e D.P.R. 191-43016 del 20/11/2012 approvato con D.C.C. n. 19 in data 22/06/2015.

MICROZONAZIONE SISMICA adottata con D.C.C. 20 del 22/06/2015.

VARIANTE PARZIALE n. 18/2016 approvata con D.C.C. n. 40 del 24/09/2016. I contenuti della Variante Parziale n. 18 sono interamente recepiti nel Progetto Definitivo della VS 2014.

VARIANTE STRUTTURALE 2014 approvata nel novembre 2016.

VARIANTE PARZIALE n. 19 approvata con D.C.C. n. 42 del 31/07/2017.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad alcune necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessano alcuni settori puntualmente individuabili ed in modo preponderante quello residenziale e produttivo. Come si vedrà in seguito non tutte le previsioni di variante comportano rideterminazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma che allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esigenze sia

pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterle continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

Essendo l'ultima variante parziale (la n° 19) stata adottata dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 non ha potuto seguire i dettami della "vecchia" disciplina come era successo, ad esempio, per la variante parziale n. 17. Pertanto la presente variante è la quarta che il Comune di Borgo San Dalmazzo predispone successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Modifica tipo di intervento edilizio consentito (estratto 5)

Al presente punto si descrive l'individuazione di una determinata aree residenziale che, pur essendo già individuata in Piano come tale, necessita di specifici indirizzi urbanistico-progettuali che la differenzino parzialmente dall'area di cui fa attualmente parte. Può infatti succedere che un Piano redatto nella sua totalità e complessità, non possa tenere conto delle esigenze specifiche di aree di ridotte dimensioni, andando a comprenderle dunque in aree più grandi con la stessa vocazione generale. In questi casi entra in gioco il prezioso mezzo della variante parziale che ha la possibilità di intervenire in modo rapido e mirato laddove si evidenzino necessità di sviluppo peculiari da parte della cittadinanza o dell'amministrazione, riuscendo così a far fronte in modo efficace e dinamico al continuo evolversi della complessa situazione urbanistica.

Il caso preso in esame riguarda l'individuazione dell'area, che va a denominarsi 1R3.6, attualmente facente parte dell'area residenziale priva di interesse storico-artistico-ambientale 1R3. Tale specifica, come indicato nelle N. di A., si richiede al fine di poter migliorare e completare in modo unitario, anche per mezzo di demolizioni e ricostruzioni, la riqualificazione del contesto in cui i fabbricati dell'area sono inseriti. L'area in oggetto insiste su una superficie di mq. 673 sita nei pressi dell'abitato, nelle vicinanze di Via Bergia, sul mappale n.1675 censito al foglio 14 del catasto.

Tale intervento mira a consentire all'interno della suddetta area una progettazione di qualità architettonica tale da potersi inserire in modo ottimale, armonioso ed efficace nel contesto in cui ricade.

3.2 Stralcio e ripermetrazione di aree residenziali esistenti (estratti 3, 5, 10 e 11)

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma soprattutto una riduzione della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

Quale prima tipologia di modifica riguardante il settore residenziale, si ha lo stralcio

di un'area attualmente inserita in ambito 5R4.3 (sub.A e sub.B) "Aree a capacità insediativa residua di recente edificazione". L'area in oggetto (sub.A) si trova a sud dell'abitato sulla SP 20, Corso Nizza, nelle vicinanze della stazione ferroviaria e insiste sui mappali 319 e 320 del foglio 22 del catasto. Su questi terreni, di mq.716 non vi è presenza di alcun tipo di fabbricato residenziale ed è attualmente richiesta dai proprietari la riconversione a "semplice" destinazione residenziale 5R4 dell'intera area, poiché essa di fatto non abbisogna delle direttive specifiche che avevano reso necessaria la sua creazione nel corso delle precedenti varianti. L'area oggetto di stralcio (5R4.3) è completata da un'ulteriore zona in cui sono posti i relativi servizi pubblici (sub.B) per una superficie di 1.171 mq. che con la presente variante vengono completamente stralciati e riportati alla destinazione agricola. Questi terreni sono situati nelle vicinanze della struttura cimiteriale non lontani dagli impianti sportivi, a sud del concentrico.

Dallo stralcio dell'intera area 5R4.3 vengono dunque riconvertiti ad area 5R4 mq. 716, mentre vengono recuperati e convertiti ad uso agricolo mq 1.171 che permettono di recuperare mc.950 di volume realizzabile ed una S.U.L. di mc.317.

Secondo caso qui presentato riguarda l'area attualmente denominata 3R5.4 situata nei pressi del concentrico in Via Regina della Alpi. Da quest'area si è provveduto a stralciare una piccola porzione di mq.286 di superficie a nord (insistente sul mappale n.1388 censita al foglio 15) ed un'area a sud in corrispondenza del mappale n.915 del foglio 15 del catasto, di mq.458, andando ad inserirle tra le aree riconosciute come 3R4, aree a capacità insediativa residua di recente edificazione.

Terza modifica riguardante il settore residenziale riguarda il cambio di destinazione d'uso di una parte del mappale n.550, censito al foglio 22 del catasto, sito a sud-ovest dell'abitato in Via Rivetta, attualmente indicato in Piano come area residenziale edificabile 5R4. La proprietà richiede, infatti, che la suddetta porzione di terreno venga indicata in Piano come area agricola di salvaguardia ambientale (E1) poiché sull'area insiste esclusivamente un accesso di collegamento tra Via Rivetta, la proprietà privata e l'area agricola presenti, consistente in una scalinata di antica costruzione. Tale intervento comporta a livello urbanistico una riduzione di superficie dell'area 5R4 quantificabile in mq.248, mentre non ha alcun tipo di conseguenza o impatto a livello paesaggistico-ambientale, poiché trattasi di una semplice presa d'atto della reale situazione in essere in tale area.

Infine si procede con la descrizione di un'ulteriore modifica riguardante il settore residenziale e più precisamente l'area indicata in piano come 4R5.11 situata ad est dell'abitato in Via Sant'Andrea ed insistente sui mappali 81, 83, 134 e 194, censiti al foglio 7 del catasto. E' richiesto dalla proprietà dei suddetti terreni il loro cambio di destinazione ed il passaggio ad aree ad uso agricolo E2 di rispetto degli abitati. La superficie che viene ad essere stralciata con questa operazione è di mq.12.966, che tornano dunque a disposizione per future esigenze di settore insieme ad una quantità di volume realizzabile di mc.8.166 ed a una S.U.L. di mc.2.722. Questa operazione si completa con la specifica di alcuni accorgimenti cartografici riguardanti le aree limitrofe (4R4 e 4T1.1 COM), per le quali si provvede alla parziale ridefinizione dei contorni, al fine di rispettare e riportare in modo fedele la reale situazione vigente dell'intera area urbanistica, senza comportare comunque

stravolgimenti o sostanziali modifiche di piano.

Le quantità di volumetria residenziale in recupero divengono nuovamente disponibili così da poter essere reimpiegate secondo quanto detto precedentemente e contemplato all'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. regolamentante proprio i procedimenti delle varianti parziali. Relativamente ai calcoli volumetrici, derivante proprio dall'eliminazione della capacità edificatoria dei singoli lotti, si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso dato che trattasi di semplici operazioni di riduzione o di ridefinizione di aree residenziali, in alcuni casi con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento, risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione, ed anzi all'incremento, di suolo destinato all'uso agricolo.

3.3 Trasferimento volumetria in aree esistenti di Piano (estratto 6)

Come descritto ai punti precedenti, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di superare a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei familiari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazione ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

Proprio nel caso qui esaminato si può evidenziare come in realtà si possono verificare

situazioni in cui i trasferimenti/incrementi volumetrici non determinano consumo di nuovo suolo, infatti si prevedono incrementi, come evidenziato già dal titolo del presente punto, su aree residenziali vigenti riconosciute nel piano senza ampliarne le perimetrazioni o comunque se ciò avviene a parità di superficie. Pertanto i maggiori volumi non corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani; applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

La modifica consiste sostanzialmente nel trasferire una limitata volumetria (mc. 650) dall'area individuata in piano come 3R5.20 ad una parte dell'ambito residenziale a capacità insediativa residua di recente edificazione 3R4.9, sito in via Tevere nei pressi del Concentrico. Si provvede infatti a trasferire la suddetta quantità di volume edificabile su una porzione del mappale numero 1006 censito al foglio 9 del catasto, al fine di poter attuare un intervento di recupero di un fabbricato esistente sul terreno, con contestuale nuova costruzione di un fabbricato.

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici delle zone, si deve rimarcare come, trattandosi di un trasferimento di volumetria da un'area residenziale ad un'altra, l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico- costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

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

3.4 Stralcio parziale di area produttiva (estratto 8)

La presente modifica, attinente al settore produttivo, prevede di intervenire sull'area per insediamenti produttivi di nuovo impianto classificata con la sigla F.D.P2.1 localizzata lungo via XI Settembre e Via Candela, e più precisamente a nord-est del capoluogo. Trattasi di un ambito fortemente caratterizzato dalla destinazione in previsione del Piano Regolatore in quanto è uno degli insediamenti più vasti e di recente individuazione del territorio comunale. La posizione di quest'area è senza alcun dubbio strategica, poiché servita dalle principali arterie di collegamento stradale di connessione con i Comuni contermini ed in diretto rapporto con la zona commerciale del Concentrico, mantenendo largamente la necessaria distanza dagli ambiti aventi vocazione residenziale.

Nel primo caso che si vuole descrivere, i terreni oggetto di modifica sono quelli posti all'estremo margine occidentale di confine con l'adiacente zona agricola e Via Candela, nell'area situata a sud della strada comunale via XI Settembre. Più precisamente lo stralcio

descritto al presente punto riguarda parte dei terreni identificati a Catasto al foglio 2 partic. 189 e 441.

Ciò detto, entrando nel vivo della modifica qui apportata, si prevede, in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza l'attuale decennio ed in particolare modo i settori produttivi, di dare seguito alla richiesta formulata dalla proprietà del terreno indicato con la quale è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie al fine di valorizzare l'area come destinazione agricola. Pertanto si è deciso di dare corso a tale esigenza privata senza però mettere in alcun modo in discussione la restante superficie dei due mappali non interessata da questo intervento. Ciò si determina ridefinendo il perimetro della zona F.D.P2.1 escludendo i terreni oggetto di istanza riconducendoli alla destinazione agricola attribuita ai suoli contermini, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione del complesso previsto. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene mantenuta in disponibilità (superficie territoriale stralciata pari a mq. 14.407) assieme agli altri residui oggetto di procedimenti analoghi effettuati con precedenti varianti parziali, ai quali è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

Intervento analogo e collegato a quello descritto in precedenza riguarda i mappali 102 e 148, siti in posizione adiacente a quelli già individuati al presente punto, censiti al foglio 2 del Catasto, per i quali le proprietà richiedono lo stesso tipo di trattamento già illustrato, nonché il cambio di destinazione d'uso da produttivo ad agricolo per le motivazioni precedentemente descritte, sommate, in questo caso, alla presenza del passaggio di una linea ad alta tensione nei pressi dei sopraccitati terreni, che renderebbe comunque difficoltoso o impossibile il loro utilizzo per scopi produttivi.

La capacità edificatoria derivante da tutte le operazioni di stralcio descritte al presente punto, e riguardanti tutte l'area denominata F.D.P2.1, è una superficie territoriale di mq. totali 31.885 che, come detto, tornano così in disponibilità per future esigenze di settore.

C'è da specificare che non occorre effettuare altri approfondimenti del caso poiché trattasi di una semplice operazione di riduzione di un'area produttiva con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento, risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione di suolo destinato all'agricoltura.

3.5 Individuazione di nuova area produttiva (estratto 9)

Come detto, anche per quanto riguarda il settore produttivo, emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più “snelle” e rapide.

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l’operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree produttive è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale, ma soprattutto perché con i precedenti interventi si è tornati in possesso di capacità edificatoria inutilizzata mediante riduzione di ambiti previsti dal P.R.G. vigente. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Nella presente previsione di variante trattasi della creazione di una nuova area produttiva di circa mq. 9.950 di area attualmente riconosciuta in piano regolatore con destinazione agricola di rispetto degli abitati (E2), situata in zona già urbanizzata, e dotata dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d’aiuto un altro nuovo requisito, per l’impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all’interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Borgo San Dalmazzo si è già dotato di tale strumento ricomprendendo l’ambito in oggetto in tale perimetrazione. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l’individuazione di zone prossime dell’edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

L’area oggetto di cambio destinazione e che verrà ad assumere il nome 7P2.1 (che

come detto misura mq. 9.950), attualmente è catalogata come area agricola E2 ed insiste sui mappali n. 211, 213 e 215 del foglio 2 situati a nord-est dell'abitato sulla Strada Provinciale n. 20 in direzione Cuneo.

Per quanto attiene l'idoneità geologica trattasi di sito idoneo (classe I di idoneità geologica priva di problematiche) sul quale in sede esecutiva verrà ancora comunque effettuato uno studio puntuale utile per la progettazione edilizia. Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti come anticipato per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L.. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante, pertanto nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno schermo riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Province le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R..

Detto questo si ricorda immediatamente che con la presente variante si è effettuata un'importante riduzione di area produttiva e che pertanto questa dotazione è divenuta nuovamente in disponibilità potendola così reimpiegare in parte.

3.6 Modifiche e precisazione di carattere normativo (estratto 4)

Al presente punto vengono descritti alcuni interventi di carattere esclusivamente normativo che si rendono necessari per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. E' infatti una conseguenza logica la necessità di "metter mano" allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Borgo San Dalmazzo bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di "non gio-

vinezza” dello strumento che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l’applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l’evolvere delle normative.

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

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

La prima modifica introdotta riguarda l’assegnazione di una norma specifica, all’interno dell’area 2R4, atta alla concessione di un permesso di costruire di un fabbricato ad uso autorimessa o tettoia chiuso su tre lati, sul confine della costruenda strada di collegamento tra il piazzale di Via Cavour e Via Monte Gelas. L’amministrazione intende, infatti, realizzare questa stradina di collegamento usufruendo parzialmente del mappale n. 391, censito a catasto al foglio 13, i cui proprietari sono disposti a concedere la cessione gratuita, in cambio del permesso di costruire la struttura già citata alla distanza di 3 metri dalla attuale Via Monte Gelas confinante ed in prospicenza della strada di collegamento in progetto, prendendosi anche economicamente carico della costruzione di un muretto in cemento di separazione sul nuovo confine stradale.

Quale altra modifica normativa si prevede di definire in modo più specifico le destinazioni d’uso riguardanti le aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria, descritte

all'art. 16 delle norme di attuazione, e più precisamente si intende integrare gli usi ammessi nelle aree a destinazione produttiva, come ad esempio capannoni artigianali, individuando potenziale presenza di esercizi ricettivi, per somministrazione di alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi.

3.7 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici (estratti 1, 2, 5 e 7)

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di individuare alcune infrastrutture realizzate, quali ad esempio rotatorie, parcheggi esistenti, alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni.

In tal modo si cerca di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi cartografica. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Di seguito vengono elencati e brevemente affrontati alcuni aggiornamenti cartografici ed errori materiali corretti con la presente variante, dopo essere stati esaminati e valutati insieme al tecnico competente:

- Rimozione vincolo destinato ad area per servizi parcheggio in progetto: con la presente variante è stato rimosso il vincolo destinato ad area parcheggio in progetto insistente su parte della partic.48 del foglio 14 del catasto, ove è attualmente presente un'area giardino cintata da un muro risalente al XV secolo, di notevole interesse storico e ambientale (estratto 5);
- Rimozione vincolo destinato ad area per servizi parcheggio interrato in progetto: con la presente variante è stato rimosso il vincolo destinato ad area parcheggio interrato in progetto, insistente su parte della partic.207 del foglio 14 del catasto, insistente sulla zona nord-ovest dell'area dell'ex palazzo Bertello (estratto 5);
- Individuazione aree parcheggio esistenti: con la presente variante si sono individuati diverse aree parcheggio già esistenti, ma non riportate cartograficamente in piano. Le specifiche riguardano un'area sita in Località Beguda dove si individua un'area parcheggio esistente di mq.875 (estratto 1) ed una serie di aree dello stesso tipo in una zona a nord-est del capoluogo in cui si localizzano diverse aree parcheggio esistenti e se ne ridefiniscono altre, cartograficamente segnalate in modo impreciso (estratto 7);

- Rimozione area B3.1: con la presente variante è stata cartograficamente rimossa l'area denominata B3.1 corrispondente al fabbricato "ex Calvo" di Corso Barale, un tempo di proprietà comunale ed attualmente abitazione privata (estratto 5);

Tali aggiornamenti (catastali, viabilità, atti normativi, etc...) non determinano ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra-comunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo

locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono modifiche delle aree residenziali e produttive che vengono a determinare delle variazioni di volumetrie e superfici cui le eventuali eccedenze vengono mantenute in disponibilità per soddisfare future esigenze di settore e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata, (si modificano alcuni ambiti residenziali e due ambiti produttivi); medesima considerazione vale anche per le altre modifiche apportate (precisazioni o integrazioni normative) che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 17.968 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che, con gli interventi previsti ai punti 3.1 e 3.2 precedenti si prevede una serie di modifiche alle aree residenziali che nel complesso producono un decremento di cubatura che viene pertanto mantenuta in disponibilità per le future varianti. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura. Tralasciando le modifiche che non comportano aumento/riduzione di cubatura in quanto trattasi di lotti privi di capacità edificatoria, si provvede ad elencare le aree residenziali che producono una riduzione di cubatura, ed infine le aree che determinano un incremento di cubatura.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

Aree ridotte/stralciate

5R4	mc.	-198,4
3R5.4	mc.	- 611,0
5R4.3	mc.	- 950,0
<u>4R5.11</u>	<u>mc.</u>	<u>- 8.166,0</u>
TOTALE	mc.	- 9.925,4

Aree incrementate/nuove

3R4	mc.	+ 594,4
<u>5R4</u>	<u>mc.</u>	<u>+ 228,0</u>
TOTALE	mc.	+ 822,4

Si provvede a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale dalla quale emergono i seguenti dati:

– Riduzione volume	mc	- 9.925,4
– Incremento volume	<u>mc</u>	<u>+ 822,4</u>
	mc	- 9.103,0

Si precisa ancora che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria, oggi in disponibilità, pari a mc 1.736 da poter impiegare per compensare l'incremento determinato con il presente procedimento senza prevedere l'incremento assentito per legge (art.17, c. 5 della L.U.R.).

Pertanto dai calcoli e dati precedentemente riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 10.839 (1.736 + 9.103) mediante l'utilizzo delle varianti parziali.

➤ Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si rileva che si sono effettuate le seguenti modifiche:

-.. Individuazione area P Loc. Beguda	mq. +875
-.. Stralcio area P Centro storico	mq. -251
-.. <u>Stralcio area fabbricato "ex Calvo"</u>	<u>mq. -337</u>
TOTALE	mq. +287

Ai fini delle verifiche, con la presente variante si richiama il dato della precedente variante parziale n. 19, con la quale si quantificavano in mq. 6.647, la quantità di servizi già utilizzata inferiore a quanto ammissibile con le varianti parziali.

Con la presente variante si ottiene un incremento di mq.287, pertanto il dato delle modifiche degli standards risulta aggiornato a mq. 6.934 (6.647 + 287).

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 17.968 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 17.968 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 8.984,0 \text{ mq da poter sfruttare}$$

$$\text{mq. } - 6.934 \leq 8.984,0 \text{ mq.}$$

➤ Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apportano una riduzione di Superficie Territoriale pari a mq. 31.885 (area F.D.P2.1), con la conseguente riduzione di SUL pari a mq. 18.653 ed una creazione di nuova area (7P2.1) con una superficie territoriale pari a mq. 9.950, corrispondente ad una SUL di mq. 5.970. Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

Superficie territoriale e SUL aree produttive

	ST mq.	SUL mq.
F.D.P2.1	-31.885	-18.653
<u>7P2.1</u>	<u>+9.950</u>	<u>+5.970</u>
	-21.935	-12.683

Schema riassuntivo:

- *Dati di partenza*
 - Sup. Ter. su cui calcolare l'incremento del 3% → 1.240.478 mq (1.238.789 Var. '96 + 364 Var. 2001 + 1.325 Var. 2014)
 - S.U.L. su cui calcolare l'incremento del 3% → 745.006 mq (739.662 Var. '96 + 3.211 Var. 2001 + 2.133 Var. 2014)
- *Incremento ammesso*
 - Sup. Ter. aggiuntiva 3% → 1.240.478 x 3% = 37.214 mq
 - S.U.L. aggiuntiva 3% → 745.006 x 3% = 22.350 mq
- *Modifiche eseguite con precedenti varianti parziali*
 - Sup. Ter. con V.P. 2-5-6-7-9-13-17-18-19 → -18.764 mq ridotti
 - S.U.L. con V.P. 5-6-7-9-13-16-19 → - 8.752 mq ridotti

Dai dati riportati si evince che a seguito delle modifiche introdotte con la presente variante, da quanto derivante con le precedenti varianti e dall'incremento del 3% ammesso, si ha una disponibilità futura pari a mq 77.913 di S.T. (37.214 + 18.764 + 21.935) e pari a mq 43.785 di S.U.L. (22.350 + 8.752 + 12.683).

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si operano modifiche su aree interessanti tale settore. Si provvede comunque a riportare uno schema riassuntivo dei dati necessari per effettuare le verifiche al c.5, art.17 della L.U.R. utile per le future varianti.

Aree terziarie ricettive

- *Dati di partenza*
 - Sup. Ter. su cui calcolare l'incremento del 3% → 74.320 mq (76.550 Var. '96 – 2.230 Var 2008)
 - S.U.L. su cui calcolare l'incremento del 3% → 21.561 mq (22.899 da Var. '96 – 1.338 Var 2008)

- *Incremento ammesso*
 - Sup. Ter. aggiuntiva 3% → $74.320 \times 3\% = 2.229$ mq
 - S.U.L. aggiuntiva 3% → $21.561 \times 3\% = 647$ mq
- *Modifiche eseguite con precedenti varianti parziali*
 - Sup. Ter. con V.P. 2-5-6-19 → -48.447 mq ridotti
 - S.U.L. con V.P. 5-19 → - 7.213 mq ridotti

Dai dati riportati si evince che a seguito delle modifiche introdotte con le precedenti varianti e dall'incremento del 3% ammesso, si ha una disponibilità futura pari a mq 50.676 di S.T. ($2.229 + 48.447$) e pari a mq 7.860 di S.U.L. ($647 + 7.213$).

Aree terziarie commerciali

- *Dati di partenza*
 - Sup. Ter. su cui calcolare l'incremento del 3% → 383.209 mq (358.113 da Var. '96 + 43.404 da Var. 2001 - 13.563 da Var. 2008 - 4.745 da Var. 2014)
 - S.U.L. su cui calcolare l'incremento del 3% → 205.820 mq (184.742 da Var. '96 + 27.726 da Var. 2001 - 6.782 da Var. 2008 + 134 da Var. 2014)
- *Incremento ammesso*
 - Sup. Ter. aggiuntiva 3% → $383.209 \times 3\% = 11.496$ mq
 - S.U.L. aggiuntiva 3% → $205.820 \times 3\% = 6.174$ mq
- *Modifiche eseguite con precedenti varianti parziali*
 - Sup. Ter. con V.P. 2-3-5-6 → incremento completamente utilizzato
 - S.U.L. con V.P. 2-3-5-6 → + 6.076 mq incrementati

Dai dati riportati si evince che oggi vi è una disponibilità pari a mq 0,00 di Sup. Ter. e di mq 98 di S.U.L. ($6.174 - 6.076$).

Aree terziarie assistenziali

- *Dati di partenza*
 - Sup. Ter. su cui calcolare l'incremento del 3% → 22.776 mq (10.800 da Var. '96 + 11.976 da Var. 2001)
 - S.U.L. su cui calcolare l'incremento del 3% → 12.629 mq (8.820 da Var. '96 + 3.809 da Var. 2001)

- *Incremento ammesso*
 - Sup. Ter. aggiuntiva 3% → $22.776 \times 3\% = 683$ mq
 - S.U.L. aggiuntiva 3% → $12.629 \times 3\% = 379$ mq

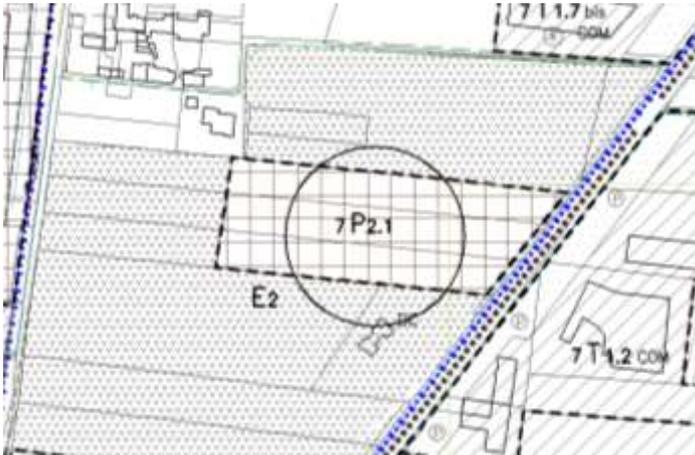
Non si sono operate modifiche con varianti parziali pertanto vi è ancora tutta la disponibilità assentita dalla L.U.R.

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree; nei restanti casi si propongono riduzioni di aree edificabili ancora da attuarsi o interventi per i quali non occorre tale verifica.

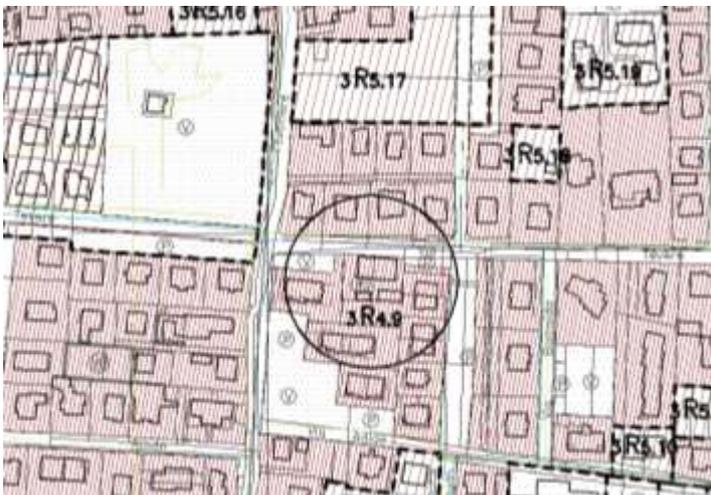
ESTRATTO URBANIZZAZIONI

LEGENDA

-  Rete idrica comunale
-  Rete fognaria comunale
-  Rete illuminazione pubblica
-  Rete gas



Area 7P2.1

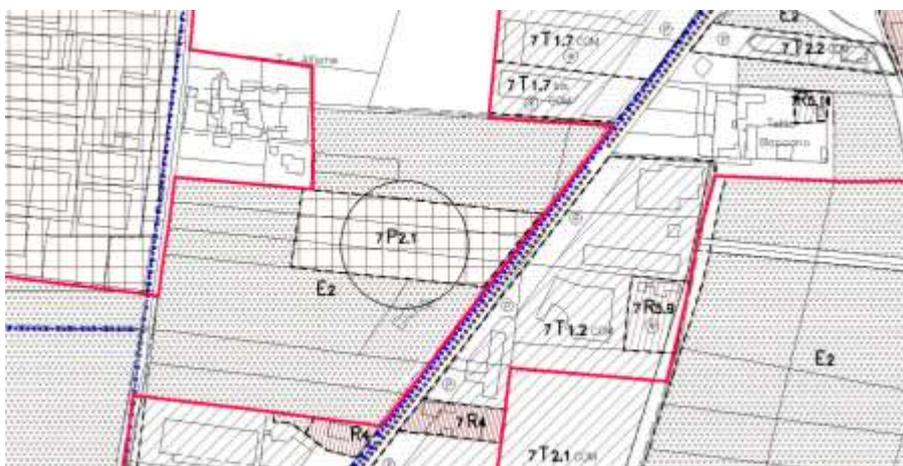


Area 3R4.9



Area 1R3.6

- Viste le modifiche di nuove previsioni o incrementi di capacità edificatorie di aree residenziali e produttive (descritte ai punti 3.1, 3.3 e 3.5 precedente) si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal Comune in cui sono state individuate le perimetrazioni dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. L'estratto seguente riguarda l'area produttiva di nuova formazione che è importante individuare come confinante alla perimetrazione urbana vigente, mentre per quanto riguarda gli interventi legati al settore residenziale si specifica che si opera ampiamente all'interno dei confini urbani. Si ricorda, appunto, che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.



