

# BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA  
ARCHITETTURA – URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, Villafalletto (CN) – tel.0171938156 fax.0171938315 - e-mail: ballarioarchitetti@libero.it – http://www.ballarioarchitetti.eu

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI VIGNOLO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE N° 15**

ai sensi dell'art. 17, c. 5, della L. R. 56/77 e s.m.i.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

VOL.:

**A**

Committenza:

COMUNE DI VIGNOLO

Agg. Cartografico:

19/04/2013

Rif.:

5254

Villafalletto:

22 Aprile 2022

Adottato/approvato con Del. C.C. n. ....del.....

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Pianificatore:

**Ballario Arch. Ivano Gianfranco**  
(Documento firmato digitalmente)



## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b>	<b>PAG. 01</b>
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	<b>PAG. 03</b>
<b>STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI</b>	<b>PAG. 07</b>
<b>DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA</b>	<b>PAG. 09</b>
<b>OSSERVANZA PARAMETRI DI CUI ALL' ART.17, C.5 L.R. 56/77</b>	<b>PAG. 73</b>
<b>COMPATIBILITA' CON IL P.T.P.</b>	<b>PAG. 81</b>
<b>DETERMINAZIONI OPERATIVE E DISPOSITIVO DI ATTUAZIONE</b>	<b>PAG. 91</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>PAG. 93</b>



Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

## COMUNE DI VIGNOLO

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE N° 15

Variante Parziale al P.R.G.C.  
ai sensi dell'art. 17, c. 5, della L. R. 56/77 e s.m.i.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

L'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce che i Comuni esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali comunali finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali ed aventi quali specifici obiettivi:

*“a) un equilibrato rapporto fra esigenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale;*

*b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;*

*c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico;*

*d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui e il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse;*

*e) il contenimento del consumo dei suoli;*

*f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali, di edilizia sociale e di attrezzature pubbliche;*

*g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione.”*

A tale scopo il Comune di Vignolo si è dotato di P.R.G.C. con relative N.T.A. approvato con D.G.R. n° 6-24581 del 18/05/98 e la cui più recente variante urbanistica è la Variante n°14, parziale ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata definitivamente con D.C.C. 40 del 27 novembre 2019.

Il P.R.G.C. vigente condivide e persegue gli obiettivi sopra elencati ma, nel lasso di tempo trascorso dalla sua approvazione, nonostante l'approvazione di alcune precedenti varianti urbanistiche parziali, è emersa la necessità di precisare e di migliorare ulteriormente alcuni aspetti normativi e cartografici per assicurare una più puntuale applicazione e una più efficace attuazione delle previsioni del P.R.G.C.

L'Amministrazione Comunale del Comune di Vignolo, riconoscendo l'interesse pubblico nel procedere alla redazione di una Variante Parziale al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., finalizzata ad apportare alcune modifiche ed integrazioni allo strumento urbanistico generale in relazione alle previsioni urbanistiche, demandava perciò al Responsabile del Servizio Tecnico l'affidamento dell'incarico per la redazione della Variante Parziale al P.R.G.C. al sottoscritto arch. Ivano Gianfranco BALLARIO dello studio tecnico Ballario Architetti Associati di Villafalletto.

La presente è dunque volta ad illustrare il progetto di variante urbanistica per l'adozione di cui al comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e a verificare il rispetto dei parametri e delle condizioni ivi prescritte.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### Realtà antropica e geografica

Il territorio del Comune di Vignolo ha un'estensione di 8,11 Km<sup>2</sup> ed è situato nella Valle Stura, tra i confini del Comune di Cervasca, Borgo San Dalmazzo, Cuneo e Roccasparvera, posizionato ad un'altitudine media di m 625 s.l.m., in parte pianeggiante e in parte collinare.

Il centro abitato è ubicato in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale, lungo l'asse est-ovest della Strada Provinciale Cuneo – Borgo San Dalmazzo e lungo l'asse nord-sud Caraglio – Borgo San Dalmazzo.

L'addensamento principale prevalente è costituito dall'abitato del capoluogo e sono presenti una frazione, S.Croce, e altri aggregati minori.

La località Santa Croce, densamente abitata, risulta posizionata ad est del territorio comunale sui confini con il Comune di Cervasca.

I due comuni si dividono l'agglomerato urbano della frazione, che prende il nome di Santa Croce di Vignolo e Santa Croce di Cervasca.

La frazione pur essendo divisa amministrativamente, grazie alle infrastrutture esistenti, appare come un unico agglomerato.

### Dati demografici

I censimenti generali della popolazione italiana hanno avuto cadenza decennale a partire dal 1861 fino al 2011, con l'eccezione del censimento del 1936 che si tenne dopo soli cinque anni per regio decreto n.1503/1930. Inoltre, non furono effettuati i censimenti del 1891 e del 1941 per difficoltà finanziarie il primo e per cause belliche il secondo.

Dal 2018 l'Istat ha attivato il censimento permanente della popolazione, una nuova rilevazione censuaria che ha una cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione puntuale di tutti gli individui e le famiglie, il nuovo metodo si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa trattati statisticamente.

Le variazioni della popolazione di Vignolo negli anni di censimento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della provincia di Cuneo e della regione Piemonte sono riportate nel grafico sottostante.



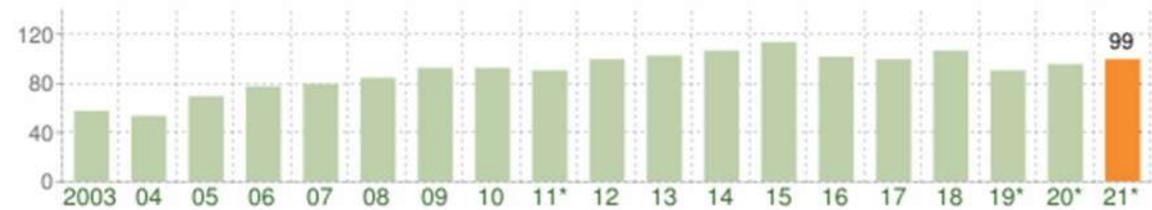
**Andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Vignolo dal 1861 al 2011 (variazioni percentuali della popolazione, grafici e statistiche su dati ISTAT).**



Risultano residenti 2.614 abitanti all'inizio del 2021.

### Popolazione straniera residente a Vignolo al 1° gennaio 2021.

I dati tengono conto dei risultati del Censimento permanente della popolazione. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



### Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2021

COMUNE DI VIGNOLO (CN) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

### Strutture pubbliche presenti

- Il Comune è servito da:
  - Scuola Materna di recente costruzione posta nel Nucleo Centrale del Capoluogo;
  - Scuola Elementare;
  - Sede Municipale e Ufficio Postale adiacente la Chiesa Parrocchiale situata nel Centro Storico;
- Presenza di:
  - Biblioteca civica;
  - Centro anziani;
  - Palestra;
  - Campi sportivi.

- Sistema idrogeologico
  - Il corso d'acqua più importante che attraversa il territorio del Comune di Vignolo è il torrente Stura.
  - Risulta inoltre caratterizzato da canali demaniali regimentati per uso irriguo quali il Roero, Morra e Miglia costruiti sino dagli anni 1431 e ristrutturati negli anni 1471 e mantenuti in piena efficienza a tutt'oggi.
- Acquedotto  
Il Comune di Vignolo partecipa con i Comuni di Cuneo, Borgo San Dalmazzo e Cervasca al Consorzio dell'acquedotto intercomunale gestito dalla Ditta ACDA con sede in Cuneo. Tutto il territorio risulta servito da detta infrastruttura.
- Fognature  
Il capoluogo del Comune di Vignolo con la frazione S. Croce e la borgata Narbona, risultano serviti dal sistema di smaltimento acque reflue collegate con la dorsale principale di fognatura con il Comune di Cervasca.  
La gestione dell'intera rete fognaria è gestita dalla Ditta ACDA con sede in Cuneo.
- Illuminazione Pubblica  
Esiste un'adeguata rete di illuminazione pubblica che coinvolge il capoluogo, la frazione S. Croce e nelle borgate Pavia e Narbona.
- Impianto di video sorveglianza  
Il centro abitato del Capoluogo e la frazione S. Croce risultano servite da un impianto di video sorveglianza con tre punti di osservazione. Anche la borgata Pavia e Narbona sono dotate di punti di osservazione di video sorveglianza.
- Trasporto energia elettrica  
Il territorio del Comune di Vignolo è attraversato da quattro elettrodotti ad alta tensione.

#### Infrastrutture viarie

La rete stradale è formata da due arterie principali provinciali che dalla città di Borgo San Dalmazzo collegano il capoluogo di Cuneo ed il Capoluogo di Cervasca.

Strade comunali interne al capoluogo ed esterne collegano la Fr.ne Santa Croce e gli altri agglomerati minori.

Tutte queste strade risultano in un buono stato manutentivo.

#### Caratteristiche climatiche

Le caratteristiche climatiche sono quelle tipiche del clima temperato con estati calde e inverni freddi anche se la posizione all'imbocco della valle influenza le estati che, specie sulla collina sono fresche.

#### Economia

Il territorio del Comune di Vignolo risulta parte pianeggiante e parte montano.

La sua economia si orienta in differenti elementi concorrenti.

L'elemento principale è il pendolarismo, dove la maggior parte degli abitanti vivono a Vignolo ma si spostano nei comuni vicini, in particolare a Cuneo per il lavoro.

Sono presenti attività artigianali ed industriali bene avviate dove una parte degli abitanti di Vignolo trovano la loro occupazione.

Il settore edilizio risulta essere ben sviluppato; lo dimostrano le duecento e più pratiche edilizie rivolte al rilascio del Permesso di Costruire che ogni anno vengono presentate al Comune.

Il settore agricolo risulta alquanto limitato sia per la morfologia del territorio, che per le estensioni territoriali delle aziende stesse.

Le aziende agricole dedite alla coltura di foraggi, patate e cereali, integrano con l'allevamento del bestiame le proprie risorse specie nella parte pianeggiante del territorio.

La parte montana è ricca di castagneti e ha una buona produzione di legname.

Sono presenti anche attività commerciali.

La popolazione attiva risulta essere l'80% degli abitanti di cui un 20% occupate in attività artigianali o industriali sul territorio, il 20% in attività terziaria ed il 10% nell'agricoltura ed un 30% trova accogliamento fuori territorio.

Per i servizi più importanti il Comune di Vignolo fa riferimento al Comune di Cuneo su cui gravita un'importante parte della popolazione attiva che genera così un flusso giornaliero di pendolari.

### Turismo

La varietà morfologica del paesaggio offre scorci di suggestiva bellezza che è dato modo di apprezzare percorrendo la strada panoramica che costeggia il lato collinare del territorio.

Particolari inconsueti di architettura tradizionale qua e là formano un insieme di valori la cui ricchezza è forse meno evidente di quanto non siano i beni culturali di alto livello, ma sicuramente rispetto a questi non meno competitivi.

Ciò nonostante non si può considerare marcato il turismo.

Sul territorio non risultano strutture ricettive che favoriscano ed accompagnino il settore.

## **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Il Comune di Vignolo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. 18/05/1998 n° 6-24581.

Successivamente sono state apportate alcune Varianti allo Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'art. 17, cc 7 e 8, della L.R. 56/77 e s.m.i., più precisamente:

- Variante n° 1 ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77;
- Variante n° 2 Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. ;
- Variante n° 3 Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 8, L.R. 56/77 e s.m.i. ;
- Variante n° 4 Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i. che modificava alcune aree produttive in aree omogenee P4, P2, H0 ed S;
- Variante n° 5 Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 8, L.R. 56/77 e s.m.i. ;
- Variante n° 6 Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 8, lett. b) L.R. 56/77 e s.m.i. che individuava una rotonda per la viabilità;
- Variante n° 7 non Variante di adeguamento delle aree a servizi ai sensi art. 17, c. 8, lett. a) L. R. 56/77 e s.m.i.;
- 1^ Variante Strutturale Generale 2003 al P.R.G.C. comprendente anche una Variante in itinere;
- Variante n° 9 ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. che integrava alcuni articoli delle N.T.A. e riposizionava aree di servizio in aree produttive artigianali ed inserimento in cartografia di P.R.G.C. delle linee delimitanti il vincolo D.M. 01.08.1985 (Galassini);
- 2^ Variante Strutturale al P.R.G.C approvato ai sensi della L.R. n° 1 del 26/01/2007 con D.C.C. n° 18 del 27/06/2012.
- Variante n°11 ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. che integrava le norme di attuazione per una migliore gestione del piano, rettificava alcune previsioni infrastrutturali e riposizionava o modificava aree a servizi, approvata definitivamente con D.C.C. 11 del 20 marzo 2015.
- Variante n°12 ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per modifiche all'area residenziale 4.6 in loc. S.Croce e alle aree a servizi SP 34.9 e SP 46.1, approvata definitivamente con D.C.C. 33 del 9 giugno 2016.
- Variante n°13 ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. per modifiche all'area residenziale R2.2, approvata definitivamente con D.C.C. 12 del 27 marzo 2018.
- Variante n°14 ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., per modifiche all'area residenziale R3.1, approvata definitivamente con D.C.C. 40 del 27 novembre 2019.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 in data 3 febbraio 2014 è stata approvata in via definitiva la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art.12 comma 5 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Il Comune di Vignolo è dotato di Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L.R. 19/1999 adottato con D.C.C. n° 22 del 19 giugno 2000, integrato con D.C.C. n° 36 del 26 settembre 2000 a seguito della trasmissione in Regione Piemonte,

Successivamente venne modificato in alcuni suoi articoli ed integrato con:

- D.C.C. n° 8 del 14 marzo 2005,
- D.C.C. n° 19 del 03 agosto 2005,
- D.C.C. n° 12 del 20 marzo 2007,
- D.C.C. n° 22 del 19 giugno 2007,
- D.C.C. n° 22 del 01 luglio 2010;
- D.C.C. n°6 del 19 febbraio 2015.

Infine, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 in data 26 giugno 2018, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 28 del 12 luglio 2018, è stato adeguato il succitato Regolamento al “nuovo” regolamento edilizio tipo regionale.

Il Comune è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica approvato con D.C.C. n° 5 del 04 marzo 2004 ottemperando alla L. 447 del 26 ottobre 1995 e L.R. n° 52 del 20 ottobre 2000, pubblicato sul B.U.R. n° 14 del 8 aprile 2004.

Il Comune inoltre è dotato di Piano di sviluppo del Commercio al dettaglio in sede fissa, limitato agli addensamenti A1 ed agli esercizi di vicinato nelle aree individuate dal P.R.G.C., approvato con D.C.C. n° 36 del 29 novembre 2004.

Con deliberazione n. 43 del 27 novembre 2013, sono stati approvati, in conformità alle vigenti disposizioni regionali, i criteri di insediamento degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

L'intero territorio del Comune di Vignolo è sottoposto alle disposizioni di cui alla D.G.R. n° 11-13058 del 19 gennaio 2010, e successive D.G.R. n° 28-13422 del 1 marzo 2010 e D.G.R. n° 8-1517 del 18 febbraio 2011.

Si richiamano altresì:

- La Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2011, n. 4-3084

*D.G.R. n. 11-13058 del 19 gennaio 2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese.*

- La Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656

*Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084.*

- La Deliberazione della Giunta Regionale 15 Gennaio 2021, n. 5-2756

*Semplificazione degli adempimenti connessi alla gestione e controllo delle attività urbanistico edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico: adozione dell'elenco interventi “privi di rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità, lettera c), comma 1 art 94 bis, DPR 380/2001, e modalità di deposito delle medesime presso lo sportello unico edilizia.*

- La Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2019, n. 6-887

*OPCM 3519/2006. Presa d'atto e approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65-7656,*

per effetto della quale il territorio del Comune di Vignolo è stato classificato in classe 3S di rischio sismico.

- La Deliberazione della Giunta Regionale 26 novembre 2021, n. 10-4161.

## **DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA**

I motivi principali che hanno indotto alla stesura di una Variante Parziale al P.R.G.C., sono riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale P.R.G.C, che ha dimostrato una certa difficoltà nel favorire il processo di trasformazione urbanistica di alcune parti del territorio, connessa non soltanto al persistere delle condizioni di depressione economica ma anche a locali situazioni di forte parcellizzazione della proprietà o degli operatori economici e delle articolate condizioni geomorfologiche del territorio.

L'Amministrazione Comunale non ritiene tuttavia opportuna una variazione dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione che possa condurre ad una variante di carattere strutturale al P.R.G.C.

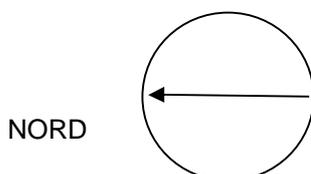
Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è constatata la necessità di precisare le condizioni di attuazione e il perimetro di zona dei nuovi interventi di carattere residenziale in Frazione Santa Croce e di carattere produttivo nel capoluogo, al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste.

Obiettivo della variante é quello di mettere in campo dinamiche localizzative ed effetti sinergici per completare del tutto il disegno di sviluppo urbanistico ricercando i migliori risultati in ordine all'aggiornamento di esigenze da parte degli utenti del P.R.G.

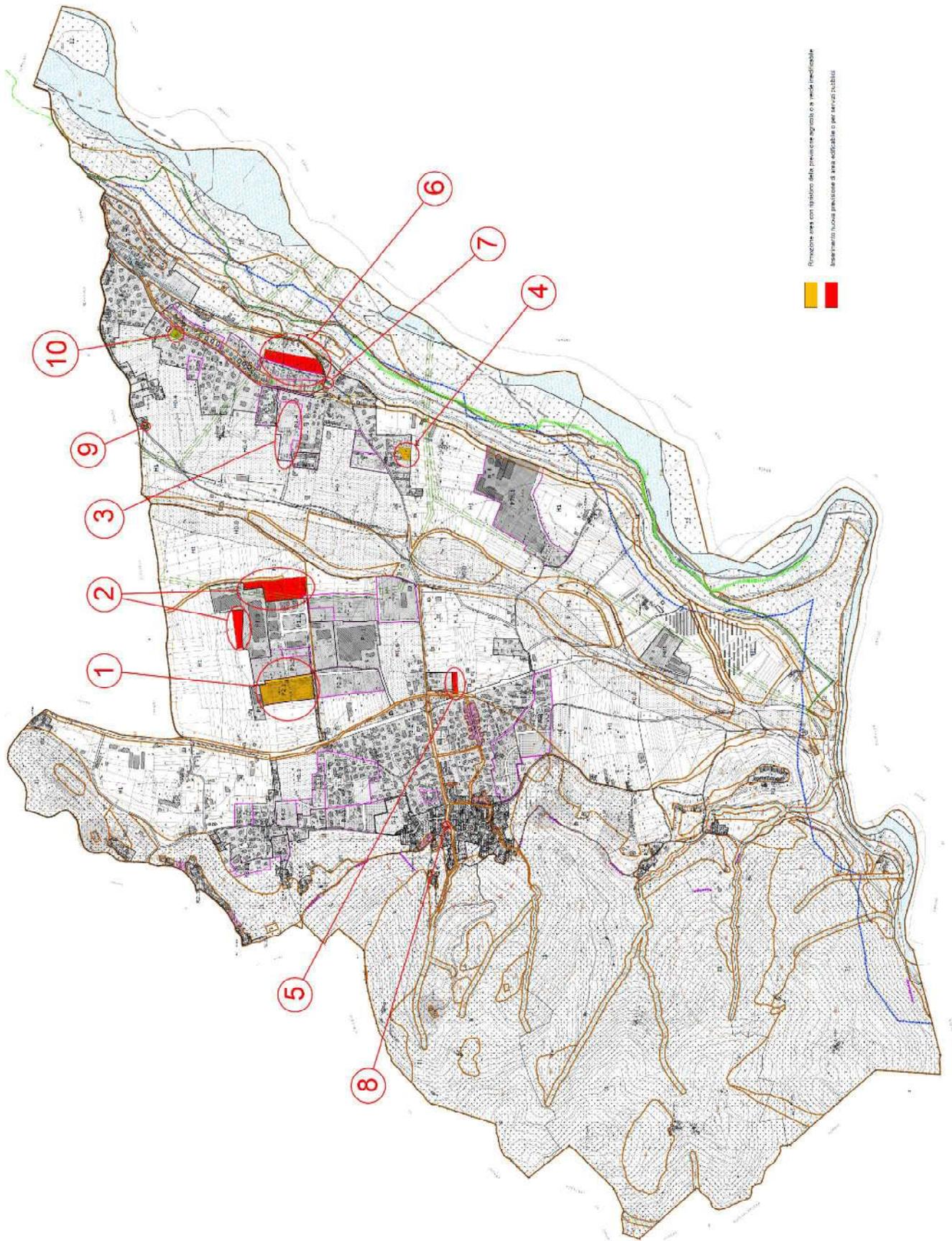
La presente Variante Urbanistica Strutturale comporta modifiche di carattere cartografico e normativo contenute entro i limiti previsti per il tipo di procedura.

Sono stati individuati tredici interventi di modifica del P.R.G.C. vigente di seguito descritti e analizzati dal punto di vista della compatibilità urbanistica (*i riferimenti numerici degli interventi di natura cartografica, corrispondenti ai primi dieci in elenco, sono individuati nella tavola alla pagina seguente*).

- 1) Eliminazione area produttiva P2.1 con riconduzione ad area agricola di riserva e salvaguardia.
- 2) Ampliamento area produttiva esistente e confermata P1.3.
- 3) Frazionamento strumento urbanistico esecutivo SUE1 in area residenziale di completamento R3.4.
- 4) Eliminazione porzione di area residenziale di completamento e sostituzione R3.4 con riconduzione ad area agricola.
- 5) Ampliamento area residenziale di completamento e sostituzione R3.2.
- 6) Ampliamento area residenziale di nuovo impianto R4.6.
- 7) Eliminazione area a servizi in loc. S. Croce.
- 8) Individuazione area a servizi pubblici per parcheggio in zona di Centro storico SP3.
- 9) Eliminazione area a servizi SC36.4 presso loc. S.Croce.
- 10) Ridimensionamento area a servizi SP35.1 in loc. S.Croce.
- 11) Integrazione normativa art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.
- 12) Integrazione normativa art. 16 N.T.A. del P.R.G.C.
- 13) Integrazione normativa art. 17 N.T.A. del P.R.G.C.



ESTRATTO DI P.R.G.C Tav. 3.14  
(Scala originale 1: 5000)  
**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA AREE DI INTERVENTO  
IN RELAZIONE AL TERRITORIO COMUNALE**



1- P2.1

rif.: articolo 23 N.T.A. del P.R.G.C.

Vista dell'area da Via 1°Maggio



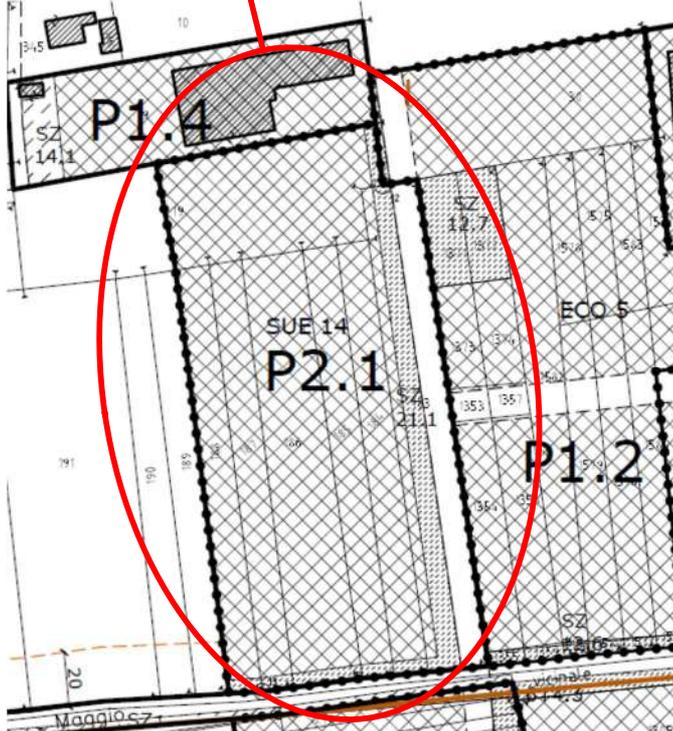
Vista dell'area da Nord



Area in esame

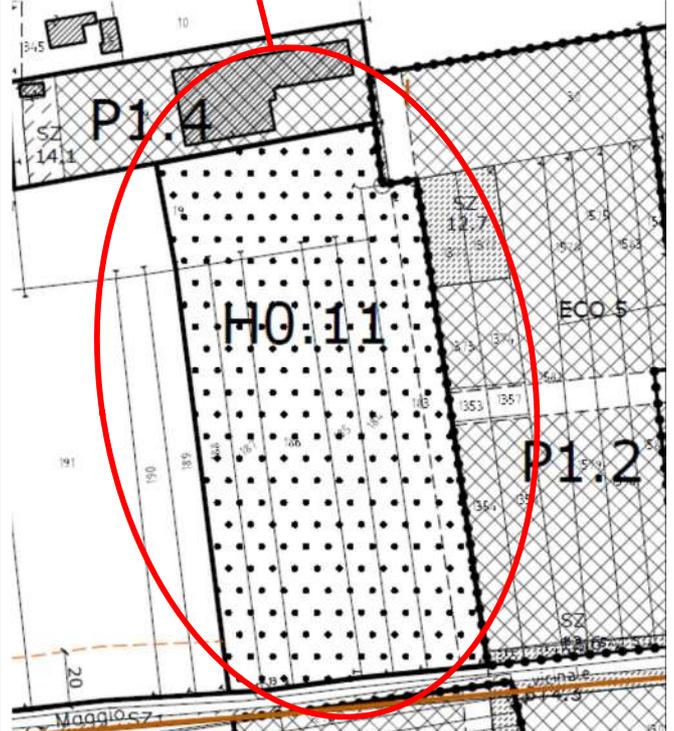


Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI  
DI NUOVO IMPIANTO

ART. 21

ART. 23

N.T.A.

