

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI GENOLA

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 116-45792 DEL 26/07/1985)

VARIANTE PARZIALE N. 14

(ai sensi del 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR. 19 DEL 28/09/2012

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.G.P. NR. / DEL /

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR. 6 DEL 21/02/2013

Sindaco:

Gianfranco CAPELLO

Segretario Comunale:

Dott. Giuseppe TOCCI

Responsabile del Procedimento:

Geom. Edoardo TASSINI

PROGETTO

Direttore tecnico

Arch. Agostino CARLETTO

Progettista

Arch. Fabio GALLO

COMUNE DI GENOLA
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE N. 14

R E L A Z I O N E

1. SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Genola è dotato di P.R.G., formato ai sensi del titolo III della L.U.R., approvato con D.G.R. n. 116 - 45792 del 26/07/1985.

Successivamente il Comune predispose due varianti specifiche ed una terza variante più articolata, denominata variante 1992, tutte regolarmente approvate dalla Regione.

Successivamente ancora formò una variante strutturale, denominata variante 1997, approvata con D.G.R. n. 5-2135 del 05/02/2001, con l'intendimento di riadeguare le previsioni di piano, sia per le destinazioni produttive, sia per quelle residenziali, ai nuovi fabbisogni locali, individuando conseguentemente anche nuove localizzazioni.

All'interno delle problematiche affrontate non aveva trovato spazio una esigenza specifica in quanto tardivamente segnalata e pertanto, al fine di soddisfare anche questa necessità, l'Amministrazione predispose una ulteriore variante, che per i temi e l'entità degli interventi (riperimetrazione di due aree residenziali e piccolo ampliamento di un'area produttiva), si qualificava quale variante parziale secondo quanto disciplinato dalla L.R. 41/97.

Questa, convenzionalmente denominata variante parziale n. 1, fu approvata con deliberazione C.C. n. 5 del 11/03/1999.

Il Comune di Genola assolse agli obblighi derivanti dalle nuove disposizioni sul commercio adeguando il proprio strumento urbanistico con la variante parziale n. 2, la quale fu approvata con deliberazione C.C. n. 33 del 18/09/2001.

Si rese, poi, necessario individuare un sito oggetto di bonifica e ripristino ambientale. Considerando la natura della modifica, l'Amministrazione avviò la formazione di una nuova variante parziale, convenzionalmente denominata variante parziale n. 3, la quale fu approvata con d.c. n. 13 del 20/06/2003.

Con un'ulteriore variante parziale (la n. 4) l'Amministrazione individuò e normò un tratto di pista ciclabile sulla S.P. 428. La variante parziale n. 4 fu approvata con d.c. n. 10 del 27/03/2003.

Successivamente, al fine di soddisfare alcune necessità relative al recupero di un edificio sito nel centro storico, all'ampliamento di un'area produttiva, alla ridefinizione di alcuni ambiti assoggettati a strumento esecutivo, fu formata la variante parziale n. 5, la quale venne approvata con d.c. n. 38 del 19/12/2003.

Il Comune ha poi approvato con d.c. n. 22 del 23/04/2004 la variante parziale n. 6 per adeguare le proprie norme di attuazione alle definizioni dei parametri e degli indici edilizio - urbanistici contenuti nel Regolamento Edilizio nel frattempo approvato (d.c. n. 21 del 22/07/03) e vigente.

Con d.c. n. 21 del 23/04/2004 è stata approvata la variante parziale n. 7 contestuale alla formazione del Piano Particolareggiato relativo alle aree R2.1 e R2.2.

Con d.c. n. 52 del 14/12/2004, è stata approvata la variante parziale n. 8 relativa ad alcune specifiche e puntuali modifiche attinenti sia alle aree residenziali che alle aree produttive; con d.c. 32 del 28.09.2005 la variante parziale n. 9 relativa ad una piccola modifica delle tipologie di offerta commerciale ammesse dallo strumento urbanistico; con d.c. 10 del 27/03/2007 è stata approvata la variante parziale n. 10 relativa esclusivamente alla rimozione dell'individuazione topografica di un'area soggetta a bonifica in quanto i lavori di sistemazione del sito sono stati completati..

Con d.c. 27 del 24/07/2007 è stata approvata la variante parziale n. 11 finalizzata principalmente all'adeguamento dello strumento urbanistico alle nuove disposizioni sul commercio al dettaglio ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006; oltre alle varie modifiche cartografiche e normative direttamente o indirettamente connesse a questo primo oggetto, la variante prevede alcune altre modifiche urbanistiche non collegate al commercio, ma inserite in quanto urgenti.