Area 7P2.1

Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

Deliberazione della Giunta Regionale 23 novembre 1999, n. 90 - 28765

Accantonamento di L. 400.000.000 (cap. 10800/99) a favore della Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica per l'acquisizione di documentazione a supporto delle attività di pianificazione territoriale e paesistica. Secondo provvedimento

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

(omissis)

delibera

- di accantonare la cifra di L. 400.000.000 sul capitolo 10800 del bilancio di previsione per l'anno 1999 (364537/A) per l'acquisto di documentazione di cui in premessa a supporto delle attività di pianificazione territoriale e paesistica;

- di assegnare detta cifra alla Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica per l'adozione dei competenti provvedimenti da assumere nel rispetto dei principi richiamati in premessa.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 23 novembre 1999, n. 91 - 28766

Nomina del Presidente e del Vice Presidente dell'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Alessandria, in conseguenza delle dimissioni dell'attuale Presidente

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

(omissis)

delibera

di nominare il Presidente ed il Vice-Presidente della Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Alessandria nelle persone, rispettivamente, dei signori Dallerba Gian Carlo e Del Rio Salvatore, nomina che si rende necessaria in conseguenza delle dimissioni dalla carica di Presidente del dott. E.Coppo.

I soggetti nominati con il presente provvedimento resteranno in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio Regionale.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 29 novembre 1999, n. 51 - 28817

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Borgo San Dalmazzo (CN). Variante 1996 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

(omissis)

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante 1996 al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Borgo San Dalmazzo, in provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 44 in data 5.6.1997 e n. 67 in data 11.11.1998, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 24.11.1999, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa alla Variante 1996 al Piano Regolatore Generale vigente, adottata e successivamente integrata e modificata dal Comune di Borgo San Dalmazzo, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 44 in data 5.6.1997, esecutiva ai sensi di legge (comprensiva delle alleghe determinazioni comunali), con allegato:

- Elab. Fasc.1 - Relazione di sintesi

- Elab. Fasc.2 - Tabelle di sintesi - Censimento patrimonio edilizio esistente

- Elab. Fasc.3 - Censimento attrezzature ed impianti pubblici al servizio degli insediamenti residenziali

- Tav.a - Analisi stato di fatto - Uso del suolo, in scala 1:5000

- Tav.b - Analisi stato di fatto - Struttura insediativa, in scala 1:5000

- Tav.c - Analisi stato di fatto - Struttura insediativa: dettaglio aree a prevalenti usi urbani - Concentrico, in scala 1:2000

- Tav.d - Analisi stato di fatto - Struttura insediativa: dettaglio aree a prevalenti usi urbani - frazioni, in scala 1:2000

- Tav.e - Analisi stato di fatto - Opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica, in scala 1:5000

- Tav.f - Analisi stato di fatto - Reti ed impianti per lo smaltimento rifiuti liquidi, in scala 1:5000

- Tav.g - Analisi stato di fatto - Rete ed impianti di pubblica illuminazione, in scala 1:5000

- Tav.h - Analisi stato di fatto - Vincoli, in scala 1:5000

- Elab. - Relazione (comprensiva della scheda quantitativa dei dati urbani)

- Elab. - Norme di Attuazione e tabelle di zona

- Tav.1 - Previsioni P.R.G., territorio comunale, in scala 1:5000

- Tav.2 - Previsioni P.R.G., concentrico, in scala 1:2000

- Tav.3 - Previsioni P.R.G., frazioni, in scala 1:2000

- Tav.4 - Previsioni P.R.G., dettaglio centro antico, in scala 1:1000

- Tav.5 - Inquadramento territoriale, in scala 1:25000

- Elab. - Relazione geologico-tecnica

- Tav.I - Carta geologico - strutturale, in scala 1:10000

- Tav.II - Carta geomorfologica e dei dissesti, in scala 1:10000

- Tav.III - Carta geoidrologica, in scala 1:10000
- Tav.IV - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
- Elab. - Osservazioni presentate a seguito del deposito e della pubblicazione del progetto preliminare di variante adottato con D.C. n. 52 del 20.9.1996 e relative controdeduzioni assunte con D.C. n. 44 del 5.6.1997
- deliberazione consiliare n. 67 in data 11.11.1998, esecutiva ai sensi di legge (comprensiva delle allegate determinazioni comunali), con allegato:
- Elab. - Relazione integrativa
- Elab. - Norme di Attuazione e tabelle di zona
- Tav.1 - Previsioni P.R.G., territorio comunale, in scala 1:5000
- Tav.2 - Previsioni P.R.G., concentrico, in scala 1:2000
- Tav.3 - Previsioni P.R.G., frazioni, in scala 1:2000
- Tav.4 - Previsioni P.R.G., dettaglio centro antico, in scala 1:1000.

(omissis)

Allegato

Elenco delle modifiche introdotte "ex officio"

Modifiche cartografiche

- Tav. n. 4 - Previsioni P.R.G., dettaglio centro antico - scala 1:1000
- La sigla "DR" posta sull'edificio compreso nell'ambito 1 R1.2 si intende sostituita con la sigla "RT".
- Nell'ambito dell'edificio individuato con la sigla "D" all'interno dell'area 1 R3.3 e che si affaccia su vicolo Airoto, sulla porzione di facciata che comprende il portale ad arco di accesso alla vecchia corte, si intende riportato il simbolo grafico relativo a "Fronti da mantenere e valorizzare".

Modifiche normative:

Fascicolo "Norme di Attuazione e Tabelle di Zona"

- Art. 24 - AS ...
- 2° comma - AS1 - AS2: il testo della lettera a) è da intendersi sostituito dal seguente nuovo testo "a) attività agricole con le prescrizioni delle zone E1 di cui all'art. 22 precedente".
- Art. 29 - Edifici ricadenti in zona impropria.
- 1° comma lett. c) - 3° capoverso "Nel caso in cui ..."; nel testo del capoverso devono intendersi eliminate le parole "o di due unità".
- Art. 30 - Recinzioni
- 1° comma: al termine del testo si intendono aggiunte di seguito le parole "se e per quanto applicabili".
- Art. 33 - Norme per i beni culturali ambientali.
- 3° comma: nella prima riga del testo le parole "cui al 1° comma" sono da intendersi sostituite con "interesse storico-artistico".
- Art. 35 - Vincoli di intervento.
- 6° comma: dopo le parole "... nr. 26/97 del 11.12.1997" sono da intendersi inserite le seguenti parole "approvato con D.P.C.M. il 24.7.1998 (pubblicato sulla G.U. n. 262 del 9.11.1998)". Al termine del testo del comma sono da intendersi aggiunte le parole "fino all'approvazione di una Variante al P.R.G.C. di adeguamento al P.S.F.F."
- Art. 37 - Norme specifiche per particolari aree.

- 1° comma: al capoverso "In tal caso qualora ..." dopo le parole "aree di tipo R4" si intendono inserite le seguenti parole "che prospettano su tali individuazioni".

- 5° comma: nella prima riga del comma, l'indicazione "3 piani fuori terra" è da intendersi corretta con "2 piani fuori terra".

- 21° comma: il testo a stampa "Negli interventi di ... omissis ... le tipologie tradizionali locali" si intende stralciato.

- 23° comma: Il testo a stampa "L'attuazione dell'area è subordinata ... omissis ... dovrà definire:" deve intendersi sostituito con "L'attivazione dell'area 4R6.1 e della parte di area produttiva 4P1.1 posta ad est della via Mangiacane è subordinata alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato, eventualmente in variante al P.R.G.C., esteso anche al nuovo tratto di viabilità che raccorda la SS 20 con la via Vecchia di Cuneo ed alle aree a destinazione terziaria e/o produttiva che su di esso di affacciano. Tale Piano dovrà definire:".

Deliberazione della Giunta Regionale 29 novembre 1999, n. 52 - 28818

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Moncalvo (AT). Approvazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

(omissis)

delibera

ART.1

Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Generale al Piano Regolatore Comunale vigente del Comune di Moncalvo (AT), adottata e successivamente modificata ed integrata con deliberazioni consiliari n. 13 in data 15.3.1997, n. 34 in data 13.10.1997 e n. 13 in data 18.2.1999, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 19.10.1999, che costituisce parte integrante al presente provvedimento e fatte salve, comunque, le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART.2

La documentazione definitiva relativa alla Variante Generale al Piano Regolatore Comunale vigente del Comune di Moncalvo, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 13 in data 15.3.1997 e n. 34 in data 13.10.1997, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. -Indagine geologico-tecnica relativa alla Variante Generale al P.R.G.C. con allegata carta geologica in scala 1:10.000;
- Elab. -Relazione di integrazione ed adeguamento della documentazione geologica;
- Tav. -Schema litostratigrafico, in scala 1:2.000 e 1:10.000;

con la S.P. 30 per Casalgrasso in Comune di Racconigi, allegato al presente provvedimento quale parte integrante, fatte salve eventuali modifiche di carattere non sostanziale;

* di autorizzare il Vice Presidente ed Assessore ai Trasporti, Viabilità e Comunicazioni, alla stipula dell'Accordo di programma di cui sopra;

* di dare atto che il contributo regionale verrà erogato all'Ente attuatore secondo le annualità indicate in premessa, compatibilmente con le disponibilità del capitolo di bilancio regionale e successivamente alla approvazione dei relativi bilanci di previsione annuali, con le modalità stabilite in una apposita convenzione attuativa dell'accordo di programma.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 27 ottobre 2003, n. 7-10767

L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di Borgo San Dalmazzo (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Borgo San Dalmazzo, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente modificata e integrata con deliberazioni consiliari n. 33 in data 31.7.2001, n. 48 in data 8.10.2001 e n. 7 in data 27.2.2003, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 6.10.2003, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione costituente la Variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottata dal Comune di Borgo San Dalmazzo, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni Consiliari n. 33 in data 31.7.2001 e n. 48 in data 8.10.2001, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
 - Elab. Relazione
 - Elab. Osservazioni e controdeduzioni
 - Elab. Scheda quantitativa dei dati urbani
 - Elab. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita
 - Elab. Norme di attuazione e tabelle di zona
- Tav.1 Previsioni P.R.G. territorio comunale in scala 1:5000
- Tav.2 Previsioni P.R.G. concentrico in scala 1:2000
- Tav.3 Previsioni P.R.G. frazioni in scala 1:2000
- Tav.4 Previsioni P.R.G. dettaglio centro antico in scala 1:1000

- Tav.A Stralcio previsioni P.R.G. concentrico con individuazione aree insediamento commerciale ai sensi L.R. 28/99 in scala 1:2000

- Tav.2a Concentrico P.R.G. vigente con localizzazione delle modifiche apportate con la variante 2001 in scala 1:2000

- Tav.3a Frazioni P.R.G. vigente con localizzazione delle modifiche apportate con la variante 2001 in scala 1:2000

- Tav.4a Dettaglio centro antico P.R.G. vigente con localizzazione delle modifiche apportate con la variante 2001 in scala 1:1000

- Elab. Relazione Geologico-Tecnica;

- Deliberazione consiliare n. 7 in data 27.2.2003, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. Relazione integrativa

- Elab. Norme di attuazione e tabelle di zona.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato



*Direzione Pianificazione
e Gestione Urbanistica*

direzione19@regione.piemonte.it

Allegato "A" alla Deliberazione G.R. n° 7-10767 in data 27-10-2003

Pratica n. A30276 (CD alla pratica n. A11035)

OGGETTO: Comune di BORGIO SAN DALMAZZO
Provincia di Cuneo
VARIANTE al P.R.G.C.
Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e s.m.i.

ELENCO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO"

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE:

Le aree residenziali 7R6.1 e 7R5.9; l'area commerciale 7T2.3 e l'area produttiva F.D.P2.2, si intendono stralciate e ricondotte alla precedente destinazione.

Di conseguenza si intende eliminato ogni riferimento, sia cartografico che normativo (comprese tabelle di zona), alle suddette aree stralciate.

Il Dirigente del Settore
Territoriale - Provincia di Cuneo
arch. Franco VANDONE

Il Direttore della Pianificazione
e Gestione Urbanistica
arch. Franco FERRERO

Deliberazione della Giunta Regionale 19 novembre 2007, n. 24-7467

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Borgo San Dalmazzo (CN). Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Borgo San Dalmazzo, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente modificata con deliberazioni consiliari n. 12 in data 7.4.2005 e n. 79 in data 19.12.2006, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 24.9.2007, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Con l'approvazione della presente Variante - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente art. 1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Borgo San Dalmazzo (CN) si ritiene adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico P.A.I., approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 3

L'approvazione della presente Variante non costituisce adeguamento alla disciplina commerciale così come previsto dall'art. 6, comma quinto del D.Lgs. n. 114/1998 e dall'art. 4 della L.R. 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006.

ART. 4

La documentazione relativa alla Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottata dal Comune di Borgo San Dalmazzo, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione consiliare n. 12 in data 7.4.2005, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. Relazione Illustrativa
- Tav. 6/04 PAI Previsioni P.R.G.. Territorio comunale, in scala 1:5000
- Tav. 7/04 PAI Previsioni P.R.G.. Concentrico, in scala 1:2000
- Tav. 8/04 PAI Previsioni P.R.G.. Frazioni, in scala 1:2000
- Tav. 9/04 PAI Previsioni P.R.G.. Dettaglio Centro Antico, in scala 1:1000
- Elab. Relazione Geologico Tecnica
- Elab. Relazione Geologico Tecnica Integrativa
- Tav. 1 Carta Geolitologica, in scala 1:10000
- Tav. 1.1 Carta Litotecnica, in scala 1:10000
- Tav. 2 Carta Geoidrologica, in scala 1:10000
- Tav. 3 Carta Morfodinamica, in scala 1:10000
- Tav. 3.1 Carta di analisi dei fattori di pericolosità sismica, in scala 1:10000
- Tav. 4 Carta della pericolosità idraulica e delle opere di difesa, in scala 1:10000
- Tav. 5 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
- Tav. 6 Previsioni P.R.G.. Territorio comunale. Sovrapposizione alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, in scala 1:5000
- Tav. 7 Previsioni P.R.G.. Concentrico. Sovrapposizione alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, in scala 1:2000
- Tav. 8 Previsioni P.R.G.. Frazioni. Sovrapposizione alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica, in scala 1:2000

- Tav. 9 Previsioni P.R.G.. Dettaglio Centro Antico. Sovrapposizione alla Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:1000
- Elab. Norme di Attuazione modificate ed integrate.
- Elab. Tabelle di zona modificate ed integrate.
- Elab. Dichiarazione professionisti incaricati sulla piena coerenza e continuità del processo di pianificazione urbanistica locale rispetto al quadro condiviso dei dissesti
- Elab. Relazione di compatibilità acustica
- Elab. Fascicolo controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate al progetto preliminare;
- Deliberazione consiliare n. 79 in data 19.12.2006, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. Relazione Tecnica Urbanistica
- Tav. 8/04 PAI Previsioni P.R.G.. Frazioni, in scala 1:2000
- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni regionali. Relazione Geologico Tecnica Integrativa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)



24 SET. 2007

**Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 24-7467
in data 19/11/2007 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. vigente, di
adeguamento al P.A.I., del Comune di BORGIO SAN DALMAZZO (CN)**

**Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15
della L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..**

MODIFICHE AGLI ELABORATI

- La Tav. A/04 PAI del Concentrico in scala 1:2000, adottata con D.C. 12/2005, si intende eliminata dagli elaborati di Variante da approvare.
- Nella "Relazione Geologico-Tecnica Integrativa" allegata alle Controdeduzioni della presente Variante si intendono inserite le seguenti modifiche con relativa Legenda:
 - la Scheda dell'area 6P1.6 si intende sostituita (come da successivo allegato);
 - si intendono inserite due nuove Schede per le aree 6P1.7 e BP1.1 (come da successivi allegati);
 - la Scheda dell'area 6P1.3 si intende relativa all'area 6P1.1. Pertanto la sigla del lotto 6P1.3 si intende modificato in 6P1.1.;
 - la Scheda relativa al lotto F.D.P1.2 si intende stralciata;
 - nella Scheda relativa al lotto 5R5.3, nelle "Considerazioni", dopo la sigla "IIla" si intendono aggiunte le parole "e IIlb"; dopo le parole "sono vietati nuovi interventi" si intende aggiunto il seguente testo "se non a seguito della realizzazione di opere di riassetto e avvenuta eliminazione del rischio idraulico".

MODIFICHE NORMATIVE

Le seguenti modifiche ed integrazioni normative effettuate dal Comune in sede controdeduttiva e contenute nel fascicolo "Relazione Tecnica-Urbanistica":

- Art. 14, comma 1 bis;
- Art. 17, commi 1 bis e 5;
- Art. 28, comma 1;
- Art. 35 bis;
- Art. 37, commi 20, 41 e 42;

si intendono riportate nel testo delle "Norme di Attuazione modificate e integrate".

I punti 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 dell'Art. 35 bis si intendono stralciati.

Il Dirigente del Settore
Territoriale di Cuneo
arch. Franco VANDONE

per il Direttore Regionale
il Vicario
dott. Ezio ABATELLI

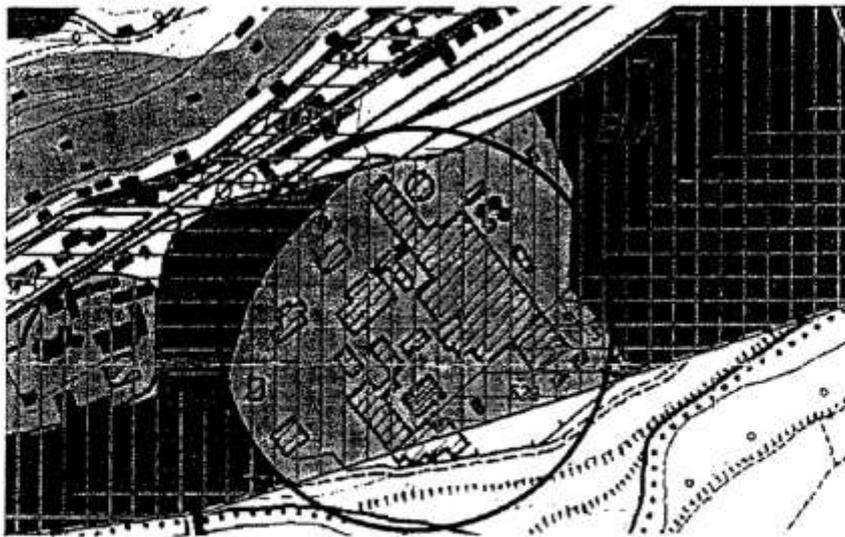


ALLEGATO A

COMUNE: BORGO SAN DALMAZZO		Località: Italcementi
Scheda A	Lotto 6P1.6	Destinazione produttiva
<p>Assetto geomorfologico Il lotto è composto da una zona pianeggiante ed è situato sulla sinistra orografica del Torrente Gesso, ad una quota di circa 630 m s.l.m., sul terrazzo di III ordine. La zona è totalmente edificata, con presenza dei fabbricati dell'impianto Italcementi. La falda idrica libera non è stata rilevata.</p>		<p>Caratteristiche geologiche Il lotto è impostato sulle alluvioni ghiaioso-sabbiose del III terrazzo, che sulla cartografia geologica (F. 90 della Carta Geologica d'Italia) sono individuate come "depositi alluvionali ghiaiosi, sabbiosi e talora argillosi, terrazzati, antichi". In superficie sono presenti depositi eluviali potenti 1 ÷ 2 metri di composizione limoso - argillosa.</p>
<p>Ricostruzione degli eventuali fenomeni d'instabilità Sulla base delle verifiche idrauliche parte del lotto ricade in aree inondabili con differenti tempi di ritorno, classificate in EeA ed EbA all'interno dello stabilimento Italcementi.</p>		
<p>Considerazioni Vista la destinazione a servizio dell'unità produttiva esistente, si ritiene l'area compatibile con la scelta operata in sede di strumento urbanistico. Si riportano le norme geologiche per gli ambiti di Classe IIIb. Classe IIIb: <i>"Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità o del rischio. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità o del rischio."</i></p> <p>Negli ambiti in dissesto EeA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9, comma 5, delle N.d.A. del PAI. Negli ambiti in dissesto EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9, comma 6, delle N.d.A. del PAI. Prima di procedere ad interventi vietati dall'art. 9 sarà necessario ripерimetrare il dissesto con idonea Variante di Piano.</p> <p>Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.). Tutti gli interventi di nuova costruzione e gli eventuali interventi di adeguamento sono soggetti al rispetto delle "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici" e delle "Norme tecniche per il progetto sismico delle opere di fondazione e sostegno dei terreni" di cui agli allegati 2 e 4 dell'OPCM 3274/2003.</p>		
Classe d'idoneità: II - IIIb (vedi estratto Tavola di sintesi).		Data: agosto 2007



ALLEGATO A (ESTRATTO CARTA DI SINTESI)





ALLEGATO B

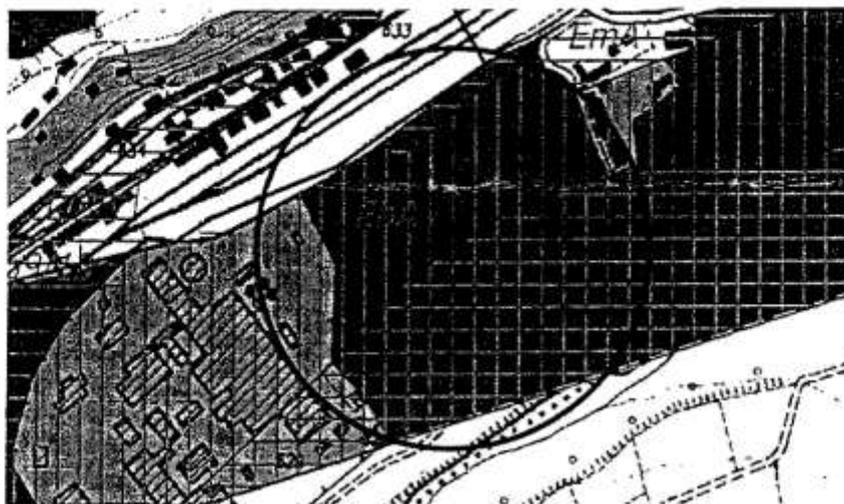
COMUNE: BORGO SAN DALMAZZO		Località: Italcementi
Scheda B	Lotto 6P1.7	Destinazione produttiva
<p><u>Assetto geomorfologico</u> Il lotto è composto da una zona pianeggiante ed è situato sulla sinistra orografica del Torrente Gesso, ad una quota di circa 630 m s.l.m., sul terrazzo di III ordine. La zona è parzialmente edificata, con presenza del muro di cinta dello stabilimento Italcementi e di una strada sterrata rilevata. La falda idrica libera non è stata rilevata.</p>		<p><u>Caratteristiche geologiche</u> Il lotto è impostato sulle alluvioni ghiaioso-sabbiose del III terrazzo, che sulla cartografia geologica (F. 90 della Carta Geologica d'Italia) sono individuate come "depositi alluvionali ghiaiosi, sabbiosi e talora argillosi, terrazzati, antichi". In superficie sono presenti depositi eluviali potenti 1 + 2 metri di composizione limoso - argillosa.</p>
<p><u>Ricostruzione degli eventuali fenomeni d'instabilità</u> Sulla base delle verifiche idrauliche parte del lotto ricade in aree inondabili con differenti tempi di ritorno, classificate in EeA ed EbA all'interno dello stabilimento Italcementi ed EmA all'esterno dello stesso.</p>		
<p><u>Considerazioni</u> Vista la destinazione a servizio dell'unità produttiva esistente, si ritiene l'area compatibile con la scelta operata in sede di strumento urbanistico. Si riportano le norme geologiche per gli ambiti di Classe IIIa. Classe IIIa *Si tratta di aree attualmente non edificate ed in edificabili caratterizzate da pericolosità generalmente elevata, nelle quali sono consentiti i seguenti interventi: a) interventi di difesa e di manutenzione idraulica ed idrogeologica, interventi atti a ridurre la pericolosità della dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti; b) relativamente ad eventuali singoli fabbricati esistenti: -b₁) manutenzione ordinaria; -b₂) manutenzione straordinaria; -b₃) restauro e risanamento conservativo; -b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP); -b₅) ristrutturazione edilizia senza ampliamento del volume originario ammettendo lo spostamento di volumi che possa significativamente diminuire il rischio di vulnerabilità.*</p>		
<p>Negli ambiti in dissesto EeA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9, comma 5, delle N.d.A. del PAI. Negli ambiti in dissesto EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9, comma 6, delle N.d.A. del PAI. Prima di procedere ad interventi vietati dall'art. 9 sarà necessario ripermire il dissesto con idonea Variante di Piano.</p>		
<p>Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato (art. 9 comma 12 N.d.a. P.A.I.). Tutti gli interventi di nuova costruzione e gli eventuali interventi di adeguamento sono soggetti al rispetto delle "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici" e delle "Norme tecniche per il progetto sismico delle opere di fondazione e sostegno dei terreni" di cui agli allegati 2 e 4 dell'OPCM 3274/2003.</p>		



Classe d'idoneità: II - IIIa (vedi estratto Tavola di sintesi).