P2.1

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 2.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 7.452.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 18.574.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.  
Uffici. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 180 mq. massimo n° 2.  
Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale.  
Immagazzinaggio a servizio del commercio.
- S.U.E. n° 14 Superficie Territoriale m<sup>2</sup> 18.574.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

**Prescrizioni:**

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni
- Sono ammesse attività di:
  - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
  - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

**INTERVENTO:**

Eliminazione area produttiva di nuovo impianto P2.1 e riconduzione ad area agricola di riserva e salvaguardia H0.

**DESTINAZIONE D'USO**

ATTUALE: Aree per impianti produttivi artigianali e industriali – Aree di nuova edificazione

IN VARIANTE: Aree agricole di salvaguardia ambientale.

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'**

L'area ha superficie territoriale di mq 18.574 e, nonostante risulti inserita tra le previsioni del P.R.G.C. ormai da una ventina di anni e disponga di discreta visibilità dal fronte della strada provinciale, non è mai stata urbanizzata. Nel frattempo non è mai cessata la conduzione agricola per cui l'area ha conservato i caratteri propri della destinazione. Se ne propone pertanto l'eliminazione e la riconduzione ad area agricola con vincolo di "salvaguardia ambientale" al fine di impedire nel tempo l'eventuale insediamento di aziende agricole in immediata prossimità con l'area produttiva – industriale P1.2.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare.

**La modifica comporta modifiche solo cartografiche e tabellari con l'eliminazione della relativa scheda di zona P2.1, lasciando invariato l'apparato normativo e individuando una nuova zona agricola di salvaguardia denominata H0.11.**

**CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE****Attuali (art. 23 N.T.A.):**

*"1 - Nelle nuove aree d'impianto, ferme restando le disposizioni ed i parametri edilizi riportati nell'articolo precedente, la realizzazione delle opere dovrà avvenire esclusivamente mediante S.U.E., il rapporto di copertura sarà del 50% della superficie fondiaria.*

*2 - La dotazione minima dei servizi per tali interventi dovrà rispettare la quantità minima di Legge ai sensi dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..*

*Trovandosi il Comune di Vignolo classificato come montano, la quantità minima è stabilita nel 10% della Superficie Territoriale, così come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed il loro posizionamento verrà determinato in sede di approvazione dei S.U.E salvo determinati casi stabiliti dal P.R.G.C.."*

**Secondo la proposta di variante – area agricola di salvaguardia ambientale inedificabile (art. 34 N.T.A.):**

*"1 - Sono così definite quelle aree prevalentemente agricole inserite ai margini del territorio urbanizzato, in cui il Comune potrebbe in futuro proporre l'espansione del concentrico, delle frazioni e del polo produttivo. Dette aree, pur mantenendo la conduzione agricola, sono inedificabili per quanto concerne la realizzazione di strutture per l'agricoltura.*

*Le relative superfici territoriali concorrono al conteggio per l'edificazione in area agricola consentita."*

## CARATTERISTICHE QUALITATIVE

### Attuali (art. 21 N.T.A. P:R:G.C.):

“... gli edifici dovranno essere adibiti rispettivamente ai seguenti usi:

- impianti artigianali di servizio e di produzione;
- immagazzinaggio;
- impianti industriali, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
- uffici, funzionali all'attività produttiva;
- alloggi a servizio dell'azienda per il proprietario o custode, con superficie utile lorda massima di mq.180 a condizione che la superficie utile lorda dell'attività sia almeno il doppio di quanto richiesto per l'alloggio. Il numero massimo di alloggi consentito per ogni azienda sarà di n° 2 alloggi.
- interventi ammessi su residenze esistenti limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con ampliamenti massimi consentiti del 20% una-tantum del volume residenziale;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- immagazzinaggio a servizio del Commercio;
- attività di commercio al dettaglio secondo le disposizioni di cui alle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande secondo le disposizioni e limiti dell'art. 32 delle N.T.A. in vigore.

Qualora in tali aree sussistano aziende a rischio di incidente rilevante di cui alla L. 19/05/97 n°137 e alla L.R. 30/06/92 n. 32, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la compatibilità con le circostanti potenzialità edificatorie nonché valutare, previo accertamento con gli uffici competenti, i rischi connessi e derivanti dall'attività e conseguentemente stabilire l'ammissibilità o meno dei suoi ampliamenti e delle contigue insediabilità, condizionando se il caso, queste ultime, a specifiche limitazioni con successive Varianti al P.R.G.C.”

### Secondo la proposta di variante – area agricola di salvaguardia ambientale inedificabile (art. 34 N.T.A.):

“2 - Sulla Tavola di Piano sono individuate quali aree di salvaguardia; per tali aree è vietata ogni nuova edificazione e gli edifici esistenti possono essere assoggettati a:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ampliamento del 20% della superficie complessiva di edifici esistenti per miglioramenti igienici, distributivi, funzionali;
- e. realizzazione bassi fabbricati ad esclusivo uso delle abitazioni esistenti, secondo quanto previsto dall'apposito articolo delle presenti N.T.A..

3 - Sono ammesse le costruzioni di strutture per serre e/o ricoveri per attrezzature avente carattere di provvisorietà e finalizzate alla coltivazione florivivaista, orticola e frutticola.  
Le autorizzazioni verranno rilasciate previa sottoscrizione di atto, registrato e trascritto, che evidenzi il carattere di provvisorietà della struttura e che impegni il richiedente all'abbattimento trascorso il termine autorizzato.  
Dovrà inoltre essere prodotta polizza fidejussoria che garantisca l'intervento da parte del Comune in caso di abbattimento d'ufficio.

4 - Nelle aree H0.n sono ammesse esclusivamente attività inerenti la conduzione e coltivazione dei fondi.”

2- P1.3

rif.: articolo 22 N.T.A. del P.R.G.C.



Aree in esame (foto sotto) (foto a sinistra)



Aree di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Aree di intervento



Proposta di intervento urbanistico

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI  
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI  
ESISTENTI CONFERMATI

ART. 21  
ART 22  
N.T.A.

**P1.3**

**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m<sup>2</sup> 10.560.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 36.540.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.

Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- rapporto di copertura fondiario : 60%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

**Prescrizioni:**

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni
- Sono ammesse attività di:
  - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
  - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

**INTERVENTO:** Ampliamento area produttiva esistente P1.3.

## **DESTINAZIONE D'USO**

ATTUALE: Area agricola

IN VARIANTE: Aree di insediamenti produttivi esistenti

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'**

L'area in esame, attualmente coltivata a seminativo e in modesta parte arborata, presenta andamento pianeggiante con leggera pendenza verso nord-est.

L'ampliamento si rende necessario per consentire l'ampliamento degli spazi di magazzino di un'attività produttiva che occupa una settantina di addetti, ivi insediata dall'epoca di impianto del P.R.G.C.

L'ampliamento si sviluppa su due porzioni distinte di superficie complessiva di mq 19.562 (di cui mq 19.450 in zona produttiva agricola) poste rispettivamente a nord-ovest e a sud-est dell'insediamento produttivo.

L'area di ampliamento meridionale è anche interessata dall'attraversamento di un elettrodotto a linea aerea su tralicci reticolari di 132 KV.

L'ampliamento produttivo proposto genera significativi incrementi di volumetria, ma l'area è asservita ad un insediamento industriale esistente da lungo tempo che ha necessita inderogabili di ampliamento per evitare qualsiasi ipotesi di rilocalizzazione.

Va tenuto conto della presenza dell'elettrodotto passante nella porzione meridionale dell'ampliamento sia rispetto ai rischi di folgorazione sia rispetto al rischio di inquinamento elettromagnetico.

Si richiama il par. 4 dell'art. 38 delle N.T.A. che recita:

*"4 - Nei confronti di elettrodotti, salvo diverse specifiche convenzioni, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime da qualunque condotta della linea (D.C.P.M. 23/04/1992 art. 5).*

- *m. 10 per linee a 132 KV;*
- *m. 18 per linee a 220 KV;*
- *m. 28 per linee a 380 KV;*
- *m. 5 per linee a 15 KV"*

Si richiama inoltre la L. 36 del 22 febbraio 2001, il D.P.C.M dell'8 luglio 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodi"* e il D.M. 29 maggio 2008.

Si rinvia pertanto al riguardo agli esiti dello studio svolto in materia di rischio elettromagnetico.

## CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

### Attuali: Area agricola – art. 33 N.T.A.:

“2.1 - Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi nell'area destinata all'attività agricola, è subordinato all'impegno unilaterale registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda, ai sensi dell'art. 25, comma 7, L.R. 56/77:

- lett. a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola ai sensi dell'art. 25 sopra richiamato.
- lett. b) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, dell'articolo 25 sopra richiamato, relativo alla cubatura residenziale assentita.
- lett. c) le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti del più volte citato articolo 25.

2.2 - Gli interventi relativi alla residenza sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno n° 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali mediante relazione asseverata di professionista abilitato) pari all'occupazione di n° 1 addetto nell'azienda agricola in proprietà del nucleo familiare del richiedente.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda agricola non devono, nel complesso, superare un volume di m<sup>3</sup> 500 ed un massimo di n. 2 alloggi.

Per abitazione si intende la parte dell'edificio ad uso residenziale.

I locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell'abitazione, sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili all'abitazione e quindi non computabili nella volumetria.

2.3 - Ai fini delle definizioni del volume edificabile, per nuove aziende agricole, è ammessa, con atto di vincolo, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. È ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti di fasce di rispetto, di fatto inedificabili o di terreni siti in altri comuni e comunque distanti non oltre Km. 10 dal centro aziendale.

2.4 - Il rapporto stabilito quale indice di auto approvvigionamento alimentare per la determinazione del peso vivo massimo allevabile in un insediamento zootecnico, per allevamento intensivo è stabilito in 40 q.li di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, compreso nei confini comunali e nei comuni confinanti.

[...]

4.3 L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m. 7,50 con limite di due piani fuori terra.  
Per le strutture produttive l'altezza massima consentita è di m. 10,00.

4.4 Per la distanza dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'articolo 39.

4.5 - La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e comunque per sovrastrutture per impianti tecnici particolari o per limitate attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola, la cui altezza sia superiore a m. 10,00 (silos, ecc.), la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza della struttura diminuita di m. 5,00. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui all'apposito articolo.

Per le piscine la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00.

4.6 - Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Sono consentiti interventi di nuove costruzioni per abitazioni a servizio e a supporto dell'azienda agricola nell'area individuata cartograficamente con la sigla H1.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole si intendono riferiti alle colture praticate al momento della richiesta di Permesso di Costruire da documentare con perizia asseverata.

Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- terreno a colture protette in serre fisse m<sup>3</sup> 0,06 per m<sup>2</sup>;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: m<sup>3</sup> 0,05 per m<sup>2</sup>
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti, vigneti): m<sup>3</sup> 0,03 per m<sup>2</sup>
- terreni a seminativo ed a prato: m<sup>3</sup> 0,02 per m<sup>2</sup>;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: m<sup>3</sup> 0,01 per m<sup>2</sup> in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: m<sup>3</sup> 0,001.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

Ai fini del computo degli indici di densità edilizia fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse e di bassi fabbricati in genere a servizio dell'abitazione e con i parametri e disposizioni di cui all'apposito articolo delle presenti Norme Tecniche.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto e con auto approvvigionamento dell'acqua necessaria in quanto è tassativamente vietato ogni allacciamento all'acquedotto comunale per il funzionamento della piscina.

#### 4.7 Fabbricati produttivi a servizio dell'attività agricola

Sono ammesse nell'area strutture a servizio dell'attività agricola con i seguenti rapporti di copertura massimi consentiti.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere superiore complessivamente al 30% e la nuova edificazione potrà avvenire solo se l'intervento dovrà garantire un lotto minimo di m<sup>2</sup> 800 fra superficie coperta e superficie pertinenziale al fabbricato edificando.

a. I terreni siti nei Comuni confinanti potranno essere considerati al fine del calcolo per auto approvvigionamento con un limite massimo del 30% dei terreni in proprietà od in affitto condotti direttamente siti nel Comune di Vignolo.

b. I terreni siti nel territorio del Comune, produttivi agricoli e condotti in affitto, verranno considerati utili per il conteggio dell'auto approvvigionamento ai fini di edificazione di nuove strutture aziendali, purché venga prodotto contratto di affitto della durata minima di anni 9 regolarmente registrato a favore dell'azienda richiedente il permesso autorizzativo.”

### **Secondo la proposta di variante – Aree per impianti industriali e artigianali esistenti e confermati (art. 22 N.T.A.):**

“1 - Nelle aree a destinazione artigianale o industriale esistente e confermate dal P.R.G.C. come aree di completamento, sono ammessi con permesso a costruire o D.I.A. interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione per edifici le cui destinazioni d'uso sono contemplate all'art. 21 comma 2.

2 - Ogni intervento dovrà essere verificato come segue:

a. l'area coperta dagli edifici, in totale non dovrà essere superiore al 60% dell'area ad essi direttamente asservita (superficie fondiaria);

b. altezza massima non dovrà essere superiore a m. 10, altezze superiori potranno essere edificate solo per limitate e particolari sovrastrutture per impianti tecnologici; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza delle sovrastrutture oggetto di intervento diminuita di m. 5.

c. per ogni intervento di nuova edificazione dovrà essere reperita nel lotto edificando, un'area pari al 10% della superficie fondiaria, per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

d. le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportino aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo sono sempre ammessi.

e. Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti una-tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di mq. 500, fatti salvi le distanze dai confini.”

## **CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

### **Attuali – artt. 11 e 33 N.T.A.:**

#### Art. 11 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni.

“1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari.

Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:

- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.

- in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%.

3 - *Esulano dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, edifici industriali; artigianali ed agricoli produttivi situati in zona propria, nonché le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, bassi fabbricati e locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale.*

4 - *Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 3, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.*

5 - *Esulano dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tombe di famiglia, i monumenti funerari o comunque manufatti eseguiti all'interno della recinzione del cimitero in quanto disciplinati da Legge e Regolamento di Polizia Cimiteriale.*

6 - *Su tutto il territorio Comunale ed in tutte le zone del P.R.G.C. saranno ammessi interventi di costruzione di locali interrati ad uso cantine o magazzini, ecc. salvo disposizioni dettate da vincoli geomorfologici. Gli stessi non concorreranno al conteggio dei volumi o dalla superficie né alle distanze dei confini o dai fabbricati, fatte salve naturalmente le norme di sicurezza ed antinquinamento che l'uso del locale stesso può comportare.*

7 - *In tutte le aree residenziali i volumi di edifici produttivi (artigianali, agricoli zootecnici) esistenti non concorrono al conteggio del volume residenziale per cui per eventuali recuperi concorrerà solamente la superficie coperta ed occupata dagli stessi sulla quale si applicherà l'indice volumetrico fondiario di zona.*

8 - *Su tutto il territorio comunale ai sensi L.R. n° 9 del 29 aprile 2003, tutti i volumi chiusi da più lati e relativi a fabbricati civili, ex-artigianali o ex-rurali, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti ed è pertanto ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni delle singole zone. Sono tassativamente esclusi dal recupero le strutture isolate: capannoni agricoli, artigianali e zootecnici.”*

#### Stralcio art. 33 N.T.A.

##### **“4.8 Strutture per gli allevamenti**

a - *Le stalle esistenti a conduzione familiare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle attive che su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono ammesse nei confini delle zone residenziali e produttive del concentrico, tenendo conto che quando tale rapporto teorico viene superato, gli allevamenti si intendono del tipo intensivo e come tali non potranno essere ammessi in modo generalizzato sul territorio produttivo agricolo. Le condizioni di allevamento nella zona produttive “H1” sono:*

- *per bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame le distanze dovranno essere:*

- *m. 100 dalla delimitazione delle zone residenziali, artigianali e terziarie del concentrico ed anche dai confini dei comuni limitrofi;*
- *m. 50 dall'abitazione di terzi;*
- *m. 15 dal confine di proprietà;*
- *m. 20 dall'abitazione del conduttore*

- *per allevamenti di suini, avicoli e vitelli da carne bianca, conigli, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare per la costruzione di nuovi insediamenti dai confini delle zone residenziali, produttive artigianali ed industriali e terziarie viene stabilita in m. 400.*

- *per la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici suinicoli, di allevamento di vitelli o di animali di bassa corte, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare dalle residenze sia rurali che civili di terzi (escluse le residenze di pertinenza dell'insediamento) viene stabilita in m. 100.*

*La distanza da rispettare dall'abitazione del conduttore di pertinenza dell'insediamento, viene stabilita in m. 20.*

b - *Per gli allevamenti che abbiano già raggiunto il numero dei capi massimi allevabili nel rispetto delle distanze riportate nel precedente comma e se l'estensione dell'azienda lo consente, a partire dal secondo anno di attività, è ammesso un incremento una-tantum del 20% del numero dei capi stesso e quindi delle costruzioni atte ad ospitarli.*

c - *Per la trasformazione del tipo di allevamento di stalle esistenti (es. stalle per allevamento bovini a stalle per allevamento suini) valgono le stesse distanze sopra esposte.*

d - *È ammessa deroga alle distanze stabilite nei confronti delle abitazioni di terzi dietro atto di assenso, sia dei proprietari degli edifici che degli eventuali affittuari residenti, espresso mediante scrittura privata registrata. La distanza non potrà essere ridotta oltre il minimo di m. 20,00.*

e - Tra i richiamati allevamenti e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, in fase di istruttoria della pratica edilizie, la formazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto.

f - Le concimaie, i pozzetti, le vasche chiuse a tenuta stagna o i pozzi di raccolta liquami per le urine ed in genere per tutti i depositi contenenti materiali di rifiuto si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- da prese d'acqua potabile, sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano fornite da Enti o Ditte private (Es. Acquedotti Pubblici e Acque minerali) m. 200
- dall'abitazione del conduttore m. 20
- dall'abitazione di terzi m. 50

Non sono ammesse le vasche a cielo aperto per lo stoccaggio del liquame.

g - Sono ammessi silos costruiti in trincea i cui muri perimetrali non dovranno superare i metri 3,00 di altezza e non fuoriuscire in elevazione di oltre m. 1,00 dal piano di campagna, dovranno essere posti ad una distanza minima di:

- m. 20,00 dall'abitazione del conduttore;
- m. 50,00 dalle abitazioni di terzi;
- m. 2,00 dal confine di proprietà.”

#### **Secondo la proposta di variante – art. 21 N.T.A.:**

“gli edifici dovranno essere adibiti rispettivamente ai seguenti usi:

- impianti artigianali di servizio e di produzione;
- immagazzinaggio;
- impianti industriali, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
- uffici, funzionali all'attività produttiva;
- alloggi a servizio dell'azienda per il proprietario o custode, con superficie utile lorda massima di mq.180 a condizione che la superficie utile lorda dell'attività sia almeno il doppio di quanto richiesto per l'alloggio. Il numero massimo di alloggi consentito per ogni azienda sarà di n° 2 alloggi.
- interventi ammessi su residenze esistenti limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con ampliamenti massimi consentiti del 20% una-tantum del volume residenziale;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- immagazzinaggio a servizio del Commercio;
- attività di commercio al dettaglio secondo le disposizioni di cui alle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande secondo le disposizioni e limiti dell'art. 32 delle N.T.A. in vigore.

Qualora in tali aree sussistano aziende a rischio di incidente rilevante di cui alla L. 19/05/97 n°137 e alla L.R. 30/06/92 n. 32, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la compatibilità con le circostanti potenzialità edificatorie nonché valutare, previo accertamento con gli uffici competenti, i rischi connessi e derivanti dall'attività e conseguentemente stabilire l'ammissibilità o meno dei suoi ampliamenti e delle contigue insediabilità, condizionando se il caso, queste ultime, a specifiche limitazioni con successive Varianti al P.R.G.C.”



## 3 - R3.4 - SUE1

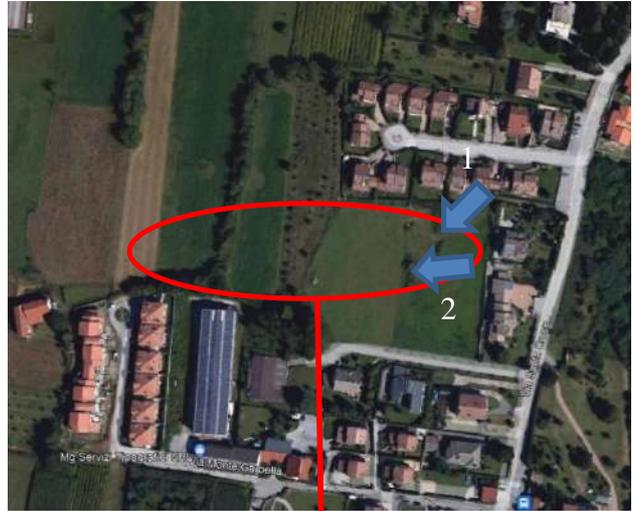
rif. articolo 18 N.T.A. del P.R.G.C.



Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2



Area di intervento

Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

**R3.4**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 133.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 11.996.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 117.824.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
  
- S.U.E. n° 1 : m<sup>2</sup> 16.622.=
- S.U.E. n° 2 : m<sup>2</sup> 4.211.=
- S.U.E. n° 24 : m<sup>2</sup> 7.840.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A..

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
  - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
  - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

**INTERVENTO:** Suddivisione area soggetta a strumento urbanistico esecutivo in due comparti.

## DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area residenziale di completamento e sostituzione

IN VARIANTE: Area residenziale di completamento e sostituzione

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'area, di mq 16.622, è ineditata e ancora destinata all'uso agricolo, ma il P.R.G.C. ne prevede la trasformazione residenziale da oltre venti anni senza esito positivo.

IL P.R.G.C. impone il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo per consentire la realizzazione della viabilità di quartiere e di alcune aree a servizi pubblici.

Poiché la viabilità di progetto è finalizzata a collegare tra loro due parti già urbanizzate dell'area residenziale R3.4 si propone di suddividere l'area da urbanizzare in due comparti da attuare mediante distinto strumento urbanistico esecutivo.

Il comparto SUE 1.a avrà superficie territoriale di mq 10.797.

Il comparto SUE 1.b avrà superficie territoriale di mq 5.825.

## CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

**Secondo le attuali previsioni P.R.G.C. e secondo le previsioni di variante**  
**- Zona residenziale di completamento e sostituzione (art. 18 N.T.A.)**

“1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.

2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (R3.n)

3 - Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con permesso a costruire, fatto salvo il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi ove cartograficamente individuati.

4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).

5 - Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

6 - Sono conteggiati nella superficie lorda della costruzione e quindi al fine del calcolo del volume i magazzini, locali di sgombero, ecc., inseriti nel fabbricato oggetto di intervento, con le esclusioni dei volumi tecnici così come definiti all'art. 18 del R.E.

7 - In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.