Con d.c. 29 del 25/11/2008 è stata approvata la variante parziale n.12 relativa a puntuali modifiche attinenti ad aree residenziali e produttive.

Infine per soddisfare alcune puntuali necessità legate al settore produttivo ed infrastrutturale si è formata la variante parziale n.13 approvata con d.c.34 del 30/09/2010.

Ad oggi la necessità di soddisfare alcune puntuali necessità legate al settore produttivo, infrastrutturale e residenziale ha indotto l'Amministrazione Comunale a formare una nuova variante al P.R.G. vigente denominata variante parziale n.14.

2. OGGETTO DELLA VARIANTE

Le modifiche oggetto della presente variante vengono di seguito illustrate nel dettaglio e a tal fine si fa riferimento, per una migliore comprensione, alla classificazione individuata nella pubblicazione “La nuova legge urbanistica del Piemonte sulle varianti ai piani regolatori” (ICAP, Cuneo, febbraio 1999).

2.1 Infrastrutture

2.1.1 Modifica viabilità in progetto (All. 1)

La modifica in questione riguarda il tratto di viabilità compreso tra la rotatoria di fronte all'area urbanistica T1.1 fino alla rotatoria a valle della zona P*2.12.

L'intervento consiste in un parziale ridisegno della sezione viabile che era stata prevista dalla Variante Parziale 11 (approvata con d.c. 27 del 24/07/2007) conseguentemente all'approvazione del P.U.C. (Progetto Unitario di Coordinamento) avvenuta con d.c. 14 del 18/05/2007.

Dal momento infatti che l'adeguamento alle disposizioni sul commercio e nella fattispecie i “Criteri comunali” prevedano un addensamento A5, era stato preventivamente predisposto, concertato ed approvato un P.U.C. che aveva tra il resto individuato una soluzione viabile lungo tutto l'addensamento A5 previsto.

Il tratto viabile interessato era suddiviso in due tronconi: il primo individuato tra la prima rotatoria tangente all'area T1.1 ed una seconda a fianco dell'area P*1.9; il secondo tra quest'ultima rotatoria e la terza posta a valle dell'area P*2.12.

Il primo troncone era previsto con una sezione complessiva di mt. 18,00 il secondo progettato di mt. 24,00. A seguito del progetto esecutivo e quindi dei rilievi di dettaglio effettuati e degli accordi intervenuti con la Provincia i due tronconi sono stati parzialmente adattati ed uniformati portandoli ad un'unica sezione di mt. 20,30.

La modifica consiste quindi in un adattamento delle previsioni di P.R.G. allo stato dei luoghi che non influisce sulla sostanza della previsione, ne nella sua funzionalità, ma che anzi la migliora.

In tal senso si considera che la modifica non risulti sostanziale sia agli effetti della considerazione dei contenuti della Variante Parziale sia agli effetti dei contenuti del P.U.C: che viene in tal senso del tutto rispettato senza necessità di una sua variazione.

Per maggior comprensione della modifica si allega alla presente relazione la Tav.A.

L'intervento descritto è riconducibile alla tipologia B2 (modifica disegno viabilità prevista dal piano vigente) della classificazione richiamata.

2.1.2 Modifica fascia di rispetto C.na Frassinetto Inferiore (All.1)

Come si evince dal titolo del presente punto si intende intervenire su un'indicazione di fascia di rispetto stradale riportata sugli elaborati di piano regolatore e più precisamente sull'area agricola di Cascina Frassinetto Inferiore a nord dell'abitato, lungo la S.R. 20 che porta a Savigliano.

Tale area inserita in un contesto urbanizzato a destinazione produttiva commerciale viene interessata verso sud dalla realizzazione di un nuovo tratto viario a servizio delle zone produttive di nuovo impianto, andando così a vincolare ulteriormente questo vecchio agglomerato rurale all'interno delle fasce di rispetto stradale.

Detto ciò, al fine di garantire in futuro un migliore recupero funzionale degli edifici facenti parte della Cascina Frassinetto Inferiore, si prevede di ridurre la fascia di rispetto della S.R. 20 portandola da mt. 40 a mt. 20 limitatamente al lato confinante con la zona agricola interessata, mantenendo inalterata la restante. Tale modifica risulta essere coerente con i distacchi previsti nelle aree adiacenti e con i distacchi in essere dei fabbricati posti sull'asse viario.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia B6 (modifica fasce di rispetto esistenti) della classificazione richiamata.