Data: agosto 2007

ALLEGATO B (ESTRATTO CARTA DI SINTESI)



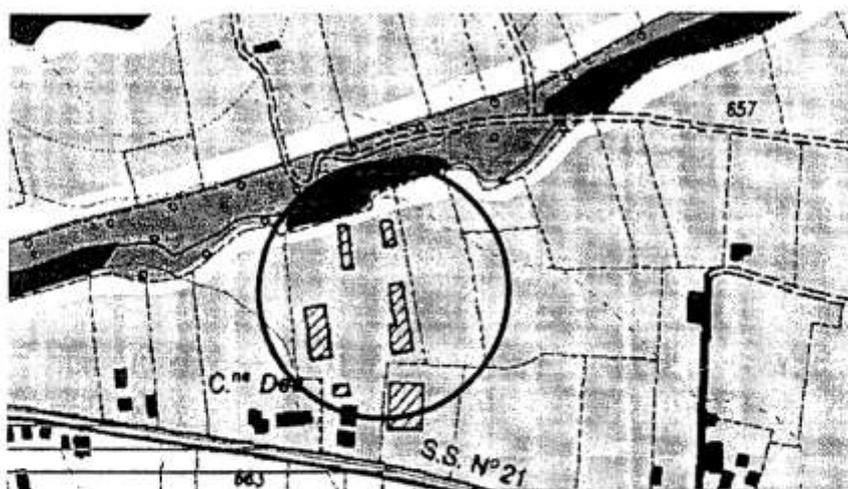


ALLEGATO C

COMUNE: BORGO SAN DALMAZZO		Località: Tetto Albaretti
Scheda C	Lotto B.P1.1	Destinazione produttiva
<p>Assetto geomorfologico Il lotto è composto da una zona subplaneggiante ed è situato sulla destra orografica del Torrente Stura, ad una quota di circa 660 m s.l.m., sul terrazzo di IV ordine. La falda idrica libera è presente a profondità variabili, è possibile la formazione di falde effimere superficiali sostenute dai livelli limoso - argillosi superficiali. Il lotto è localizzato a monte della scarpata di collegamento con il terrazzo di III ordine.</p>		<p>Caratteristiche geologiche Il lotto è impostato sulle alluvioni ghiaioso-sabbiose del IV terrazzo, che sulla cartografia geologica (F. 90 della Carta Geologica d'Italia) sono individuate come "depositi alluvionali ghiaiosi, sabbiosi e talora argillosi, terrazzati, antichi". In superficie sono presenti depositi eluviali potenti 1 ÷ 3 metri di composizione limoso - argillosa.</p>
<p>Ricostruzione degli eventuali fenomeni d'instabilità Non sono stati rilevati fenomeni d'instabilità in atto o potenziali.</p>		
<p>Considerazioni Non essendo stati rilevati fenomeni di instabilità attuali o pregressi, si ritiene l'area compatibile con la scelta operata in sede di strumento urbanistico. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla regimazione delle acque superficiali evitando dispersioni incontrollate verso la scarpata a valle. Data dell'attività di alcuni tratti di scarpata è stata individuata una fascia ricadente in Classe II ed il settore di scarpata ricade in Classe III (già nella variante 1996) e Classe IIIa, dove sono vietati nuovi interventi. L'idoneità delle scelte progettuali dovrà essere motivata con apposita relazione geologica e geotecnica, in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n. 47, che individua eventuali livelli con scadenti caratteristiche geotecniche. Tutti gli interventi di nuova costruzione e gli eventuali interventi di adeguamento sono soggetti al rispetto delle "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici" e delle "Norme tecniche per il progetto sismico delle opere di fondazione e sostegno dei terreni" di cui agli allegati 2 e 4 dell'OPCM 3274/2003. In ottemperanza alle prescrizioni contenute nella lettera della Regione Piemonte, prot. 56079/25.11 del 19/11/2004, si impone una fascia di rispetto lato valle per un'ampiezza uguale all'altezza della scarpata posta a confine e quindi pari a 15 metri lungo tutto il lato nord del lotto, nel quale risulta già individuata una fascia ricadente in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica.</p>		
Classe d'idoneità: I - II - III (vedi estratto Tavola di sintesi).		Data: agosto 2007



ALLEGATO C (ESTRATTO CARTA DI SINTESI)





ALLEGATO D (LEGENDA)

LEGENDA

CLASSI D'IDONEITÀ ALL'UTILIZZO URBANISTICO

Classe I Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Classe II Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

Classe III Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici ed idraulici tali da impedire l'utilizzo qualora infittiscano con l'eccezione delle estese agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. geologiche.

Classe IIIa Porzioni di territorio inedificabile, caratterizzate da processi morfodinamici attivi, recenti, in atto o potenziali, incombenti o nuovi/lesedimenti.

Classe IIIb1 Porzioni di territorio edificabile nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di risassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente - pericolosità media o moderata (Em).

Classe IIIb2 Porzioni di territorio edificabile nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di risassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente; in tali ambiti non sono consentite nuove edificazioni - pericolosità elevata o molto elevata (Eh - Ee).

AREE PERICOLOSE

Fa frane attive con pericolosità molto elevata - art. 9 comma 2 N.d.A. P.A.L.

Fq frane quiescenti con pericolosità elevata - art. 9 comma 3 N.d.A. P.A.L.

Eeh aree coinvolgibili da fenomeni di erosione con pericolosità molto elevata - art. 9 comma 5 N.d.A. P.A.L.

EeM aree coinvolgibili da fenomeni di erosione con pericolosità elevata - art. 9 comma 6 N.d.A. P.A.L.

EeM aree coinvolgibili da fenomeni di erosione con pericolosità media o moderata - art. 9 comma 6b N.d.A. P.A.L. - N.T.A. geologiche

EeL aste di corsi d'acqua coinvolgibili da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata - art. 9 comma 5 N.d.A. P.A.L. - 25 metri di fascia di rispetto inedificabile N.T.A. geologiche

EeL aste di corsi d'acqua coinvolgibili da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata - art. 9 comma 6 N.d.A. P.A.L. - 15 metri di fascia di rispetto inedificabile N.T.A. geologiche

CS aree di corredi stabilizzate naturalmente (forme morfologiche nitide) a pericolosità media o moderata - art. 9 comma 9 N.d.A. P.A.L. - N.T.A. geologiche.

5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

5.1. Premessa

Il Comune di Borgo San Dalmazzo, in ottemperanza ai disposti della L.R. 52/2000, ha approvato con d.c. n. 53 del 18/10/2010, il piano di classificazione acustica relativo al proprio territorio comunale.

Nel presente capitolo si procede, pertanto, come necessario ai sensi del c. 4, art. 5, L.R. 52/2000, alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla variante al P.R.G. con il piano di classificazione acustica.

La presente analisi è finalizzata a fornire le indicazioni sulla compatibilità, o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità, tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

In base a tali indicazioni si procederà, a variante approvata, ad avviare, se necessario, il processo di revisione di classificazione acustica.

5.2. Criteri della classificazione acustica

Il piano di classificazione acustica, adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06.08.01, attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare le aree oggetto della variante con la destinazione prevalente loro attribuita, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

Si potrà così individuare la presenza di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di prevedere fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento in riferimento alle modifiche che necessitano della presente valutazione:

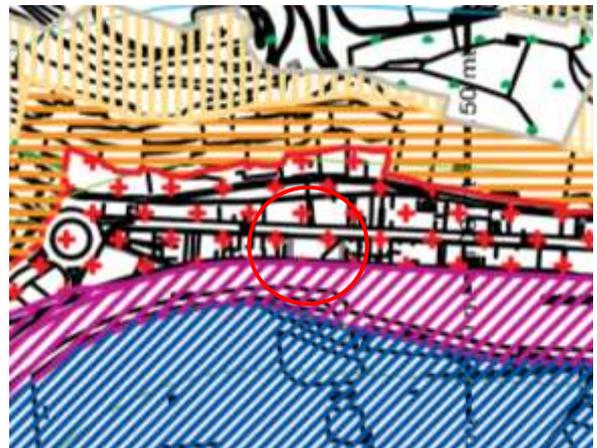
Zone urbanistiche previste dal P.R.I.C.M. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica	
area 5R4	III	IV	no	no	area ridotta
area 5R4.3 sub.A	IV	V	no	no	area stralciata
area 5R4.3 sub.B	II	II	no	no	area stralciata
area 2R4	III	III	no	no	area soggetta a norma specifica
area 3R5.4	III	III	no	no	area ridotta
area 1R3.6	II-III	II-III	no	no	individuazione area
area 3R4.9	III	III	no	no	area con incremento di cubatura
area F.D.P2.1	IV-V	IV-V	no	no	area ridotta
area 7P2.1	V	IV-V	no	no	individuazione area
area 4R5.11	III	III	no	no	area stralciata

5.4 Verifiche di compatibilità

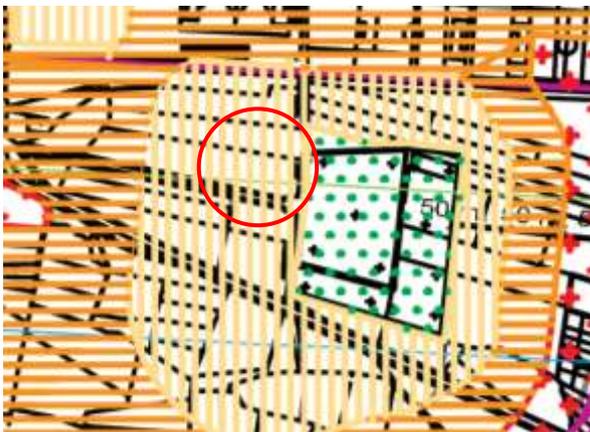
Le modifiche non determinano l'insorgenza di contatti critici e risultano compatibili con l'azzoneamento acustico in cui ricadono e pertanto non si determina la necessità di revisione della zonizzazione acustica.



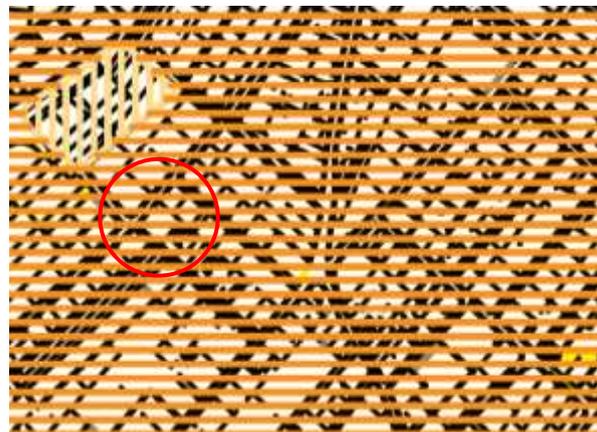
Area 5R4



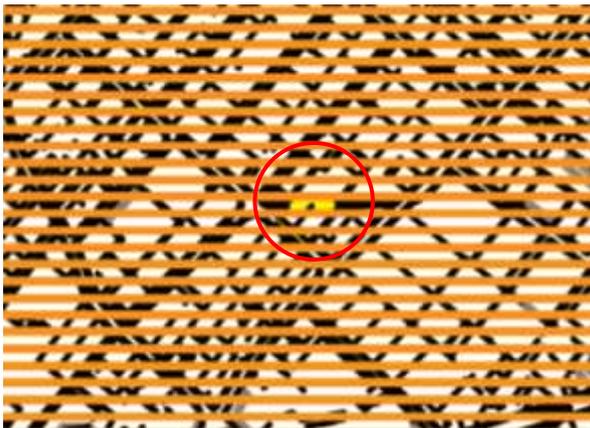
Area 5R4.3 sub.A



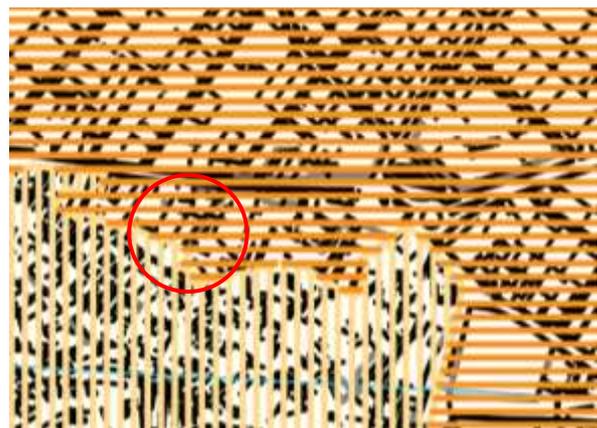
Area 5R4.3 sub.B



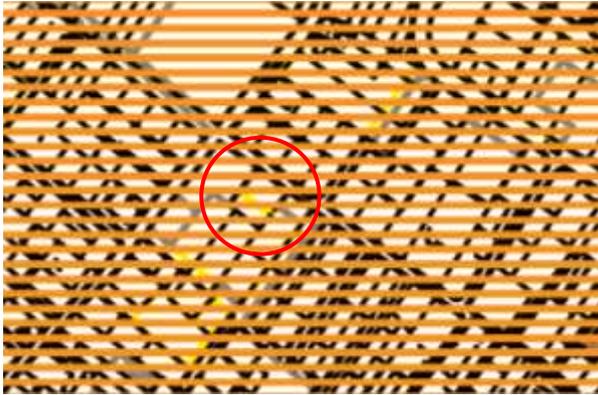
Area 2R4



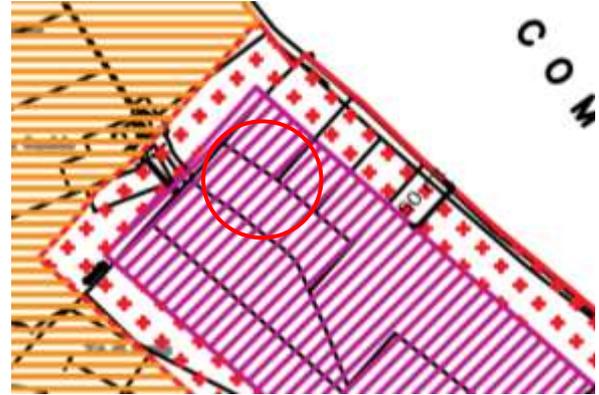
Area 3R5.4



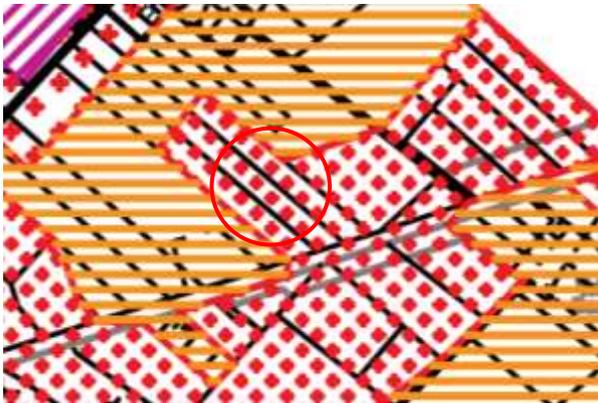
Area 1R3.6



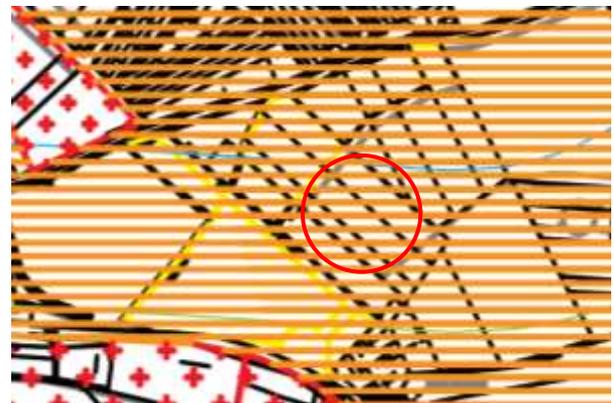
Area 3R4.9



Area F.D.P2.1



Area 7P2.1



Area 4R5.11

RETINO	CL.
L.R. 52/2000	
	I
	II
	III
	IV
	V
	VI

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come anticipato nel punto due precedente, il Comune di Borgo San Dalmazzo aveva avviato nel 2003 una variante strutturale, denominata appunto "Variante 2003", avente quale unico obiettivo l'adeguamento al P.A.I. e pertanto corredata da studi geologici – tecnici per definire le zone di rischio e quelle di idoneità per la trasformazione urbanistica. Da tali verifiche si sono prodotti una serie di elaborati tecnici atti a rappresentare le caratteristiche territoriali sotto tale aspetto, tra i quali la carta di "Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" debitamente sovrapposta alle tavole di progetto del P.R.G.

Questi elaborati risultano quindi indispensabili al fine di appurare se le scelte urbanistiche, o le modifiche come nel presente caso, siano sotto tale profilo idonee. Si riportano le seguenti specificazioni per le modifiche in cui occorre tale verifica: le aree oggetto di modifica di cui ai punti 3.1, 3.2, 3.3 e 3.5 risultano compatibili con l'attuale Carta di Sintesi:

	zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
area 2R4	residenziale	1
area 3R5.4	residenziale	1
area 1R3.6	residenziale	1
area 3R4.9	residenziale	1
area 7P2.1	produttiva	1



2R4



3R5.4



1R3.6



3R4.9



7P2.1

LEGENDA

CLASSI D'IDONEITÀ ALL'UTILIZZO URBANISTICO

-  Classe I - Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
-  Classe II - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adossazione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.
-  Classe III - Porzioni di territorio che presentano caratteri geomorfologici ed idraulici tali da impedire l'utilizzo qualora ineditabile con l'eccezione delle aziende agricole secondo quanto indicato dalle N.T.A. geologiche.
-  Classe IIIa - Porzioni di territorio inedificabile, caratterizzate da processi morfodinamici attivi, recenti, in atto o potenziali, inadatte a nuovi insediamenti.
-  Classe IIIb1 - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di risassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente - pericolosità media o moderata (Em).
-  Classe IIIb2 - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di risassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente; in tali ambiti non sono consentite nuove edificazioni - pericolosità elevata o molto elevata (Eb - Ea).

AREE PERICOLOSE

-  Fa fasce attive con pericolosità molto elevata - art. 9 comma 2 N.d.a. P.A.I.
-  Fq fasce quietanti con pericolosità elevata - art. 9 comma 3 N.d.a. P.A.I.
- Piccole fasce.
-  Ea aree coinvolgibili da fenomeni di esondazione con pericolosità molto elevata - art. 9 comma 5 N.d.a. P.A.I.
-  Eb aree coinvolgibili da fenomeni di esondazione con pericolosità elevata - art. 9 comma 6 N.d.a. P.A.I.
-  Em aree coinvolgibili da fenomeni di esondazione con pericolosità media o moderata - art. 9 comma 6bis N.d.a. P.A.I. - N.T.A. geologiche
-  EaL, rete di corsi d'acqua coinvolgibili da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità molto elevata - art. 9 comma 5 N.d.a. P.A.I. - 25 metri di fascia di rispetto inedificabile N.T.A. geologiche
-  EbL, rete di corsi d'acqua coinvolgibili da dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata - art. 9 comma 6 N.d.a. P.A.I. - 15 metri di fascia di rispetto inedificabile N.T.A. geologiche
-  Ce aree di conoidi stabilizzate naturalmente (forme morfologiche nille) a pericolosità media o moderata - art. 9 comma 9 N.d.a. P.A.I. - N.T.A. geologiche

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

-  Lente della Fascia A - art. 29 N.d.a. P.A.I.
-  Lente della Fascia B - art. 30 N.d.a. P.A.I.
-  Corsi d'acqua pubblici o demaniali - 10 metri di fascia di rispetto inedificabile R.D. 52304.
-  Corsi d'acqua privati - 5 metri di fascia di rispetto inedificabile N.T.A. geologiche
-  Canali e beateri consortili - 5 metri di fascia di rispetto inedificabile - art. 14 N.d.a. P.A.I.
-  Pozzi e sorgenti idropotabili - fascia di rispetto D.Lgs. 152/99

ALTRI SIMBOLI

-  Confine del territorio comunale, desunto dalle carte catastali alla scala 1:2.000 ove difforme da quello riportato sulla C.T.R. alla scala 1:10.000.
-  Alveo fluviale osservabile da orbolito, anno 2006.

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

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come parziale non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R. ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R.. Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica, in quanto il Progetto Preliminare viene redatto a pochi giorni dall’approvazione del P.P.R., si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: 1) Modifica tipo di intervento edilizio consentito; 2) Stralcio e ripermimetrazione di aree residenziali esistenti; 3) Trasferimento volumetria in aree esistenti di Piano; 4) Stralcio parziale di area produttiva; 5) Individuazione di nuova area produttiva; 6) Modifiche e precisazioni di carattere normativo; 7) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici.

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

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

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

 compatibilità

 necessità di approfondimento

 incompatibilità

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

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.20 al P.R.G. di Borgo San Dalmazzo						
		1	2	3	4	5	6	7
IV	Art. 31	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 32	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 33	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 34	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 35	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 36	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 37	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 38	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 39	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 40	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 41	■	■	■	■	■	■	■
V	Art. 42	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 43	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 44	■	■	■	■	■	■	■
VI	Art. 45	■	■	■	■	■	■	■
	Art. 46	■	■	■	■	■	■	■

■ compatibilità

■ necessità di approfondimento

■ incompatibilità

Come intuibile già dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere sostanzialmente coerente con le previsioni ed obiettivi del P.P.R.. Infatti quattro degli interventi presi in esame non necessitano in alcun modo di approfondimento, mentre per i restanti (tre) si genera la necessità di fare alcune riflessioni ed approfondimenti per codificare se risultino esservi criticità di previsione.

Per quanto attiene alla modifica 1) "Modifica tipo di intervento edilizio consentito", si può evidenziare che in nessuno dei casi evidenziati in tabella (in particolare nella valutazione della parte "IV Componenti e Beni Paesaggistici") risultino "attivarsi" criticità. Si sottolinea come l'operazione presa in esame comporti esclusivamente l'individuazione di una specifica urbanistica riguardante un'area già esistente, non interferendo sulle relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31) bensì fornendo gli strumenti necessari per una futura progettazione urbanistica e architettonica consona all'area in cui si inserisce. Si specifica inoltre che l'area interessante tale ambito d'intervento non determina la necessità di essere fornita di servizi data la sua contiguità o corrispondenza ad aree urbane consolidate (art. 35).

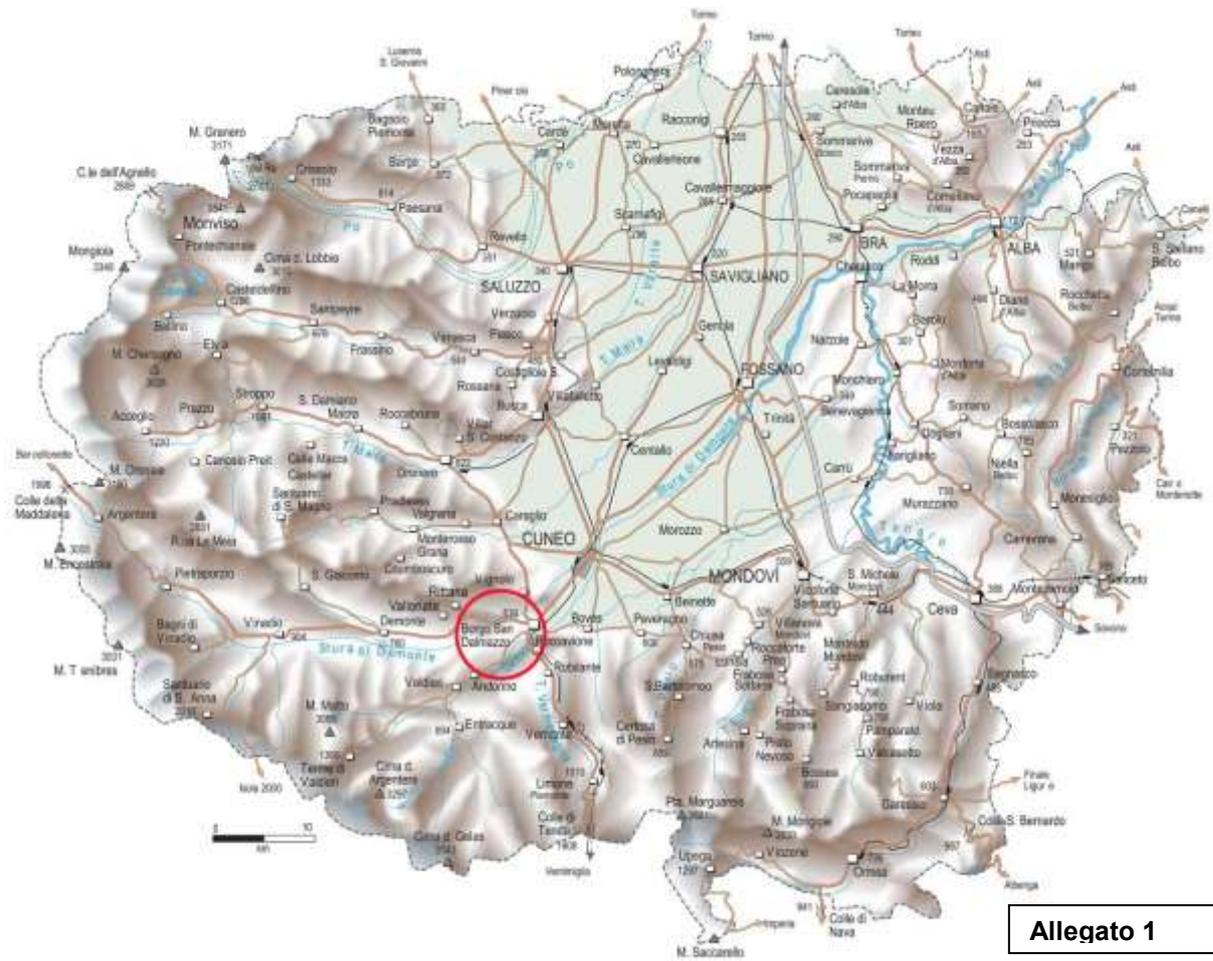
Per quanto riguarda l'obiettivo 3) "Trasferimento volumetria in aree esistenti di Piano" si precisa che l'intervento si inserisce nel tessuto urbano esterno ai centri, normate all'art.35 delle norme di attuazione del P.P.R., e che si tratta di un semplice trasferimento di volumetria in progetto da un'area ad un'altra, senza necessitare di verifiche in quanto l'ambito oggetto d'intervento è già oggi compatibile con la previsione secondo le norme di piano vigenti.

In riferimento all'intervento 5) "Individuazione di nuova area produttiva" si specifica che l'intervento descritto riguarda un'area compresa tra quelle di dispersione insediativa prevalentemente specialistica e quelle di insediamenti rurali, normate agli articoli n. 38 e 40, e si tratta dell'individuazione di una nuova area produttiva proposta per necessità aziendali (7P2.1), con specifiche opere di mitigazione derivanti dal procedimento di V.A.S., possibili anche grazie allo stralcio di un'altra area produttiva avulsa dal contesto edificato. Questa operazione, si colloca nei pressi di aree già caratterizzate da elementi critici con detrazioni visive (art. 41), ed in posizione delicata poiché in vicinanza di una porta urbana (art.34), ma nonostante si possa considerare l'ambito di inserimento dell'area come un percorso di una discreta panoramicità (art.30) sulle catene montuose circostanti, tale intervento vede la sua sostenibilità garantita, sia da operazioni di rilocalizzazione, che dall'impiego di accorgimenti derivanti da procedimento di V.A.S. che ne limitano l'impatto sull'area circostante.

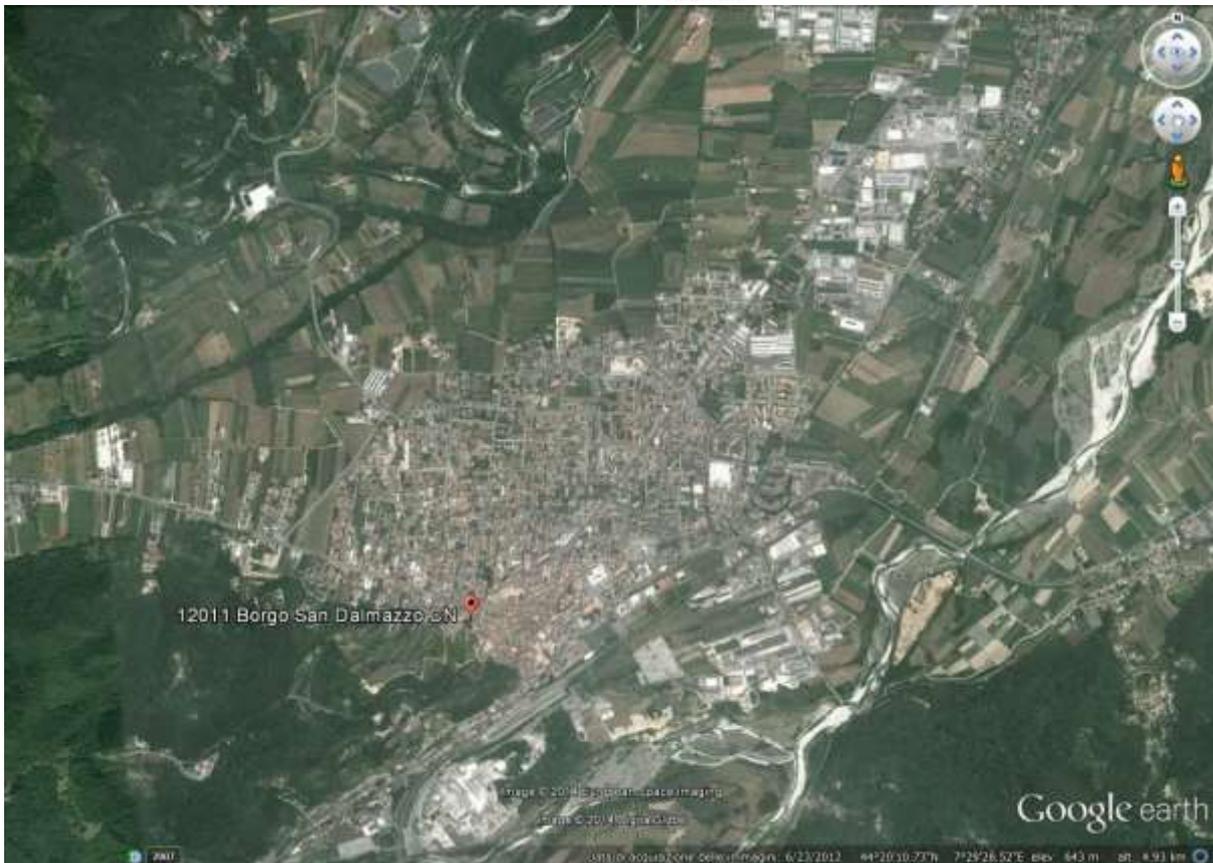
Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n.20 al P.R.G. del Comune di Borgo San Dalmazzo alle previsioni del P.P.R..