8 - In tutte le aree “R3.n” sono ammesse le seguenti attività:  
 - commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;

- attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunali che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
  - attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;
  - ristoro;
  - stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;
  - attività di supporto al commercio;
  - servizi sociali e attività di supporto alla persona;
  - attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.
- 9 - Le aree residenziali di completamento "R3.n" sono edificabili nei seguenti limiti:
- l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a 0,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c.1 del R.E.;
  - n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;
  - il rapporto di copertura potrà essere del 30%."

Si evidenzia che in caso di ricorso a S.U.E., come nel caso in esame, l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

## CARATTERISTICHE QUALITATIVE

---

**Secondo le attuali previsioni P.R.G.C. e secondo le previsioni di variante**  
**- Zona residenziale di completamento e sostituzione (art. 18 N.T.A.)**

Si richiama anche l'articolo 11 delle N.T.A.:

### Art. 11 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni.

- "1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.
- 2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari. Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:
- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.
  - in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.
- Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%.
- 3 - Esulano dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, edifici industriali; artigianali ed agricoli produttivi situati in zona propria, nonché le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, bassi fabbricati e locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale.
- 4 - Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 3, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.
- 5 - Esulano dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tombe di famiglia, i monumenti funerari o comunque manufatti eseguiti all'interno della recinzione del cimitero in quanto disciplinati da Legge e Regolamento di Polizia Cimiteriale.
- 6 - Su tutto il territorio Comunale ed in tutte le zone del P.R.G.C. saranno ammessi interventi di costruzione di locali interrati ad uso cantine o magazzini, ecc. salvo disposizioni dettate da vincoli geomorfologici. Gli stessi non concorreranno al conteggio dei volumi o dalla superficie ne' alle distanze dei confini o dai fabbricati, fatte salve naturalmente le norme di sicurezza ed antinquinamento che l'uso del locale stesso può comportare.
- 7 - In tutte le aree residenziali i volumi di edifici produttivi (artigianali, agricoli zootecnici) esistenti non concorrono al conteggio del volume residenziale per cui per eventuali recuperi concorrerà solamente la superficie coperta ed occupata dagli stessi sulla quale si applicherà l'indice volumetrico fondiario di zona.

8 - *Su tutto il territorio comunale ai sensi L.R. n° 9 del 29 aprile 2003, tutti i volumi chiusi da più lati e relativi a fabbricati civili, ex-artigianali o ex-rurali, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti ed è pertanto ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni delle singole zone. Sono tassativamente esclusi dal recupero le strutture isolate: capannoni agricoli, artigianali e zootecnici.”*

e inoltre quanto precisato all'art. 18 che prescrive:

“4 - *L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).*

[...]

7 - *In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.*

8 - *In tutte le aree “R3.n” sono ammesse le seguenti attività:*

- *commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;*
- *attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.*
- *attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;*
- *ristoro;*
- *stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;*
- *attività di supporto al commercio;*
- *servizi sociali e attività di supporto alla persona;*
- *attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.*

[...]

11 - *L'edificazione dei lotti liberi nelle aree di completamento residenziale “R3.n” dovrà comunque garantire l'intervento su un lotto minimo di mq. 600.”*



# 4- Area AGRICOLA

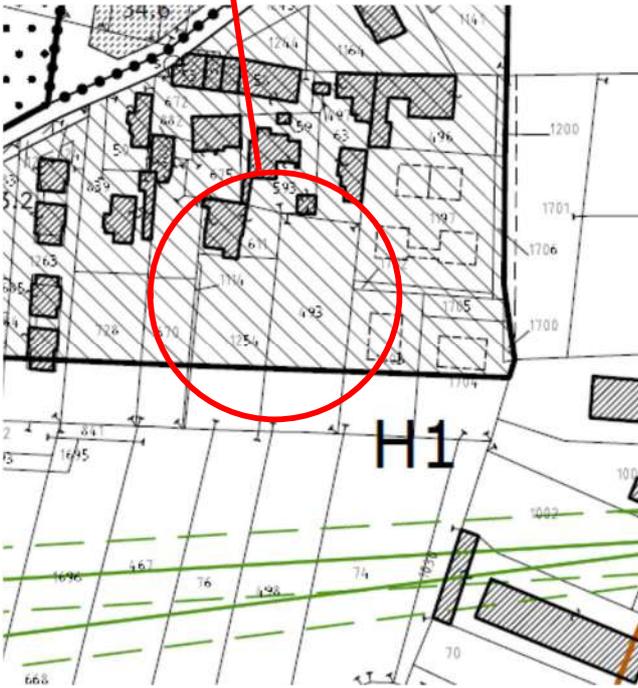
rif.: articolo 33 del P.R.G.C.



Area in esame



Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15  
ART. 18  
N.T.A.

**R3.4**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 133.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 11.996.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 117.824.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
  
- S.U.E. n° 1 : m<sup>2</sup> 16.622.=
- S.U.E. n° 2 : m<sup>2</sup> 4.211.=
- S.U.E. n° 24 : m<sup>2</sup> 7.840.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A..

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
  - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
  - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

## 4- Area AGRICOLA

rif.: articolo 33 N.T.A. del P.R.G.C.

**INTERVENTO:** Riconduzione ad area agricola di area residenziale in R3.4.

### DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area residenziale di completamento e sostituzione.

IN VARIANTE: Aree di prevalente attività agricola

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'area in esame è ubicata a margine del grande comparto edificatorio residenziale della Frazione S.Croce, denominato R3.4.

Si tratta di una porzione di più vecchio impianto, di origine rurale, inglobata nell'intenso processo di urbanizzazione residenziale che ha caratterizzato la frazione nell'ultimo ventennio, ma la posizione marginale e l'assenza di collegamenti infrastrutturali ne hanno impedito la trasformazione e la valorizzazione in senso residenziale.

Viene perciò richiesto lo stralcio e la riconduzione alla destinazione urbanistica agricola di una superficie di circa mq 2.035.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare.

La riconduzione alla destinazione urbanistica agricola non consente comunque la realizzazione di strutture per l'allevamento e altre attrezzature insalubri a causa delle limitate dimensioni dell'area e della prossimità di strutture residenziali, impedendo il generarsi di potenziali situazioni di rischio sanitario.

**La modifica comporta modifiche solo cartografiche e tabellari.**

### CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

**Secondo le attuali previsioni P.R.G.C. - zona residenziale di completamento e sostituzione (art. 18 N.T.A.)**

*"1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.*

*2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (R3.n)*

*3 - Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con permesso a costruire, fatto salvo il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi ove cartograficamente individuati.*

*4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).*

*5 - Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.*

*6 - Sono conteggiati nella superficie lorda della costruzione e quindi al fine del calcolo del volume i magazzini, locali di sgombero, ecc., inseriti nel fabbricato oggetto di intervento, con le esclusioni dei volumi tecnici così come definiti all'art. 18 del R.E.*

*7 - In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistenti che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.*

- 8 - In tutte le aree "R3.n" sono ammesse le seguenti attività:
- commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;
  - attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
  - attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;
  - ristoro;
  - stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;
  - attività di supporto al commercio;
  - servizi sociali e attività di supporto alla persona;
  - attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.
- 9 - Le aree residenziali di completamento "R3.n" sono edificabili nei seguenti limiti:
- l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a 0,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c.1 del R.E.;
  - n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;
  - il rapporto di copertura potrà essere del 30%."

### **Secondo la proposta di variante: zona produttiva agricola H (art. 33 N.T.A.)**

"2.1 - Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi nell'area destinata all'attività agricola, è subordinato all'impegno unilaterale registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda, ai sensi dell'art. 25, comma 7, L.R. 56/77:

- lett. a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola ai sensi dell'art. 25 sopra richiamato.

- lett. b) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, dell'articolo 25 sopra richiamato, relativo alla cubatura residenziale assentita.

- lett. c) le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti del più volte citato articolo 25.

2.2 - Gli interventi relativi alla residenza sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno n° 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali mediante relazione asseverata di professionista abilitato) pari all'occupazione di n° 1 addetto nell'azienda agricola in proprietà del nucleo familiare del richiedente.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda agricola non devono, nel complesso, superare un volume di m<sup>3</sup> 500 ed un massimo di n. 2 alloggi.

Per abitazione si intende la parte dell'edificio ad uso residenziale.

I locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell'abitazione, sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili all'abitazione e quindi non computabili nella volumetria.

2.3 - Ai fini delle definizioni del volume edificabile, per nuove aziende agricole, è ammessa, con atto di vincolo, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. È ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti di fasce di rispetto, di fatto inedificabili o di terreni siti in altri comuni e comunque distanti non oltre Km. 10 dal centro aziendale.

2.4 - Il rapporto stabilito quale indice di auto approvvigionamento alimentare per la determinazione del peso vivo massimo allevabile in un insediamento zootecnico, per allevamento intensivo è stabilito in 40 q.li di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, compreso nei confini comunali e nei comuni confinanti.

[...]

4.3 L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m. 7,50 con limite di due piani fuori terra.  
Per le strutture produttive l'altezza massima consentita è di m. 10,00.

4.4 Per la distanza dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'articolo 39.

4.5 - La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e comunque per sovrastrutture per impianti tecnici particolari o per limitate attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola, la cui altezza sia superiore a m. 10,00 (silos, ecc.), la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza della struttura diminuita di m. 5,00. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui all'apposito articolo.

Per le piscine la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00.

#### 4.6 - Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Sono consentiti interventi di nuove costruzioni per abitazioni a servizio e a supporto dell'azienda agricola nell'area individuata cartograficamente con la sigla H1.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole si intendono riferiti alle colture praticate al momento della richiesta di Permesso di Costruire da documentare con perizia asseverata.

Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- terreno a colture protette in serre fisse  $m^3$  0,06 per  $m^2$ ;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate:  $m^3$  0,05 per  $m^2$
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti, vigneti):  $m^3$  0,03 per  $m^2$
- terreni a seminativo ed a prato:  $m^3$  0,02 per  $m^2$ ;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:  $m^3$  0,01 per  $m^2$  in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali:  $m^3$  0,001.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

Ai fini del computo degli indici di densità edilizia fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse e di bassi fabbricati in genere a servizio dell'abitazione e con i parametri e disposizioni di cui all'apposito articolo delle presenti Norme Tecniche.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto e con auto approvvigionamento dell'acqua necessaria in quanto è tassativamente vietato ogni allacciamento all'acquedotto comunale per il funzionamento della piscina.

#### 4.7 Fabbricati produttivi a servizio dell'attività agricola

Sono ammesse nell'area strutture a servizio dell'attività agricola con i seguenti rapporti di copertura massimi consentiti.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere superiore complessivamente al 30% e la nuova edificazione potrà avvenire solo se l'intervento dovrà garantire un lotto minimo di  $m^2$  800 fra superficie coperta e superficie pertinenziale al fabbricato edificando.

a. I terreni siti nei Comuni confinanti potranno essere considerati al fine del calcolo per auto approvvigionamento con un limite massimo del 30% dei terreni in proprietà od in affitto condotti direttamente siti nel Comune di Vignolo.

b. I terreni siti nel territorio del Comune, produttivi agricoli e condotti in affitto, verranno considerati utili per il conteggio dell'auto approvvigionamento ai fini di edificazione di nuove strutture aziendali, purché venga prodotto contratto di affitto della durata minima di anni 9 regolarmente registrato a favore dell'azienda richiedente il permesso autorizzativo."

## CARATTERISTICHE QUALITATIVE

### Attuali: zona residenziale (artt. 11 e 18 N.T.A.)

Si richiama l'articolo 11 delle N.T.A.:

#### Art. 11 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni.

"1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari.

Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:

- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.

- in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%.

3 - *Esulano dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, edifici industriali; artigianali ed agricoli produttivi situati in zona propria, nonché le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, bassi fabbricati e locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale.*

4 - *Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 3, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.*

5 - *Esulano dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tombe di famiglia, i monumenti funerari o comunque manufatti eseguiti all'interno della recinzione del cimitero in quanto disciplinati da Legge e Regolamento di Polizia Cimiteriale.*

6 - *Su tutto il territorio Comunale ed in tutte le zone del P.R.G.C. saranno ammessi interventi di costruzione di locali interrati ad uso cantine o magazzini, ecc. salvo disposizioni dettate da vincoli geomorfologici. Gli stessi non concorreranno al conteggio dei volumi o dalla superficie né alle distanze dei confini o dai fabbricati, fatte salve naturalmente le norme di sicurezza ed antinquinamento che l'uso del locale stesso può comportare.*

7 - *In tutte le aree residenziali i volumi di edifici produttivi (artigianali, agricoli zootecnici) esistenti non concorrono al conteggio del volume residenziale per cui per eventuali recuperi concorrerà solamente la superficie coperta ed occupata dagli stessi sulla quale si applicherà l'indice volumetrico fondiario di zona.*

8 - *Su tutto il territorio comunale ai sensi L.R. n° 9 del 29 aprile 2003, tutti i volumi chiusi da più lati e relativi a fabbricati civili, ex-artigianali o ex-rurali, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti ed è pertanto ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni delle singole zone. Sono tassativamente esclusi dal recupero le strutture isolate: capannoni agricoli, artigianali e zootecnici.”*

e inoltre quanto precisato all'art. 18 che prescrive:

“4 - *L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).*

[...]

7 - *In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.*

8 - *In tutte le aree “R3.n” sono ammesse le seguenti attività:*

- *commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;*
- *attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunali che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.*
- *attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;*
- *ristoro;*
- *stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;*
- *attività di supporto al commercio;*
- *servizi sociali e attività di supporto alla persona;*
- *attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.*

[...]

11 - *L'edificazione dei lotti liberi nelle aree di completamento residenziale “R3.n” dovrà comunque garantire l'intervento su un lotto minimo di mq. 600.”*

## **Secondo proposta di Variante: zona AGRICOLA (artt. 11 e 33 N.T.A.):**

### Art. 11 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni.

“1 - *Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.*

2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari.

Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:

- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.
- in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%.

3 - Esulano dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, edifici industriali; artigianali ed agricoli produttivi situati in zona propria, nonché le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, bassi fabbricati e locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale.

4 - Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 3, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.

5 - Esulano dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tombe di famiglia, i monumenti funerari o comunque manufatti eseguiti all'interno della recinzione del cimitero in quanto disciplinati da Legge e Regolamento di Polizia Cimiteriale.

6 - Su tutto il territorio Comunale ed in tutte le zone del P.R.G.C. saranno ammessi interventi di costruzione di locali interrati ad uso cantine o magazzini, ecc. salvo disposizioni dettate da vincoli geomorfologici.

Gli stessi non concorreranno al conteggio dei volumi o dalla superficie né alle distanze dei confini o dai fabbricati, fatte salve naturalmente le norme di sicurezza ed antinquinamento che l'uso del locale stesso può comportare.

7 - In tutte le aree residenziali i volumi di edifici produttivi (artigianali, agricoli zootecnici) esistenti non concorrono al conteggio del volume residenziale per cui per eventuali recuperi concorrerà solamente la superficie coperta ed occupata dagli stessi sulla quale si applicherà l'indice volumetrico fondiario di zona.

8 - Su tutto il territorio comunale ai sensi L.R. n° 9 del 29 aprile 2003, tutti i volumi chiusi da più lati e relativi a fabbricati civili, ex-artigianali o ex-rurali, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti ed è pertanto ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni delle singole zone. Sono tassativamente esclusi dal recupero le strutture isolate: capannoni agricoli, artigianali e zootecnici."

#### Stralcio art. 33 N.T.A.

##### "4.8 Strutture per gli allevamenti

a - Le stalle esistenti a conduzione familiare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle attive che su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono ammesse nei confini delle zone residenziali e produttive del concentrico, tenendo conto che quando tale rapporto teorico viene superato, gli allevamenti si intendono del tipo intensivo e come tali non potranno essere ammessi in modo generalizzato sul territorio produttivo agricolo. Le condizioni di allevamento nella zona produttive "H1" sono:

- per bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame le distanze dovranno essere:
  - m. 100 dalla delimitazione delle zone residenziali, artigianali e terziarie del concentrico ed anche dai confini dei comuni limitrofi;
  - m. 50 dall'abitazione di terzi;
  - m. 15 dal confine di proprietà;
  - m. 20 dall'abitazione del conduttore

- per allevamenti di suini, avicoli e vitelli da carne bianca, conigli, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare per la costruzione di nuovi insediamenti dai confini delle zone residenziali, produttive artigianali ed industriali e terziarie viene stabilita in m. 400.

- per la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici suinicoli, di allevamento di vitelli o di animali di bassa corte, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare dalle residenze sia rurali che civili di terzi (escluse le residenze di pertinenza dell'insediamento) viene stabilita in m. 100.

La distanza da rispettare dall'abitazione del conduttore di pertinenza dell'insediamento, viene stabilita in m. 20.

b - Per gli allevamenti che abbiano già raggiunto il numero dei capi massimi allevabili nel rispetto delle distanze riportate nel precedente comma e se l'estensione dell'azienda lo consente, a partire dal secondo anno di attività, è ammesso un incremento una-tantum del 20% del numero dei capi stesso e quindi delle costruzioni atte ad ospitarli.

c - Per la trasformazione del tipo di allevamento di stalle esistenti (es. stalle per allevamento bovini a stalle per allevamento suini) valgono le stesse distanze sopra esposte.

d - È ammessa deroga alle distanze stabilite nei confronti delle abitazioni di terzi dietro atto di assenso, sia dei proprietari degli edifici che degli eventuali affittuari residenti, espresso mediante scrittura privata registrata. La distanza non potrà essere ridotta oltre il minimo di m. 20,00.

e - Tra i richiamati allevamenti e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, in fase di istruttoria della pratica edilizia, la formazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto.

f - Le concimaie, i pozzetti, le vasche chiuse a tenuta stagna o i pozzi di raccolta liquami per le urine ed in genere per tutti i depositi contenenti materiali di rifiuto si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- da prese d'acqua potabile, sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano fornite da Enti o Ditte private (Es. Acquedotti Pubblici e Acque minerali) m. 200
- dall'abitazione del conduttore m. 20
- dall'abitazione di terzi m. 50

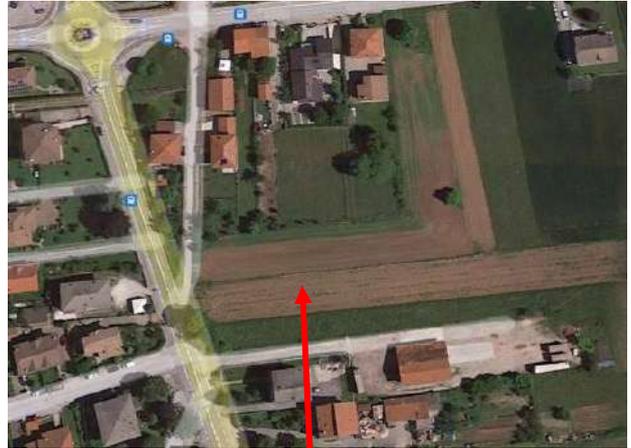
Non sono ammesse le vasche a cielo aperto per lo stoccaggio del liquame.

g - Sono ammessi silos costruiti in trincea i cui muri perimetrali non dovranno superare i metri 3,00 di altezza e non fuoriuscire in elevazione di oltre m. 1,00 dal piano di campagna, dovranno essere posti ad una distanza minima di:

- m. 20,00 dall'abitazione del conduttore;
- m. 50,00 dalle abitazioni di terzi;
- m. 2,00 dal confine di proprietà."

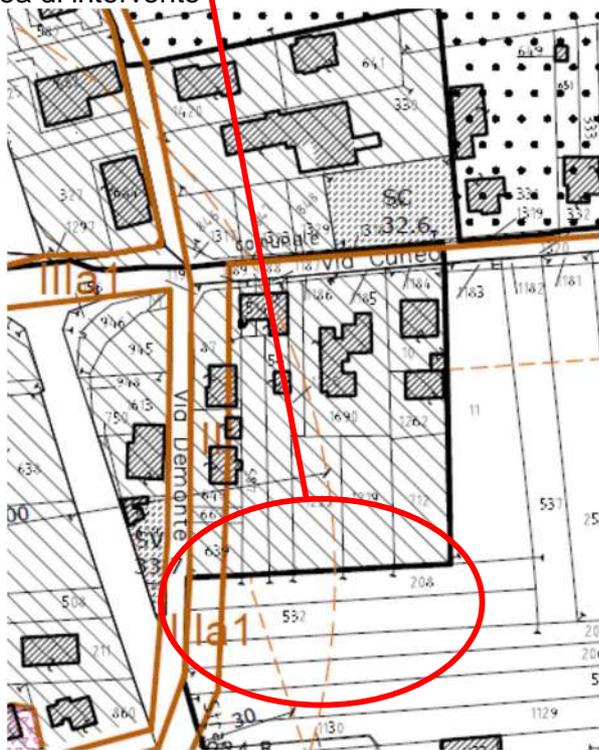
5- R3.2

rif. articolo 18 N.T.A. del P.R.G.C.



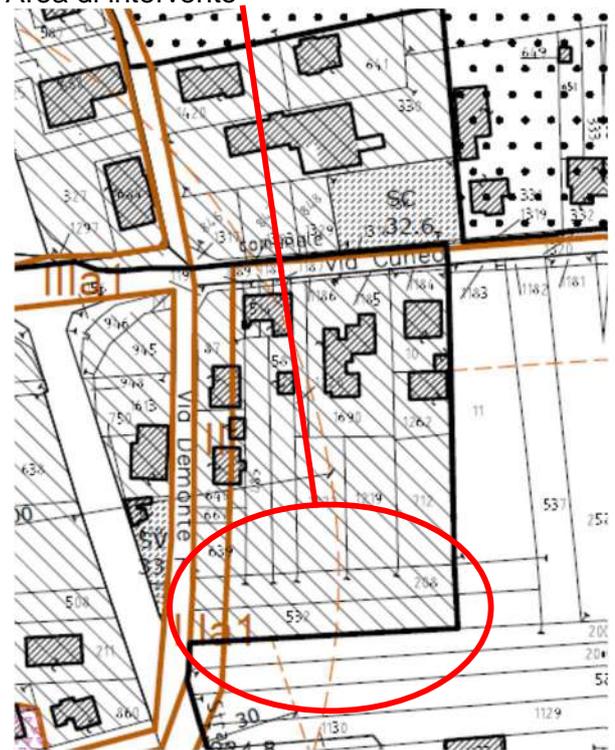
Area in esame

Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

**R3.2**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 9.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m<sup>3</sup> 0.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 109.662.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
  
- S.U.E. n° 23 : m<sup>2</sup> 2.605.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40
- indice di densità edilizia territoriale nel SUE 23: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
  - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
  - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

**INTERVENTO:** Ampliamento area residenziale di completamento e sostituzione.

## DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area agricola

IN VARIANTE: Area residenziale di completamento e sostituzione

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'area in esame, attualmente condotta ad uso agricolo, è ubicata in adiacenza al primo comparto edificato del capoluogo visibile provenendo da Cuneo, ma in fregio alla strada provinciale SP23 per Borgo San Dalmazzo.

Tale comparto è piuttosto vetusto e costituito da fabbricati realizzati talora anche da oltre cinquanta anni, ubicati a quota inferiore di circa m 1,50 rispetto alla viabilità provinciale.

L'ampliamento del comparto consentirebbe una valorizzazione e completamento dell'area favorendo il compattamento del margine edificato dell'abitato che in questo tratto appare piuttosto sfrangiato.

L'ampliamento è modesto poiché la superficie sottratta all'uso agricolo resta contenuto entro mq 1.702, a cui corrisponde un aumento di circa mc 1.191, in presenza di un indice di densità fondiaria di 0,70 mc/mq.

L'area non ha accesso diretto dalla strada provinciale ma da una via comunale che sbocca sulla provinciale (Via Demonte).