2.2 **Aree residenziali**

2.2.1 Riclassificazione di area esistente (All.6)

Con la presente modifica si opera una semplice riclassificazione di un'area residenziale di completamento riconosciuta dal piano vigente con la sigla R4.7 e localizzata a ovest del centro storico lungo la Strada Comunale del Cimitero.

Tale area risulta essere caratterizzata verso sud da lotti ove persistono edifici da riqualificare e verso nord da un lotto con superficie fondiaria libera.

Essendosi riscontrata, da parte dei proprietari dei terreni già compromessi, la non volontà di intervenire riqualificando gli immobili esistenti, ed essendo l'area sottoposta all'attuazione mediante approvazione di strumento urbanistico esecutivo, si interviene scorporando la zona urbanistica in due distinte aree facilitandone così l'attuazione del lotto edificabile.

I lotti compromessi vengono riclassificati ad area a capacità insediativa esaurita R3 lasciando loro la possibilità in futuro di riqualificarne gli edifici, mentre il lotto edificabile resta in area di completamento R4.7 attribuendogli il volume derivante dal P.E.C. e dunque consentendo la realizzazione della medesima cubatura prevista dal P.R.G. vigente.

Si prevede, in ultimo, di assoggettare l'attuazione dell'area R4.7 a P.C.C. (Permesso di Costruire Convenzionato) in modo da prevedere, all'interno di tale procedura, la realizzazione di alcune opere urbanizzative di completamento.

La modifica descritta non necessita di alcuna verifica quantitativa poiché non si alte-

rano le previsioni volumetriche di piano e dunque la capacità insediativa residenziale.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia C5 (riclassificazione di aree normative esistenti) della classificazione richiamata.

Modifica stralciata in sede di controdeduzioni a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Provincia di Cuneo.

2.2.2. Riconoscimento di area non individuata (All.1)

Nel presente punto si effettua una semplice presa d'atto di uno stato di fatto, ovvero di riconoscere in zona propria un'area (con la sigla R3) per la quale sono evidenti le caratteristiche urbanistiche che oggi la connotano.

Si tratta infatti di un agglomerato posto all'ingresso del paese, per cui proviene da Savigliano, che sino ad oggi viene considerato dal P.R.G. come zona agricola essendo tale la sua origine.

I fabbricati che lo costituiscono hanno, nel corso degli anni, perso completamente la loro funzione rurale per assumere, a tutti gli effetti, quella di abitazione residenziale; risulta quindi indispensabile riconoscerla quale R3 ovvero area residenziale a capacità insediativa esaurita.

Questo intervento di rilocalizzazione in area urbanistica non determina alcun incremento di C.I.R. dal piano vigente ma consente, all'agglomerato in questione, di essere soggetto ad una normativa decisamente più consona con l'effettiva destinazione in essere.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia C6 (riconoscimento di aree prima non individuate) della classificazione richiamata.

2.3 Aree produttive

2.3.1 Ridefinizione perimetro zona P2.8/2 e riconoscimento nuova area residenziale (All.3)

Con la presente modifica si interviene sulla perimetrazione di un'area produttiva di nuovo impianto denominata P2.8/2 posta a nord – ovest del paese lungo la Strada Regionale 20 all'altezza della B.ta Tetti Cravero.

Proprio questo annucleamento ricade all'interno dell'area produttiva ed essendo parte di un vecchio cascinale rurale non appare funzionalmente coerente con la destinazione della zona, data la sua vocazione puramente residenziale. Per tale motivo si provvede a ritagliare l'area P2.8/2 al fine di escluderne i fabbricati facenti parte della Borgata Tetti Cravero ed inserirli all'interno di una nuova area residenziale a capacità insediativa esaurita R3. La presente modifica determina una lieve riduzione della superficie territoriale dell'area produttiva che va a modificare le previsioni di piano, come meglio descritto nel successivo punto 3, mentre non interessa aumenti di C.I.R. per quanto riguarda le aree re-

sidenziali, essendo l'area stralciata inserita in zona saturata.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia D4 (modifica perimetri aree esistenti.) associata alla tipologia C6 (riconoscimento di area prima non individuata) della classificazione richiamata.

2.3.2 Rettifica perimetro tra aree produttive (All.1)

La modifica di seguito descritta riguarda la perimetrazione di un'area produttiva esistente posta lungo la S.R.20 a nord dell'abitato di Genola individuata negli elaborati di piano con la sigla P*1.9.