ALLEGATI:

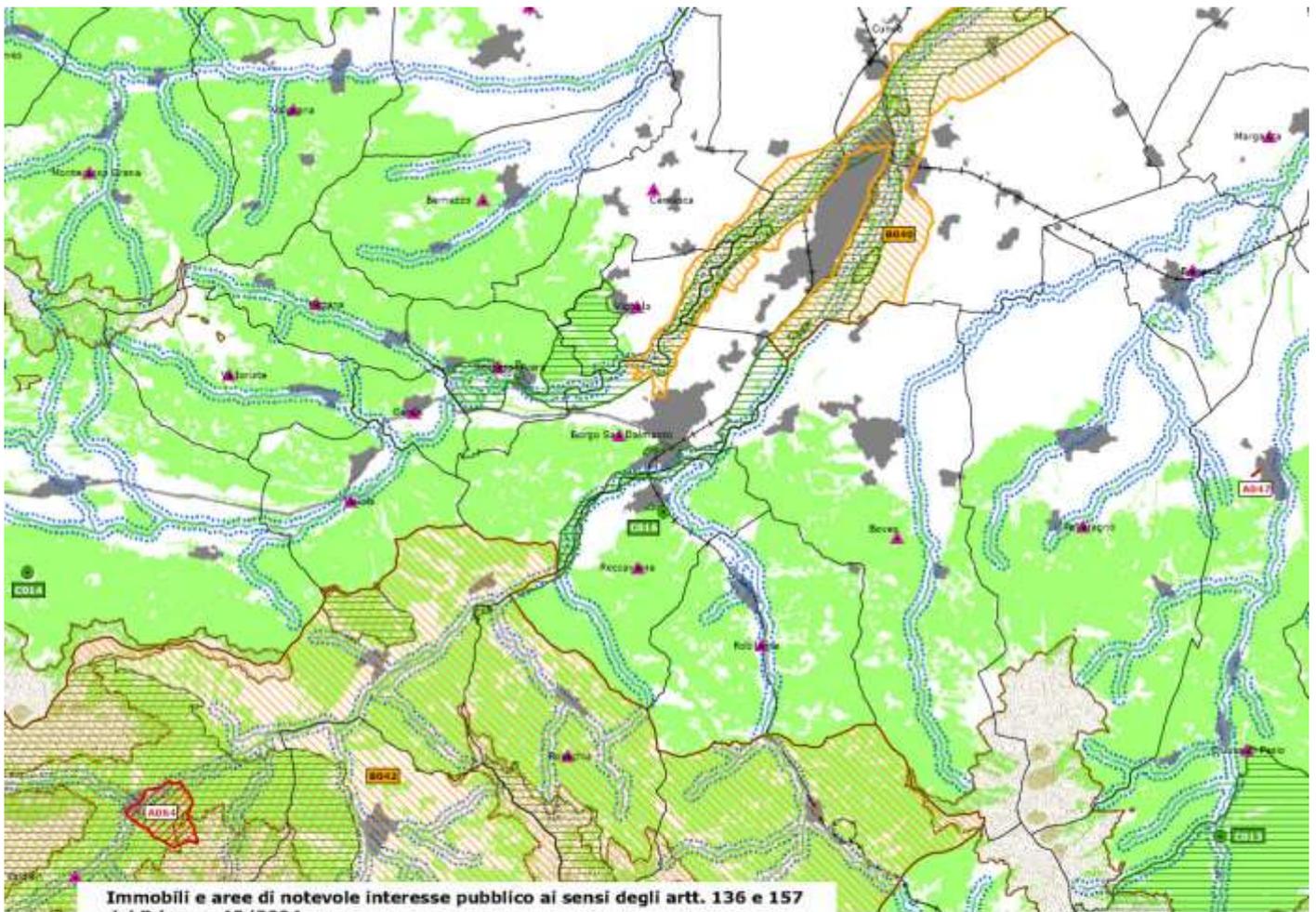
- 1 Inquadramento stradale /
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.6 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.21 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
9. Estratti PRG vigente
10. Estratti PRG variato



Allegato 1



Allegato 2



Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

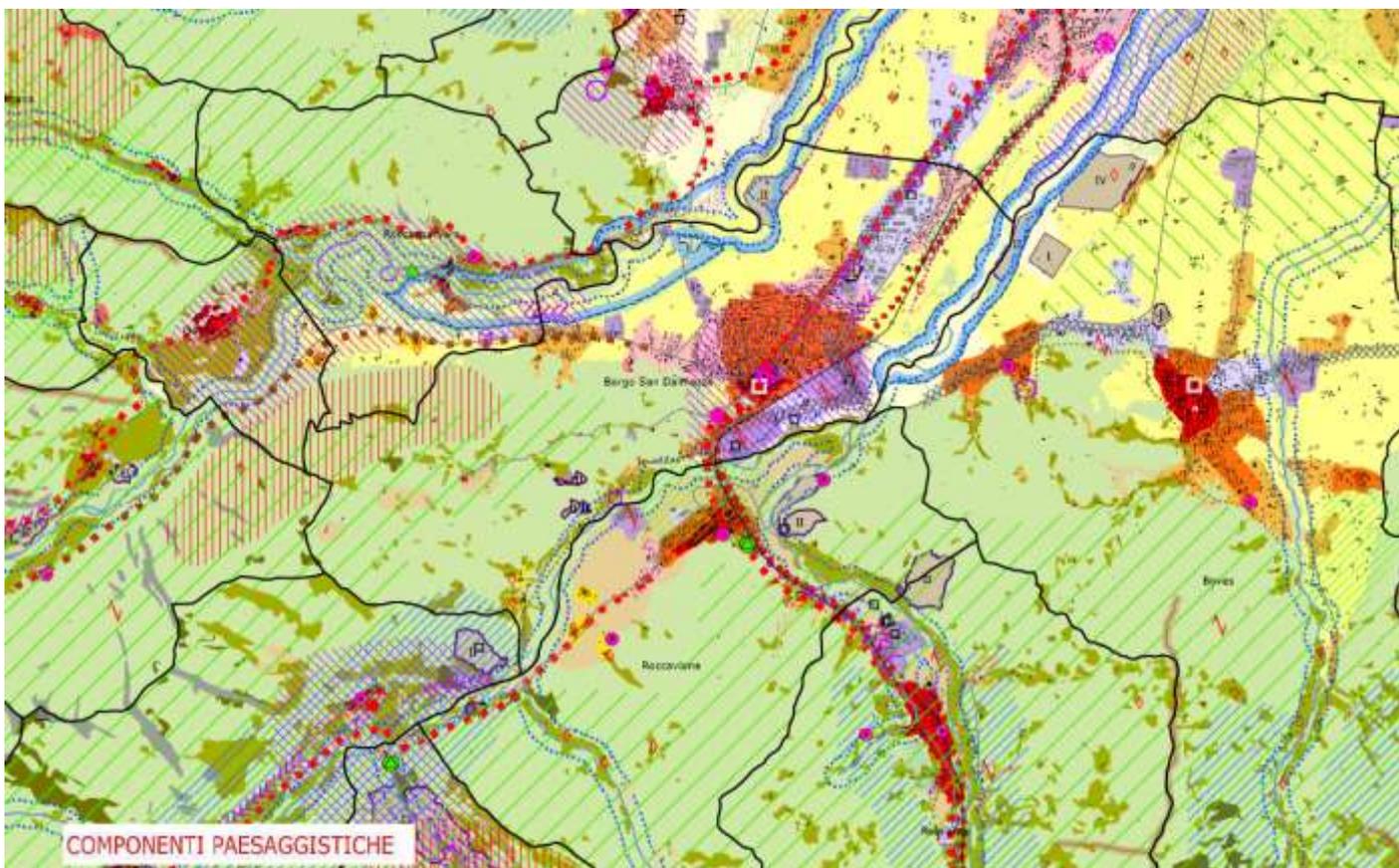
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

Tem di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.



COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali

- Area di montagna (art. 13)
- Vette (art. 13)
- Sistema di corsi d'acqua principali e secondari (art. 13)
- Ghiaie, rocce e macerati (art. 13)
- Zona Fluviale Altaggio (art. 14)
- Zona Fluviale Infera (art. 14)
- Laghi (art. 30)
- Semplici e praterie coperte forestali (art. 30)
- Area adibitevoli di specifico interesse paesaggistico e naturalistico (previsti su un rilevato reale, art. 31)
- Praterie rurali (art. 31)
- Praterie, prati pascoli, cespugli (art. 31)
- Area non montane a diffusa presenza di stagni e stagni (art. 31)
- Area di elevato interesse agronomico (art. 31)

Componenti storico-culturali

- "Vallata" storica e patrimonio storico (art. 32)
- Rete storica di età romana e medievale
- Rete storica di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Sottili e centri di 1°/2° rango (art. 24)
- Totem
- Strutture insediative storica di valore con forte identità morfologica (art. 24, art. 32 per le strutture tutelate)
- Sistemi di testimonianza storica del territorio rurale (art. 32)
- Spazi aperti connessi agli usi agrari storici (art. 32)
- Presenze diversificate di sistemi irrigui (art. 32)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 24)
- Luoghi di alloggiamento e centri di base (art. 32)
- Infrastrutture e attrezzature funzionali per la montagna (art. 26)
- Area e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 32)
- Pali delle "religioni" (art. 25, art. 33 per i Beni Paesaggistici tutelati)
- Sistemi di fortificazione (art. 32)

Componenti percettivo-identitarie

- Selvadene (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Aree panoramiche (art. 30)
- Punti del controllo (art. 30)
- Punti notevoli (art. 30)
- Punti panoramici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Sistema di corsi d'acqua principali e secondari e patrimoni principali e secondari (art. 31)

Relazioni urbanistiche e paesaggistiche (art. 33)

- Spedimenti tradizionali con forti punte affarati e fondi urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, colline
- Sistemi di nuclei costruiti di case e di funzionali, regolari nell'aspetto e in rapporto
- Insediamenti periferici o di recente in emergenza (raggio o versanti collinari a morfologia prevalentemente boscosa o collinare)
- Contorni di nuclei storici o di emergenza architettonica salienti
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di abitazione e infrastrutture obsolete (abitazioni, impianti produttivi industriali o agricoli, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)
- Aree sommitali costituenti fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agenziali di particolare interrelazione tra aree urbane e bordi boschi
- Sistemi paesaggistici rurali di "significativa varietà" e "specificità", con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali omogeni e di tracce di abitazioni sparse e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i "Termini" storici dell'ordine Mauriziano, con annessi e di funzione di notevole interesse pubblico, disciplinate dall'art. 23 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
- Sistemi rurali lungo fiume con insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle conche fluviali
- Sistemi paesaggistici rurali di "significativa omogeneità" e caratterizzazione dei coltivi in rete
- Sistemi paesaggistici rurali di "significativa omogeneità" e caratterizzazione dei coltivi, i vigneti

Componenti morfologico-insediative

- Aree urbane (art. 34)
- Venti su aree affollate (art. 34)
- Elementi strutturali e bordi urbani (art. 34)
- Urbani consolidati dai centri maggiori (art. 35) m.L.1
- Urbani consolidati dai centri minori (art. 35) m.L.2
- Nuclei urbani intorno ai centri (art. 35) m.L.3
- Nuclei disomogenei suburbanizzati (art. 35) m.L.4
- Insediamenti spazialmente organizzati (art. 35) m.L.5
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente insediativa (art. 36) m.L.6
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente spazialistica (art. 36) m.L.7
- "Orme" spazialistiche (art. 37, c. 3, lett. a, par. 1 - 2) - (3) - (4) m.L.8
- Complessi infrastrutturali (art. 38) m.L.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.L.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina o bassa montagna (art. 40) m.L.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.L.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione reale e dispersa (art. 40) m.L.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.L.14
- Alloggi o insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.L.15

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

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

Temati di base

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistemi idrografici
- Confini comunali
- Edificati residenziali
- Edificati produttivo-commerciali

Allegato 4

CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

- Aree boscate (fonte CTR)
- Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
- Aree scammiali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
- Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

- Aree protette (fonte PTR)
- Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
- Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
- Aree contigue a territori extraprovinciali interessati in SIC o parchi
- Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
- Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPL)"
- Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

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

6-7. Laghe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Ba)

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

- 21. zona del massiccio del monte Broc
- 22. zona del gruppo del Monviso e della via Varaita
- 23. zona delle Alpi Valgrisenone e del Monte Argentera
- 24. Valle Susa (Sud) di Bardonecchia
- 25. Valle Susa (Nord) di Bardonecchia
- 26. Dora, fino al tratto il bacino del torrente Negrore (confine con Laguna Nera)

Interesse da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Duca del centro storico di Polizzano
- 40. intorno delle Rocche dei Forci Cuneesi
- 41. zona delle Cascate ex Savoia del parco del castello di Baccorchi

Interesse da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Città di Castellinaldo
- C. Città di Villar
- D. Piana della Borca di Giarola
- E. castello di Gressano

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

Centri storici di notevole o grande valore regionale



Centri storici di medio valore regionale

Centri storici di valore locale

Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

- Autostrade e raccordi esistenti
- Autostrade e raccordi di progetto
- Viabilità primaria esistente
- Viabilità primaria di progetto
- Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
- Altre strade di rilevanza provinciale in progetto

Sentieri e rete escursionistica

Ferrovie esistenti

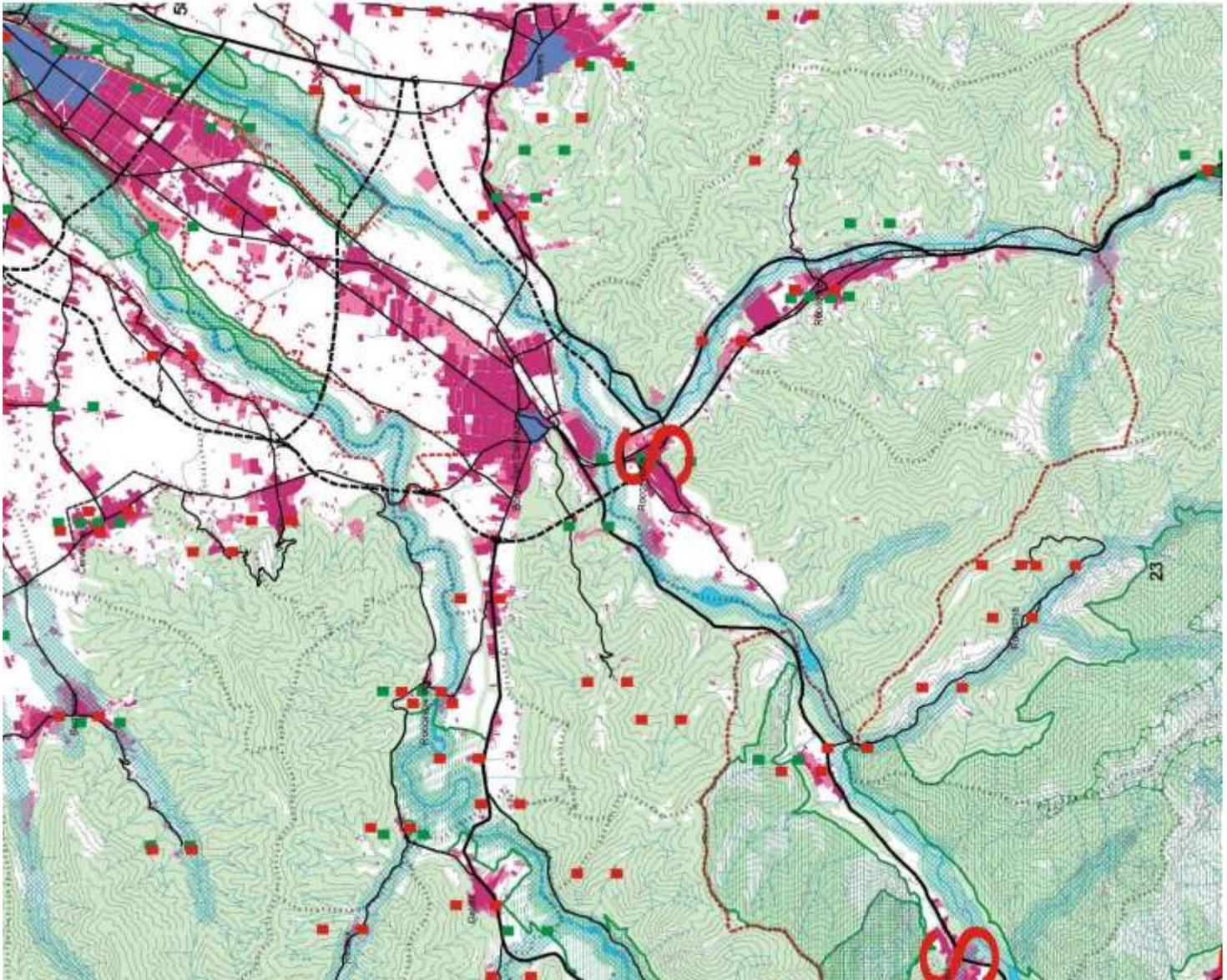
Ferrovie di progetto

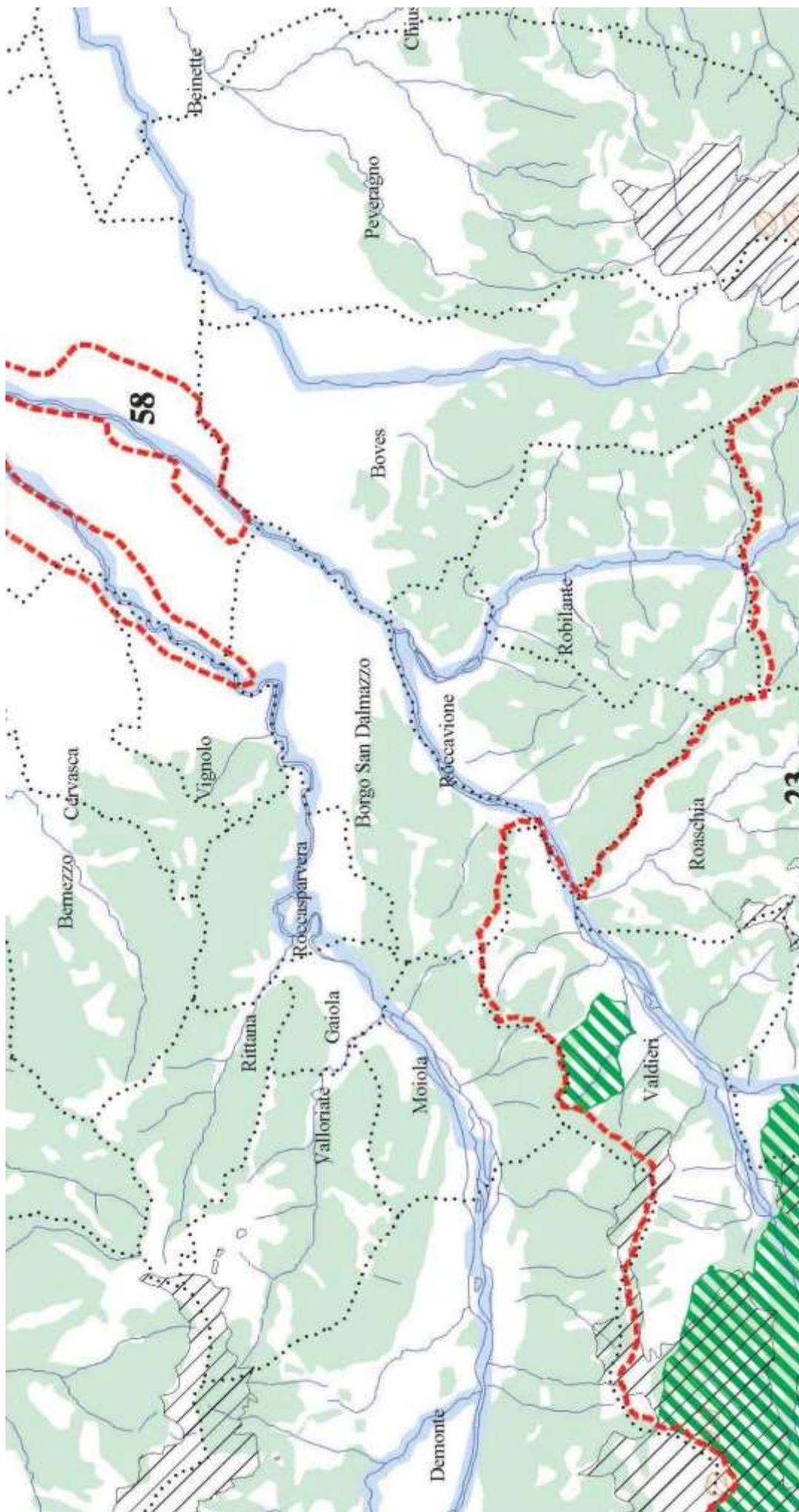
Ferrovie dismesse

Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

- Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
- Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
- Rete idrografica
- Curve di livello
- Limiti comunali





LEGENDA

- Aree boscate
- Fasce limitrofiche d'acqua di interesse regionale) o lacustri
- Aree protette
- Circhi glaciali
- Aree di sopra dei 1600 m
- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
- Aree di elevata qualità" paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
- Aree di elevata qualità" paesistico ambientale interessate da Piani di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

- Interesse da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:
 - 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alta Ibra)
- Interesse da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
 - 21. area del massiccio del monte Bianco
 - 22. zona del gruppo del Morro e della Val Venaus
 - 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentario
 - 24. zona del gruppo del Murgareis
 - 35. alta Valle Susa di Demonte
 - 36. Orero, fino a tutto il bacino del torrente Negone (confine con Liparta Nava)

Interesse da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 30. area della tratta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Rossi Cuneesi
- 41. zona della Casare ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interesse da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 37. zona di Colle Gassino e di Alpe di Penabina
- 58. Parco fluviale di Cuneo

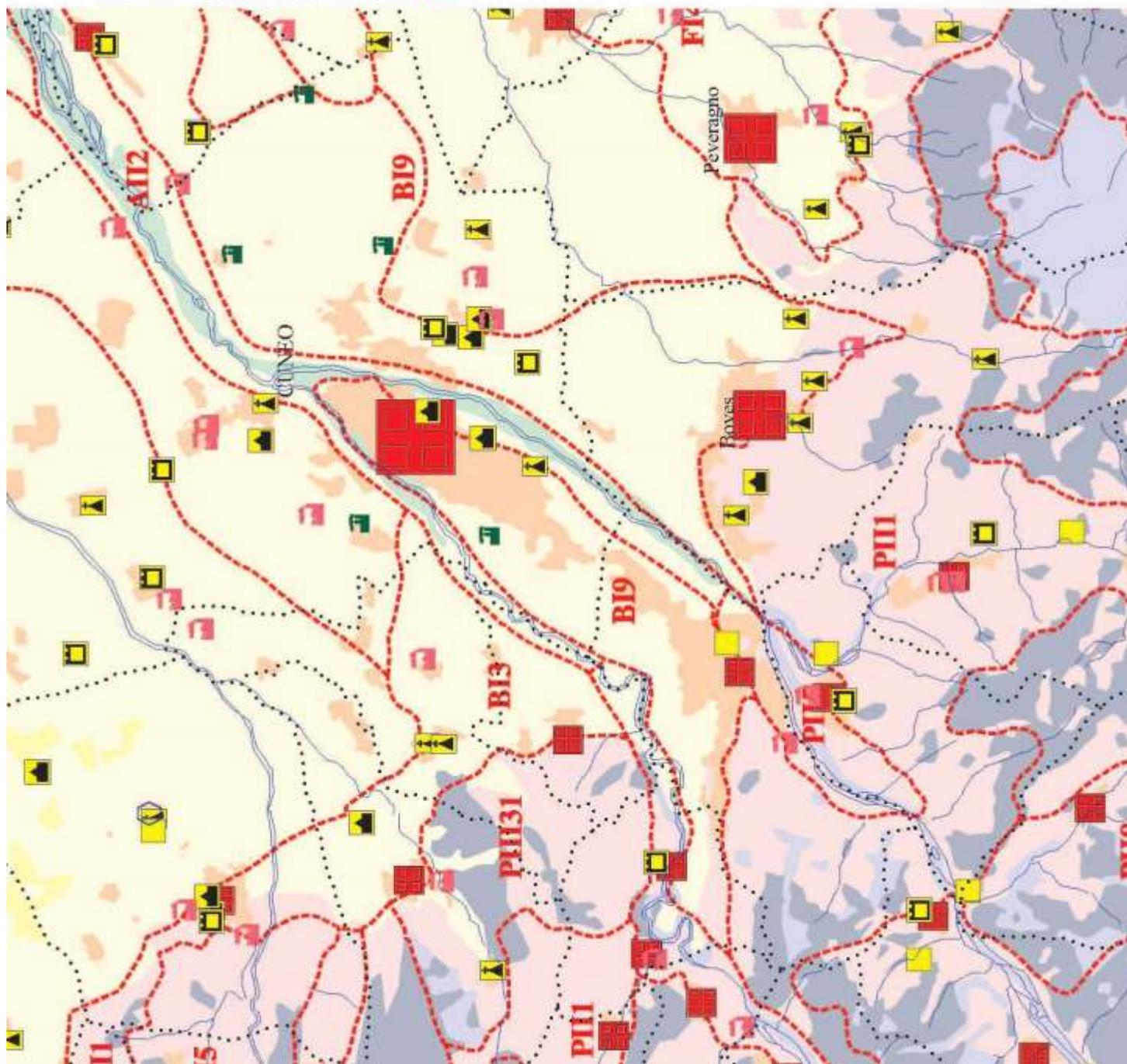
Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Solizzo
- B. Centro di Castelmagno
- C. Chiesa del Villar
- D. Piano della Rinasaglia
- E. castello di Gorzegno