**La modifica comporta modifiche solo cartografiche e tabellari, lasciando inalterato l'apparato normativo, con l'aggiornamento delle superfici della relativa scheda di zona.**

L'area interessata dall'intervento presenta una modesta scarpata di raccordo con la viabilità pubblica individuata in classe IIIa1 di pericolosità geomorfologica nella relativa Carta di Sintesi e normata all'art. 40 delle N.T.A. che prescrive:

### “3 - Sottoclassi IIIa1 e IIIa2

*Sono le porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e geoidrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti di tipo abitativo: non sono comunque ammessi nuovi interventi a carattere urbanistico –edilizio.*

*In queste aree sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, a condizione che i relativi progetti, corredati di adeguata documentazione tecnica, dimostrino la compatibilità delle opere con le condizioni di dissesto in atto o potenziali e l'assenza di ulteriori turbative indotte all'assetto geomorfologico locale a seguito della loro realizzazione.*

*Afferiscono ad essa le porzioni di territorio inedificate soggette alla dinamica gravitativa (sottoclasse IIIa2) o torrentizia (sottoclasse IIIa1) o non idonee all'utilizzazione urbanistica per sfavorevole assetto geostrutturale, elevata acclività, scadenti caratteristiche geotecniche delle coltri di copertura (classe IIIa).*

*Per le aree in condizioni di dissesto, ricadenti nelle sottoclassi IIIa1 e IIIa2, si applicano le seguenti norme:*

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del PAI
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del PAI
- aree classificate Ee e Eb: art. 9, commi 5 e 6, N. di A. del PAI
- aree comprese nelle fasce fluviali del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali: artt. 2-30-31, N. di A. del PAI.

4 - *Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.*

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

5 - *Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe IIIa di pericolosità geomorfologia è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l'Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell'attuazione dell'intervento stesso.*

*Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente.*

*Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.”*

Il vincolo in argomento tuttavia non appare significativo in quanto corrispondente in gran parte alla fascia di rispetto stradale e irrilevante agli effetti della concreta edificabilità dell'area.

L'area R3.2 è compresa nel centro abitato, delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, ma la fascia di rispetto stradale in questo tratto è individuata nella cartografia di P.R.G.C. con un'ampiezza di m 30,00.

Con l'inserimento dell'area in zona edificabile R3.2 la fascia di rispetto della strada provinciale verrà ridotta a m 10,00 e la fascia di rispetto della strada comunale verrà ridotta a m 6,00.

Si richiama al riguardo quanto prescritto dall'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

*"5 - Le fasce di rispetto stradale, così come definite dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n° 285, D.Lgs. 10/09/93 n° 360 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione, D.P.R. 16/12/1992 n° 495, D.P.R. 26/04/93 n° 147 D.P.R. 16/09/96 n° 610 e s.m.i. dovranno avere ampiezza pari a quanto stabilito dalla legge, anche se cartograficamente non definite o se individuati con ampiezze inferiori.*

*Dovranno comunque essere osservati i valori minimi stabiliti dal D.M. 1404/68 e dall'art. 27, cc. 1-2-3 della L. R. 56/77.*

*6 - All'interno della perimetrazione dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, la fascia di rispetto inedificabile dal confine di proprietà della strada sarà di:*

*a. Costruzione e ricostruzione di fabbricati*

- *m 10,00 dal confine di proprietà per le strade definite dal Nuovo Codice della Strada di tipo C (strada Provinciali o Comunali principali);*
- *m 6,00 per strade comunque classificate comunali di tipo secondario D, E, F (strade urbane di quartiere, locali e simili);*
- *m 5,00 per strade interne all'area di S.U.E. o E.C.O.;*

*b. Costruzione e ricostruzione muri di cinta e/o recinzione*

- *m 3,00 per strade di tipo A;*
- *m 2,00 per strade di tipo B;*
- *m 1,50 per strade di tipo C, D, E, F.*

*7 - All'esterno della perimetrazione del centro abitato delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le fasce di rispetto stradale, anche ove non topograficamente definiti dal Piano, avranno un'ampiezza:*

*a. Costruzione e ricostruzione di fabbricati*

- *m 30,00 dal confine di proprietà per strade Regionali e Provinciali principali (strade di tipo C).*
- *m 20,00 dal confine di proprietà per strade Provinciali Secondarie o Comunali principali (strade di tipo F);*
- *m 10,00 dal confine di proprietà per le strade vicinali (art. 3, c. 1, n° 52 del Codice della Strada);*

*b. Costruzione e ricostruzione muri di cinta e/o recinzione*

- *m 5,00 per strade di tipo A e B;*
- *m 3,00 per strade Regionali e Provinciali principali (strade di tipo C) e di tipo F.*

*7.1 - All'esterno della perimetrazione del centro abitato delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, e all'interno delle zone edificabili, la fascia di rispetto inedificabile dal confine di proprietà della strada sarà di:*

*a. Costruzione e ricostruzione di fabbricati*

- *m 10,00 dal confine di proprietà per le strade definite dal Nuovo Codice della Strada di tipo C (strada Provinciali o Comunali principali);*
- *m 6,00 per strade comunque classificate comunali di tipo secondario D, E, F (strade urbane di quartiere, locali e simili);*
- *m 5,00 per strade interne all'area di S.U.E. o E.C.O.*

*b. Costruzione e ricostruzione muri di cinta e/o recinzione*

- *m 3,00 per strade di tipo A;*
- *m 2,00 per strade di tipo B;*
- *m 1,50 per strade di tipo C, D, E, F.*

*8 - Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, dovranno essere sistemate a verde con piantumazione, conservate allo stato di natura o coltivazione.*

*Le pertinenze dei fabbricati verranno ammesse nell'area della fascia di rispetto se documentate da parere favorevole dell'Ente responsabile della strada.*

*Sono altresì ammesse e consentite le ricostruzioni di fabbricati nei termini e modalità di cui all'art. 27, comma 10, L.R. 56/77 e s.m.i..*

*Gli interventi di cui ai precedenti commi, dovranno avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.*

9 - *I nuovi accessi su strade statali e provinciali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente la gestione della strada, prima del rilascio del permesso a costruire.*

10 - *Nel caso di ricorso a S.U.E. e limitato alle strade interne allo Strumento Esecutivo stesso, le distanze minime delle recinzioni e degli edifici dalle predette strade interne potranno variare senza costituire Variante al P.R.G.C.”*

## **CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE**

**Secondo le attuali previsioni P.R.G.C.:** zona AGRICOLA (art. 33 N.T.A.).

*“2.1 - Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi nell’area destinata all’attività agricola, è subordinato all’impegno unilaterale registrato e trascritto dell’avente diritto che preveda, ai sensi dell’art. 25, comma 7, L.R. 56/77: - lett. a) il mantenimento della destinazione dell’immobile a servizio di attività agricola ai sensi dell’art. 25 sopra richiamato.*

*- lett. b) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, dell’articolo 25 sopra richiamato, relativo alla cubatura residenziale assentita.*

*- lett. c) le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti del più volte citato articolo 25.*

2.2 - *Gli interventi relativi alla residenza sono ammessi solo in quanto la superficie e l’attività aziendale siano tali da richiedere almeno n° 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali mediante relazione asseverata di professionista abilitato) pari all’occupazione di n° 1 addetto nell’azienda agricola in proprietà del nucleo familiare del richiedente.*

*In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell’azienda agricola non devono, nel complesso, superare un volume di m<sup>3</sup> 500 ed un massimo di n. 2 alloggi.*

*Per abitazione si intende la parte dell’edificio ad uso residenziale.*

*I locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell’abitazione, sono locali accessori all’azienda e pertanto non assimilabili all’abitazione e quindi non computabili nella volumetria.*

2.3 - *Ai fini delle definizioni del volume edificabile, per nuove aziende agricole, è ammessa, con atto di vincolo, l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l’azienda, anche non contigui. È ammesso con gli stessi criteri anche l’accorpamento di cubature proprie degli ambiti di fasce di rispetto, di fatto inedificabili o di terreni siti in altri comuni e comunque distanti non oltre Km. 10 dal centro aziendale.*

2.4 - *Il rapporto stabilito quale indice di auto approvvigionamento alimentare per la determinazione del peso vivo massimo allevabile in un insediamento zootecnico, per allevamento intensivo è stabilito in 40 q.li di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all’azienda agricola, compreso nei confini comunali e nei comuni confinanti.*

[...]

4.3 *L’altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m. 7,50 con limite di due piani fuori terra. Per le strutture produttive l’altezza massima consentita è di m. 10,00.*

4.4 *Per la distanza dalle strade valgono le prescrizioni di cui all’articolo 39.*

4.5 - *La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e comunque per sovrastrutture per impianti tecnici particolari o per limitate attrezzature tecniche necessarie all’attività agricola, la cui altezza sia superiore a m. 10,00 (silos, ecc.), la distanza dai confini dovrà essere pari all’altezza della struttura diminuita di m. 5,00. Sono salve le norme sulle distanze di cui all’apposito articolo, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui all’apposito articolo.*

*Per le piscine la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00.*

4.6 - *Abitazioni a servizio dell’azienda agricola*

*Sono consentiti interventi di nuove costruzioni per abitazioni a servizio e a supporto dell’azienda agricola nell’area individuata cartograficamente con la sigla H1.*

*Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole si intendono riferiti alle colture praticate al momento della richiesta di Permesso di Costruire da documentare con perizia asseverata.*

*Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:*

- *terreno a colture protette in serre fisse m<sup>3</sup> 0,06 per m<sup>2</sup>;*

- terreni a colture orticole o floricole specializzate:  $m^3$  0,05 per  $m^2$
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti, vigneti):  $m^3$  0,03 per  $m^2$
- terreni a seminativo ed a prato:  $m^3$  0,02 per  $m^2$ ;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:  $m^3$  0,01 per  $m^2$  in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali:  $m^3$  0,001.

*Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.*

*Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..*

*Ai fini del computo degli indici di densità edilizia fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.*

*E' ammessa la costruzione di autorimesse e di bassi fabbricati in genere a servizio dell'abitazione e con i parametri e disposizioni di cui all'apposito articolo delle presenti Norme Tecniche.*

*E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto e con auto approvvigionamento dell'acqua necessaria in quanto è tassativamente vietato ogni allacciamento all'acquedotto comunale per il funzionamento della piscina.*

#### **4.7 Fabbricati produttivi a servizio dell'attività agricola**

*Sono ammesse nell'area strutture a servizio dell'attività agricola con i seguenti rapporti di copertura massimi consentiti.*

*La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere superiore complessivamente al 30% e la nuova edificazione potrà avvenire solo se l'intervento dovrà garantire un lotto minimo di  $m^2$  800 fra superficie coperta e superficie pertinenziale al fabbricato edificando.*

a. *I terreni siti nei Comuni confinanti potranno essere considerati al fine del calcolo per auto approvvigionamento con un limite massimo del 30% dei terreni in proprietà od in affitto condotti direttamente siti nel Comune di Vignolo.*

b. *I terreni siti nel territorio del Comune, produttivi agricoli e condotti in affitto, verranno considerati utili per il conteggio dell'auto approvvigionamento ai fini di edificazione di nuove strutture aziendali, purché venga prodotto contratto di affitto della durata minima di anni 9 regolarmente registrato a favore dell'azienda richiedente il permesso autorizzativo."*

### **Secondo proposta di Variante: Zona residenziale di completamento e sostituzione (art. 18 N.T.A.).**

*"1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.*

*2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (R3.n)*

*3 - Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con permesso a costruire, fatto salvo il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi ove cartograficamente individuati.*

*4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).*

*5 - Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.*

*6 - Sono conteggiati nella superficie lorda della costruzione e quindi al fine del calcolo del volume i magazzini, locali di sgombero, ecc., inseriti nel fabbricato oggetto di intervento, con le esclusioni dei volumi tecnici così come definiti all'art. 18 del R.E.*

*7 - In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.*

*8 - In tutte le aree "R3.n" sono ammesse le seguenti attività:*

- *commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;*

- attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
  - attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;
  - ristoro;
  - stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;
  - attività di supporto al commercio;
  - servizi sociali e attività di supporto alla persona;
  - attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.
- 9 - Le aree residenziali di completamento "R3.n" sono edificabili nei seguenti limiti:
- l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a 0,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
  - l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c.1 del R.E.;
  - n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;
  - il rapporto di copertura potrà essere del 30%."

## CARATTERISTICHE QUALITATIVE

---

### Secondo attuali previsioni P.R.G.C.: zona AGRICOLA (artt. 11 e 33 N.T.A.):

#### Art. 11 Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni.

- "1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.
- 2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari. Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:
- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.
  - in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.
- Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%.
- 3 - Esulano dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, edifici industriali; artigianali ed agricoli produttivi situati in zona propria, nonché le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, bassi fabbricati e locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale.
- 4 - Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 3, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.
- 5 - Esulano dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tombe di famiglia, i monumenti funerari o comunque manufatti eseguiti all'interno della recinzione del cimitero in quanto disciplinati da Legge e Regolamento di Polizia Cimiteriale.
- 6 - Su tutto il territorio Comunale ed in tutte le zone del P.R.G.C. saranno ammessi interventi di costruzione di locali interrati ad uso cantine o magazzini, ecc. salvo disposizioni dettate da vincoli geomorfologici. Gli stessi non concorreranno al conteggio dei volumi o dalla superficie né alle distanze dei confini o dai fabbricati, fatte salve naturalmente le norme di sicurezza ed antinquinamento che l'uso del locale stesso può comportare.
- 7 - In tutte le aree residenziali i volumi di edifici produttivi (artigianali, agricoli zootecnici) esistenti non concorrono al conteggio del volume residenziale per cui per eventuali recuperi concorrerà solamente la superficie coperta ed occupata dagli stessi sulla quale si applicherà l'indice volumetrico fondiario di zona.
- 8 - Su tutto il territorio comunale ai sensi L.R. n° 9 del 29 aprile 2003, tutti i volumi chiusi da più lati e relativi a fabbricati civili, ex-artigianali o ex-rurali, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti ed è pertanto ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni delle singole zone. Sono tassativamente esclusi dal recupero le strutture isolate: capannoni agricoli, artigianali e zootecnici."

Stralcio art. 33 N.T.A.**4.8 Strutture per gli allevamenti**

a - Le stalle esistenti a conduzione familiare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle attive che su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono ammesse nei confini delle zone residenziali e produttive del concentrico, tenendo conto che quando tale rapporto teorico viene superato, gli allevamenti si intendono del tipo intensivo e come tali non potranno essere ammessi in modo generalizzato sul territorio produttivo agricolo. Le condizioni di allevamento nella zona produttive "H1" sono:

- per bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame le distanze dovranno essere:
  - m. 100 dalla delimitazione delle zone residenziali, artigianali e terziarie del concentrico ed anche dai confini dei comuni limitrofi;
  - m. 50 dall'abitazione di terzi;
  - m. 15 dal confine di proprietà;
  - m. 20 dall'abitazione del conduttore
- per allevamenti di suini, avicoli e vitelli da carne bianca, conigli, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare per la costruzione di nuovi insediamenti dai confini delle zone residenziali, produttive artigianali ed industriali e terziarie viene stabilita in m. 400.
- per la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici suinicoli, di allevamento di vitelli o di animali di bassa corte, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare dalle residenze sia rurali che civili di terzi (escluse le residenze di pertinenza dell'insediamento) viene stabilita in m. 100.  
La distanza da rispettare dall'abitazione del conduttore di pertinenza dell'insediamento, viene stabilita in m. 20.

b - Per gli allevamenti che abbiano già raggiunto il numero dei capi massimi allevabili nel rispetto delle distanze riportate nel precedente comma e se l'estensione dell'azienda lo consente, a partire dal secondo anno di attività, è ammesso un incremento una-tantum del 20% del numero dei capi stesso e quindi delle costruzioni atte ad ospitarli.

c - Per la trasformazione del tipo di allevamento di stalle esistenti (es. stalle per allevamento bovini a stalle per allevamento suini) valgono le stesse distanze sopra esposte.

d - È ammessa deroga alle distanze stabilite nei confronti delle abitazioni di terzi dietro atto di assenso, sia dei proprietari degli edifici che degli eventuali affittuari residenti, espresso mediante scrittura privata registrata. La distanza non potrà essere ridotta oltre il minimo di m. 20,00.

e - Tra i richiamati allevamenti e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, in fase di istruttoria della pratica edilizie, la formazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto.

f - Le concimaie, i pozzetti, le vasche chiuse a tenuta stagna o i pozzi di raccolta liquami per le urine ed in genere per tutti i depositi contenenti materiali di rifiuto si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- da prese d'acqua potabile, sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano fornite da Enti o Ditte private (Es. Acquedotti Pubblici e Acque minerali) m. 200
- dall'abitazione del conduttore m. 20
- dall'abitazione di terzi m. 50

Non sono ammesse le vasche a cielo aperto per lo stoccaggio del liquame.

g - Sono ammessi silos costruiti in trincea i cui muri perimetrali non dovranno superare i metri 3,00 di altezza e non fuoriuscire in elevazione di oltre m. 1,00 dal piano di campagna, dovranno essere posti ad una distanza minima di:

- m. 20,00 dall'abitazione del conduttore;
- m. 50,00 dalle abitazioni di terzi;
- m. 2,00 dal confine di proprietà."

**Secondo proposta di Variante.: zona residenziale (artt. 11 e 18 N.T.A.)**

Si richiama l'articolo 11 delle N.T.A. riportato in precedenza e inoltre quanto precisato all'art. 18 che prescrive:

*“4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).*

*[...]*

*7 - In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.*

*8 - In tutte le aree “R3.n” sono ammesse le seguenti attività:*

- commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;*
- attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.*
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;*
- ristoro;*
- stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;*
- attività di supporto al commercio;*
- servizi sociali e attività di supporto alla persona;*
- attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.*

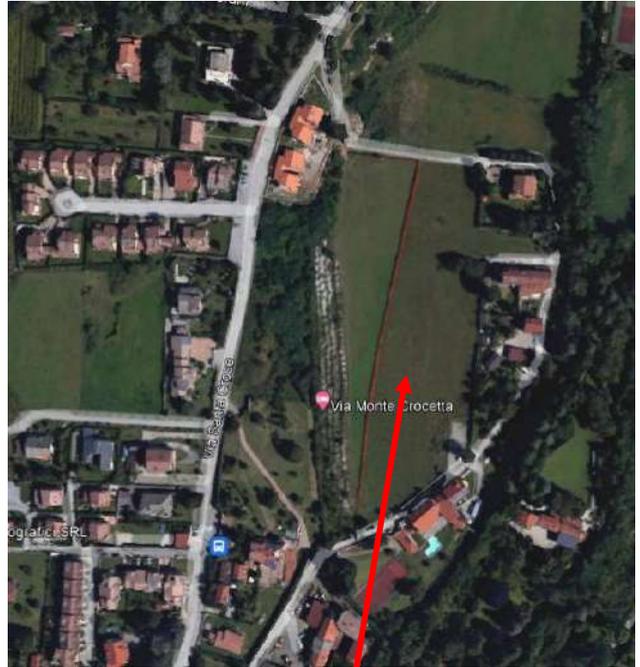
*[...]*

*11 - L'edificazione dei lotti liberi nelle aree di completamento residenziale “R3.n” dovrà comunque garantire l'intervento su un lotto minimo di mq. 600.”*



6- R4.6

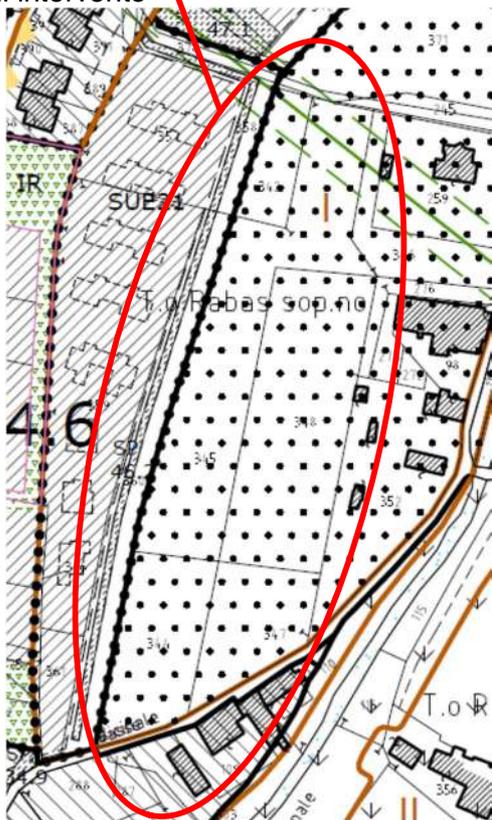
rif.: articolo 20 N.T.A. del P.R.G.C.



**Area in esame**

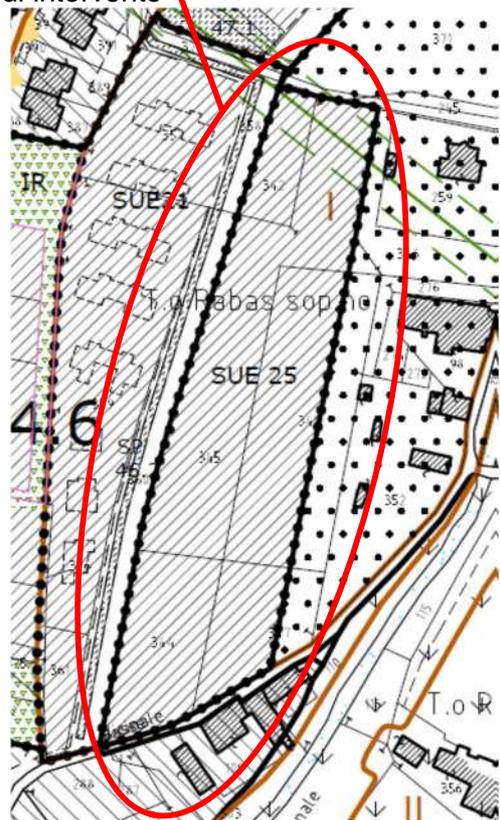
(N.b. l'immagine non riporta l'urbanizzazione di Via Monte Crocetta, ormai completata, a sinistra dell'area in oggetto)

Area di intervento



**Estratto di P.R.G.C. vigente**

Area di intervento



**Proposta di intervento urbanistico**

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO  
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

**R4.6**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 88.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 7.914.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 21.303.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
  
- S.U.E. n° 12 : m<sup>2</sup> 9.455.=
- S.U.E. n° 21 : m<sup>2</sup> 10.520.=

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia territoriale : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.  
In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

**Prescrizioni:**

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
  - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
  - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

**INTERVENTO:** Ampliamento area R4.6.

## DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area agricola di salvaguardia ambientale H0.3

IN VARIANTE: Area residenziale di nuovo impianto R4.6

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'area in esame è ubicata in Frazione Santa Croce ed è compresa tra la zona di recente urbanizzazione denominata dal P.R.G.C. R4.6, a ovest, la zona residenziale confermata R3.4 a sud e alcuni fabbricati residenziali in zona agricola a est.

Il margine settentrionale dell'area è costituito dalla strada comunale.

L'area è individuata dal P.R.G.C. quale zona agricola di salvaguardia ambientale H0.3.

Secondo l'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.C. *“sono così definite quelle aree prevalentemente agricole inserite ai margini del territorio urbanizzato, in cui il Comune potrebbe in futuro proporre l'espansione del concentrico, delle frazioni e del polo produttivo.”*

Complessivamente la superficie territoriale dell'area interessata dalla trasformazione urbanistica è di mq 10.600.

L'intervento appare funzionale al completamento del comparto che dispone ormai della rete infrastrutturale e viaria principale ed è edificato su tre lati.

L'edificazione dovrà avvenire tramite strumento urbanistico esecutivo che assume la denominazione di SUE 25.

La volumetria residenziale realizzabile, in presenza di un indice di densità edilizia territoriale di mc/mq 0,40, è di mc 4.240.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare.

Una modesta porzione di area è interessata dalla presenza di un elettrodotto da 132 KV.

Tale porzione non potrà essere interessata dall'edificazione.

Si rinvia per ogni ulteriore considerazione allo studio in materia allegato.

## CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

### Attuali: zona agricola di salvaguardia (art. 34 N.T.A.) - INEDIFICABILE

Con le seguenti precisazioni:

*“Sono ammesse le costruzioni di strutture per serre e/o ricoveri per attrezzature avente carattere di provvisorietà e finalizzate alla coltivazione flori-vivaista, orticola e frutticola.*

*Le autorizzazioni verranno rilasciate previa sottoscrizione di atto, registrato e trascritto, che evidenzii il carattere di provvisorietà della struttura e che impegni il richiedente all'abbattimento trascorso il termine autorizzato.*

*Dovrà inoltre essere prodotta polizza fidejussoria che garantisca l'intervento da parte del Comune in caso di abbattimento d'ufficio.*

4 - *Nelle aree H0.n sono ammesse esclusivamente attività inerenti la conduzione e coltivazione dei fondi.”*

**Secondo la proposta di variante: zona residenziale di nuovo impianto** (art. 20 N.T.A. che si riporta in stralcio).

“1 - Sono le aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C.

2 - Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio viene realizzato con strumenti esecutivi come cartograficamente individuati.