CARTA DEI VALORI CULTURALI

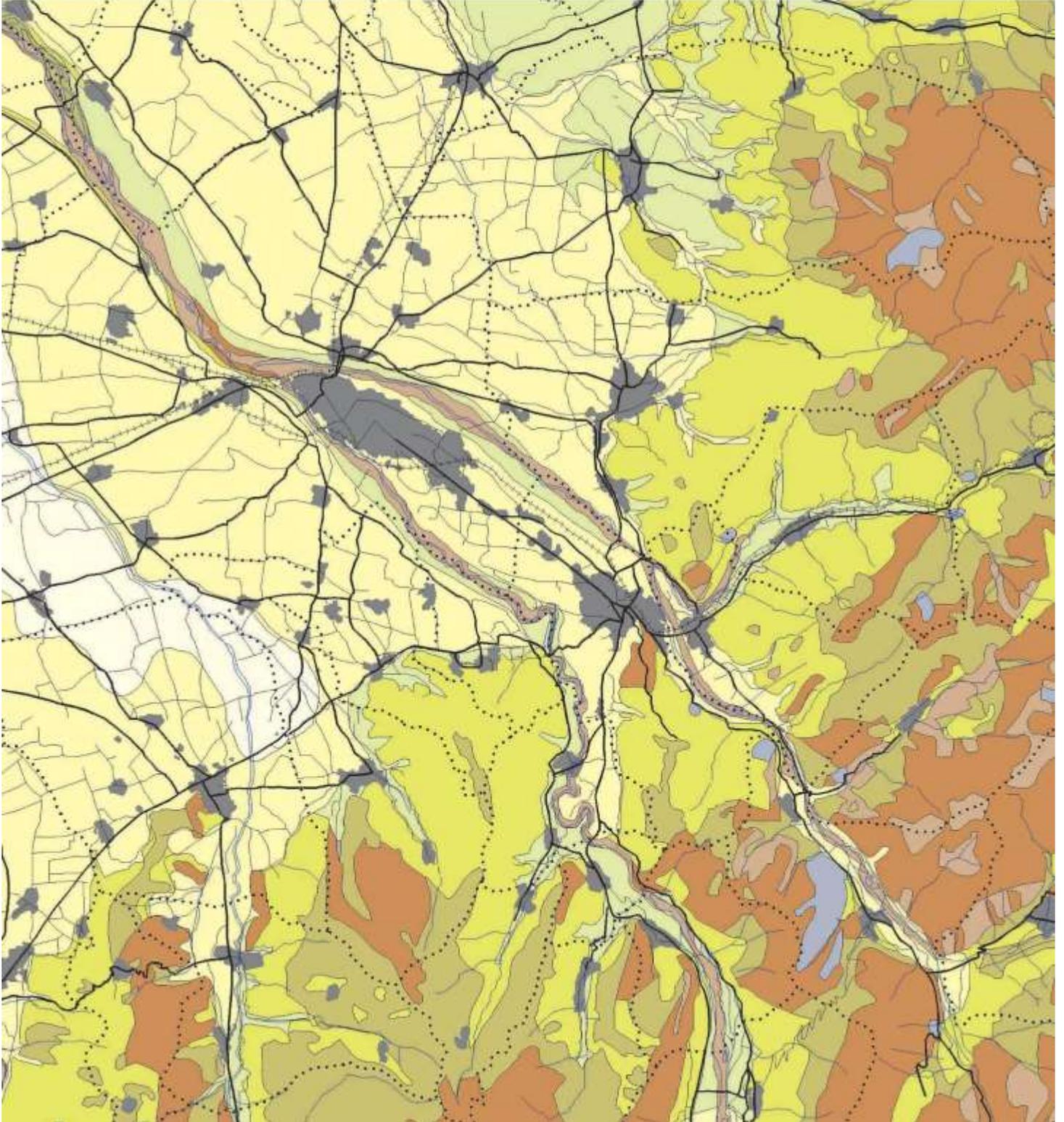
LEGENDA

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

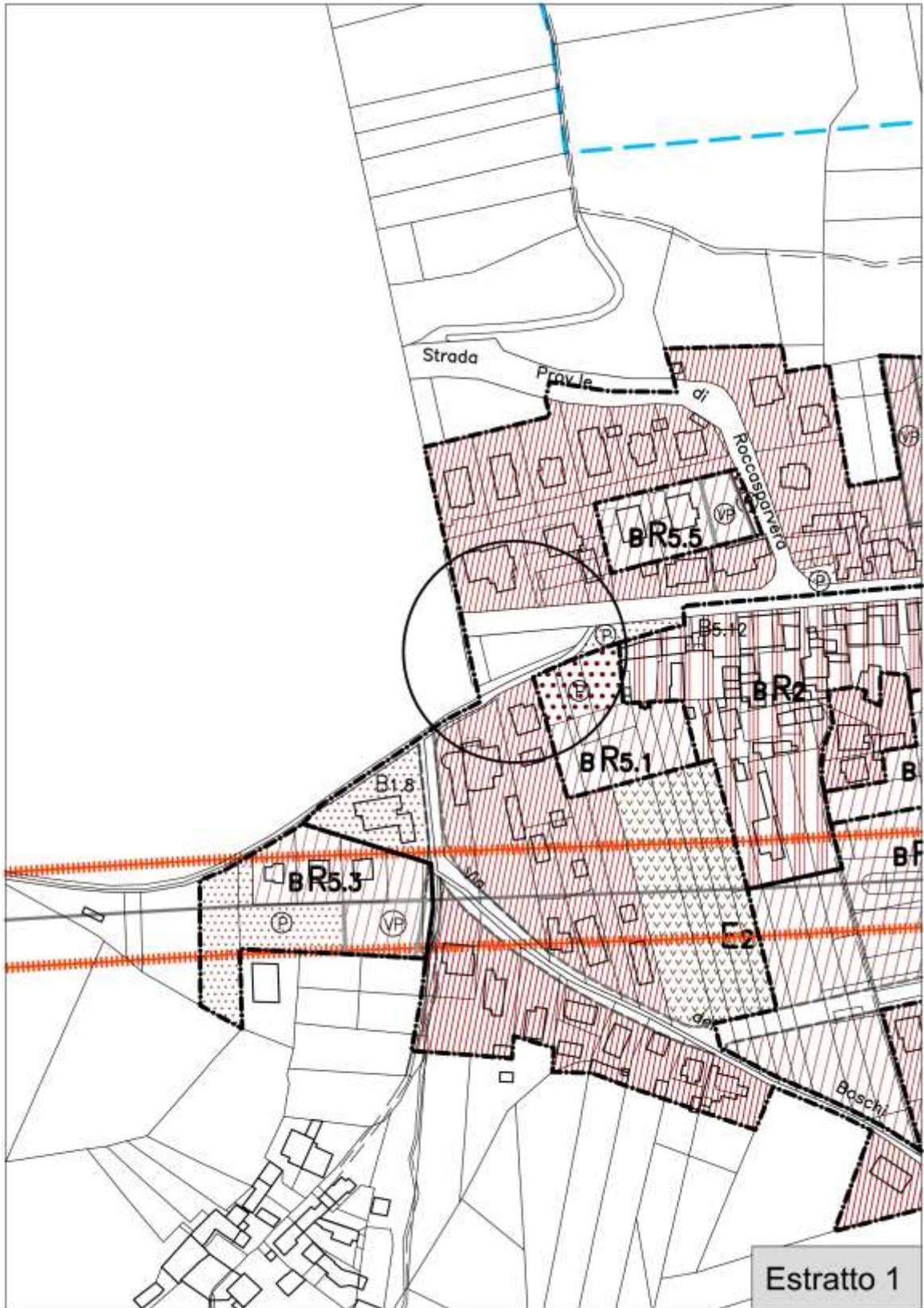


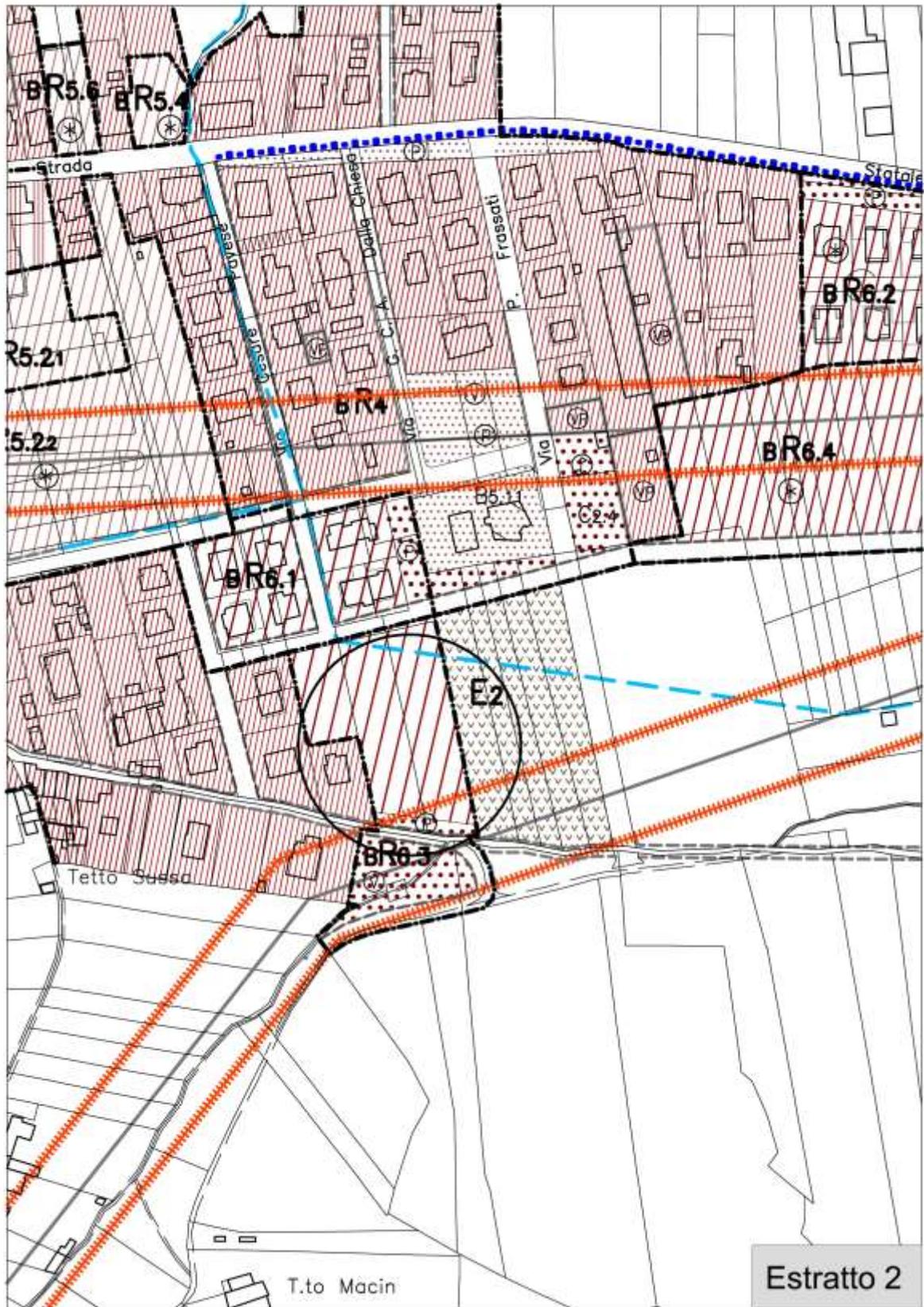
CAPACITA' D'USO DEI SUOLI
LEGENDA

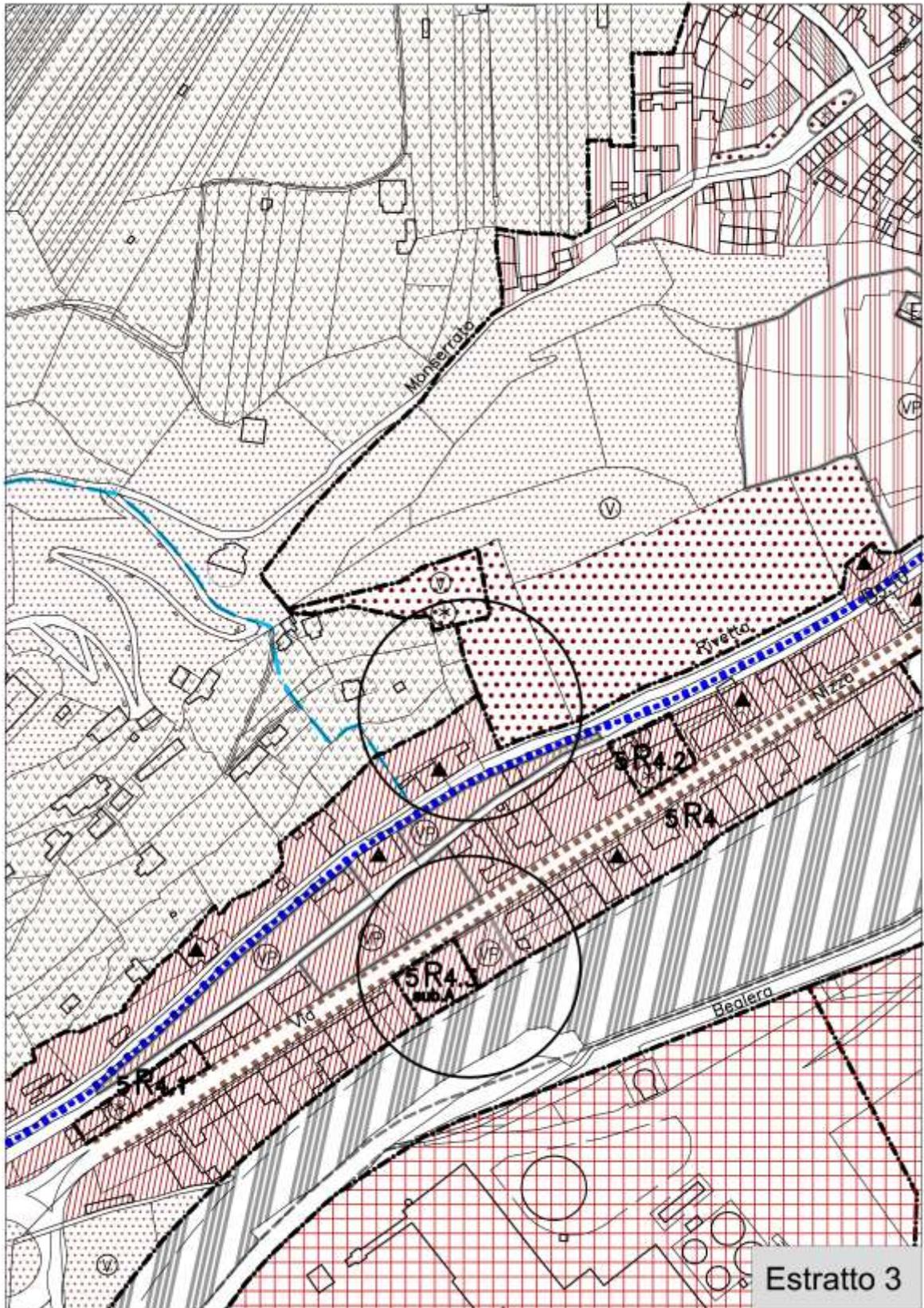
	Suoli di CLASSE I
	Suoli di CLASSE II
	Suoli di CLASSE III
	Suoli di CLASSE IV
	Suoli di CLASSE V
	Suoli di CLASSE VI
	Suoli di CLASSE VII
	Suoli di CLASSE VIII
	Acque
	Aree edificate
	Rete idrografica
	Autostrade
	Strade statali e provinciali
	Strade comunali
	Ferrovie
	Limiti comunali
	Limite provinciale