3 - Nelle aree soggette ad attuazione con ricorso esclusivo a strumenti urbanistici esecutivi e fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi stessi, non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e, sugli edifici eventualmente esistenti, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

[...]

6 - In presenza di strumenti esecutivi di iniziativa privata (S.U.E.) si farà riferimento all'indice di densità edilizia territoriale e non fondiario, l'indice delle varie zone risulta essere non superiore a 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Sia in presenza di “S.U.E.” ed “E.C.O.” dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c. 1 del R.E.;
- n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;
- il rapporto di copertura potrà essere del 30%.

7 - Il rapporto di copertura totale, in presenza di S.U.E. non potrà essere superiore a 30%.

8 - In tutte le aree “R4.n” sono ammessi interventi per le attività di cui al punto 8 dell'art. 18.

9 - L'edificazione nelle aree residenziale “R4.n” dovrà comunque garantire l'intervento su un lotto minimo di mq. 600.”

## CARATTERISTICHE QUALITATIVE

**Attuali – art. 34 N.T.A.: -**

**Secondo la proposta di variante: Articoli 20 e 11 N.T.A.**

“4 - Le previsioni di disegno di dettagli operati dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per la posizione delle aree a servizi e per l'arredo urbano, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.”

E secondo l'art. 11 che si riporta in stralcio:

“1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari.

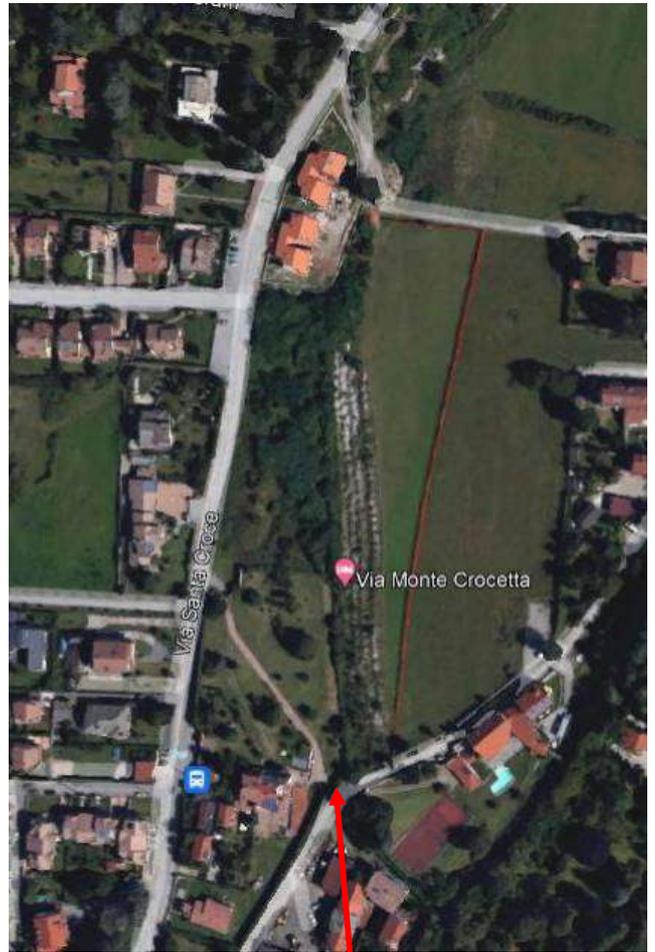
Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:

- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.
- in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%.”

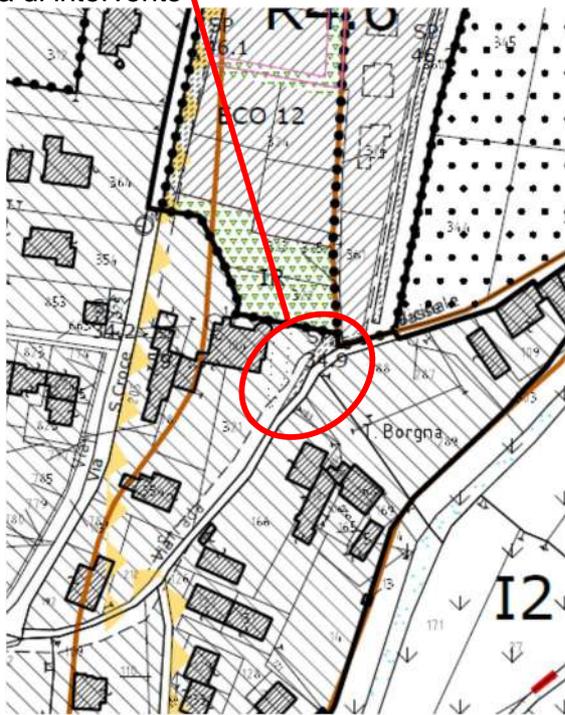
7- SP 34.9

rif.: articolo 14 N.T.A. del P.R.G.C.



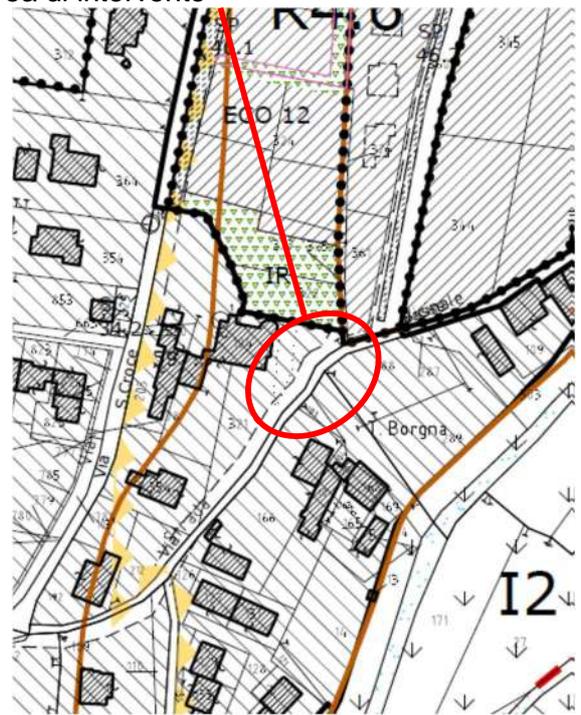
Area in esame

Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico



**INTERVENTO:** Eliminazione area per servizi pubblici SP 34.9.

## DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area a servizi

IN VARIANTE: Area residenziale di completamento e sostituzione R3.4

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'intervento di modifica urbanistica interessa l'area in Frazione Santa Croce destinata a Servizi pubblici per parcheggi a servizio dell'area residenziale esistente R3.4 e di quella di nuovo impianto R4.6.

L'area individuata dal P.R.G.C. non può essere utilmente trasformata in servizio pubblico poiché coincidente in parte con l'accesso carraio di un'area di pertinenza e in parte interna ad una recinzione.

Si ritiene opportuno rimuovere la previsione del P.R.G.C. in quanto ininfluente agli effetti dimensionali e di difficile attuazione.

L'area interessata è di mq 95.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare.

**La modifica comporta modifiche solo cartografiche e tabellari.**

## CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

### Attuali: area per servizi pubblici (art. 14 N.T.A.)

Si riporta in stralcio per la parte riguardante le aree residenziali.

*"1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3), intese come nomenclatura di zona e/o con la simbologia che distingue le aree a servizi per l'istruzione, per interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggio e per servizi in zone industriali (SI, SC, SV, SP ed SZ).*

*2 - Le strutture degli impianti per le aree a servizio verranno realizzate direttamente dall'Ente Pubblico Territoriale o con convenzione affidata ai privati singoli o consorziati, nella quale siano precisati i modi e tempi di esecuzione. A lavori ultimati, la proprietà delle opere, degli impianti, nonché dell'area sottostante diverrà gratuitamente patrimonio del Comune.*

*Nelle aree "Sn", saranno ammessi i seguenti interventi:*

- nelle aree "SI" per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché le infrastrutture urbane occorrenti;*
- nelle aree "SC" per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo;*
- nelle aree "SV" per spazi pubblici e parco gioco sport, si potranno eseguire alberature varie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d'acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;*
- nelle aree "SP" per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;*
- nelle aree "SZ" per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.*

*3 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili dall'Ente Pubblico Territoriale e nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C.; la superficie coperta di nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria. Per tutti gli interventi eseguiti dai privati la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, per la capacità insediativa prevista, secondo prescrizioni dell'art. 21 L.R. 56/77.*

*La dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi deve intendersi a titolo gratuito.*

4 - Ogni intervento in area residenziale in presenza di S.U.E. o E.C.O. dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio nella misura di  $m^2$  25 per ogni persona teorica insediabile. Parte di detta superficie potrà essere monetizzata se ritenuto dall'Amministrazione Comunale. Per il rilascio di Permessi di Costruire ogni intervento dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a servizi nella misura minima di  $m^2$  2,50 per persona reperita all'esterno della recinzione. Sempre nell'ambito delle aree residenziali, ferme restando le quantità indicate, potrà essere variata, in fase di stesura dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi o E.C.O., la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi, sempreché sia garantita la massima fruibilità ed accessibilità dall'esterno, la dotazione complessiva e una disposizione unitaria."

## Secondo la proposta di variante:

### - Area residenziale di completamento e sostituzione – art. 18 N.T.A.

Trattandosi di un'area pertinenziale asservita ad un fabbricato esistente si richiama esclusivamente i paragrafi 9 e 10 dell'art. 18 citato.

"9 - Le aree residenziali di completamento "R3.n" sono edificabili nei seguenti limiti:

- l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a  $0,70 m^3/m^2$
- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c.1 del R.E.;
- n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;
- il rapporto di copertura potrà essere del 30%.

Nel SUE 23 in area R 3.2 l'indice di densità edilizia territoriale non potrà essere superiore a  $0,70 m^3/m^2$ .

10 - In tutte le aree individuate in cartografia con il simbolo "R3.n" saranno ammessi ampliamenti per miglioramenti igienico-sanitari-funzionali pari al 20% della volumetria complessiva residenziale di edifici esistenti con un massimo di 120 m3.

Detti incrementi potranno essere concessi "una-tantum" anche in eccedenza agli indici di fabbricabilità di zona e con l'osservanza delle distanze dai confini e dalle fasce di rispetto."

## CARATTERISTICHE QUALITATIVE

---

### Attuali – non specificate dal P.R.G.C.

## Secondo la proposta di variante:

Si richiama in stralcio l'articolo 11 delle N.T.A.:

"1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari.

Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:

- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.
- in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%."

e inoltre quanto precisato all'art. 18 che prescrive:

"4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).

[...]

7 - In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistenti che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti."

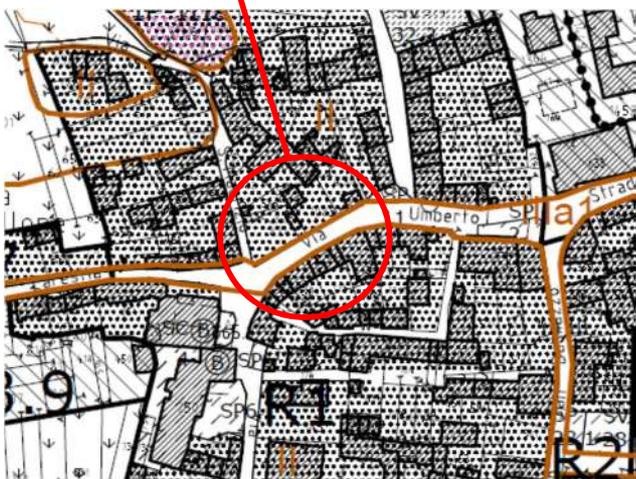
## 8- SP3

rif.: articoli 39-40 N.T.A. del P.R.G.C.



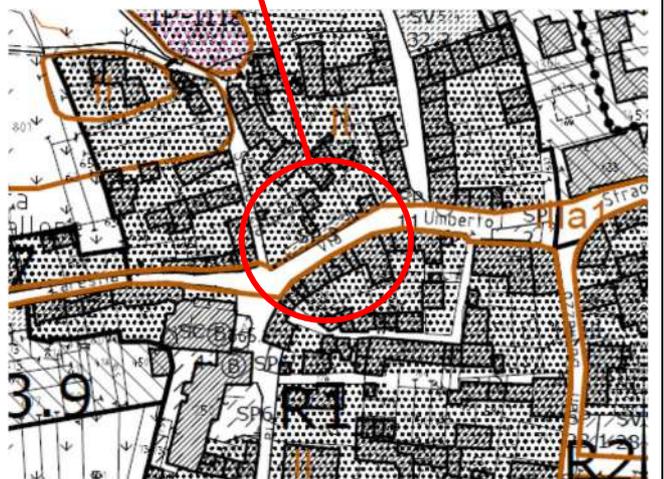
Area in esame

Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico

AREE RESIDENZIALI  
ESISTENTI CON CARATTERI-  
STICHE STORICHE.

ART. 15  
ART. 16  
N.T.A.

**R1**

**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 25.=
- cubatura prevista : m<sup>3</sup> 0.=
- superficie territoriale : m<sup>2</sup> 64.780.=
- Inedificabilità PAI : m<sup>2</sup> 1.972.=
- superficie territoriale residua : m<sup>2</sup> 62.808.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

**B) Caratteristiche edificatorie**

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente o art. 16 N.T.A.
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 35 N.T.A.

**C) Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A. - piani di recupero.

**Prescrizioni:**

- Incremento di volume del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla L. 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
  - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
  - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

**INTERVENTO:** Individuazione area a servizi pubblici per parcheggio SP3.

## DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area residenziale di centro storico R1

IN VARIANTE: Area a servizi

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'individuazione di un'area a servizi di circa mq 110 è propedeutica alla costituzione di un'area per parcheggio veicolare a margine della strada principale del centro storico.

L'individuazione dell'area a servizi è finalizzata alla sistemazione e riqualificazione dello spazio pubblico che in questa porzione del centro storico non appare adeguatamente valorizzato a causa della presenza di un muro di contenimento in cemento armato a vista con soprastante recinzione in parte in rete metallica e in parte a cancellata in ferro di tipologia non conforme alla zona individuata e tutelata ai sensi dell'art. 24 della L. 56/77.

Ogni intervento, anche di natura pubblica, dovrà rispettare le prescrizioni previste dal P.R.G.C. per la zona in esame e ottenere i pareri previsti ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77.

## CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

**Attuali: Area di centro storico R1 – art. 16 N.T.A.**

Non è prevista nuova edificazione ma esclusivamente il risanamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente per cui attualmente l'area è libera e inedificabile.

**Secondo la proposta di variante: area per servizi pubblici (art. 14 N.T.A.)**

Si riporta in stralcio per la parte riguardante le aree residenziali.

*"1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3), intese come nomenclatura di zona e/o con la simbologia che distingue le aree a servizi per l'istruzione, per interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggio e per servizi in zone industriali (SI, SC, SV, SP ed SZ).*

*2 - Le strutture degli impianti per le aree a servizio verranno realizzate direttamente dall'Ente Pubblico Territoriale o con convenzione affidata ai privati singoli o consorziati, nella quale siano precisati i modi e tempi di esecuzione. A lavori ultimati, la proprietà delle opere, degli impianti, nonché dell'area sottostante diverrà gratuitamente patrimonio del Comune.*

*Nelle aree "Sn", saranno ammessi i seguenti interventi:*

*- nelle aree "SI" per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché le infrastrutture urbane occorrenti;*

*- nelle aree "SC" per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo;*

*- nelle aree "SV" per spazi pubblici e parco gioco sport, si potranno eseguire alberature viarie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d'acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;*

*- nelle aree "SP" per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;*

*- nelle aree "SZ" per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.*

## **CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

---

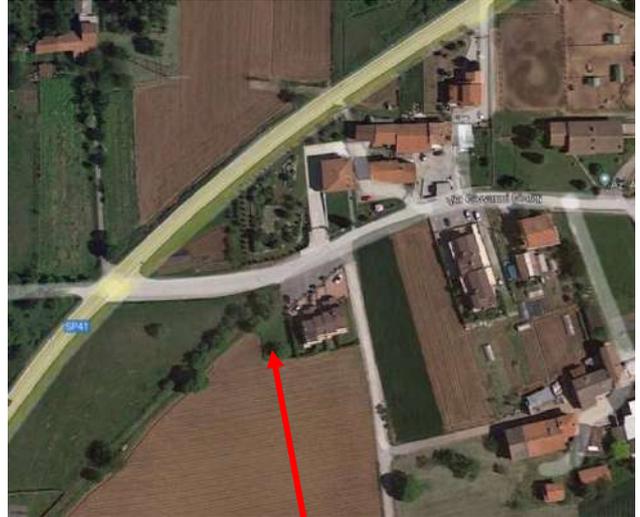
**Attuali: Area di centro storico R1 – art. 16 N.T.A.**

Non è prevista nuova edificazione ma esclusivamente il risanamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente per cui attualmente l'area è libera e inedificabile.

**Secondo la proposta di variante: non specificate dal P.R.G.C.**

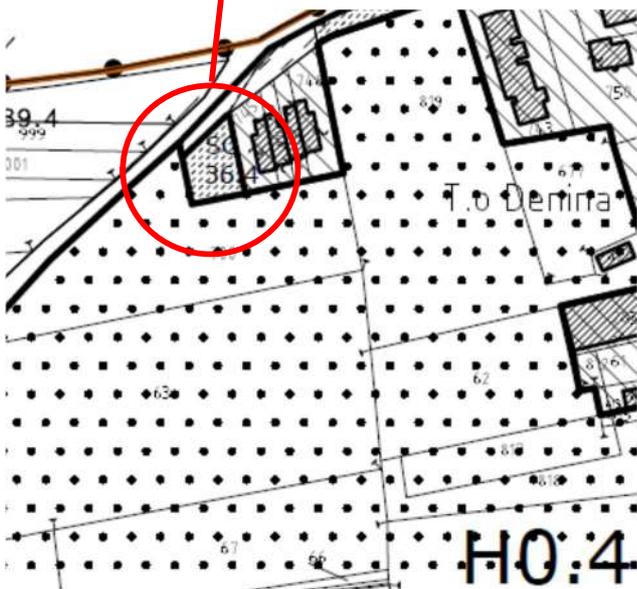
9- SC36.4

rif.: articolo 14 N.T.A. del P.R.G.C.



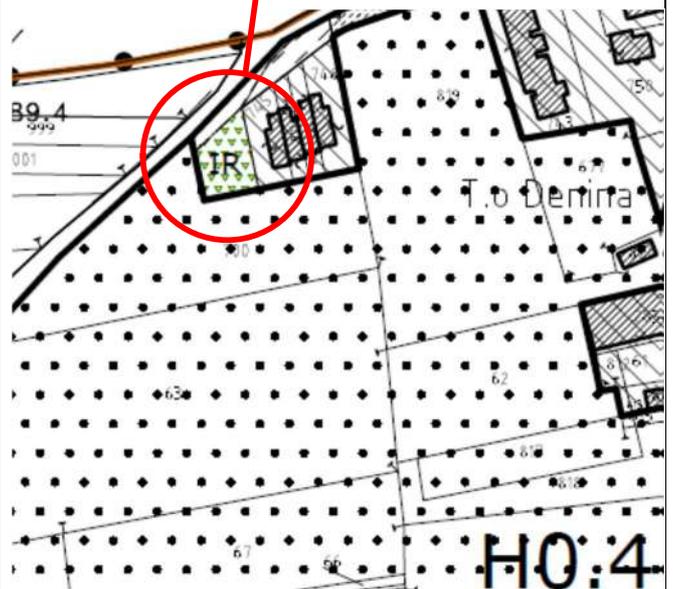
Area in esame

Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico



**INTERVENTO:** Eliminazione area a servizi collettivi SC36.4.

## **DESTINAZIONE D'USO**

ATTUALE: Area a servizi pubblici

IN VARIANTE: Area libera priva di capacità edificatoria IR

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'**

L'area a servizi collettivi SC36.4 interna all'area residenziale di completamento e di sostituzione R3.6 in località S.Croce ha dimensioni limitate, appare eccessivamente marginale all'agglomerato urbano e risulta difficile assegnarne una concreta utile destinazione per servizi pubblici.

L'area è arretrata dalla viabilità principale e accessibile tramite una stradina interpodereale, è collocata in adiacenza ad un piccolo complesso residenziale e ha una superficie di mq 285.

Se ne propone lo stralcio e la riconduzione a destinazione residenziale con vincolo IR di "Area libera priva di capacità edificatoria".

Tale assegnazione non incrementa la capacità edificatoria dell'area residenziale R3.6.

## **CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE**

### **Attuali: area per servizi pubblici (art. 14 N.T.A.)**

Si riporta in stralcio per la parte riguardante le aree residenziali.

*"1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3), intese come nomenclatura di zona e/o con la simbologia che distingue le aree a servizi per l'istruzione, per interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggio e per servizi in zone industriali (SI, SC, SV, SP ed SZ).*

*2 - Le strutture degli impianti per le aree a servizio verranno realizzate direttamente dall'Ente Pubblico Territoriale o con convenzione affidata ai privati singoli o consorziati, nella quale siano precisati i modi e tempi di esecuzione. A lavori ultimati, la proprietà delle opere, degli impianti, nonché dell'area sottostante diverrà gratuitamente patrimonio del Comune.*

*Nelle aree "Sn", saranno ammessi i seguenti interventi:*

*- nelle aree "SI" per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché le infrastrutture urbane occorrenti;*

*- nelle aree "SC" per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo;*

*- nelle aree "SV" per spazi pubblici e parco gioco sport, si potranno eseguire alberature viarie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d'acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;*

*- nelle aree "SP" per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;*

*- nelle aree "SZ" per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.*

3 - *Le aree per servizi pubblici sono edificabili dall'Ente Pubblico Territoriale e nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C.; la superficie coperta di nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria. Per tutti gli interventi eseguiti dai privati la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, per la capacità insediativa prevista, secondo prescrizioni dell'art. 21 L.R. 56/77.*

*La dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi deve intendersi a titolo gratuito.*

4 - *Ogni intervento in area residenziale in presenza di S.U.E. o E.C.O. dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio nella misura di m<sup>2</sup> 25 per ogni persona teorica insediabile. Parte di detta superficie potrà essere monetizzata se ritenuto dall'Amministrazione Comunale.*

*Per il rilascio di Permessi di Costruire ogni intervento dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a servizi nella misura minima di m<sup>2</sup> 2,50 per persona reperita all'esterno della recinzione.*

*Sempre nell'ambito delle aree residenziali, ferme restando le quantità indicate, potrà essere variata, in fase di stesura dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi o E.C.O., la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi, sempreché sia garantita la massima fruibilità ed accessibilità dall'esterno, la dotazione complessiva e una disposizione unitaria.”*

**Secondo la proposta di variante:**

**Area residenziale di completamento e sostituzione – art. 18 N.T.A. con vincolo IR di “Area libera priva di capacità edificatoria”.**

## **CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

---

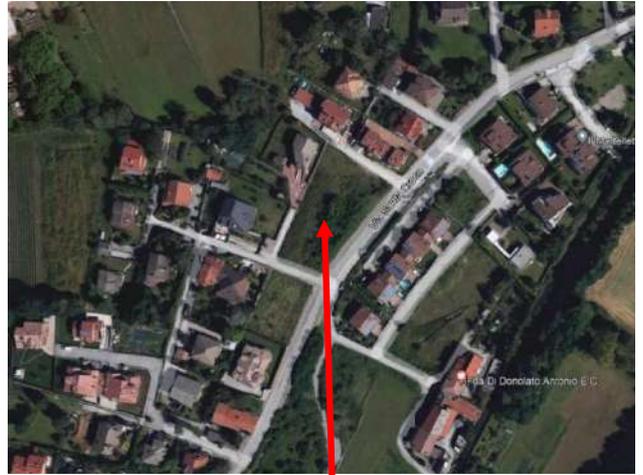
**Attuali – non specificate dal P.R.G.C.**

**Secondo la proposta di variante:**

**Area residenziale di completamento e sostituzione – art. 18 N.T.A. con vincolo IR di “Area libera priva di capacità edificatoria”.**

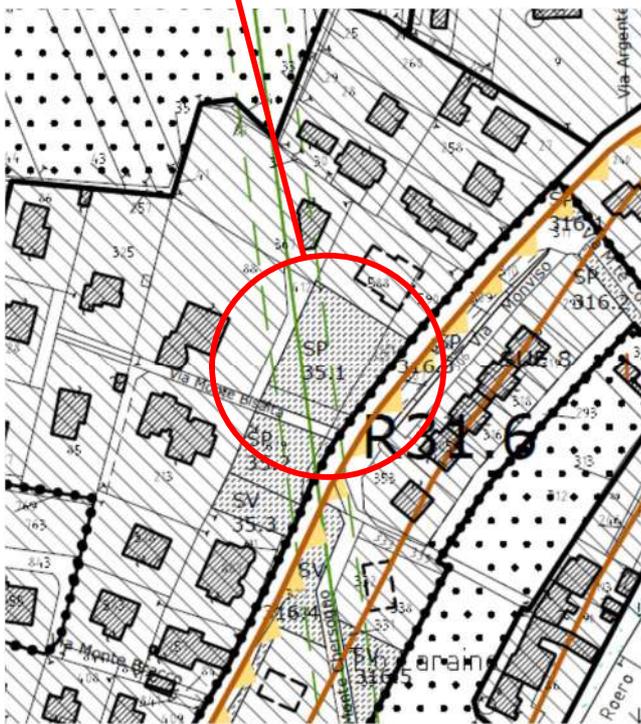
10- SP35.1

rif.: articolo 14 N.T.A. del P.R.G.C.



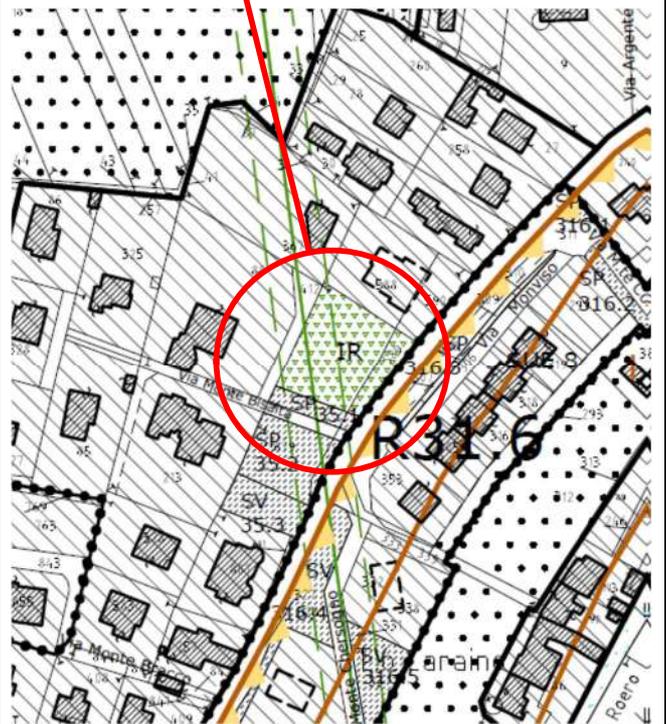
Area in esame

Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico



**INTERVENTO:** Ridimensionamento area a servizi pubblici per parcheggio SP35.1.

## **DESTINAZIONE D'USO**

ATTUALE: Area a servizi pubblici

IN VARIANTE: Area libera priva di capacità edificatoria IR

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'**

L'area a servizi per parcheggio SC35.1 interna all'area residenziale di completamento e di sostituzione R3.5 in località S.Croce, sebbene individuata da oltre 20 anni, non ha trovato ancora concreta attuazione.

L'area è posta all'incrocio di due strade comunali, attraversata da un elettrodotto di alta tensione da 132 KV e misura mq 1.479.

La dotazione di parcheggi pubblici nella zona è ampia in conseguenza dello sviluppo di numerosi piani esecutivi convenzionati nel corso degli anni per cui non appare necessario né opportuno confermare la destinazione dell'area a servizi pubblici la cui eventuale attuazione sarebbe a totale carico del Comune di Vignolo.

Se ne propone il parziale stralcio e la riconduzione a destinazione residenziale con vincolo IR di "Area libera priva di capacità edificatoria".

Tale assegnazione non incrementa la capacità edificatoria dell'area residenziale R3.5.

La porzione residua di SP 35.1 avrà superficie di mq 184, corrispondenti ad una fascia di parcheggio veicolare direttamente accessibile dalla strada di Via Bisalta.

La destinazione ad "Area libera priva di capacità edificatoria - IR" assicura l'inedificabilità dell'area rispetto ai rischi connessi con la presenza dell'elettrodotto.

## **CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE**

### **Attuali: area per servizi pubblici (art. 14 N.T.A.)**

Si riporta in stralcio per la parte riguardante le aree residenziali.

"1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3), intese come nomenclatura di zona e/o con la simbologia che distingue le aree a servizi per l'istruzione, per interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggio e per servizi in zone industriali (SI, SC, SV, SP ed SZ).

2 - Le strutture degli impianti per le aree a servizio verranno realizzate direttamente dall'Ente Pubblico Territoriale o con convenzione affidata ai privati singoli o consorziati, nella quale siano precisati i modi e tempi di esecuzione. A lavori ultimati, la proprietà delle opere, degli impianti, nonché dell'area sottostante diverrà gratuitamente patrimonio del Comune.

Nelle aree "Sn", saranno ammessi i seguenti interventi:

- nelle aree "SI" per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché le infrastrutture urbane occorrenti;

- nelle aree "SC" per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo;

- nelle aree "SV" per spazi pubblici e parco gioco sport, si potranno eseguire alberature viarie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d'acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;

- nelle aree "SP" per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;
- nelle aree "SZ" per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.

3 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili dall'Ente Pubblico Territoriale e nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C.; la superficie coperta di nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria. Per tutti gli interventi eseguiti dai privati la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, per la capacità insediativa prevista, secondo prescrizioni dell'art. 21 L.R. 56/77.

La dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi deve intendersi a titolo gratuito.

4 - Ogni intervento in area residenziale in presenza di S.U.E. o E.C.O. dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio nella misura di m<sup>2</sup> 25 per ogni persona teorica insediabile. Parte di detta superficie potrà essere monetizzata se ritenuto dall'Amministrazione Comunale.

Per il rilascio di Permessi di Costruire ogni intervento dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a servizi nella misura minima di m<sup>2</sup> 2,50 per persona reperita all'esterno della recinzione.

Sempre nell'ambito delle aree residenziali, ferme restando le quantità indicate, potrà essere variata, in fase di stesura dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi o E.C.O., la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi, sempreché sia garantita la massima fruibilità ed accessibilità dall'esterno, la dotazione complessiva e una disposizione unitaria."

#### **Secondo la proposta di variante:**

**Area residenziale di completamento e sostituzione – art. 18 N.T.A. con vincolo IR di "Area libera priva di capacità edificatoria".**

## **CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

---

**Attuali – non specificate dal P.R.G.C.**

#### **Secondo la proposta di variante:**

**Area residenziale di completamento e sostituzione – art. 18 N.T.A. con vincolo IR di "Area libera priva di capacità edificatoria".**

<b>11- art. 7 – N.T.A.</b>
----------------------------

rif.: articolo 7 N.T.A. del P.R.G.C.

**INTERVENTO:** precisazione per migliore applicazione normativa in materia di calcolo volume vano scala.

L'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. norma i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente definendo anche i concetti di pertinenze, autorimesse e vani scala.

Il paragrafo N. dell'articolo 7 delle N.T.A. del P.R.G.C., in particolare, disciplina le modalità di conteggio della volumetria relativa al vano scala ai fini della detrazione dalla volumetria negli interventi di carattere residenziale.

Il paragrafo recita:

“N. Definizione di vano scala (art. 18 del R. E.)

1 - Negli interventi edilizi residenziali ed in qualsiasi area del P.R.G.C. il volume del vano scala non concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona solo e nei limiti limitatamente a quanto in appresso precisato.

2 - Per vano scala deve intendersi la superficie della rampa scala e pianerottolo relativo, il tutto proiettato sul piano orizzontale per la determinazione della S.U.L.

3 - Il volume residenziale del vano scala risulterà formato applicando alla superficie orizzontale come sopra definita, l'altezza del piano presente la rampa scala.

4 - Il volume così ricavato non concorrerà al conteggio per la verifica della cubatura ammissibile del lotto, così come stabilito dall'art. 18 del Regolamento Edilizio.”

Per rendere più chiaro il disposto si propone di puntualizzare la definizione di altezza del piano di cui al punto 3 modificando l'articolo come segue:

“N. Definizione di vano scala (art. 18 del R. E.)

1 - Negli interventi edilizi residenziali ed in qualsiasi area del P.R.G.C. il volume del vano scala non concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona solo e nei limiti limitatamente a quanto in appresso precisato.

2 - Per vano scala deve intendersi la superficie della rampa scala e pianerottolo relativo, il tutto proiettato sul piano orizzontale per la determinazione della S.U.L.

3 - Il volume residenziale del vano scala risulterà formato applicando alla superficie orizzontale come sopra definita, l'altezza ~~del piano~~ **interpiano tra i due solai collegati dalla presente** ~~la~~ rampa scala.

4 - Il volume così ricavato non concorrerà al conteggio per la verifica della cubatura ammissibile del lotto, così come stabilito dall'art. 18 del Regolamento Edilizio.”

<p><b>12- art. 16 – N.T.A.</b></p>
------------------------------------

rif.: articolo 16 N.T.A. del P.R.G.C.

**INTERVENTO:** precisazione misure di tutela per il patrimonio edilizio esistente in zona R1.

L'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C. disciplina l'attività edilizia in zona di Centro Storico – R1.

Il paragrafo 1.3 dell'articolo 16 delle N.T.A. del P.R.G.C., in particolare, disciplina il decoro dell'ambiente e al punto 6 elenca una serie di attività vietate nei riguardi di tutti gli edifici.

Il punto citato recita:

“6 - Nei riguardi di tutti gli edifici, è vietato in genere:

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative.

Le coperture degli edifici del centro storico si caratterizzano in genere per l'assenza di abbaini.

Tale peculiarità è certamente connessa alle intense precipitazioni nevose che storicamente interessano la zona e alla conseguente permanenza di spesse coltri di neve sui tetti, con formazione di dighe di ghiaccio e rischi di infiltrazioni che, in presenza di abbaini, sono molto più difficili da contenere.

Si ritiene perciò opportuno puntualizzare che il divieto di modificare la tipologia delle coperture deva comprendere il divieto di inserire nuovi abbaini la cui presenza modifica fortemente lo skyline urbano e la percezione complessiva dei semplici tetti a due falde del centro storico di Vignolo.

Per rendere più chiaro il disposto del punto 6 si propone pertanto di integrare l'articolo come segue:

“6 - Nei riguardi di tutti gli edifici, è vietato in genere:

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- **aggiungere abbaini o** sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative.”

<b>13- art. 17 – N.T.A.</b>
-----------------------------

rif.: articolo 17 N.T.A. del P.R.G.C.

**INTERVENTO:** precisazione definizione di superficie utile complessiva residenziale esistente.

L'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.C. disciplina l'attività edilizia in zona residenziale a capacità insediativa esaurita "R2.n".

Il paragrafo 4 dell'articolo 17 delle N.T.A. del P.R.G.C., in particolare, disciplina gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti a destinazione residenziale prescrivendo:

“4 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. allacciamento ai pubblici servizi;
- b. sistemazione del suolo e recinzione;
- c. ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d. restauro, risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni (sostituzione solai e strutture portanti);
- e. realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f. variazioni di destinazioni d'uso in atto che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti massimi del 20% della superficie utile complessiva residenziale esistente; tali ampliamenti sono consentiti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, formazione dei servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70, elevazione massima consentita m. 1,00 oltre l'esistente, ottimizzazione della distribuzione interna ai fini di una più civile abitabilità o per motivi statici e di ristrutturazione.

Si dovranno comunque rispettare il numero dei piani preesistenti fuori terra, la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati latitanti.

Sono ammessi recuperi di locali mansardati ai piani sottotetto che potranno essere dichiarati abitabili, se le altezze interne da pavimento a soffitto ed il rapporto pavimento/superficie aero-illuminante risponderanno alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e se saranno comunque soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione ( L.R. 06/08/98 n° 21).

- i. Demolizione e ricostruzione totale di edifici residenziali, ex-rurali, artigianali, commerciali o produttivi, compatibili con la residenza.

L'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura e superficie coperta non superiori alla preesistente e l'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di

Piano Esecutivo di Iniziativa Privata che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante.

In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti od imporre arretramenti, fasce di rispetto stradale, ecc., fatte salve le disposizioni relative alle distanze.

Potranno essere ammesse, attraverso S.U.E. accorpamenti delle volumetrie di fabbricati esistenti qualora le volumetrie dei singoli manufatti rendano impraticabile un loro razionale recupero funzionale.

Sarà altresì ammesso il recupero dei volumi ex-agricoli e non più funzionali alla conduzione di aziende agricole, che presentino i requisiti di utilizzo per le destinazioni d'uso ammissibili secondo l'art. 15 delle presenti norme.”

Al punto h. sono disciplinati gli ampliamenti, ammessi nella misura del 20% della superficie utile complessiva residenziale esistente.

Poiché nel P.R.G.C. e nel Regolamento Edilizio sono riscontrabili diverse definizioni di superficie si propone di puntualizzare che la definizione assunta sia da ricondurre a quella prevista dall'art. 2 del D.M. 801 del 10 maggio 1977, usualmente adottato per la determinazione del contributo sul costo di costruzione.

Per rendere più chiaro il disposto del punto h. si propone pertanto di modificare il paragrafo 4 come segue:

“4 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. allacciamento ai pubblici servizi;
- b. sistemazione del suolo e recinzione;
- c. ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d. restauro, risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni (sostituzione solai e strutture portanti);
- e. realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f. variazioni di destinazioni d'uso in atto che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti massimi del 20% della superficie utile complessiva residenziale esistente **di cui all'art. 2 del D.M. 801 del 10 maggio 1977**; tali ampliamenti sono consentiti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, formazione dei servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70, elevazione massima consentita m. 1,00 oltre l'esistente, ottimizzazione della distribuzione interna ai fini di una più civile abitabilità o per motivi statici e di ristrutturazione.

Si dovranno comunque rispettare il numero dei piani preesistenti fuori terra, la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati latitanti.

Sono ammessi recuperi di locali mansardati ai piani sottotetto che potranno essere dichiarati abitabili, se le altezze interne da pavimento a soffitto ed il rapporto pavimento/superficie aero-illuminante risponderanno alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e se saranno comunque soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione ( L.R. 06/08/98 n° 21).

- i. Demolizione e ricostruzione totale di edifici residenziali, ex-rurali, artigianali, commerciali o produttivi, compatibili con la residenza.

L'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura e superficie coperta non superiori alla preesistente e l'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di Piano Esecutivo di Iniziativa Privata che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante.

In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti od imporre arretramenti, fasce di rispetto stradale, ecc., fatte salve le disposizioni relative alle distanze.

Potranno essere ammesse, attraverso S.U.E. accorpamenti delle volumetrie di fabbricati esistenti qualora le volumetrie dei singoli manufatti rendano impraticabile un loro razionale recupero funzionale.

Sarà altresì ammesso il recupero dei volumi ex-agricoli e non più funzionali alla conduzione di aziende agricole, che presentino i requisiti di utilizzo per le destinazioni d'uso ammissibili secondo l'art. 15 delle presenti norme.”



## **OSSERVANZA PARAMETRI DI CUI ALL' ART.17, C.5 L.R. 56/77**

La presente Variante al P.R.G.C. è da ritenersi "Parziale" ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i." poiché le modifiche e le variazioni che contiene assolvono alle disposizioni dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto:

- a. non modifica l'impianto strutturale del P.R.G.C.;
- b. non modifica in modo significativo la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovra comunale, né generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovra comunale;
- c. non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui agli artt. 21 e 22 nei limiti consentiti per più di 0,50 m<sup>2</sup> per abitante, garantendo comunque gli standards di Legge;
- d. non aumenta la quantità globale delle aree a servizi di cui agli artt. 21 e 22 per più di 0,50 m<sup>2</sup> per abitante;
- e. non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista in sede di approvazione del P.R.G.C. in misura superiore al 4%, così come previsto dall'art. 17, c. 5, lett. e) della L.R. 56/77 e s.m.i., con un minimo di m<sup>2</sup> 500 di superficie lorda comunque ammessa e le previsioni di P.R.G.C. vigente relative alle aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziali sono state attuate per almeno il 70%.
- f. non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal vigente P.R.G.C., oltre i limiti consentiti dall'art. 17, c. 5 delle L.R. 56/77 e s.m.i., relativi alle attività produttive, stabilita nella misura massima del 6% in relazione al numero degli abitanti;
- g. non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo né modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente, lasciando inalterata ogni classificazione.
- h. non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Nel caso in argomento la variante:

- Non incide sui punti sopra elencati alle lettere (a), (b) e (g);
- Non riguarda che marginalmente il punto sopraelencato alla lettera (h); in particolare l'intervento n°8 riguarda un'area a servizi pubblici e l'intervento n°12 riguarda una puntualizzazione del disposto normativo per la migliore applicazione della norma.
- Rispetta i restanti punti sopraelencati (c), (d) (e) e (f) per le motivazioni che seguono.

**CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.R.G.C. VIGENTE tratta dalla 2^ Variante Strutturale al P.R.G.C approvata ai sensi della L.R. n° 1 del 26/01/2007 con D.C.C. n° 18 del 27/06/2012.**

<b><u>RIEPILOGO ABITANTI INSEDIATI</u></b>			
<u>ZONE RESIDENZIALI</u>	abitanti insediati:	- residenti	n° 1.892
<u>ZONE ARTIGIANALI</u>	abitanti insediati:	- residenti	n° 14
<u>ZONE AGRICOLE</u>	abitanti insediati:	- residenti	n° 148
		-----	
TOTALE INSEDIATI		- residenti	n° 2.054

<b><u>RIEPILOGO PREVISIONI REALISTICHE DI INSEDIAMENTO</u></b>			
<u>ZONE RESIDENZIALI</u>	abitanti da insediare:	- residenti	n° 1.216
<u>ZONE ARTIGIANALI</u>	abitanti da insediare:	- residenti	n° 20
<u>ZONE AGRICOLE</u>	abitanti da insediare:	- residenti	n° 10
		-----	
TOTALE DA INSEDIARE		- residenti	n° 1.246

Abitanti insediati e previsti dal P.R.G.C. n° **3.300** (di cui ab. 2.614 insediati al 01/01/21)

**Verifiche relative alle aree a servizi riferite alla residenza – Art. 17, c. 5, lett. c), e (d) della L.R. 56/77 e s.m.i. .**

a. La dotazione delle aree a servizio per le zone residenziali sul territorio, alla data di approvazione della 1^ Variante Strutturale Generale al P.R.G.C. con D.G.R. n° 11-6360 del 09/07/2007 era di m<sup>2</sup> 92.267 così distribuiti:

Aree per istruzione	m <sup>2</sup>	16.500
Aree per attrezzature di interesse Comune	m <sup>2</sup>	16.483
Spazi pubblici per sport, parchi, giochi	m <sup>2</sup>	38.016
Parcheggi pubblici	m <sup>2</sup>	<u>20.328</u>
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>91.327</b>

b. Le superfici per aree a servizi hanno subito modeste variazioni dall'approvazione della 2^ Variante Strutturale al P.R.G.C. approvata ai sensi della L.R. n° 1 del 26/01/2007 con D.C.C. n° 18 del 27/06/2012 e in particolare:

- Con Variante parziale n° 11.  
Approvata con D.C.C. n 12 del 20/03/2014, è stata prevista una riduzione di aree a servizi di m<sup>2</sup> 1650.
- Con Variante parziale n° 12.  
Approvata con D.C.C. n. 33 del 9/6/2016., è stato previsto un incremento di aree a servizi di m<sup>2</sup> 253.

c. In sostanza, con operazioni di adozione ed approvazione di Varianti strutturali o Parziali, a monte della presente Variante Parziale, si sono verificate detrazioni di aree a servizi dal totale di m<sup>2</sup> 1.397 della superficie prevista dalla Variante Generale.

Conseguentemente la superficie complessiva per aree a servizi ammonta a m<sup>2</sup> 89.930.

d. La quantità di aree a servizi prevista dal vigente P.R.G.C., ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., risulta quindi di m<sup>2</sup> 89.930, contro il minimo stabilito dalla L.R. Urbanistica, quantificata in m<sup>2</sup> 25 per abitante pari a

$$\text{ab. n. } 3.300 \times 25 = \text{m}^2 \text{ 82.500 richiesti.}$$

La presente variante comporta le seguenti modifiche alle aree per servizi pubblici.

Intervento n°7	SP34.9 -	95 mq
Intervento n°8	SP3 +	110 mq
Intervento n°9	SC36.4 -	285 mq
<u>Intervento n°10</u>	<u>SP35.1 -</u>	<u>1.295 mq</u>
Differenza		- 1.565 mq

Dal totale di m<sup>2</sup> 89.930 si vanno a decrementare le superfici di m<sup>2</sup> 1.565 per le variazioni alle aree a servizi che la presente Variante contempla.

$$m^2 89.930 - 1.565 = m^2 88.365$$

m<sup>2</sup> 88.365 > di m<sup>2</sup> 82.500 richiesti.

e. E' possibile verificare l'incremento percentuale delle aree a servizi.

Superfici di area a servizi ammissibili per aumenti e/o detrazioni ammessi per Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, c. 5, lett. c), L.R. 56/77 e s.m.i.:

$$\text{Ab. n}^\circ 3.300 \times 0,50 = +/- m^2 1.650$$

Variazioni superfici di area a servizi conseguenti la presente Variante Parziale:

$$1.565 / \text{Ab. n}^\circ 3.300 = m^2 0,47 < m^2 0,50$$

### **Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale – Art. 17, c. 5, lett. (e) della L.R. 56/77 e s.m.i. .**

Le previsioni edificatorie del P.R.G.C. ammontano a m<sup>3</sup> 96.232.

L'incremento ammesso del 4% è pari a m<sup>3</sup> 96.232,000 x 4% = m<sup>3</sup> 3.849,280.

La volumetria complessiva derivante dalla presente variante conduce ad un incremento della volumetria complessiva prevista dal P.R.G.C.

Con Variante Strutturale n° 12, approvata con D.C.C. n. 33 del 9/6/2016, venne previsto un decremento di **m<sup>3</sup> - 276,800**

Con le successive varianti 13 e 14 non venne incrementata la capacità edificatoria.

Con la presente variante si introducono le seguenti modifiche:

- INTERVENTO 4

Rimozione Area 3.4 per mq 2.035 con indice fondiario di 0,70 mc/mq

con decremento della volumetria edificabile di

**m<sup>3</sup> - 1.424,500**

- INTERVENTO 5

Ampliamento Area 3.2 per mq 1.702 con indice fondiario 0,70 mc/mq

con incremento della volumetria edificabile di

**m<sup>3</sup> 1.191,400**

- INTERVENTO 6

Ampliamento Area 4.6 per mq 10.600 con indice territoriale di 0,40 mc/mq

con incremento della volumetria edificabile di

**m<sup>3</sup> 4.240,000**

Complessivamente l'incremento di volumetria edificabile ammonta a

**m<sup>3</sup> 3.730,100**

**m<sup>3</sup> 3.730,10 < m<sup>3</sup> 3.849,280.**

Pertanto, la presente variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista in sede di approvazione del P.R.G.C. in misura superiore al 4%, così come previsto dall'art. 17, c. 5, lett. e) della L.R. 56/77 e s.m.i.,

Si precisa che le disposizioni dell'art. 17, c. 5, lett. e), che impongono la verifica dell'avvenuta attuazione delle previsioni del P.R.G.C. per almeno il 70%, relativamente alle aree residenziali di nuovo impianto o di completamento, sono già state verificate in sede di variante parziale n° 11 al P.R.G.C., come evidenziato nei quadri riepilogativi delle varie aree residenziali previste dal P.R.G.C. riportate alla pagina seguente.