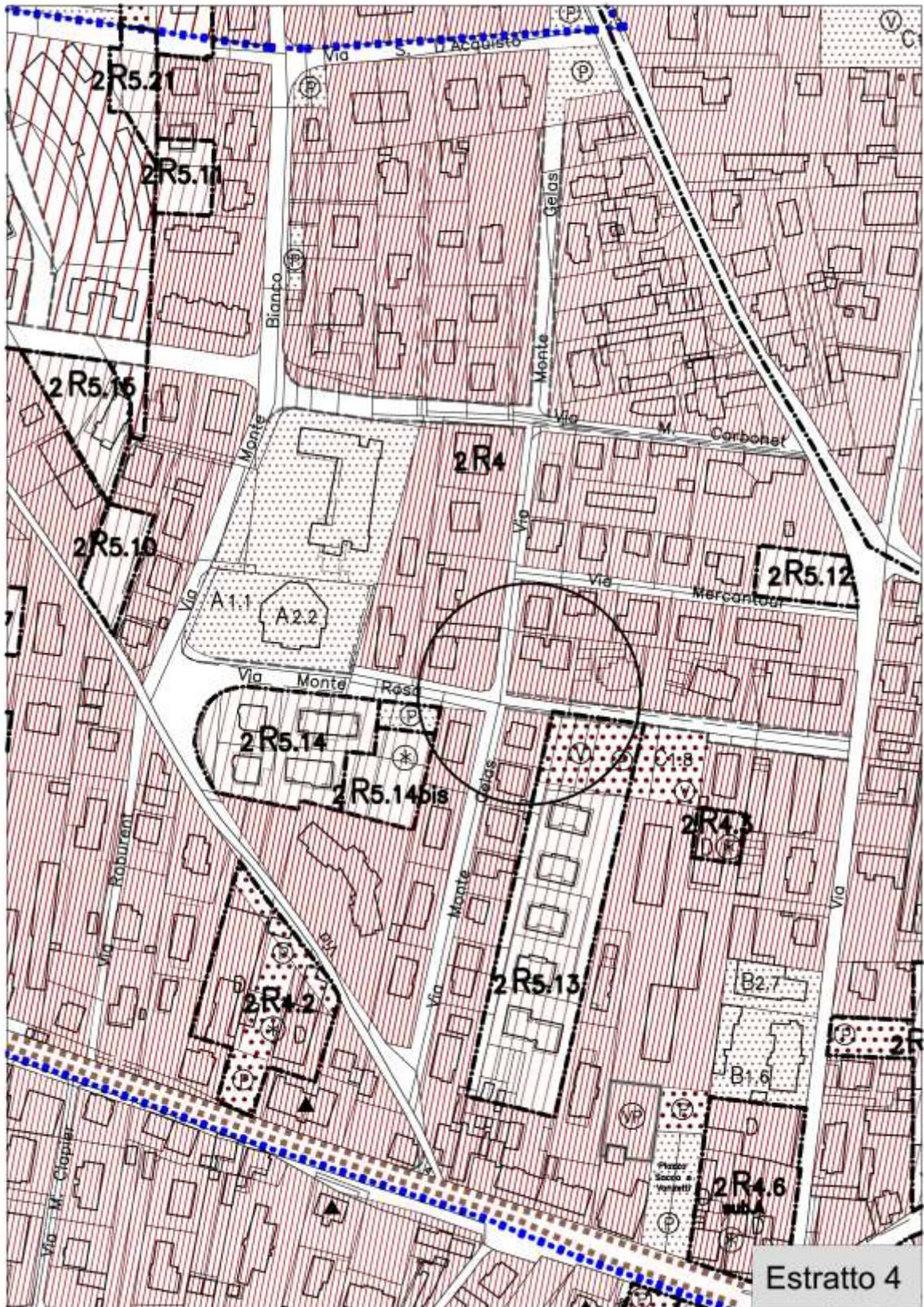


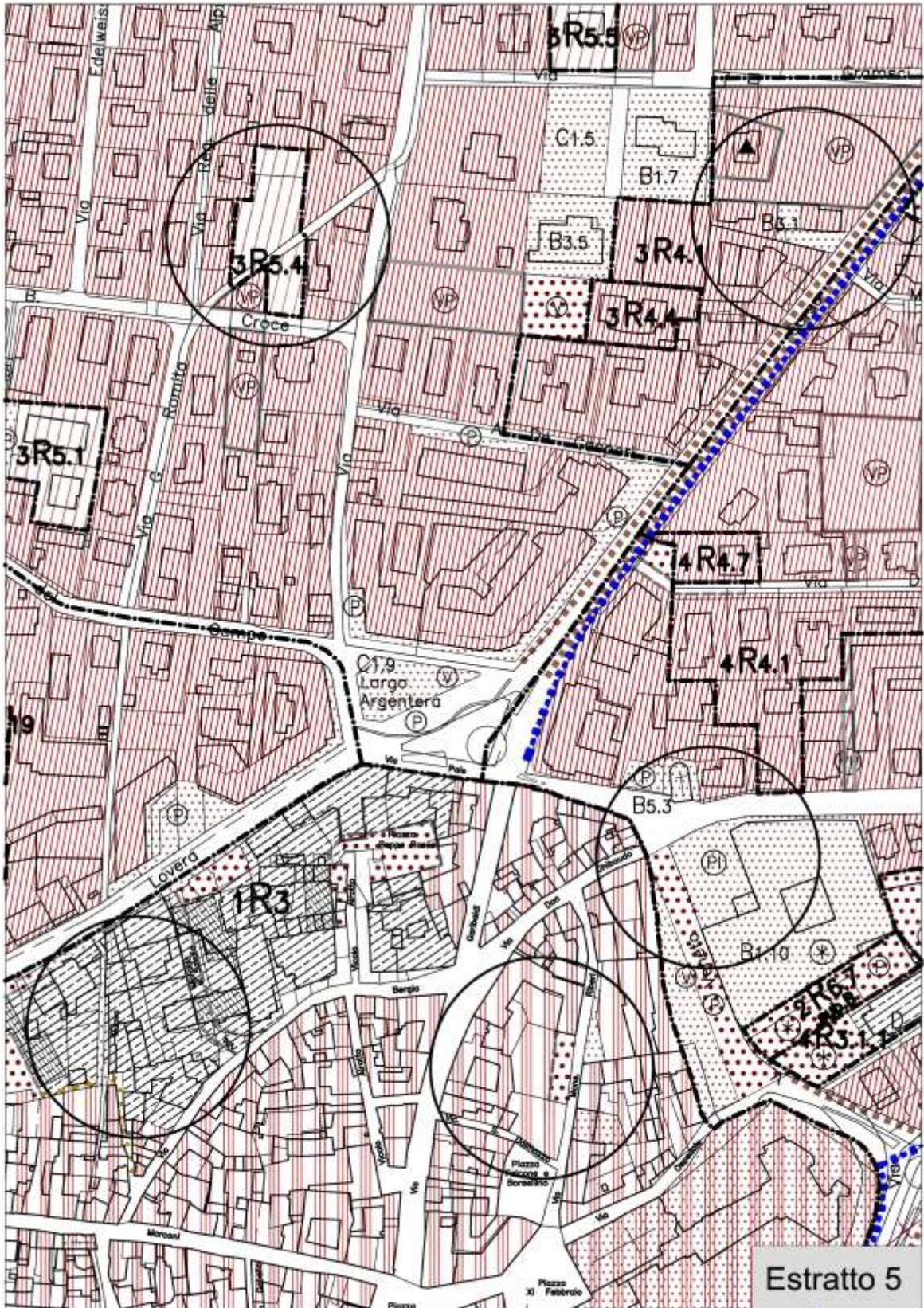
allegato 9: estratti PRG vigente

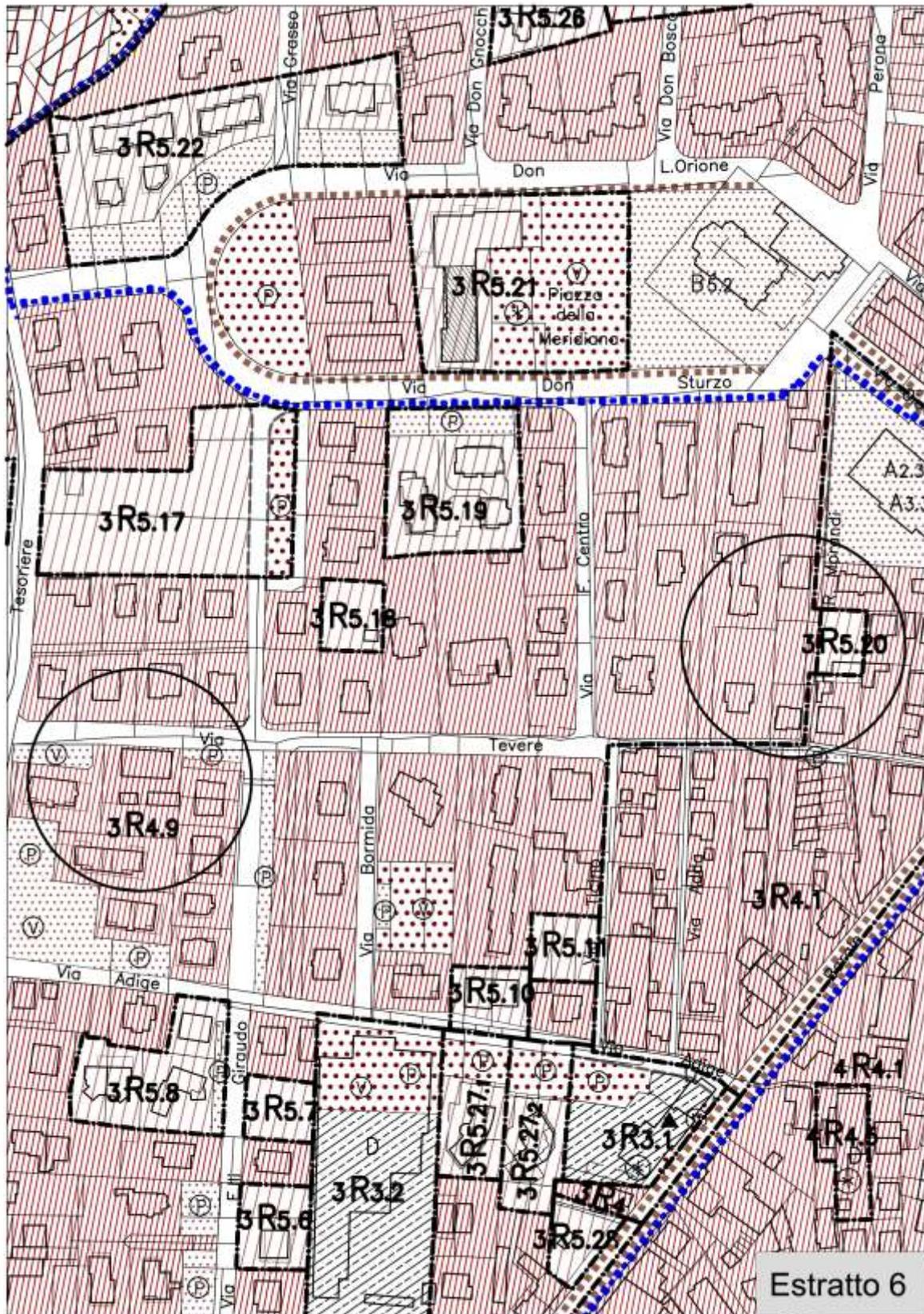


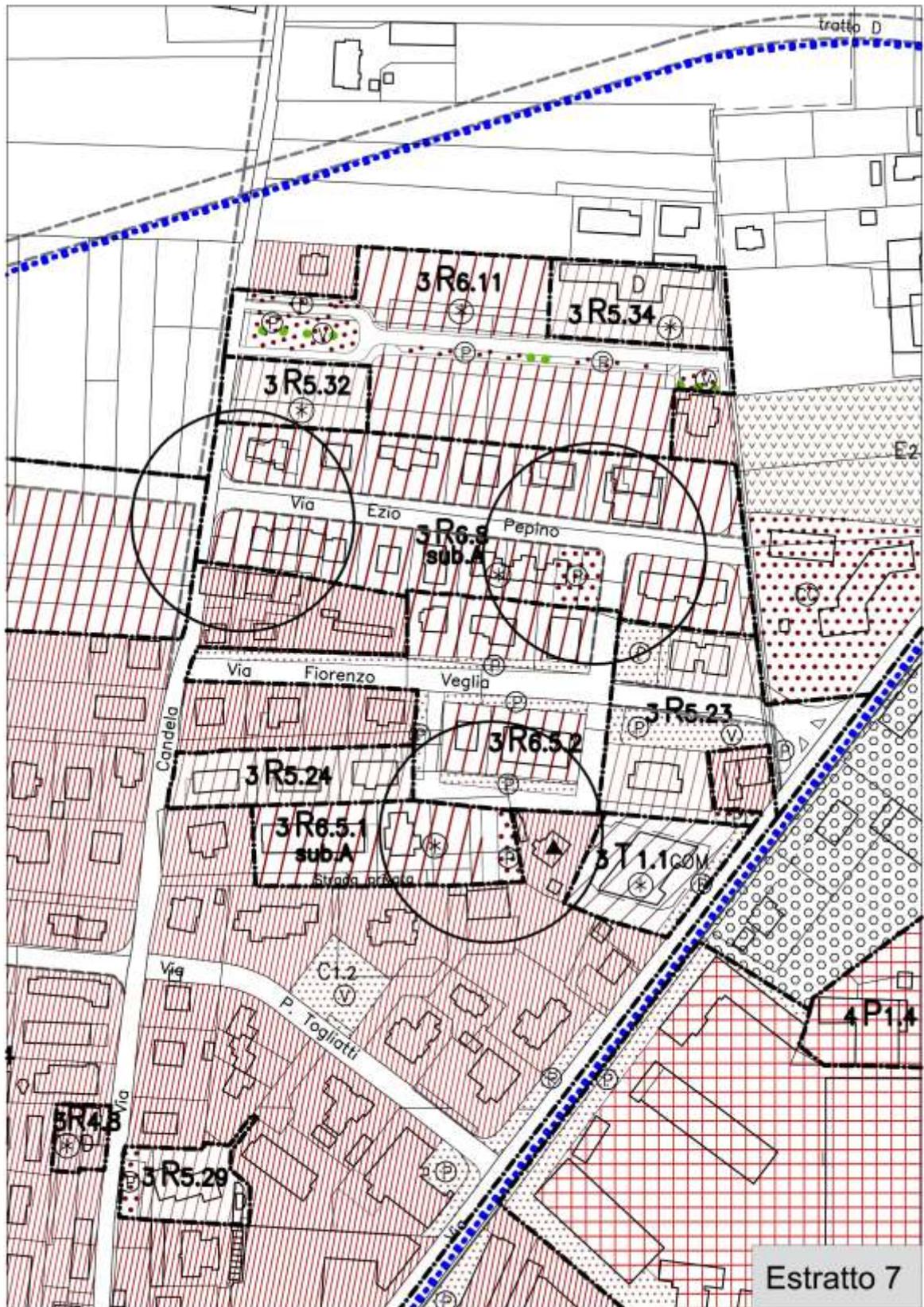




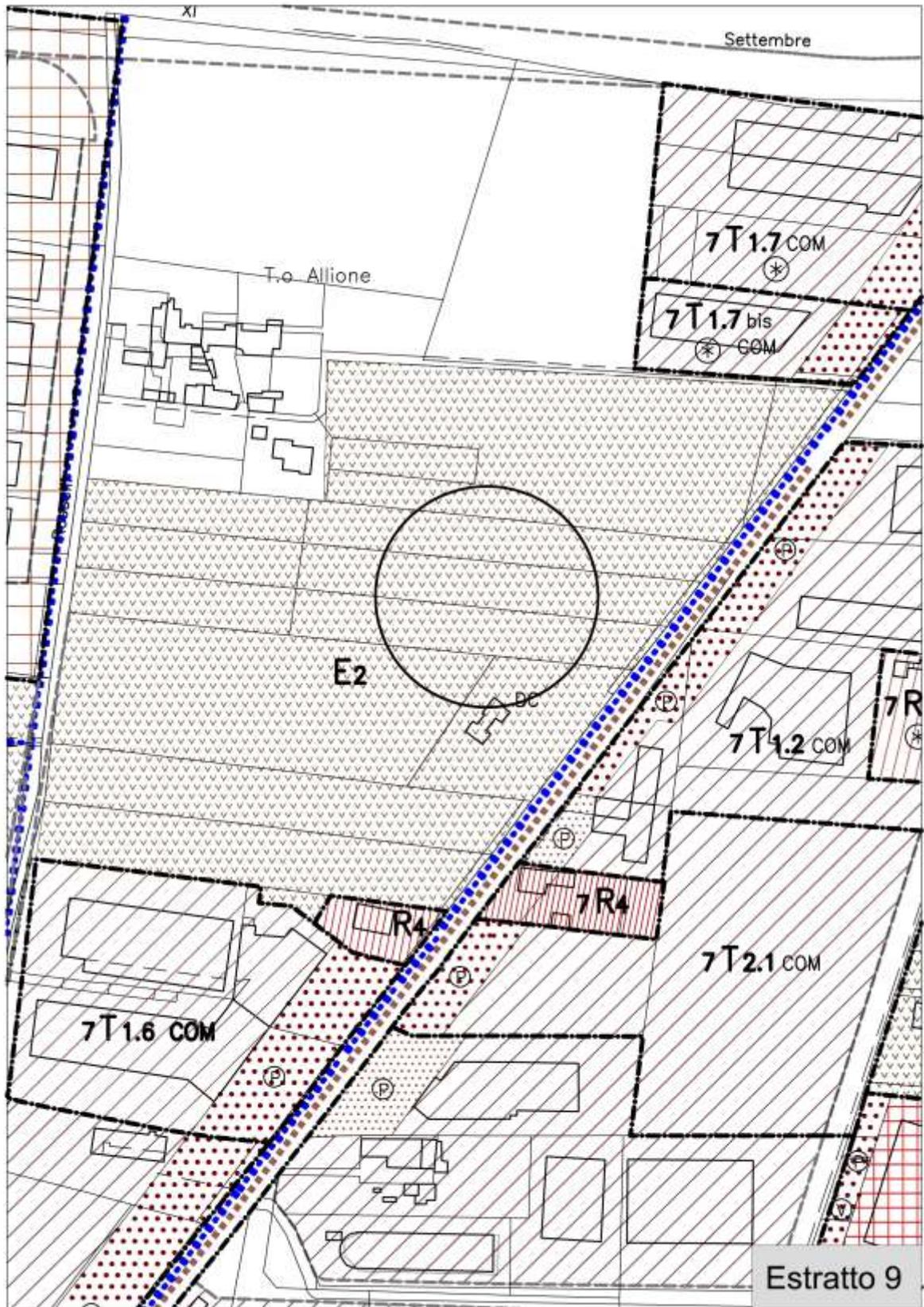


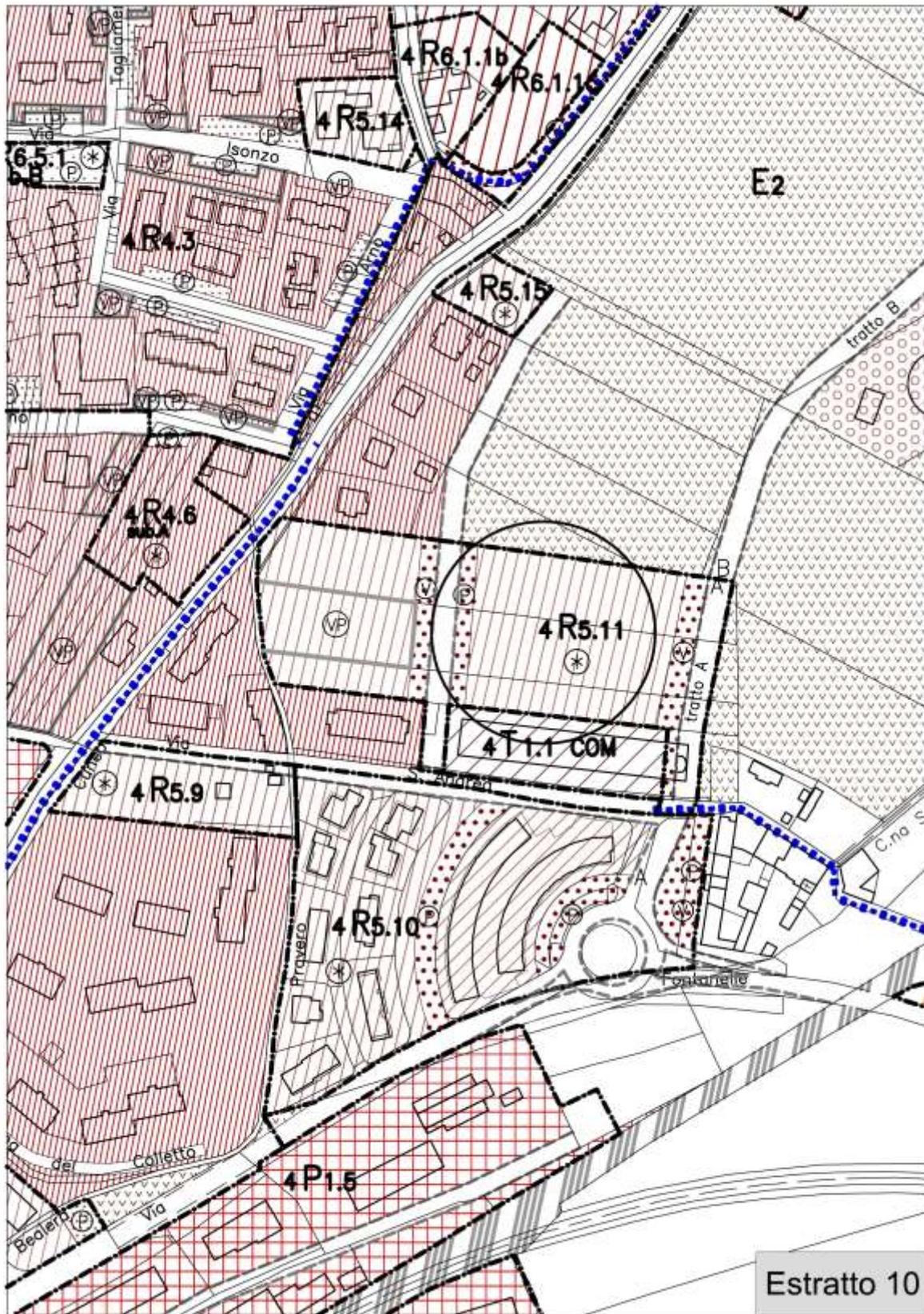


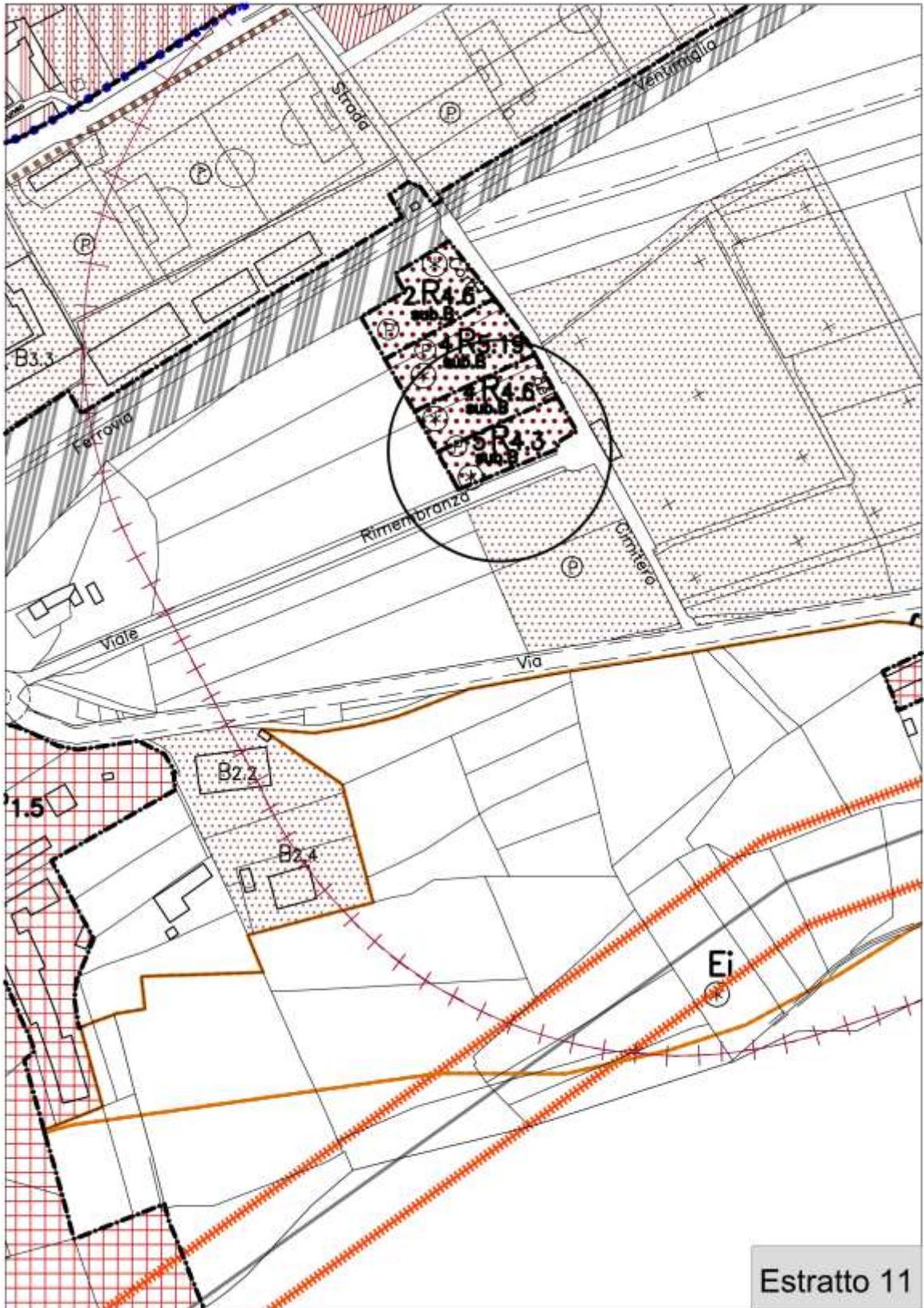












DISTRETTO URBANISTICO 1

denominazione area e numero d'ordine		1 R 3	1 R 3.1	1 R 3.2	1 R 3.3	1 R 3.4	1 R 3.5	
superficie territoriale	mq	8.087	3.740	1.920	710	1.790	697	
superficie destinata alla viabilità	mq	741	75	120	/	71	/	
aree inedificabili	mq	/	153	/	/	/	/	
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/	/	
	tipo B	mq	/	/	/	/	/	
	tipo C	mq	/	/	/	/	/	
	tipo D	mq	1.008	1.483	300	52	775	160
totale spazi pubblici previsti	mq	1.008	1.483	300	52	775	160	
superficie fondiaria complessiva	mq	6.338	2.029	1.500	658	944	537	
superficie fondiaria compromessa	mq	6.338	(2029)	(1.500)	(658)	(944)	(537)	
superficie fondiaria libera	mq	/	2.029	1.500	658	944	537	
volume complessivo esistente	mc	42.000	(6.400)	(4.470)	(1.436)	(9.800)	(2.418)	
densità fondiaria esistente	mc/mq	6,5	(3)	(3)	(2,18)	(5,47)	(4,5)	
densità fondiaria prevista	mc/mq	es.	4,24	4	4	/	es.	
s.u.l. in progetto	mq	es.	2.872	2.000	877	2.333	806	
volume in progetto	mc	es.	8.616	6.000	2.632	7.000	2.418	
totale volume realizzabile in zona	mc	es.	8.616	6.000	2.632	7.000	2.418	
capacità residenziale affli perman.		140	3	/	/	/	5	
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	
capacità residenziale aggiuntiva		/	95	67	29	77	21	
capac. res. compl. teorica prevista		140	98	67	29	77	26	
densità territoriale prevista	mc/mq	es.	2,3	3,12	3,7	3,91	3,5	
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	
rapporto di copertura	%	es.	55	50	60	/	60	
altezza massima	ml	es.	10	/	10	/	10	
numero piani fuori terra	n°	es.	3	/	3	/	3	
modalità di intervento		C.S.	S.U.E.	C.C.	C.C.	C.C.	P.di R.	
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13	13	13	
presenza normativa speciale	*		*	*		*		
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I	I	I	I	I	I	
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	

DISTRETTO URBANISTICO 2

denominazione area e numero d'ordine		2 R.4	2 R.4.1	2 R.4.2	2 R.4.3	2 R.4.4	2 R.4.5	2 R.4.6 sub.A sub.B
superficie territoriale	mq	500.446	7.160	3.881	470	1.751	672	4.670
superficie destinata alla viabilità	mq	64.072	1.357	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	39.036	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq 8.400	/	/	/	/	/	/
	tipo B	mq 2.459	/	/	/	/	/	/
	tipo C	mq 104.808	580	/	/	/	/	/
	tipo D	mq 10.401	1.395	1.825	/	625	135	1.400
totale spazi pubblici previsti	mq	126.068	1.975	1.825	/	625	135	1.400
superficie fondiaria complessiva	mq	271.270	3.828	2.056	470	1.126	537	3.270
superficie fondiaria compromessa	mq	264.921	2.506	2.056	470	1.126	537	3.270
superficie fondiaria libera	mq	6.349	1.322	/	/	/	/	/
volume complessivo esistente	mc	391.007	3.740	(8.538)	(1.270)	900	825	11.090
densità fondiaria esistente	mc/mq	1,46	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,8	/	/	1,1	/	/	/
s.u.l. in progetto	mq	1.693	1.108	/	/	459	16	1.900
volume in progetto	mc	5.079	3.325	/	/	1.376	49	5.701
totale volume realizzabile in zona	mc	396.086	7.065	6.598	517	2.276	874	16.791
capacità residenziale att: perman.		1.753	42	73	6	10	9	123
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		56	37	/	/	15	1	64
capac. res. compl. teorica prevista		1.809	79	73	6	25	10	187
densità territoriale prevista	mc/mq	/	0,986	1,7	/	1,3	1,3	5,04/0,2
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml	10	7,5	7,5	7,5	10	7,5	10
numero piani fuori terra	n°	3	2	2	2	3	2	3
modalità di intervento		C.S.	C.C.	S.U.E.	C.S.	C.C.	C.C.	S.U.E.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14	14	14	14
presenza normativa speciale	*		*	*	*	*	*	*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I II III	I	I	I	I	I	I
Aree pericolose		EmA	/	/	/	/	/	/

DISTRETTO URBANISTICO 3

denominazione area e numero d'ordine		3 R 3.1 1)	3 R 3.2	3 R 4	3 R 4.1	3 R 4.4	3 R 4.5	3 R 4.6	3 R 4.7	3 R 4.8
superficie territoriale	mq	2.963	7.262	549.527	47.219	1.174	2.482	2.334	743	678
superficie destinata alla viabilità	mq	345	145	63.757	7.750	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	/	/	5.502	3.770	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	4.291	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	/	7.323		/	/	/	/	/
	tipo C	mq	64	1.347	8.904	1.118	/	/	/	/
	tipo D	mq	529	673	17.607	522	/	700	648	/
totale spazi pubblici previsti	mq	593	^(A) 2.020	33.834	5.931	/	700	648	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq	2.025	5.097	446.434	29.768	1.174	1.782	1.686	743	678
superficie fondiaria compromessa	mq	(2.025)	(5.097)	442.830	28.831	1.174	1.782	1.686	743	678
superficie fondiaria libera	mq	2.025	5.097	3.604	937	/	/	/	/	/
volume complessivo esistente	mc	6.195	/	609.006	59.452	2.348	1.192	1.359	2.895	848
densità fondiaria esistente	mc/mq	es.	/	1,36	2,06	2	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/	0,8	2	2,58	/	/	2	/
s.u.l. in progetto	mq	2.056	1.936	961	625	267	430	325	/	/
volume in progetto	mc	6.195	5.809	2.883	1.874	680	1.290	975	/	/
totale volume realizzabile in zona	mc	6.195	5.809	611.889	61.326	3.028	2.482	2.334	1.486	848
capacità residenziale att. perman.		/	/	2.952	259	4	13	15	17	9
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		69	64	32	13	8	15	11	/	/
capac. res. compl. teorica prevista		69	64	2.984	272	12	28	26	17	9
densità territoriale prevista	mc/mq	/	0,8	/	/	/	1	1	/	esistente
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35	50	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml	es.	7,5	10	10	10	7,5	7,5	10	7,5
numero piani fuori terra	n°	es.	2	3	3	3	2	2	3	2
modalità di intervento		C.C.	C.C.	C.S.	C.S.	C.S.	C.C.	C.C.	C.C.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	14	14	14	14	14	14	14
presenza normativa speciale	*	*					*	*	*	*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/	/	/

1) La cubatura esistente e prevista si riferisce al solo corpo principale prospettante su Corso Barale. I fabbricati accessori dovranno essere demoliti senza recupero del volume.

Il totale volume realizzabile in zona è stimato e dovrà essere verificato in sede attuativa.

DISTRETTO URBANISTICO 3

denominazione area e numero d'ordine		3 R 4.9		3 R 5.1	3 R 5.2	3 R 5.3	3 R 5.4	3 R 5.5	3 R 5.6	3 R 5.7
superficie territoriale	mq	2.020		2.020	515	735	1.826	870	1.140	815
superficie destinata alla viabilità	mq	/		/	/	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	/		/	/	/	120	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo C	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo D	mq	215	215	/	/	150	/	/	/
totale spazi pubblici previsti	mq	215		215	/	/	150	/	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq	1.805		1.805	515	735	1.556	870	1.140	815
superficie fondiaria compromessa	mq	/		/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	1.805		1.805	515	735	1.556	870	1.140	815
volume complessivo esistente	mc	1.414		/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/		/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/		/	1	0,8	/	/	0,8	0,8
s.u.l. in progetto	mq	0		471	172	196	426	203	304	217
volume in progetto	mc	0		1.414	515	588	1.278	609	912	652
totale volume realizzabile in zona	mc	/		1.414	515	588	1.278	609	912	652
capacità residenziale att. perman.		/		/	/	/	/	/	/	/
	teorica reale	/		/	/	/	/	/	/	/
	teorica teorica	/		/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/		/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		/		16	6	6	14	7	10	7
capac. res. compl. teorica prevista				16	6	6	14	7	10	7
densità territoriale prevista	mc/mq	es.		0,7	/	/	0,7	0,7	/	/
destinazione (rif. norme di attuazione)		10		10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35		35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml	7,5		7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	2		2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		C.S.		C.C.	C.S.	C.S.	C.C.	C.S.	C.S.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14		15	15	15	15	15	15	15
presenza normativa speciale	*			*						
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1		1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/		/	/	/	/	/	/	/

DISTRETTO URBANISTICO 3

denominazione area e numero d'ordine		3 R 5.17	3 R 5.18	3 R 5.19	3 R 5.20	3 R 5.21	3 R 5.22	3 R 5.23	3 R 5.24	3 R 5.25
superficie territoriale	mq	6.215	825	3.670	657	7.160	7.810	6.084	2.580	2.140
superficie destinata alla viabilità	mq	620	/	/	/	/	415	1.108	/	585
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo C	mq	/	/	/	4.340	/	900	/	166
	tipo D	mq	1.210	/	665	/	/	1.805	1.637	/
				(A)		(A)	(A)			
totale spazi pubblici previsti	mq	1.210	/	665	/	4.340	1.805	2.537	/	209
superficie fondiaria complessiva	mq	4.385	825	3.005	657	2.820	5.590	2.439	2.580	1.346
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	4.385	825	3.005	657	2.820	5.590	2.439	2.580	1.346
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	/	/	/	2400 (1)	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	0,8	/	2	/	/	/	0,8	/
s.u.l. in progetto	mq	1.450	220	856	438	3.580	1.562	539	688	441
volume in progetto	mc	4.350	660	2.569	1.314	10.740	4.686	1.618	2.064	1.324
totale volume realizzabile in zona	mc	4.350	660	2.569	1.314	10.740	4.686	4.018	2.064	1.324
capacità residenziale att. perman.		/	/	/	/	/	/	/	/	/
	teorica reale	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	teorica teorica	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		48	7	28	14	119	52	18	23	14
capac. res. compl. teorica prevista		48	7	28	14	119	52	18	23	14
densità territoriale prevista	mc/mq	0,7	/	0,7	/	1,5	0,6	0,7	/	0,62
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	45	35	35	35	35
altezza massima	ml	10	7,5	7,5	10	10	10	10	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	3	2	2	3	3	3	3	2	2
modalità di intervento		C.C.	C.S.	C.C.	C.S.	C.C.	C.C.	C.C.	C.S.	C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15	15
presenza normativa speciale	*					*				*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/	/	/

(1) volume da demolire e ricostruire con diversa localizzazione.

DISTRETTO URBANISTICO 4

<i>denominazione area e numero d'ordine</i>		4 R 5.9	4 R 5.10	4 R 5.11	4 R 5.12	4 R 5.13	4 R 5.14	4 R 5.15	4 R 5.17
superficie territoriale	mq	2.920	18.270	12.966	3.005	2.950	1.600	1.000	2.692
superficie destinata alla viabilità	mq	464	2.894	2.051	/	262	/	/	332
aree inedificabili	mq	52	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo B	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo C	/	1.330	1.380	/	/	/	/	/
	tipo D	/	500	500	415	437	/	/	400
totale spazi pubblici previsti	mq	/	1.830	1.880	415	437	/	/	400
superficie fondiaria complessiva	mq	2.404	13.546	9.035	2.590	2.251	1.600	1.000	1.960
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	720	/	/
superficie fondiaria libera	mq	2.404	13.546	9.035	2.590	2.251	880	1.000	1.960
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	/	/	720	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	1	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,85	/	/	/	/	1	0,8	/
s.u.l. in progetto	mq	681	3.761	2.722	701	688	293	267	583
volume in progetto	mc	2.043	11.282	8.166	2.104	2.065	880	800	1.750
totale volume realizzabile in zona	mc	2.043	11.282	8.166	2.104	2.065	1.600	800	1.750
capacità residenziale attuale	perman.	/	/	/	/	/	3	/	/
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		23	125	90	23	23	10	9	19
capac. res. compl. teorica prevista		23	125	90	23	23	13	9	19
densità territoriale prevista	mc/mq	/	0,6	0,63	0,7	0,7	/	/	0,65
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	2	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		C.S.	C.C.	S.U.E.	C.C.	C.C.	C.S.	C.S.	C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15
presenza normativa speciale	*	*	*	*				*	
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/	/

DISTRETTO URBANISTICO 4

<i>denominazione area e numero d'ordine</i>		4 T 1.1 COM	4 T 1.2 COM	4 T 1.3 COM		4 T1.1 RIC		
superficie territoriale	mq	2.926	3.680	5.100		3.630		
superficie destinata alla viabilità	mq	/	/	/		/		
aree inedificabili	mq	/	/	/		/		
spazi pubblici - parcheggi	mq	/	1)	2.865		1.500		
spazi pubblici - verde	mq	/	1)	/		/		
totale spazi pubblici	mq	/	1)	2.865		1.500		
superficie fondiaria	mq	2.926	/	2.235		2.130		
superficie coperta esistente	mq	1.427	1.100	160		700		
superficie utile lorda esistente	mq	1.607	1.100	420		2.150		
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	es	0,5	0,7		0,4		
utilizzo territoriale in progetto	mq/mq	0,6	0,68	0,4		0,6		
utilizzo fondiaria in progetto	mq/mq	/	/	/		/		
superficie utile lorda in progetto	mq	1.755	2.502	2.040		2.178		
modalità di intervento		C.C.	C.S.	C.C.		C.S.		
numero piani fuori terra	n°	2	2	2		3		
altezza fuori terra	mt	7,5	8	8		10		
presenza normativa speciale	*							
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I	I	I		I		
Aree pericolose		/	/	/		/		

1) La dotazione di spazi pubblici dovrà essere reperita in base al tipo di attività commerciale insediata.