Le previsioni di incremento insediative residenziali a partire dall'approvazione del P.R.G.C., avvenuta il 09/07/2007 e previste in m<sup>3</sup> 96.232, furono in tale occasione verificate pari a m<sup>3</sup> 72.406,94, valutate ai sensi dell'art. 17, c. 5 lett. e) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si raggiunse quindi una percentuale di "previsione attuata" del **75,24%>70%** richiesto

**ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.R.G.C. NELL'ARCO TEMPORALE DALLA DATA DI APPROVAZIONE (D.G.R. n. 11-6360 del 09/07/2007) ) al 31/12/2013.**

ZONA	SUPERF. TERRIT. (m <sup>2</sup> ) Appr D.G.R. n°11-6360 del 09/07/2007	SUPERF. TERRIT. (m <sup>2</sup> ) al 31/12/2013	VOLUMI RESID. ESISTENTI (m <sup>3</sup> ) Appr D.G.R. n°11-6360 del 09/07/2007	VOLUMI RESID. ESISTENTI (m <sup>3</sup> ) al 31/12/2013	VOLUME PREVISIONE (m <sup>3</sup> ) Appr D.G.R. n°11-6360 del 09/07/2007	INCREMENTO di VOLUME (m <sup>3</sup> ) al 31/12/2013
R.1	64.780	64.780	139.982	139.982	/	/
R2.1	4.000	4.000	6.576	6.576	/	/
R2.2	3.024	3.024	6.666	6.666	/	/
R2.3	14.442	14.442	21.210	21.210	/	/
R2.4	3.103	3.103	5.454	5.454	/	/
R2.5	2.129	2.129	3.546	3.546	/	/
R2.6	1.539	1.539	3.834	3.834	/	/
R2.7	2.910	2.910	4.554	4.554	/	/
R2.8	8.815	8.815	17.802	17.802	/	/
R2.9	4.678	4.678	7.746	7.746	/	/
R2.10	2.697	2.697	5.466	5.466	/	/
R3.1	48.737	48.737	36.206	36.206	/	/
R3.2	109.662	109.662	97.096	<b>98.919</b>	1.823	<b>1.823</b>
R3.3	132.404	132.404	99.123	99.123	/	/
R3.4	116.507	116.507	65.959	65.959	11.190	/
R3.5	72.794	72.794	48.720	<b>50.830</b>	2.110	<b>2.110</b>

ZONA	SUPERF. TERRIT. (m <sup>2</sup> ) Appr D.G.R. n°11-6360 del 09/07/2007	SUPERF. TERRIT. (m <sup>2</sup> ) al 31/12/2013	VOLUMI RESID. ESISTENTI (m <sup>3</sup> ) Appr D.G.R. n°11-6360 del 09/07/2007	VOLUMI RESID. ESISTENTI (m <sup>3</sup> ) al 31/12/2013	VOLUME PREVISIONE (m <sup>3</sup> ) Appr D.G.R. n°11-6360 del 09/07/2007	INCREMENTO di VOLUME (m <sup>3</sup> ) al 31/12/2013
R3.6	55.627	55.627	51.152	51.152	/	/
R3.7	69.572	69.572	51.150	51.150	/	/
R3.8	8.086	8.086	8.650	8.650	/	/
R3.9	2.266	2.266	/	<b>300</b>	1.294	<b>300</b>
R3.10	10.749	10.749	/	<b>4.300</b>	4.300	<b>4.300</b>
R31.1	7.634	7.634	1.302	<b>3.360</b>	2.058	<b>2.058</b>
R31.2	36.354	36.354	4.060	<b>9.600</b>	5.540	<b>5.540</b>
R31.3	5.813	5.813	/	<b>5.350</b>	5.350	<b>5.350</b>
R31.4	10.450	10.450	/	<b>4.750</b>	4.750	<b>4.750</b>
R31.5	9.473	9.473	1.612	<b>4.030</b>	2.418	<b>2.418</b>
R31.6	12.446	12.446	/	<b>4.195</b>	4.195	<b>4.195</b>
R4.1	5.829	5.829	/	<b>2.835</b>	2.835	<b>2.835</b>
R4.3	20.460	20.460	/	<b>5.200</b>	8.184	<b>5.200</b>
R4.5	54.156	54.156	/	<b>18.290</b>	21.662	<b>18.290</b>
R4.6	22.620	22.620	/	<b>4.132</b>	9.048	<b>4.132</b>
R4.7	7.610	7.610	/	<b>3.044</b>	3.044	<b>3.044</b>
R4.8	7.926	7.926	/	/	3.764.	/
R4.9	<u>5.992</u>	<u>5.992</u>	/	<u><b>2.667</b></u>	<u>2.667</u>	<u><b>2.667</b></u>
TOT.	945.284	945.284	687.866	<b>756.878</b>	96.232	<b>69.012</b>
<b>ULTERIORE INCREMENTO VOLUMETRICO dal 01/01/2014 alla data odierna</b>						<b><u>3.394,94</u></b>
						<b>72.406,94</b>

I conteggi tengono conto dell'avvenuta attuazione degli interventi realizzati e di quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio (dati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune).

Si evidenzia inoltre che nel quadro riepilogativo delle volumetrie attuate e/o abilitate sopra evidenziate, non sono state conteggiate le volumetrie residenziali ricavate con l'applicazione della L.R. 06.08.1998 n° 21 e con gli incrementi una-tantum ammessi dallo Strumento Urbanistico e dalla L.R. 14.07.2009 n° 20.

**Verifiche relative alle attività produttive direzionali, commerciali, turistico-ricettive – Art. 17, c. 5, lett. (f) della L.R. 56/77 e s.m.i. .**

La dotazione delle aree per attività produttive direzionali, commerciali, turistico-ricettive sul territorio, alla data di approvazione della 2^ Variante Strutturale al P.R.G.C approvata ai sensi della L.R. n° 1 del 26/01/2007 con D.C.C. n° 18 del 27/06/2012 era così distribuita:

**INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E TERZIARI**

AREE NORMATIVE	SUP. TERRITORIALE m <sup>2</sup>	SUP. TERRITORIALE occupata esistente m <sup>2</sup>	SUP. PER SERVIZI PUBBLICI m <sup>2</sup>	SUP. COPERTA O SUP. UTILE LORDA m <sup>2</sup>	
				Esistente	Prevista
P1.1	31.035	22.498	2.681	10.479	5.609
P1.2	72.692	33.922	<b>5.624</b>	11.502	<b>22.245</b>
P1.3	36.540	17.232	3.180	8.616	10.469
P1.4	5.170	3.598	450	1.692	1.012
P2.1	18.574	/	1.857	/	7.452
P2.2	52.236	1.856	5.224	1.856	18.668
P2.3	24.614	/	2.461	/	9.872
P4.1	22.000	2.895	1.876	2.622	/
P7n.1	71.585	/	7.158	/	17.900
	-----	-----	-----	-----	-----
	334.446	82.001	<b>30.511</b>	36.767	<b>93.227</b>

Le previsioni edificatorie del P.R.G.C. ammontano a m<sup>2</sup> 240.861, escludendo le aree agricole industriali P4.1 e P7n.1.

L'incremento ammesso del 6% è pari a m<sup>2</sup> 240.861,00 x 6%= m<sup>2</sup> 14.451,66.

Con le precedenti varianti parziali non sono state modificate le superfici territoriali deputate alle attività produttive.

Con la presente variante si introducono le seguenti modifiche:

**IN TERMINI DI SUPERFICIE TERRITORIALE**

- INTERVENTO 1

Rimozione Area P2.1 per mq 18.574 con R.C. fondiario 50%

con decremento della superficie territoriale di

**m<sup>2</sup> - 18.574**

- INTERVENTO 2

Ampliamento Area P1.3 per mq 19.450 con R.C. fondiario 60%

con incremento della superficie territoriale di

**m<sup>2</sup> 19.450**

Complessivamente l'incremento di superficie territoriale ammonta a

**m<sup>2</sup> 876**

**In termini percentuali l'incremento è pari allo 0,36% < 6% ammissibile**

IN TERMINI DI INDICE DI EDIFICABILITA' (nel caso specifico di superficie coperta ammissibile):

-	INTERVENTO 1	
	Rimozione Area P2.1 per mq 18.574 con R.C. fondiario 50%	
	con decremento della superficie coperta ammissibile (dati PRGC)	<b>m<sup>2</sup> - 7.452</b>
-	INTERVENTO 2	
	Ampliamento Area P1.3 per mq 19.450 con R.C. fondiario 60%	
	(si deve tenere conto della dismissione a servizi del 10% dell'area fondiaria necessaria)	
	<u>con incremento della superficie coperta ammissibile di</u>	<b>m<sup>2</sup> 10.609</b>
	Complessivamente l'incremento di superficie coperta ammissibile ammonta a	<b>m<sup>2</sup> 3.157</b>

Dalla tabella alla pagina precedente emerge una superficie coperta complessiva prevista dal P.R.G.C. di mq 75.327 e una superficie esistente di mq 34.145 per totali 109.472.

L'incremento ammesso del 6% è pari a  $m^2 109.472 \times 6\% = m^2 6.568,32$ .

**In termini percentuali l'incremento è pari al 2,88% < 6% ammissibile**

## **COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE.**

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 52 in data 5.9.2005, è stato approvato dalla Regione Piemonte con provvedimento di Consiglio n. 241-8817 del 24.2.2009.

Va pertanto verificata la conformità della variante in esame rispetto allo strumento di pianificazione territoriale provinciale secondo le modalità descritte nelle *"INDICAZIONI PROCEDURALI INERENTI L'ADEGUAMENTO DEI P.R.G.C. AL P.T.P. A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA L.R. 3/2013 - Gestione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale"*, pubblicato dalla Provincia di Cuneo.

La Provincia esprime il parere di compatibilità sugli strumenti urbanistici nei modi e nelle forme previsti dalla L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 3/2013.

Ai sensi dell'art. 1.8 delle norme i piani regolatori generali devono essere adeguati al piano territoriale Provinciale al momento della loro ordinaria revisione ai sensi del 1° comma, dell'art. 17 della L.R. 56/77 o in caso di variante generale ai sensi del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque entro 7 anni dalla approvazione del P.T.P. stesso (marzo 2016).

Nessun adeguamento è richiesto ai piani comunali nel caso vengano attivate le restanti forme di variante previste dalla L.R. 56/77.

Indipendentemente dall'adeguamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale al PTP stesso, esso risulta comunque strumento operante e vigente, secondo le modalità e le disposizioni normative in esso contenute, nei confronti di qualsiasi modificazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Gli argomenti delle varianti che non prevedono adeguamento, devono pertanto essere in ogni caso compatibili con le previsioni del P.T.P.

Gli obiettivi del piano territoriale, nei confronti dell'attività pianificatoria locale vengono esplicitati nelle norme, in particolare attraverso le previsioni del titolo II relative alla disciplina paesistica – ambientale (norme per boschi, laghi, corsi d'acqua, aree di crinale, vette, aree protette, rete natura 2000 e parchi, paesaggi agrari, beni culturali e centri storici) e del titolo III relative alla disciplina delle trasformazioni territoriali (limitazione consumo di suolo, patrimonio rurale, riqualificazione delle aree già urbanizzate, dimensionamento dei P.R.G.C. e standard urbanistici, aree produttive, poli funzionali, infrastrutture).

*Articoli delle norme di particolare interesse per la compatibilità del P.R.G.C. con il P.t.p. e con la normativa sovraordinata.*

Alcune previsioni esplicitano gli **obiettivi del P.t.p.** (già indicati nel documento programmatico e nella restante documentazione di piano) con cui è opportuno confrontare le previsioni del P.r.g.c. in fase di **predisposizione di ogni variazione urbanistica**:

- Art. 2.2 - Boschi e Foreste – comma 2
- Art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua – comma 2 e parte comma 3
- Art. 2.9 - Aree di individuazione della rete Natura 2000 – parte comma 4 fino a "tendenze evolutive naturali"
- Art. 2.11 - Paesaggi agrari di interesse culturale – comma 1
- Art. 2.12 - Beni culturali – comma 1
- Art. 2.13 - Centri storici – comma 2
- Art. 2.14 - Beni culturali isolati – comma 3
- Art. 3.6 - Aree produttive di interesse sovracomunale – commi 1 e 2
- Art. 3.8 - Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi – commi 3 e 4 e commi da 7 a 9
- Art. 3.9 - Dotazioni territoriali e standard urbanistici – comma 2
- Art. 3.10 - Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni – comma 1
- Art. 3.11 - Rete ferroviaria – commi 1 e 3
- Art. 3.12 - Rete autostradale – commi da 1 a 3 e comma 5
- Art. 3.13 - Rete stradale – comma 1, 3 e 4
- Art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva – commi 1 e 3
- Art. 6.1 - Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie
- Art. 6.2 - Sistema Informativo Territoriale e logistica del Piano – comma 5

### **Boschi e foreste (art. 2.2, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.2 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*“2. Il P.T.P., seguendo le direttive in materia dettate dal P.T.R., tutela e valorizza il sistema forestale in relazione alla gestione della risorsa, alla prevenzione del dissesto e al consolidamento della rete ecologica provinciale secondo i seguenti obiettivi:*

*a) ottenimento di ecosistemi stabili, in equilibrio con le condizioni stagionali, al fine di conferire maggiore stabilità all'ambiente, cercando di ottenere un equilibrio ecocompatibile con le attività antropiche;*

*b) ricerca del miglior uso delle risorse forestali compatibilmente con la salvaguardia dell'ambiente in generale e dell'ecosistema bosco in particolare. La risorsa forestale viene intesa non solo come indirizzata alla funzione produttiva del bosco, ma anche alle funzioni protettive, di connessione ecologica e di fruizione turistico-ambientali;*

*c) valorizzazione delle produzioni locali, primarie e secondarie, legate alla presenza del bosco, al fine di rilanciare l'economia di aree marginali poste nelle zone montane e favorire il presidio del territorio da parte della popolazione locale;*

*d) il mantenimento o l'aumento della superficie boscata soprattutto in aree di pianura o collinari a forte intensificazione agricola.*

*e) nelle aree a specifica vocazione, in particolare per quanto riguarda gli interventi pubblici o effettuati con il sostegno pubblico, l'impiego preferenziale di essenze tartufigene.”*

La variante urbanistica in esame non interessa aree boscate, né comporta una riduzione di superficie rurale vocata alla destinazione forestale.

### **Laghi e corsi d'acqua (art. 2.3, c. 2-3/parte N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.3 c.2 e 3/parte delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*“2. Riconoscendo il ruolo che la morfologia geologica e vegetazionale dei corsi d'acqua e la dinamica fluviale svolgono all'interno dell'ecomosaico ambientale, obiettivo perseguito dal P.T.P. è quello di garantire la tutela e il miglioramento della funzionalità dei corsi d'acqua perseguita attraverso un processo di rinaturazione degli stessi.*

*[...]*

*Negli ambiti di pertinenza fluviale [...] è prioritario mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e conservare e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali del sistema fluviale.”*

Il raffronto con il PTP e in particolare con lo stralcio della “CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI”, evidenzia la presenza di fasce fluviali relative a corsi d'acqua di interesse regionale o provinciale.

Le modifiche introdotte con la presente variante parziale non hanno incidenza sui corsi d'acqua in esame.

### **Aree di individuazione della rete Natura 2000 (art. 2.9, c. 4/parte N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.9 c.4/parte delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*4. Nelle aree di individuazione della Rete Natura sono consentiti gli interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non ne alterino le caratteristiche naturalistico -ambientali e le tendenze evolutive naturali...”*

Si richiama altresì l'art. 2.8 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. che recita:

*“1. Le aree comprese nel piano regionale delle aree protette sono soggette alla disciplina statale e regionale vigente e sono gestiti attraverso specifici piani di parco aventi valore di piani paesistici ed urbanistici, che sostituiscono, all'interno dei perimetri già definiti, gli strumenti di pianificazione di qualsiasi livello.”*

La Direttiva 92/43/CEE “Habitat” ha come obiettivo principale quello di promuovere il mantenimento della biodiversità, tenendo conto delle esigenze scientifiche, economiche, sociali, culturali e regionali; per far ciò è necessario designare le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) al fine di realizzare una rete ecologica europea coerente denominata “Natura 2000”. Queste aree, fino al termine del processo di identificazione e selezione, vengono identificate come proposti Siti di Importanza Comunitaria (SIC). La direttiva individua una lista di Habitat naturali (Allegato I) e di specie (piante, invertebrati, vertebrati con esclusione degli uccelli) di interesse comunitario (tra questi, gli elementi prioritari sono quelli a maggior grado di interesse). Per i primi, la distribuzione naturale è molto ridotta e vengono definiti di interesse se, a livello comunitario, rischiano di scomparire nella loro area di ripartizione naturale o se tale area è ridotta a seguito della loro regressione o se è intrinsecamente ristretta. Le aree umide rientrano in questa categoria.

Nella Direttiva 79/409/CEE “Uccelli” si trova chiaramente indicato il progetto da parte della Comunità Europea di tutelare le specie di uccelli ritenute indispensabili per il mantenimento degli equilibri biologici. Nel lungo periodo, l’obiettivo prefissato è quello di tutelare e gestire tutta l’avifauna selvatica dell’Unione Europea. Vengono qui suggerite delle misure di conservazione, quali l’istituzione di Zone di Protezione Speciali, il mantenimento e la sistemazione degli habitat situati all’interno o all’esterno delle zone di protezione, il ripristino dei biotopi distrutti e la creazione di nuovi biotopi (art.3, comma 2), come nel caso dell’Oasi Cicogne e Anatidi di Racconigi. Tali zone devono essere preservate da possibili cause di inquinamento e fattori che possano provocare deterioramento degli habitat in essi presenti (art.4, comma 4). La Direttiva riporta appendici, di cui l’Appendice I è l’elenco delle specie ornitiche di maggiore importanza.

Non sono presenti aree del tipo descritto sul territorio comunale.

### **Paesaggi agrari di interesse culturale (art. 2.11, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)**

L’art. 2.11 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

*“1. Il P.T.P. anche ai sensi dell’art. 11 del P.T.R. individua tra i paesaggi agrari di interesse culturale le aree collinari caratterizzate dalla presenza delle colture viticole che rappresentano elemento distintivo e caratterizzante del paesaggio e ne promuove la tutela e la conservazione.”*

Non si rileva tale tipologia di paesaggio agrario sul territorio comunale.

### **Beni culturali (art. 2.12, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)**

L’art. 2.12 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Finalità del P.T.P. è la tutela dei tessuti e beni territoriali di interesse storico-culturale, considerati sia come emergenze singole che nella complessità di rapporti con il contesto, quale testimonianza e regola della costruzione storica del territorio cuneese. In tal senso essi divengono anche condizione preliminare di riferimento per le scelte di organizzazione ed uso del territorio. Le norme sono orientate alla conoscenza, al recupero ed alla valorizzazione dei beni e dei contesti con usi compatibili per la loro fruizione culturale e per il loro reinserimento nel circuito della vita moderna.”*

La presente variante non incide direttamente sui tessuti e sui beni territoriali di interesse storico culturale.

**Centri storici (art. 2.13, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.13 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“2. Il P.T.P. prevede la tutela e valorizzazione dei centri storici, dei borghi rurali e dei villaggi alpini, orientando l'azione propria e della pianificazione comunale ai seguenti obiettivi:*

*a) tutela e valorizzazione dei centri storici da considerarsi nella unitarietà del sistema di connessioni che li relazionano agli altri tessuti storici, urbani e rurali, alle emergenze singolari, ed alle principali infrastrutture;*

*b) considerazione unitaria dei centri storici come complesso generato da una stratificazione di interventi urbanistici ed edilizi, formato da edifici di diverso valore architettonico e destinati a diversi usi e funzioni, pertinenze inedificate, spazi e percorsi pubblici o di uso pubblico, da conservare nella loro unitarietà evitando processi di scorporo, trasformazioni edilizie e urbanistiche incongrue, e processi di impoverimento funzionale che riducono il rango territoriale del tessuto stesso;*

*c) tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di impianto storico, sia esso formato da emergenze architettoniche, edifici di interesse architettonico e/o tipologico, o edifici minori che non rilevano singolarmente ma che partecipano a formare il valore d'insieme del tessuto e a salvaguardare l'inserimento urbanistico e paesistico degli edifici di maggiore pregio;*

*d) tutela e valorizzazione dei centri storici minori privi di edifici di valore architettonico ma che rilevano per il valore d'insieme;*

*e) tutela e valorizzazione degli spazi e dei percorsi pubblici o di uso pubblico;*

*f) tutela e valorizzazione dei parchi e giardini privati, pubblici o di uso pubblico;*

*g) tutela e ripristino delle pavimentazioni originarie o consone con la tradizione locale, evitando processi di impermeabilizzazione dei suoli;*

*h) tutela e valorizzazione della integrità paesistica percettiva che connette il tessuto storico alle componenti ambientali poste al contorno;*

*i) sviluppo di occasioni di fruizione sociale dell'ambiente, orientate alla fruizione culturale e ricreativa.”*

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

**Beni culturali isolati (art. 2.14, c. 3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 2.14 c.3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*3. L'azione della pianificazione provinciale e della pianificazione comunale deve essere orientata ai seguenti obiettivi:*

*- considerazione unitaria dei beni come complessi di edifici e pertinenze non edificate da conservare e/o ripristinare nella loro unitarietà, evitando per quanto è possibile processi di scorporo o parcellizzazione;*

*- considerazione dei manufatti come bene di valore paesistico e percettivo di cui tutelare la visibilità e l'inserimento nel paesaggio;*

*- considerazione e riconoscimento di sistemi di beni interconnessi da rapporti funzionali, relazionali e gerarchici e delle loro tracce e permanenze;*

*- salvaguardia della destinazione d'uso unitaria del bene;*

*- sviluppo di occasioni di fruizione sociale dell'ambiente, anche attraverso la previsione di usi orientati alla fruizione culturale.”*

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

**Dimensionamento del P.R.G.C. (art. 3.5 N.T.A. del P.T.P.)**

Si rinvia a quanto esposto in precedenza e alle modifiche previste e oggetto della presente variante urbanistica.

### **Are produttive di interesse sovracomunale (art. 3.6, c. 1-2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.6 c.1-2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua (carta di indirizzi di governo del territorio - serie IGT) le aree produttive che per ubicazione, rilievo e consistenza, assolvono ruoli di strutturazione della offerta insediativa per il sistema produttivo provinciale, promuovendone la trasformazione in aree ecologicamente attrezzate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 44/00.*

*2. Il P.T.P. individua entro i Sistemi Locali di cui al 3° comma del precedente art. 3.1, gli aggregati intercomunali per i quali realizzare, attraverso procedure di consultazione con le amministrazioni comunali interessate, insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale, preferibilmente nella forma di aree ecologicamente attrezzate, attraverso azioni di potenziamento degli insediamenti esistenti o attraverso nuove localizzazioni.”*

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

### **Poli funzionali e reti territoriali dei servizi (art. 3.8, c. 3-4-7-8-9 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.8 c.3-4-7-8-9 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“3. La disciplina delle trasformazioni territoriali e funzionali significative, fatte salve le previsioni urbanistiche vigenti alla data di entrata in vigore del P.T.P., è regolata da accordi di programma o altre procedure di concertazione previste dalla legislazione nazionale e regionale tra amministrazioni comunali, Provincia ed enti eventualmente interessati.*

*4. L'individuazione da parte degli strumenti urbanistici comunali di nuovi poli funzionali è subordinata alle medesime procedure individuate dal precedente comma ed alla redazione di appositi studi che valutino le condizioni di fattibilità e sostenibilità dell'intervento.*

*[...]*

*7. Il P.T.P. individua, come aree di attenzione per la possibile localizzazione di nuovi poli funzionali quelle determinate dalle intersezioni tra l'autostrada Torino-Savona e i nuovi raccordi autostradali per Cuneo e per Asti allorquando realizzati, per insediarvi destinazioni compatibili con tali grandi infrastrutture viarie.*

*8. Il P.T.P. individua, come possibile ambito idoneo alla localizzazione di una eventuale Piattaforma Logistica, una zona compresa tra i territori comunali di Fossano, Carrù, Magliano Alpi, S.Albano Stura. La scelta localizzativa dovrà essere sviluppata attraverso un apposito studio da realizzare in collaborazione con gli enti pubblici e privati che hanno interesse allo sviluppo dell'economia provinciale e con l'adesione degli enti locali interessati. Nella sua determinazione andranno privilegiate la accessibilità della rete ferroviaria, della rete autostradale, la vicinanza all'aeroporto di Cuneo-Levaldigi al fine di attivare le necessarie sinergie per la migliore funzionalità sia della Piattaforma stessa che della struttura aeroportuale.*

*9. Il P.T.P. promuove il potenziamento e la riqualificazione del Polo del MIAC attraverso la valorizzazione delle funzioni di centro fieristico-espositivo, di area mercatale nel settore agroalimentare e come sede di eventi sportivo-turistici.”*

Il P.T.P. non individua sul territorio comunale un polo funzionale di tipo I – grandi infrastrutture ecologiche.