DISTRETTO URBANISTICO 5

denominazione area e numero d'ordine		5 R.4	5 R.4.1	5 R.4.2	5 R.4.3 sub. A Sub B	5 R.5.2
superficie territoriale	mq	170.820	758	737	1.887	1.325
superficie destinata alla viabilità	mq	32.393	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	13.904	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/
	tipo B	mq	87	/	/	/
	tipo C	mq	22.751	/	/	/
	tipo D	mq	10.321	/	1.171	/
totale spazi pubblici previsti	mq	33.159	/	/	1.171	/
superficie fondiaria complessiva	mq	91.364	758	737	716	1.325
superficie fondiaria compromessa	mq	90.399	758	737	/	/
superficie fondiaria libera	mq	965	/	/	716	1.325
volume complessivo esistente	mc	92.346	576	1.078	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	1	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,8	1,2	1,8	/	0,8
s.u.l. in progetto	mq	257	111	83	317	353
volume in progetto	mc	772	334	249	950	1.060
totale volume realizzabile in zona	mc	93.118	910	1.327	950	1.060
capacità residenziale att: perman.		486	6	12	/	/
	turistica reale	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		9	4	3	11	12
capac. res. compl. teorica prevista		495	10	15	11	12
densità territoriale prevista	mc/mq	/	/	/	1,0/ 0,2	/
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	40
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	35
altezza massima	ml	10	7,5	max esist	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	3	2	/	2	2
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.C.	S.U.E.	C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14	15
presenza normativa speciale	*		*	*	*	*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		II III IIIa IIIb1 IIIb2	II	II	II	II
Aree pericolose		EmA EbA Fq. 9/13 3*	EmA	EmA		

3* intervento subordinato alla completa osservanza delle specifiche idrogeologiche della scheda n°4 allegata alla Relazione geologico-tecnica integrativa ai sensi 3^ fase C.P.R.G. 7/LAP/96

DISTRETTO URBANISTICO 7

denominazione area e numero d'ordine		7 P 1.1	7 P 1.2		7 P 1.4	7 P 1.5		7 P 1.7	7 P1.7 bis
superficie territoriale	mq	119.807	21.480		19.540	9.923		10.316	10.804
superficie destinata alla viabilità	mq	11.854	126		202	1.309		3.362	1.220
aree inedificabili	mq	/	/		/	/		/	/
spazi pubblici - parcheggi	mq	10.270	1.036		1.820	1.865		100	900
spazi pubblici - verde	mq	1.326	1.036		/	/		890	900
totale spazi pubblici	mq	11.596	2.072		1.820	1.865		990	1.800
superficie fondiaria	mq	96.357	19.282		17.518	6.749		5.964	7.784
superficie coperta esistente	mq	24.312	5.800		3.800	/		/	/
superficie utile lorda esistente	mq	25.090	5.800		3.950	/		/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,5	0,5		0,65	0,5		0,5	0,6
utilizzo territoriale in progetto	mq/mq	/	/		/	/		/	/
utilizzo fondiaria in progetto	mq/mq	0,75	0,75		0,75	0,75		0,75	0,75
superficie utile lorda in progetto	mq	72.268	14.462		13.138	5.062		4.473	5.838
modalità di intervento		C.S.	C.S.		C.S.	C.C.		**	**
numero piani fuori terra	n°	2	2		2	2		2	2
altezza fuori terra	mt	7,50	7,50		7,50	7,50		7,50	7,50
presenza normativa speciale	*				*				
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1		1	1		1	1
Aree pericolose		/	/		/	/		/	/

* L'area è oggetto di P.E.C. che si intende richiamato.

** L'area è oggetto di P.E.C. già approvato che dovrà essere adeguato alle nuove previsioni

***In alternativa alla cessione/asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a servizi (verde/parcheggio) è ammessa la monetizzazione nel limite massimo del 50% del totale indicato in tabella; in tal caso la parte monetizzata diventerà superficie fondiaria a tutti gli effetti.

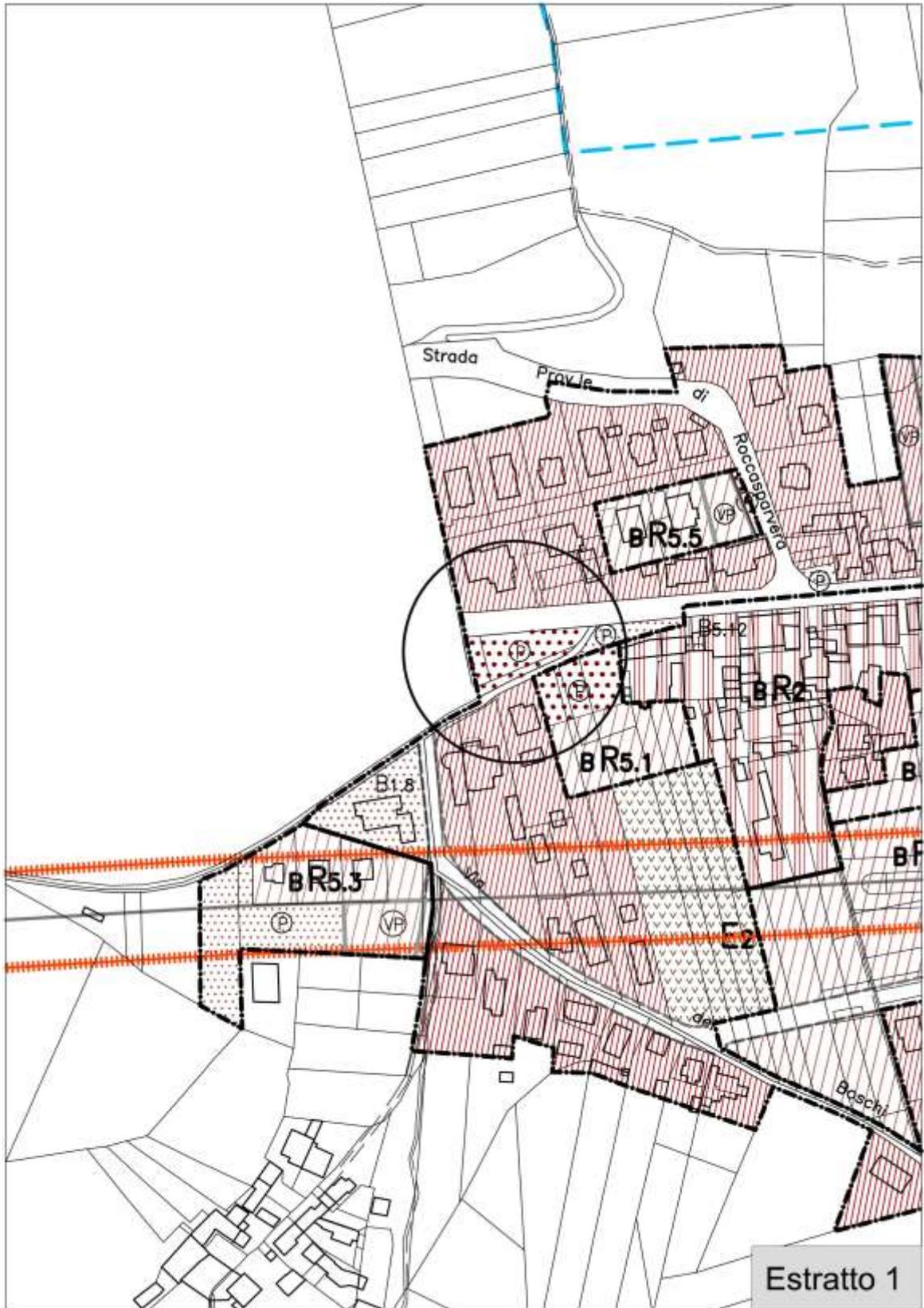
FUORI DISTRETTO

denominazione area e numero d'ordine		F.D.	P	F.D.	F.D.	F.D.	P	F.D.	P	F.D.	
		1.1	P 1.2	P 1.3	1.4	1.5	P 2.1				
superficie territoriale	mq	27.840	28.820	29.300	7.950	14.490	205.900				
superficie destinata alla viabilità	mq	1.322	/	/	/	/	4.350				
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/				
spazi pubblici - parcheggi	mq	/	/	/	/	/	20.590				
spazi pubblici - verde	mq	/	/	/	/	/	20.590				
totale spazi pubblici	mq	/	/	/	/	/	41.180				
superficie fondiaria	mq	26.518	28.820	29.300	7.950	14.490	160.370				
superficie coperta esistente	mq	6.115	3.185	9.530	2.330	2.247	/				
superficie utile lorda esistente	mq	6.115	3.509	9.530	2.330	3.202	/				
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5				
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq	/	/	/	/	/	/				
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75				
superficie utile lorda in progetto	mq	19.888	21.615	21.975	5.962	10.867	120.277				
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	S.U.E.				
numero piani fuori terra	n°	2	2	2	2	2	2				
altezza fuori terra	mt	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5				
presenza normativa speciale	*	*	*				*				
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I	I	II IIIa	I	I	I				
Aree pericolose		/	/	EeA	/	/	/				
			3*	3**							

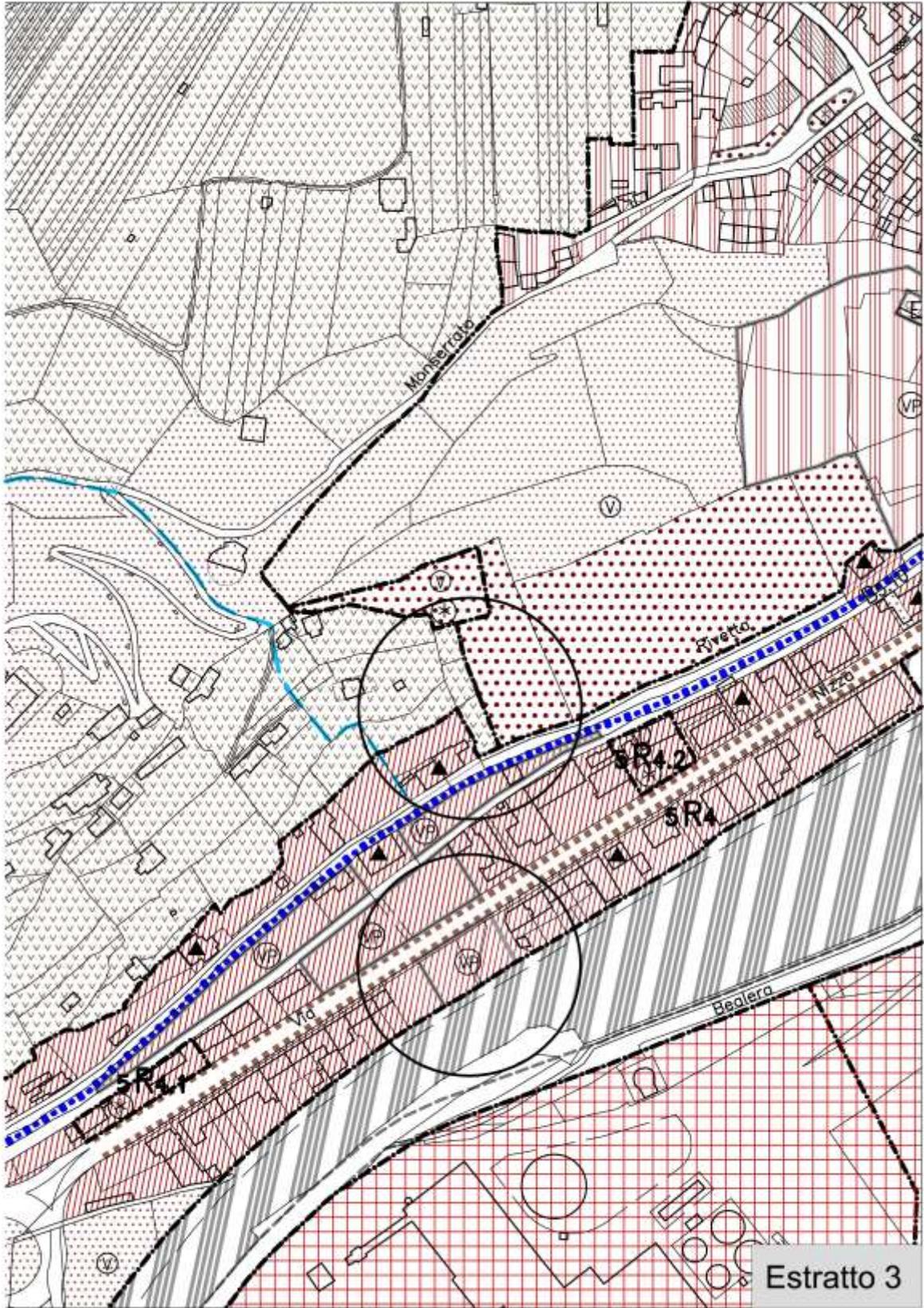
3* intervento subordinato alla completa osservanza delle specifiche idrogeologiche della scheda n°9 allegata alla Relazione geologico-tecnica integrativa ai sensi 3^ fase C.P.R.G. 7/LAP/96

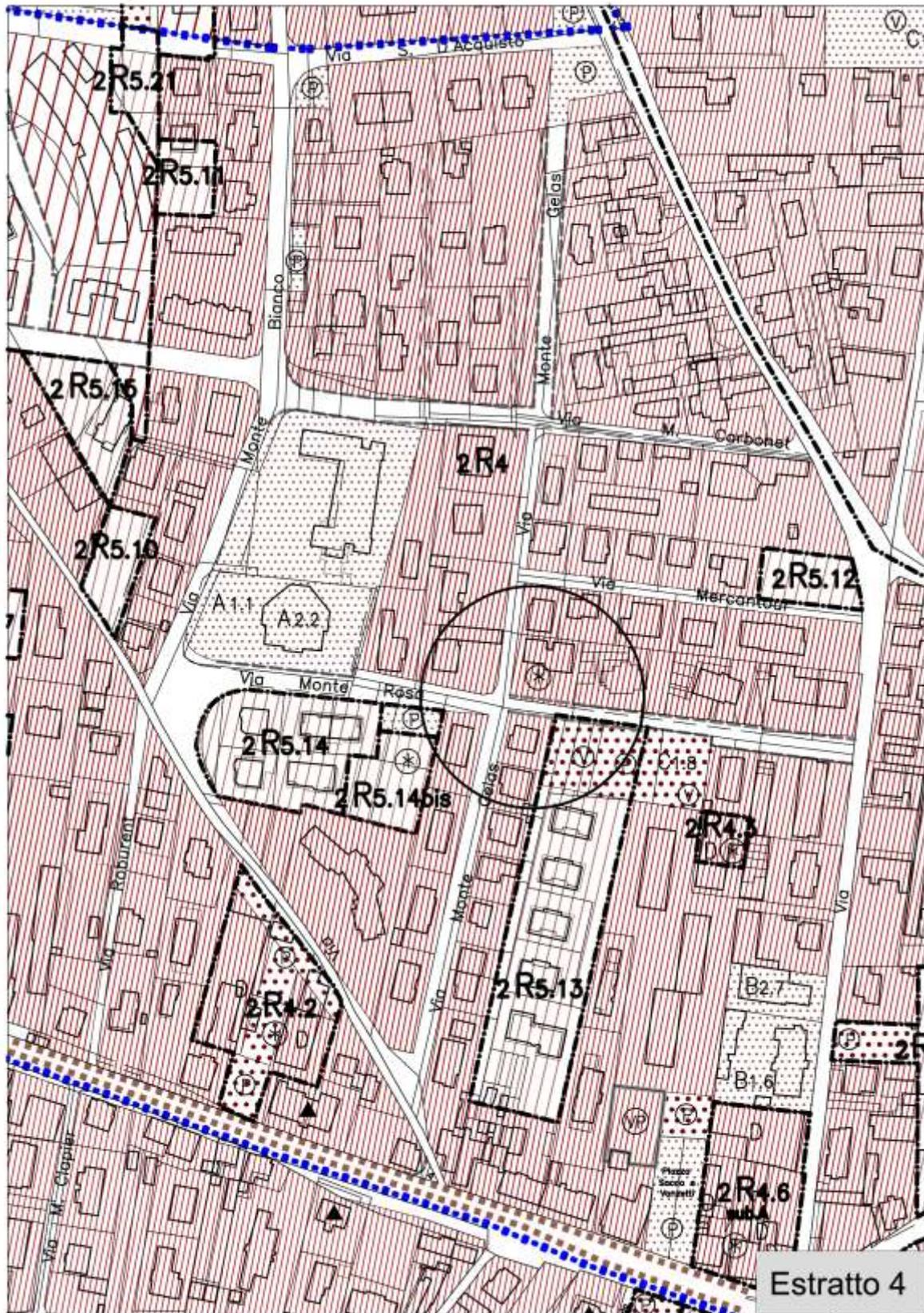
3** intervento subordinato alla completa osservanza delle specifiche idrogeologiche della scheda n°10 allegata alla Relazione geologico-tecnica integrativa ai sensi 3^ fase C.P.R.G. 7/LAP/96