### **Dotazioni territoriali e standard urbanistici (art. 3.9, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.9 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“2. Il P.T.P. individua inoltre, per i centri caratterizzati da rilevanti problemi di uso urbano da parte di popolazione non residente (city users), la popolazione aggiuntiva da sommare alla popolazione residente per la determinazione delle dotazioni territoriali minime, e comunque nel rispetto degli standard minimi previsti dalla L.R.56/77, da reperire e destinare ai servizi connessi alla sosta e al verde urbano. Detta popolazione è a titolo indicativo valutata in:*

- Cuneo 20.000 abitanti
- Alba 10.000 abitanti
- Mondovì 5.000 abitanti
- Saluzzo 5.000 abitanti
- Fossano 5.000 abitanti
- Bra 5.000 abitanti
- Savigliano 5.000 abitanti”

L'argomento non riguarda l'ambito comunale e gli interventi in oggetto.

### **Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni (art. 3.10, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.10 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua, le principali reti per la mobilità ferroviaria, automobilistica ed escursionistica di livello territoriale, intendendo i relativi corridoi anche come riferimenti prioritari per lo sviluppo delle reti per le comunicazioni telematiche, e ne qualifica le funzioni ed i ruoli in relazione all'assetto territoriale programmato, individuando altresì i progetti di potenziamento o nuovo impianto necessari al completamento delle reti medesime, da sottoporre a verifiche di fattibilità e sostenibilità secondo quanto indicato dalle presenti norme.”*

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di affermare che la presente variante urbanistica non interferisce con alcun asse o corridoio infrastrutturale esistente né con alcuna delle previsioni del P.T.P in materia di mobilità e comunicazione.

### **Rete ferroviaria (art. 3.11, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.11 c.1-3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. La rete ferroviaria è costituita da tutti i sedimi in esercizio e non, presenti sul territorio provinciale alla data di adozione del presente Piano. Di essi, secondo le indicazioni del P.T.R., il P.T.P. dispone la conservazione all'uso trasportistico promuovendone anche l'integrazione con le reti della fruizione escursionistica come “dorsali della mobilità sostenibile” di cui alle tavole della serie CTP.*

*[...]*

*3. Gli interventi sulla rete ferroviaria individuati dal P.T.P. riguardano:*

- a) Il potenziamento e raddoppio della linea Fossano Cuneo;*
- b) Il potenziamento della linea Cavallermaggiore-Alba-Castagnole-Asti;*
- c) Il raccordo di nuovo impianto per l'aeroporto di Levaldigi;*
- d) L'elettificazione della linea Cuneo-Nizza;*
- e) Il potenziamento della linea Mondovì-Savona con raddoppio del tratto a binario unico;*
- f) Il potenziamento del tronco Savigliano-Saluzzo.*

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di confermare l'assenza di interferenze con il più prossimo corridoio infrastrutturale segnalato.

### **Rete autostradale (art. 3.12, c. 1-5 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.12 c.1-5 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua il tracciato e le intersezioni territoriali della rete autostradale prevedendo nuovi itinerari di collegamento tra l'Autostrada Torino Savona e l'Autostrada Torino Piacenza, nonché il raccordo tra la rete autostradale e il capoluogo provinciale (autostrada Asti-Cuneo).*

2. Il P.T.P. individua un nuovo casello sulla A6 Torino-Savona nei pressi di Fossano in località Tagliata ed il suo collegamento con la 231 appena potenziata.
3. Il P.T.P. individua inoltre un nuovo casello tra l'Autostrada Torino- Savona e la rete stradale ordinaria (da potenziare) all'altezza di Sommariva Bosco e Racconigi, (S.P. n° 165 e S.P. n° 29) affidandone la verifica e localizzazione ad apposito studio di fattibilità eventualmente da sviluppare nell'ambito del PRUIS relativo (art. 6.1, 2° comma n° 4) o del Piano di settore (PTVE: art. 6.1, 3° comma n° 1).
4. A tutela dei corridoi autostradali valgono le prescrizioni del Codice della Strada che prevede una fascia di inedificabilità di 60 m dal confine stradale.
5. La Provincia promuove il completamento dell'itinerario internazionale E74 anche attraverso il concorso alla realizzazione dello studio di fattibilità per la prosecuzione del raccordo autostradale per Cuneo verso la Francia meridionale, con particolare riferimento all'itinerario Stura Tineè.”

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di confermare l'assenza di interferenze con i corridoi infrastrutturali più prossimi.

### **Rete stradale (art. 3.13, c. 1-3-4 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.13 c.1-3 e 4 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua la rete della viabilità primaria, qualificandone i ruoli, in relazione alle caratteristiche della mobilità servita ed alle condizioni ambientali del contesto, nelle seguenti categorie:*

■ *"Strade Blu": Viabilità di grande comunicazione lungo itinerari internazionali e interregionali sussidiari e complementari alle connessioni autostradali, necessaria per collegare le Città Regionali del Cuneese e i principali insediamenti produttivi con i recapiti esterni, in cui occorre garantire la fluidità della circolazione e la separazione delle correnti veicolari anche attraverso la razionalizzazione degli accessi.*

■ *"Strade rosse": Viabilità primaria di integrazione interurbana da riqualificare e, localmente, completare in modo da estendere l'accessibilità territoriale alla rete dei poli integrativi di primo livello e alle polarità funzionali di rilievo territoriale, garantendo la migliore integrazione con i tessuti urbani interessati, anche attraverso la razionalizzazione della rete del trasporto pubblico locale e politiche di moderazione del traffico.*

■ *"Strade Verdi": Viabilità di connessione principale del territorio rurale e di servizio alla fruizione turistico ambientale da dotare di servizi turistici per l'informazione e l'orientamento della domanda di fruizione.*

■ *"Strade Parco": viabilità da specializzare e attrezzare per la distribuzione lenta del traffico veicolare verso i recapiti della fruizione escursionistica.*

[...]

3. Il P.T.P. individua inoltre la restante viabilità di rilevanza provinciale la cui classificazione funzionale è demandata ad apposito Piano di Settore (PTVE) formato ai sensi del nuovo codice della strada.

4. La disciplina di tutela della viabilità primaria è stabilita dal P.T.V.E. con specifica attenzione alle esigenze di evitare le presenze di accessi e intersezioni non svincolate sulla rete di grande comunicazione (strade blu) o a selezionarle, organizzandole, in forma opportuna per la viabilità primaria di integrazione urbana (strade rosse). In pendenza di tale disciplina i comuni assumeranno i medesimi criteri come indirizzo per la pianificazione di propria competenza, con particolare riferimento alle tratte di nuovo impianto e/o di potenziamento.”

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

### **Rete di fruizione escursionistica e sportiva (art. 3.14, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 3.14 c.1 e 3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. promuove la realizzazione della rete di fruizione, escursionistica, (ciclabile, equitabile, sciabile ...), a supporto della fruizione ambientale e della valorizzazione dello spazio rurale cuneese.*

3. *Gli interventi connessi alla realizzazione di corridoi ecologici ed alla messa in sicurezza degli ambienti fluviali, dovranno consentire, anche attraverso la individuazione e l'allestimento di itinerari lungo le sponde, di integrare il sistema principale dei percorsi escursionistici in pianura e delle dorsali verdi nelle*

aree collinari e montane, (in riferimento principalmente al sistema sentieristico della GTA, dell'Alta Via dei Monti liguri e dei sentieri delle Langhe).”

Il P.T.P. non rileva né prevede corridoi ecologici o reti di fruizione escursionistica nelle immediate prossimità degli interventi proposti dalla presente variante, né le modifiche e precisazioni proposte hanno rilevanza con l'argomento in esame.

### **Fasce fluviali e altre limitazioni idrogeologiche (art. 4.1, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 4.1 c.1 e 3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

*“1. Il P.T.P. individua con apposita rappresentazione cartografica nelle tavole della serie IGT le fasce di tutela fluviale A e B già definite dal PSFF e dal PAI entro le quali valgono le limitazioni stabilite dal PAI stesso. Le eventuali precisazioni topografiche definite, anche successivamente, in attuazione delle disposizioni del PAI citato saranno in ogni caso prevalenti sulla rappresentazione cartografica delle tavole della serie IGT.*

*3. I Comuni classificati sismici, ai sensi della DGR 17.11.2003 n. 61-11017 (vedi allegato F), devono rispettare le vigenti prescrizioni normative urbanistiche ed edilizie in materia di sicurezza sismica. I Comuni classificati come Abitati da consolidare o trasferire ai sensi della Legge 45/1908 devono seguire le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo a quanto prescritto dalla legge 64/1974.”*

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

### **Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie (art. 6.1 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 6.1 delle N.T.A. del P.T.P. precisa:

*“1. Il P.T.P. individua, facendo particolare riferimento alla Matrice Ambientale di cui all'art. 1.7, oltreché alle politiche illustrate nelle tavole di Piano della serie CTP, un primo elenco di Progetti di Tutela, Recupero e Valorizzazione Ambientale, la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Progetti riguardano:*

- PVA del gruppo del Monviso e della Valle Varaita;
- PVA delle altre Alpi Occitane;
- PVA della bassa Valle Stura;
- PVA dell'Alto Gesso;
- PVA del gruppo del Marguareis e del gruppo del Galero;
- PVA del Belbo;
- PVA delle Langhe Albesi;
- PVA del territorio delle rocche del Roero;
- PVA dell'ambiente fluviale della Stura e del Gesso dall'ambiente periurbano della città di Cuneo a quello della conurbazione Alba-Bra;
- PVA della ferrovia e dei castelli del Tanaro;
- PVA dell'Alta Langa.

*2. Il P.T.P. individua, facendo riferimento particolare alle politiche illustrate nelle tavole di piano della serie IGT, un primo elenco di Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile, la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Progetti riguardano:*

- PRUIS dell'area metropolitana di Cuneo avente valore di Piano Urbano della Mobilità;
- PRUIS dell'area metropolitana di Alba-Bra avente valore di Piano Urbano della Mobilità;
- PRUIS della direttrice nord: Moretta, Racconigi, Sommariva Bosco;
- PRUIS del corridoio insediativo di Bra-Sommariva Bosco;
- PRUIS del corridoio insediativo Saluzzo, Verzuolo, Villafalletto;
- PRUIS del corridoio insediativo della Alta Val Tanaro (da Mondovì ad Ormea) e delle connessioni liguri;
- PRUIS della armatura logistica e terziaria delle città regionali;
- PRUIS del potenziamento e della integrazione logistica di Savigliano, Fossano, Genola, Levaldigi;

- PRUIS dei centri storici di Mondovì e delle loro connessioni verticali;
- PRUIS del centro storico di Saluzzo;
- PRUIS del Centro storico di Alba;
- PRUIS del Centro Storico di Savigliano;
- PRUIS delle Terme cuneesi.

3 Il P.T.P. individua, avendo riguardo in specie i Piani di Settore previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, quelli la cui attivazione contribuisce particolarmente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Piani di settore prioritari riguardano:

- Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana (PTVE) redatto ai sensi del nuovo codice della strada;
- Piano della Sicurezza Ambientale;
- Piano Energetico Provinciale;
- Piano Provinciale dei Rifiuti;
- Piano Telematico Provinciale;
- Piano delle Attività Estrattive.

4. Il P.T.P. individua le ricerche tematiche e di settore la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; le ricerche prioritarie sono:

- Studi per la realizzazione della Carta della Natura e della Rete Ecologica Provinciale, con particolare riferimento ai SIC e alla precisazione delle relative perimetrazioni;
- Studi per lo sviluppo dell'Archivio dell'Insediamento Storico e sua implementazione e per la ulteriore specificazione delle Aree storico - culturali;
- Studi per la realizzazione di un Repertorio delle Aree Industriali;
- Studi sulla idrogeologia della pianura cuneese e sulla sicurezza idraulica dei bacini montani, con particolare riferimento alla individuazione delle fasce di ricarica degli acquiferi;
- Aggiornamento degli studi per il monitoraggio della cooperazione istituzionale;
- Catasto sentieri e inventario del sistema di accoglienza rurale;
- Carta del rischio archeologico.

5. La Provincia individua in sede di Bilancio annuale le risorse da destinare alla predisposizione dei Progetti, Piani e Ricerche di prioritario interesse per il P.T.P. nonché quelle destinate al cofinanziamento della attuazione degli stessi.

6. Le delimitazioni delle aree di intervento di cui al primo ed al secondo comma, vanno intese come aree di massimo interesse per la redazione dei Progetti, potendo essere comunque ampliate dai protagonisti locali sino a comprendere l'intero territorio comunale se non già totalmente interessato. Le stesse aree, anche per iniziativa dei soggetti locali interessati potranno inoltre essere suddivise in sub-ambiti soggetti ad autonoma attuazione.

7. La Provincia all'occorrenza, anche sulla base di proposte provenienti da Enti locali ed Associazioni, aggiornerà, nel rispetto delle finalità del documento programmatico, gli elenchi dei progetti e dei piani di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al P.T.P.”

Non risultano progetti sovra comunali che interferiscano o siano connessi con la variante in programma.

### **Sistema Informativo Territoriale e logistica del Piano (art. 6.2 c.5 N.T.A. del P.T.P.)**

L'art. 6.2 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P. precisa:

*“5. Anche al fine di consentire le operazioni di cui all'art. 3.4, i Comuni sono tenuti a trasmettere alla Provincia le varianti generali e parziali dei propri P.R.G. in formato digitale, secondo i formati informatici che potranno essere indicati in apposite direttive ed indirizzi predisposte dalla Provincia ai sensi dell'art. 1.14 delle presenti norme.”*

Si conferma la compatibilità della presente variante alle previsioni del P.T.P.

La Variante Parziale n°15 al P.R.G.C. di Vignolo sarà composta dai documenti generati in formato cartaceo e informatico previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i..



## **DETERMINAZIONI OPERATIVE E DISPOSITIVO DI ATTUAZIONE.**

Considerato che:

- a) gli argomenti oggetto della presente Variante n° 15 al P.R.G.C. attuata ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. non incidono sulla struttura generale del P.R.G.C.;
- b) La Variante in esame non interferisce su vincoli nazionali e/o regionali;
- c) Il clima acustico non viene alterato in maniera né significativa né sfavorevole per effetto della proposta di variante;
- d) Sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico non si genererebbero situazioni di criticità in quanto nulla viene sostanzialmente modificato;

Ciò considerato si ritiene applicabile la procedura della Variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Premesso quanto sopra si propone all'Onorevole Consiglio Comunale di voler adottare il progetto della Variante Parziale, n° 15 in ordine generale, al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. che comprende i seguenti argomenti:

*(I riferimenti numerici degli interventi di natura cartografica, corrispondenti ai primi dieci in elenco, sono individuati nella tavola a pag. 10).*

- 1) Eliminazione area produttiva P2.1 con riconduzione ad area agricola di riserva e salvaguardia.
- 2) Ampliamento area produttiva esistente e confermata P1.3.
- 3) Frazionamento strumento urbanistico esecutivo SUE1 in area residenziale di completamento R3.4;
- 4) Eliminazione porzione di area residenziale di completamento e sostituzione R3.4 con riconduzione ad area agricola.
- 5) Ampliamento area residenziale di completamento e sostituzione R3.2.
- 6) Ampliamento area residenziale di nuovo impianto R4.6.
- 7) Eliminazione area a servizi in loc. S. Croce.
- 8) Individuazione area a servizi pubblici per parcheggio in zona di Centro storico SP3.
- 9) Eliminazione area a servizi SC36.4 presso loc. S.Croce.
- 10) Ridimensionamento area a servizi SP35.1 in loc. S.Croce;
- 11) Integrazione normativa art. 7 N.T.A. del P.R.G.C.;
- 12) Integrazione normativa art. 16 N.T.A. del P.R.G.C.;
- 13) Integrazione normativa art. 17 N.T.A. del P.R.G.C..

Si propone altresì all'Onorevole Consiglio Comunale di prendere atto e di certificare con il provvedimento deliberativo dell'adozione della presente variante parziale al P.R.G.C. che:

- Si assolvono le disposizioni di cui all'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Non risultano contrasti ed incompatibilità con i Piani sovracomunali Vigenti (Piano Territoriale Regionale, Piano Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale Provinciale) e per quanto di conoscenza del Consiglio Comunale non risultano interferenze con progetti degli stessi;
- Risulta esonerata dall'acquisizione di parere preventivo sotto l'aspetto di pericolosità sismica, trattandosi di variante non strutturale ai sensi della D.G.R. n° 61-11017 del 17/11/2003;
- La presente Variante Parziale al P.R.G.C. costituisce in ordine generale la variante n° 15 al P.R.G.C.;
- La presente Relazione Illustrativa al progetto della Variante Parziale, la relazione di raffronto con il PPR e il documento tecnico preliminare di assoggettabilità alla VAS fanno parte integrante e sostanziale del documento deliberativo;
- Il Comune di Vignolo risulta dotato di Regolamento edilizio approvato e Vigente così come meglio precisato nelle pagine precedenti;
- Il Comune risulta dotato di Piano di Zonizzazione acustica e che gli argomenti trattati nella presente variante non comportano significative o negative alterazioni al clima acustico date le minime modifiche procedurali e cartografiche.
- Il Comune provvede alla nomina dell'Organo Tecnico Comunale per l'esame del documento tecnico preventivo di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica);
- Nel presente procedimento la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione avverrà "in maniera contestuale", ai sensi e per gli effetti della D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977 recante "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56*" la quale precisa all'Allegato 1 le disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS. - *quadro "j.1" Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG.*

## **CONCLUSIONI**

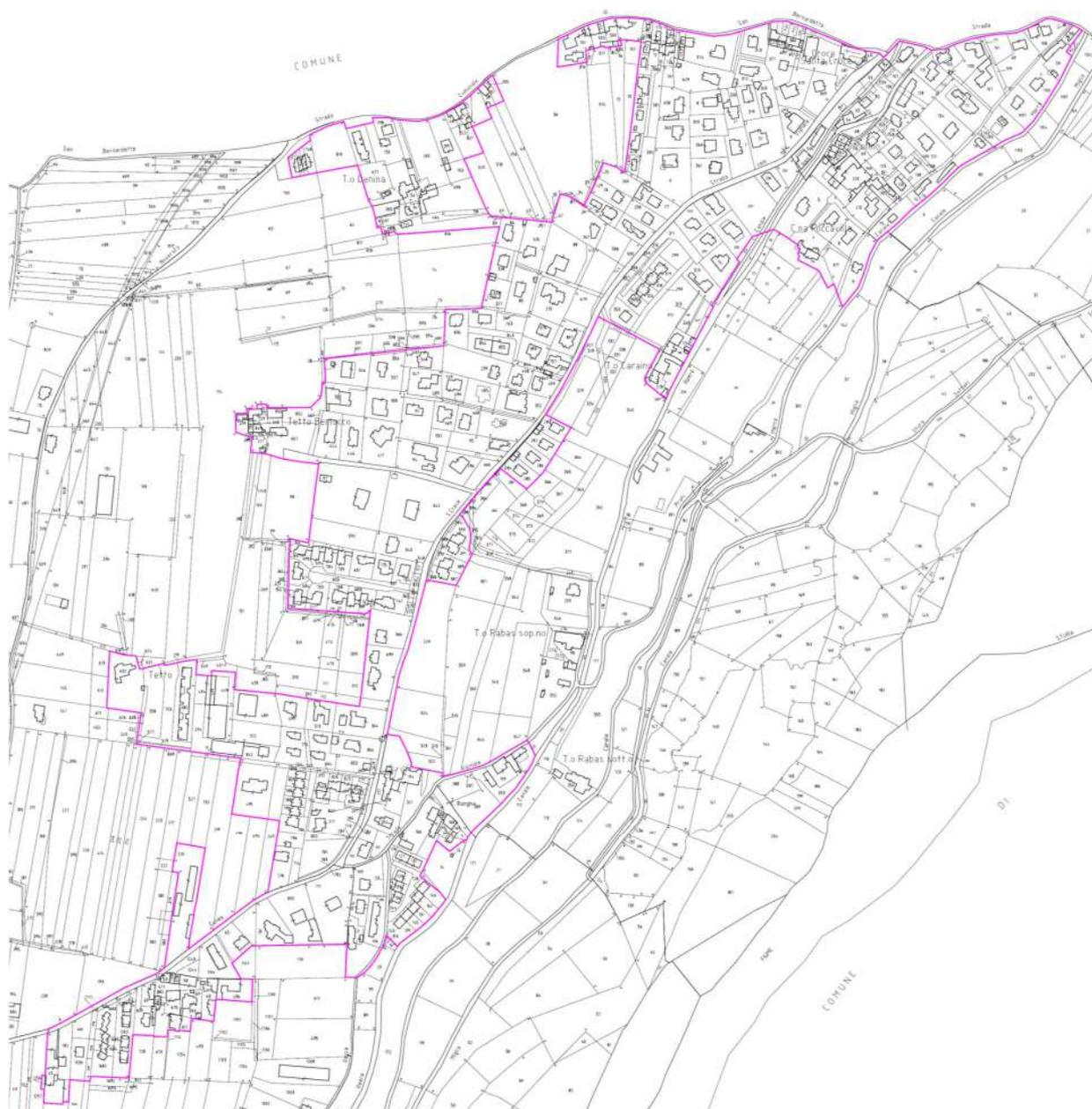
Verificato quanto sopra si ritiene legittima l'operazione di modifica che l'Amministrazione Comunale intende apportare al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., in quanto la presente Variante Parziale non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali nè modifiche all'impianto strutturale del P.R.G.C.

La Variante Parziale al P.R.G.C. in esame opera in un contesto di aree già programmate dal P.R.G.C. vigente, contigue ad aree urbanizzate, come evidenziato nella tavola schematica delle urbanizzazioni esistenti allegata e delimitate quali centri o nuclei abitati ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77 (v. stralci tavole perimetrazione sotto e alla pagina seguente) ai sensi dell'art. 17 c. 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., modificando la cartografia di P.R.G.C. per consentire attuazioni più rapide ed efficaci delle sue previsioni.



**Stralcio Tav. 1a.2 – PERIMETRAZIONE DEGLI ABITATI – Capoluogo (scala originale 1:2000)**

(Nord a sinistra)



**Stralcio Tav. 1b.2 – PERIMETRAZIONE DEGLI ABITATI – Fraz. S. Croce (scala originale 1:2000)**

(Nord in alto)

Conseguentemente la presente Variante Parziale, assunta ai sensi dell'art. 17, c. 5, della L.R. 56/77 e s.m.i., seguirà l'iter prescritto.

La delibera di adozione sarà depositata presso la Segreteria Comunale e sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del Comune.

Dal 15° al 30° giorno di pubblicazione, chiunque ne abbia interesse, potrà presentare osservazioni e proposte.

Contestualmente all'avvio della fase di pubblicazione la deliberazione di adozione preliminare verrà inoltrata alla Provincia che entro il 45° giorno dalla ricezione si pronuncerà.

Sulla scorta di quanto determinato dalla Provincia di Cuneo e dall'OTC, il Consiglio Comunale approverà in via definitiva la presente Variante Parziale.

Terminato tale iter la delibera, così approvata verrà trasmessa alla Regione Piemonte con i relativi allegati ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed all'Amministrazione Provinciale, nonché per la pubblicazione sul B.U.R.

Il presente progetto per l'adozione della Variante n° 15, Parziale ai sensi dell'art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i. è composto dai seguenti elaborati ed atti:

Vol. VAS	Documento tecnico preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS	
Vol. A	Relazione Illustrativa	
Vol. B.15	Norme Tecniche di Attuazione	
Vol. C	Relazione di raffronto con il Piano Paesaggistico Regionale	
Tav. 3.15	Azzonamento del territorio	Scala 1:5000
Tav. 5/a.12	Azzonamento del capoluogo	Scala 1:2000
Tav. 5/b.14	Azzonamento Fraz. S. Croce	Scala 1:2000
Tav. 5/d.5	Azzonamento aree P4 - P7n.1	Scala 1:2000
Tav. 6.5	Individuazione tipi di intervento nel Centro Storico	Scala 1:1000
Tav. 9/b.3	Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici - Fraz. Santa Croce	Scala 1:2000
Tav. 9/a.1	Stato di fatto aree a servizi ed impianti tecnologici – Capoluogo	Scala 1:2000
	- Relazione tecnica campi elettromagnetici elettrodotti 132 KV (a cura p.i. F. Omento)	
	- Studio di compatibilità con il Piano di classificazione acustica (a cura ing. C. Chiari).	