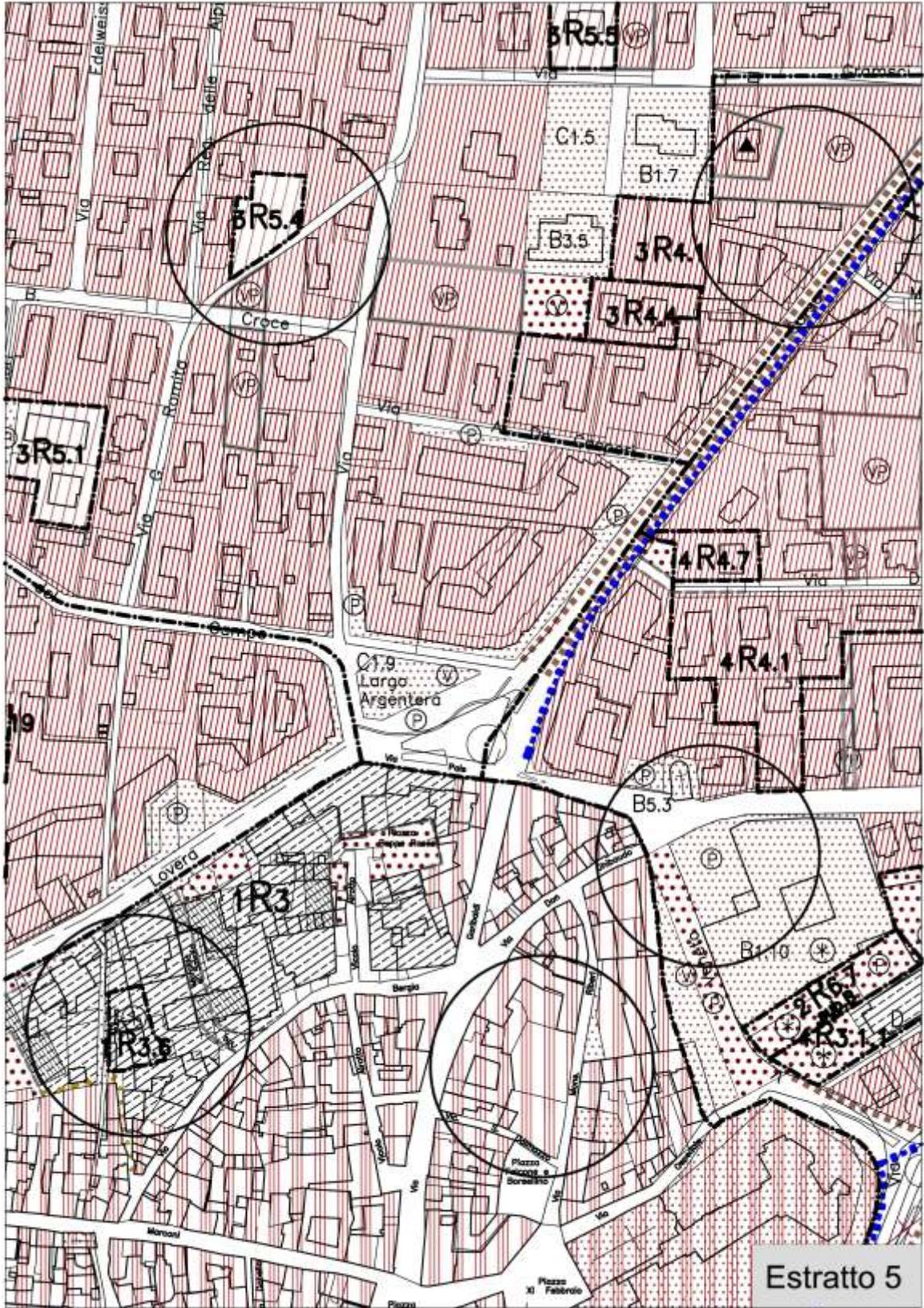
allegato 10: estratti PRG variato

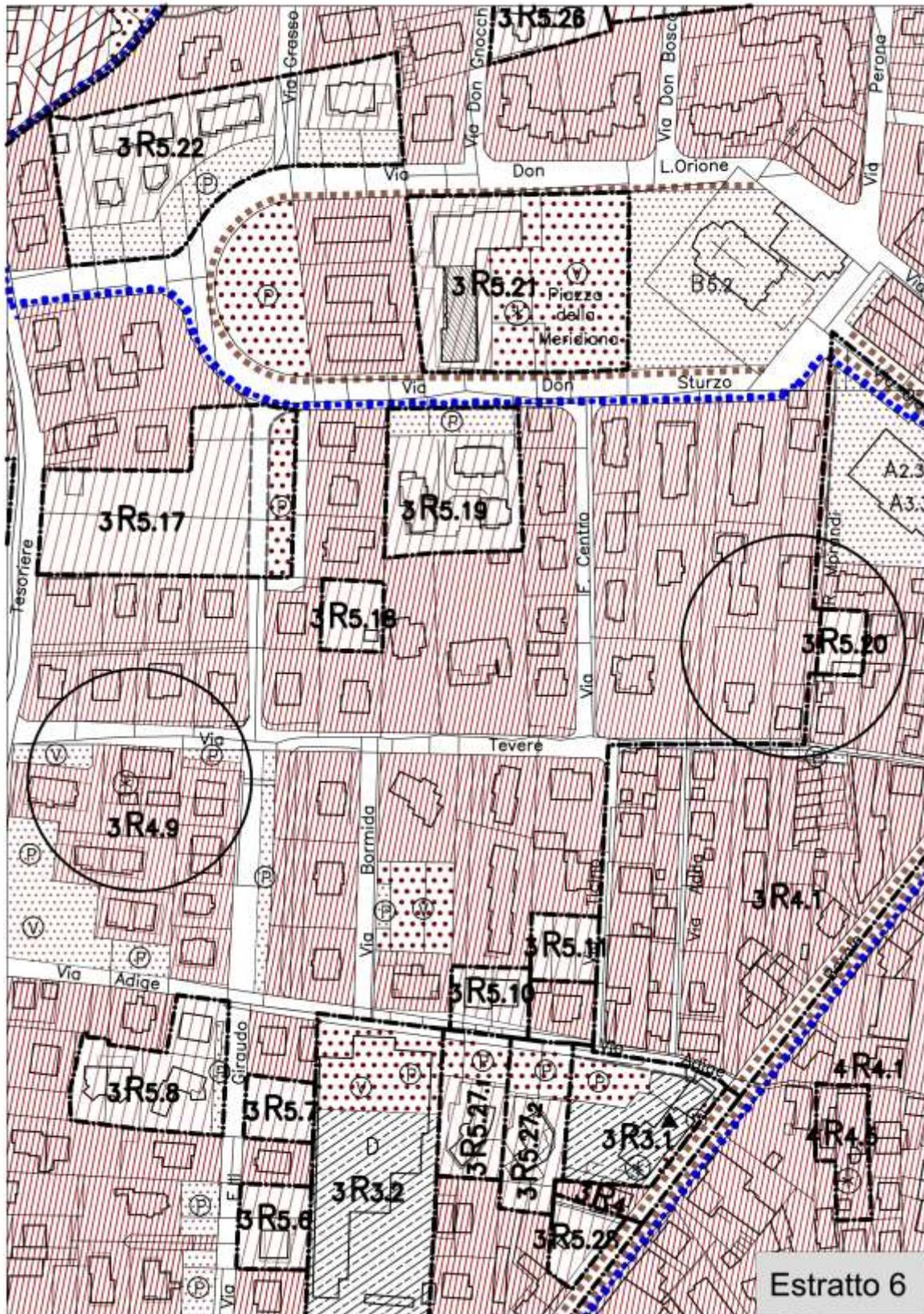


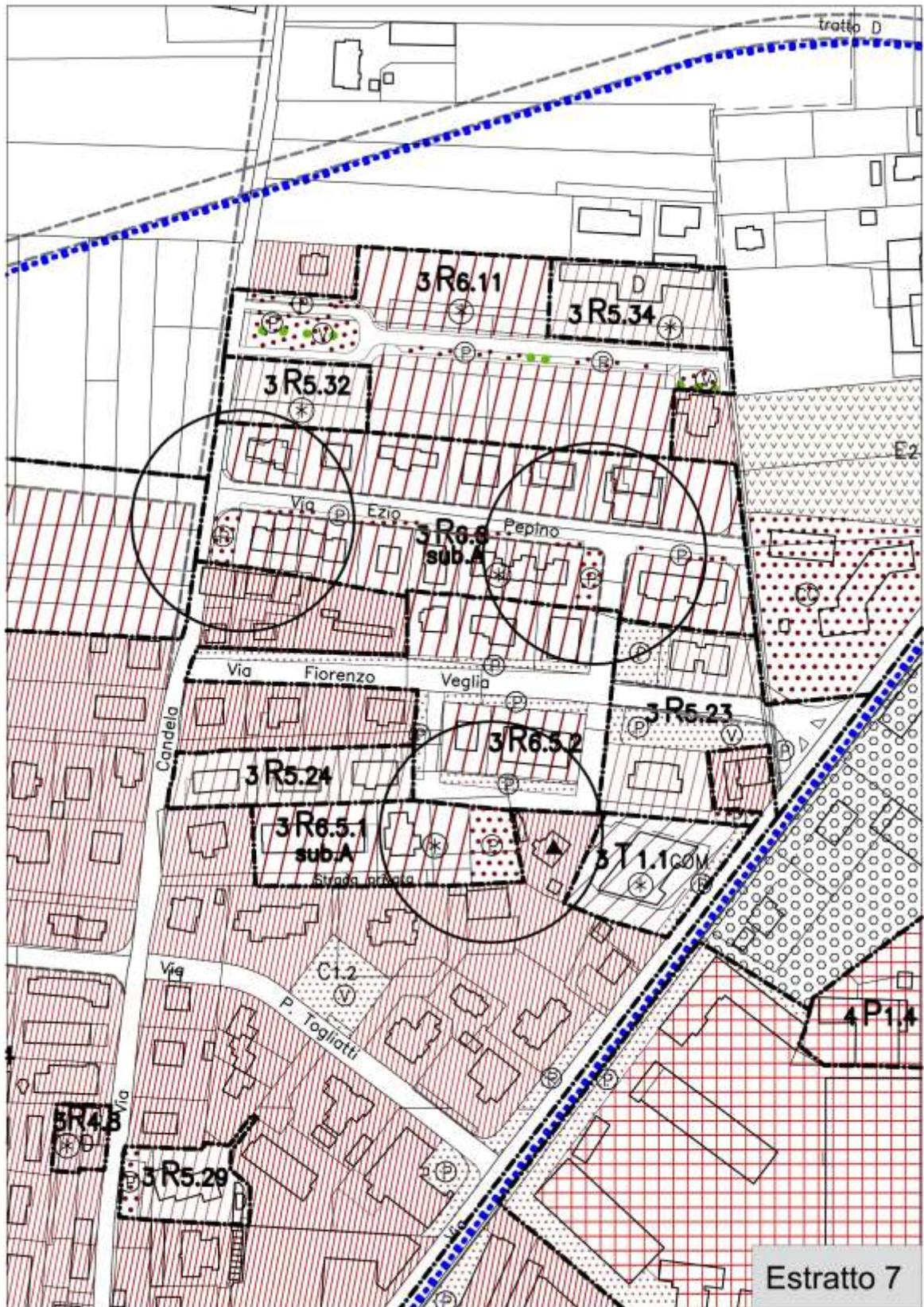


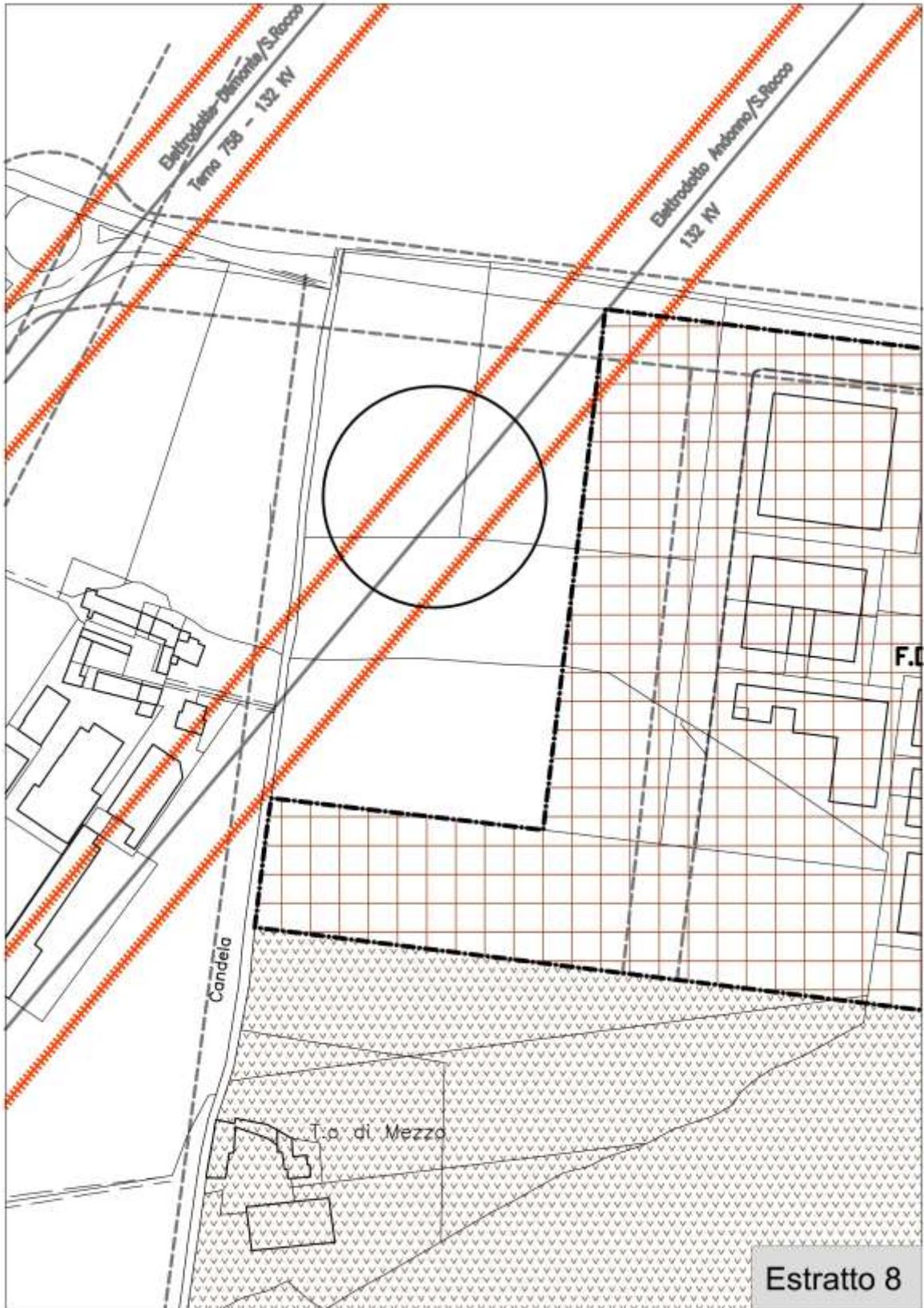




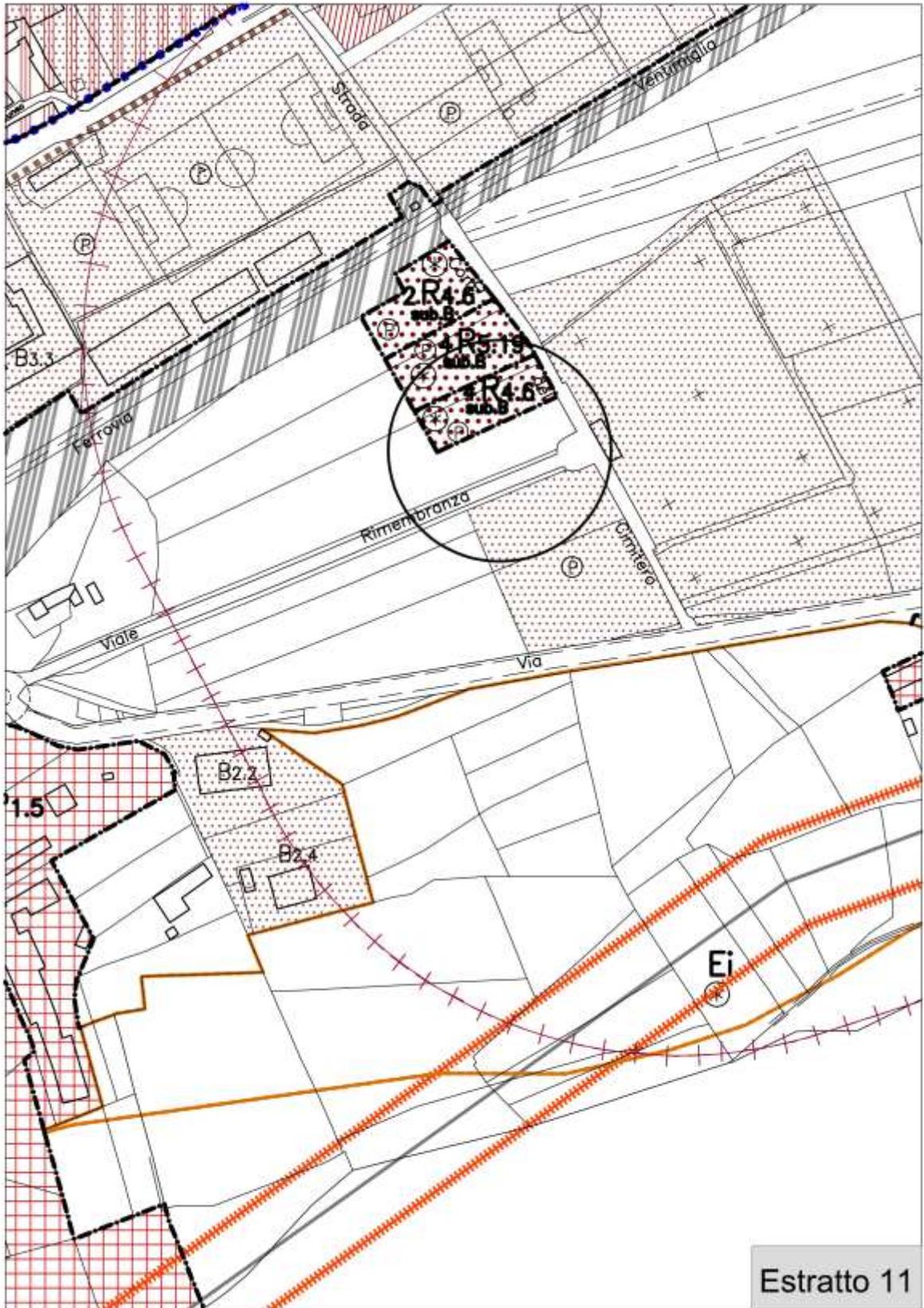












DISTRETTO URBANISTICO 1

denominazione area e numero d'ordine		1 R 3	1 R 3.1	1 R 3.2	1 R 3.3	1 R 3.4	1 R 3.5	1 R 3.6
superficie territoriale	mq	8.087	3.740	1.920	710	1.790	697	673
superficie destinata alla viabilità	mq	741	75	120	/	71	/	/
aree inedificabili	mq	/	153	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	/	/	/	/	/	/
	tipo C	mq	/	/	/	/	/	262
	tipo D	mq	1.008	1.483	300	52	775	160
totale spazi pubblici previsti	mq	1.008	1.483	300	52	775	160	525
superficie fondiaria complessiva	mq	6.338	2.029	1.500	658	944	537	673
superficie fondiaria compromessa	mq	6.338	(2029)	(1.500)	(658)	(944)	(537)	673
superficie fondiaria libera	mq	/	2.029	1.500	658	944	537	/
volume complessivo esistente	mc	42.000	(6.400)	(4.470)	(1.436)	(9.800)	(2.418)	(1.900)
densità fondiaria esistente	mc/mq	6,5	(3)	(3)	(2,18)	(5,47)	(4,5)	2,82
densità fondiaria prevista	mc/mq	es.	4,24	4	4	/	es.	es.
s.u.l. in progetto	mq	es.	2.872	2.000	877	2.333	806	es.
volume in progetto	mc	es.	8.616	6.000	2.632	7.000	2.418	es.
totale volume realizzabile in zona	mc	es.	8.616	6.000	2.632	7.000	2.418	es.
capacità residenziale affli perman.		140	3	/	/	/	5	21
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		/	95	67	29	77	21	/
capac. res. compl. teorica prevista		140	98	67	29	77	26	21
densità territoriale prevista	mc/mq	es.	2,3	3,12	3,7	3,91	3,5	2,82
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	es.	55	50	60	/	60	60
altezza massima	ml	es.	10	/	10	/	10	9
numero piani fuori terra	n°	es.	3	/	3	/	3	3
modalità di intervento		C.S.	S.U.E.	C.C.	C.C.	C.C.	P.di R.	C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	13	13	13	13	13
presenza normativa speciale	*		*	*		*		*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I	I	I	I	I	I	I
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/

DISTRETTO URBANISTICO 2

denominazione area e numero d'ordine		2 R.4	2 R.4.1	2 R.4.2	2 R.4.3	2 R.4.4	2 R.4.5	2 R.4.6 sub.A sub.B
superficie territoriale	mq	500.446	7.160	3.881	470	1.751	672	4.670
superficie destinata alla viabilità	mq	64.072	1.357	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	39.036	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq 8.400	/	/	/	/	/	/
	tipo B	mq 2.459	/	/	/	/	/	/
	tipo C	mq 104.808	580	/	/	/	/	/
	tipo D	mq 10.401	1.395	1.825	/	625	135	1.400
totale spazi pubblici previsti	mq	126.068	1.975	1.825	/	625	135	1.400
superficie fondiaria complessiva	mq	271.270	3.828	2.056	470	1.126	537	3.270
superficie fondiaria compromessa	mq	264.921	2.506	2.056	470	1.126	537	3.270
superficie fondiaria libera	mq	6.349	1.322	/	/	/	/	/
volume complessivo esistente	mc	391.007	3.740	(8.538)	(1.270)	900	825	11.090
densità fondiaria esistente	mc/mq	1,46	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,8	/	/	1,1	/	/	/
s.u.l. in progetto	mq	1.693	1.108	/	/	459	16	1.900
volume in progetto	mc	5.079	3.325	/	/	1.376	49	5.701
totale volume realizzabile in zona	mc	396.086	7.065	6.598	517	2.276	874	16.791
capacità residenziale att. perman.		1.753	42	73	6	10	9	123
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		56	37	/	/	15	1	64
capac. res. compl. teorica prevista		1.809	79	73	6	25	10	187
densità territoriale prevista	mc/mq	/	0,986	1,7	/	1,3	1,3	5,04/0,2
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml	10	7,5	7,5	7,5	10	7,5	10
numero piani fuori terra	n°	3	2	2	2	3	2	3
modalità di intervento		C.S.	C.C.	S.U.E.	C.S.	C.C.	C.C.	S.U.E.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14	14	14	14
presenza normativa speciale	*	*	*	*	*	*	*	*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I II III	I	I	I	I	I	I
Aree pericolose		EmA	/	/	/	/	/	/

DISTRETTO URBANISTICO 3

denominazione area e numero d'ordine		3 R 3.1 1)	3 R 3.2	3 R 4	3 R 4.1	3 R 4.4	3 R 4.5	3 R 4.6	3 R 4.7	3 R 4.8
superficie territoriale	mq	2.963	7.262	550.400	47.219	1.174	2.482	2.334	743	678
superficie destinata alla viabilità	mq	345	145	63.757	7.750	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	/	/	5.632	3.770	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	4.291	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	/	7.323		/	/	/	/	/
	tipo C	mq	64	1.347	8.904	1.118	/	/	/	/
	tipo D	mq	529	673	17.607	522	/	700	648	/
totale spazi pubblici previsti	mq	593	2.020 ^(A)	33.834	5.931	/	700	648	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq	2.025	5.097	447.177	29.768	1.174	1.782	1.686	743	678
superficie fondiaria compromessa	mq	(2.025)	(5.097)	442.830	28.831	1.174	1.782	1.686	743	678
superficie fondiaria libera	mq	2.025	5.097	5.090	937	/	/	/	/	/
volume complessivo esistente	mc	6.195	/	609.006	59.452	2.348	1.192	1.359	2.895	848
densità fondiaria esistente	mc/mq	es.	/	1,36	2,06	2	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/	0,8	2	2,58	/	/	2	/
s.u.l. in progetto	mq	2.056	1.936	1.357	625	267	430	325	/	/
volume in progetto	mc	6.195	5.809	4.072	1.874	680	1.290	975	/	/
totale volume realizzabile in zona	mc	6.195	5.809	613.078	61.326	3.028	2.482	2.334	1.486	848
capacità residenziale att. perman.		/	/	2.952	259	4	13	15	17	9
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		69	64	45	13	8	15	11	/	/
capac. res. compl. teorica prevista		69	64	2.997	272	12	28	26	17	9
densità territoriale prevista	mc/mq	/	0,8	/	/	/	1	1	/	esistente
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35	50	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml	es.	7,5	10	10	10	7,5	7,5	10	7,5
numero piani fuori terra	n°	es.	2	3	3	3	2	2	3	2
modalità di intervento		C.C.	C.C.	C.S.	C.S.	C.S.	C.C.	C.C.	C.C.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	13	13	14	14	14	14	14	14	14
presenza normativa speciale	*	*					*	*	*	*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/	/	/

1) La cubatura esistente e prevista si riferisce al solo corpo principale prospettante su Corso Barale. I fabbricati accessori dovranno essere demoliti senza recupero del volume.

Il totale volume realizzabile in zona è stimato e dovrà essere verificato in sede attuativa.

DISTRETTO URBANISTICO 3

denominazione area e numero d'ordine		3 R 4.9	3 R 5.1	3 R 5.2	3 R 5.3	3 R 5.4	3 R 5.5	3 R 5.6	3 R 5.7
superficie territoriale	mq	2.020	2.020	515	735	970	870	1.140	815
superficie destinata alla viabilità	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	/	/	/	/	/	/	/
	tipo C	mq	/	/	/	/	/	/	/
	tipo D	mq	215	215	/	/	/	/	/
totale spazi pubblici previsti	mq	215	215	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria complessiva	mq	1.805	1.805	515	735	970	870	1.140	815
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	1.805	1.805	515	735	970	870	1.140	815
volume complessivo esistente	mc	1.414	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	/	1	0,8	/	/	0,8	0,8
s.u.l. in progetto	mq	0	471	172	196	226	203	304	217
volume in progetto	mc	0	1.414	515	588	679	609	912	652
totale volume realizzabile in zona	mc	/	1.414	515	588	679	609	912	652
capacità residenziale att. perman.		/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		/	16	6	6	8	7	10	7
capac. res. compl. teorica prevista		/	16	6	6	8	7	10	7
densità territoriale prevista	mc/mq	es.	0,7	/	/	0,7	0,7	/	/
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	2	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		C.S.	C.C.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.	C.S.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	15	15	15	15	15	15	15
presenza normativa speciale	*	*	*						
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/	/

DISTRETTO URBANISTICO 3

denominazione area e numero d'ordine		3 R 5.17	3 R 5.18	3 R 5.19	3 R 5.20	3 R 5.21	3 R 5.22	3 R 5.23	3 R 5.24	3 R 5.25
superficie territoriale	mq	6.215	825	3.670	657	7.160	7.810	6.084	2.580	2.140
superficie destinata alla viabilità	mq	620	/	/	/	/	415	1.108	/	585
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo B	mq	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo C	mq	/	/	/	/	4.340	/	900	/
	tipo D	mq	1.210	/	665	/	/	1.805	1.637	/
totale spazi pubblici previsti	mq	1.210	/	665	/	4.340	1.805	2.537	/	209
superficie fondiaria complessiva	mq	4.385	825	3.005	657	2.820	5.590	2.439	2.580	1.346
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	4.385	825	3.005	657	2.820	5.590	2.439	2.580	1.346
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	/	/	/	2400 (1)	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	/	0,8	/	/	/	/	/	0,8	/
s.u.l. in progetto	mq	1.450	220	856	438	3.580	1.562	539	688	441
volume in progetto	mc	4.350	660	2.569	664	10.740	4.686	1.618	2.064	1.324
totale volume realizzabile in zona	mc	4.350	660	2.569	664	10.740	4.686	4.018	2.064	1.324
capacità residenziale att. perman.		/	/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		48	7	28	7	119	52	18	23	14
capac. res. compl. teorica prevista		48	7	28	7	119	52	18	23	14
densità territoriale prevista	mc/mq	0,7	/	0,7	/	1,5	0,6	0,7	/	0,62
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	45	35	35	35	35
altezza massima	ml	10	7,5	7,5	10	10	10	10	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	3	2	2	3	3	3	3	2	2
modalità di intervento		C.C.	C.S.	C.C.	C.S.	C.C.	C.C.	C.C.	C.S.	C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15	15
presenza normativa speciale	*					*				*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/	/	/

(1) volume da demolire e ricostruire con diversa localizzazione.

DISTRETTO URBANISTICO 4

<i>denominazione area e numero d'ordine</i>		4 R 5.9	4 R 5.10	4 R 5.11	4 R 5.12	4 R 5.13	4 R 5.14	4 R 5.15	4 R 5.17
superficie territoriale	mq	2.920	18.270	12.966	3.005	2.950	1.600	1.000	2.692
superficie destinata alla viabilità	mq	464	2.894	2.051	/	262	/	/	332
aree inedificabili	mq	52	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo B	/	/	/	/	/	/	/	/
	tipo C	/	1.330	4.380	/	/	/	/	/
	tipo D	/	500	500	415	437	/	/	400
totale spazi pubblici previsti	mq	/	1.830	4.880	415	437	/	/	400
superficie fondiaria complessiva	mq	2.404	13.546	9.035	2.590	2.251	1.600	1.000	1.960
superficie fondiaria compromessa	mq	/	/	/	/	/	720	/	/
superficie fondiaria libera	mq	2.404	13.546	9.035	2.590	2.251	880	1.000	1.960
volume complessivo esistente	mc	/	/	/	/	/	720	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	/	/	/	/	/	1	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,85	/	/	/	/	1	0,8	/
s.u.l. in progetto	mq	681	3.761	2.722	701	688	293	267	583
volume in progetto	mc	2.043	11.282	8.166	2.104	2.065	880	800	1.750
totale volume realizzabile in zona	mc	2.043	11.282	8.166	2.104	2.065	1.600	800	1.750
capacità residenziale attuale perman.		/	/	/	/	/	3	/	/
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		23	125	90	23	23	10	9	19
capac. res. compl. teorica prevista		23	125	90	23	23	13	9	19
densità territoriale prevista	mc/mq	/	0,6	0,63	0,7	0,7	/	/	0,65
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	2	2	2	2	2	2	2	2
modalità di intervento		C.S.	C.C.	S.U.E.	C.C.	C.C.	C.S.	C.S.	C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15
presenza normativa speciale	*	*	*	*				*	
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1	1	1	1	1	1	1
Aree pericolose		/	/	/	/	/	/	/	/

DISTRETTO URBANISTICO 4

<i>denominazione area e numero d'ordine</i>		4 T 1.1 COM	4 T 1.2 COM	4 T 1.3 COM		4 T1.1 RIC		
superficie territoriale	mq	3.627	3.680	5.100		3.630		
superficie destinata alla viabilità	mq	319	/	/		/		
aree inedificabili	mq	/	/	/		/		
spazi pubblici - parcheggi	mq	/	1)	2.865		1.500		
spazi pubblici - verde	mq	/	1)	/		/		
totale spazi pubblici	mq	/	1)	2.865		1.500		
superficie fondiaria	mq	3.308	/	2.235		2.130		
superficie coperta esistente	mq	1.427	1.100	160		700		
superficie utile lorda esistente	mq	1.607	1.100	420		2.150		
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	es	0,5	0,7		0,4		
utilizzo territoriale in progetto	mq/mq	0,6	0,68	0,4		0,6		
utilizzo fondiario in progetto	mq/mq	/	/	/		/		
superficie utile lorda in progetto	mq	/	2.502	2.040		2.178		
modalità di intervento		C.C.	C.S.	C.C.		C.S.		
numero piani fuori terra	n°	2	2	2		3		
altezza fuori terra	mt	7,5	8	8		10		
presenza normativa speciale	*	*						
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I	I	I		I		
Aree pericolose		/	/	/		/		

1) La dotazione di spazi pubblici dovrà essere reperita in base al tipo di attività commerciale insediata.

DISTRETTO URBANISTICO 5

denominazione area e numero d'ordine		5 R 4	5 R 4.1	5 R 4.2	5 R 4.3- sub-A- Sub-B			
superficie territoriale	mq	171.288	758	737	1.887			
superficie destinata alla viabilità	mq	32.393	/	/	/			
aree inedificabili	mq	14.335	/	/	/			
spazi pubblici previsti	tipo A	mq	/	/	/			
	tipo B	mq	87	/	/			
	tipo C	mq	22.751	/	/			
	tipo D	mq	10.321	/	/	1.171		
totale spazi pubblici previsti	mq	33.159	/	/	1.171			
superficie fondiaria complessiva	mq	91.401	758	737	716			
superficie fondiaria compromessa	mq	90.151	758	737	/			
superficie fondiaria libera	mq	1.250	/	/	716			
volume complessivo esistente	mc	92.346	576	1.078	/			
densità fondiaria esistente	mc/mq	1	/	/	/			
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,8	1,2	1,8	/			
s.u.l. in progetto	mq	333	111	83	317			
volume in progetto	mc	1.000	334	249	950			
totale volume realizzabile in zona	mc	93.346	910	1.327	950			
capacità residenziale att: perman.		486	6	12	/			
	teorica reale	/	/	/	/			
	teorica teorica	/	/	/	/			
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/			
capacità residenziale aggiuntiva		11	4	3	11			
capac. res. compl. teorica prevista		497	10	15	11			
densità territoriale prevista	mc/mq	/	/	/	1,0/0,2			
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10			
rapporto di copertura	%	40	40	40	40			
altezza massima	ml	10	7,5	max esist	7,5			
numero piani fuori terra	n°	3	2	/	2			
modalità di intervento		C.S.	C.S.	C.C.	S.U.E.			
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	14	14	14			
presenza normativa speciale	*		*	*	*			
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		II III IIIa IIIb1 IIIb2	II	II	II			
Aree pericolose		EmA EbA Fq. 9/13 3*	EmA	EmA				

3* intervento subordinato alla completa osservanza delle specifiche idrogeologiche della scheda n°4 allegata alla Relazione geologico-tecnica integrativa ai sensi 3^ fase C.P.R.G. 7/LAP/96

DISTRETTO URBANISTICO 7

denominazione area e numero d'ordine		7 P 1.1	7 P 1.2		7 P 1.4	7 P 1.5		7 P 1.7	7 P1.7 bis	7P2.1
superficie territoriale	mq	119.807	21.480		19.540	9.923		10.316	10.804	9.950
superficie destinata alla viabilità	mq	11.854	126		202	1.309		3.362	1.220	/
aree inedificabili	mq	/	/		/	/		/	/	/
spazi pubblici - parcheggi	mq	10.270	1.036		1.820	1.865		100	900	995
spazi pubblici - verde	mq	1.326	1.036		/	/		890	900	995
totale spazi pubblici	mq	11.596	2.072		1.820	1.865		990	1.800	1.990
superficie fondiaria	mq	96.357	19.282		17.518	6.749		5.964	7.784	7.960
superficie coperta esistente	mq	24.312	5.800		3.800	/		/	/	/
superficie utile lorda esistente	mq	25.090	5.800		3.950	/		/	/	/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,5	0,5		0,65	0,5		0,5	0,6	0,6
utilizzo territoriale in progetto	mq/mq	/	/		/	/		/	/	/
utilizzo fondiaria in progetto	mq/mq	0,75	0,75		0,75	0,75		0,75	0,75	0,75
superficie utile lorda in progetto	mq	72.268	14.462		13.138	5.062		4.473	5.838	5.970
modalità di intervento		C.S.	C.S.		C.S.	C.C.		**	**	C.C.
numero piani fuori terra	n°	2	2		2	2		2	2	2
altezza fuori terra	mt	7,50	7,50		7,50	7,50		7,50	7,50	7,50
presenza normativa speciale	*				*					
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		1	1		1	1		1	1	1
Aree pericolose		/	/		/	/		/	/	/

* L'area è oggetto di P.E.C. che si intende richiamato.

** L'area è oggetto di P.E.C. già approvato che dovrà essere adeguato alle nuove previsioni

***In alternativa alla cessione/asservimento ad uso pubblico delle aree destinate a servizi (verde/parcheggio) è ammessa la monetizzazione nel limite massimo del 50% del totale indicato in tabella; in tal caso la parte monetizzata diventerà superficie fondiaria a tutti gli effetti.

FUORI DISTRETTO

denominazione area e numero d'ordine		F.D.	P	F.D.	F.D.	F.D.	P	F.D.	P	F.D.	P	
		1.1	P 1.1	P 1.2	P 1.3	1.4	P 1.4	1.5	P 1.5	P 2.1		
superficie territoriale	mq	27.840		28.820		29.300		7.950		14.490		174.015
superficie destinata alla viabilità	mq	1.322	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4.350
aree inedificabili	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
spazi pubblici - parcheggi	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	17.401
spazi pubblici - verde	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	17.402
totale spazi pubblici	mq	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	34.803
superficie fondiaria	mq	26.518		28.820		29.300		7.950		14.490		134.862
superficie coperta esistente	mq	6.115		3.185		9.530		2.330		2.247		/
superficie utile lorda esistente	mq	6.115		3.509		9.530		2.330		3.202		/
rapporto di copertura in progetto	mq/mq	0,5		0,5		0,5		0,5		0,5		0,5
utilizzazione territoriale in progetto	mq/mq	/		/		/		/		/		/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq/mq	0,75		0,75		0,75		0,75		0,75		0,75
superficie utile lorda in progetto	mq	19.888		21.615		21.975		5.962		10.867		101.146
modalità di intervento		C.S.		C.S.		C.S.		C.S.		C.S.		S.U.E.
numero piani fuori terra	n°	2		2		2		2		2		2
altezza fuori terra	mt	7,5		7,5		7,5		7,5		7,5		7,5
presenza normativa speciale	*	*		*								*
CLASSI DI IDONEITA' all'utilizzazione urbanistica		I		I		II IIIa		I		I		I
Aree pericolose		/		/		EeA		/		/		/
				3*		3**						

3* intervento subordinato alla completa osservanza delle specifiche idrogeologiche della scheda n°9 allegata alla Relazione geologico-tecnica integrativa ai sensi 3^ fase C.P.R.G. 7/LAP/96

3** intervento subordinato alla completa osservanza delle specifiche idrogeologiche della scheda n°10 allegata alla Relazione geologico-tecnica integrativa ai sensi 3^ fase C.P.R.G. 7/LAP/96