La correzione della perimetrazione che si intende apportare ha come unico scopo quello di meglio rappresentare lo stato di fatto dell'area, prendendo in esame le porzioni già edificate con le loro aree di pertinenza, nonché valutando le possibili espansioni per il loro completamento.

Detto ciò, al fine di sopperire tale imprecisione e programmare al meglio la zona urbanistica di cui fa parte la struttura commerciale, si modifica il perimetro dell'area andando a ricomprendere al suo interno la parte del lotto di proprietà ora individuato nella zona P2.4.

Tale spostamento di superficie territoriale tra due aree produttive, con relativa S.U.L., comporta variazioni delle previsioni di piano esclusivamente inerenti le destinazioni, essendo le zone interessate classificate l'una prettamente commerciale e l'altra a carattere produttivo, e non di quanto edificabile assentito.

Pertanto, allo scopo di dimostrare l'applicabilità di tale procedura, quale variante parziale, si producono puntuali verifiche quantitative riportate nel punto 3 successivo.

In aggiunta, con la presente modifica, si interviene ulteriormente sull'area P*1.9 rettificandone la superficie edificabile lungo il prospetto prospiciente la S.R.20, andando a ridurre l'area a parcheggio antistante, così da consentire un lieve avanzamento della superficie edificabile dell'area comportando un incremento di S.U.L. tale da permettere un modesto ampliamento della struttura esistente sul lotto interessato. Anche questa operazione necessita delle verifiche quantitative sopracitate.

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia D4 (modifica perimetri aree esistenti) della classificazione richiamata.

2.3.3 Ampliamento area produttiva commerciale P*1.4 (All.3)

L'area in esame è individuata da P.R.G. con la sigla P*1.4 e si trova ai margini dell'abitato, lungo la S.R. 20 in direzione Cuneo.

Come si può notare dagli elaborati di piano, ad ovest dell'area corre una viabilità ad esclusivo uso agricolo e facente parte, nel primo tratto, del lotto ricadente nell'area urba-

nistica in esame.

Evidenziando che l'imbocco della strada sulla S.R. 20 è localizzato all'interno di una curva risultando pericoloso ai fini della percorrenza stradale e che le previsioni viarie venutesi a creare negli ultimi anni per soddisfare i nuovi sviluppi a carattere prettamente produttivo / commerciale che interessano le aree poste a ovest della S.R.20 soddisfano appieno le esigenze delle zone urbanistiche limitrofe, la proprietà chiede, garantendone comunque il diritto di passaggio ai proprietari dei terreni agricoli confinanti, di ripermimetrare all'interno della zona urbanistica P*1.4 il tracciato di viabilità ricadente sul lotto di proprietà censito al Catasto al Fg. 2, mappale 23, come già risulta per la restante parte di viabilità ricadente nelle aree urbanistiche P2.7 e P2.8/2.

Si provvede quindi a rettificare la perimetrazione dell'area sul lato ovest, andando in tal modo ad includere il terreno facente parte della medesima particella già interessata dalla previsione. Tale ampliamento, seppure di limitate dimensioni, (mq 1.079) determina un incremento delle superfici destinate alle attività produttivo – commerciali e pertanto, al fine di ammetterne la previsione con l'utilizzo della procedura di variante parziale si andrà a dimostrare nelle verifiche quantitative riportate al successivo punto 3 che non viene superato l'incremento del 6% previsto dalla L.U.R..

La modifica descritta è riconducibile alla tipologia D4 (modifica perimetri aree esistenti con incremento di superficie) della classificazione richiamata.

2.3.4 Ampliamento area produttiva P2.6 e modifica del disegno di dettaglio (All.4)

La presente modifica scaturisce dalla necessità di ampliare un'area produttiva di recente edificazione presente sul territorio comunale. Più precisamente si opera nella zona produttiva di nuovo impianto individuata dal P.R.G. con la sigla P2.6 situata ad ovest dell'abitato di Genola, lungo la S.R. 20 in direzione Cuneo. In tale ambito si è da qualche anno insediata un'attività agro – alimentare che richiede, al fine di garantire una più corretta fruizione delle aree scoperte a suo servizio ed eventuali futuri ampliamenti, di poter ampliare l'area andando ad inglobare al suo interno alcuni lotti di proprietà posti ad est dell'ambito tra l'incrocio con la S.R. 20 e la Strada Comunale via Mellea ad oggi classificati ad area agricola di rispetto degli abitati (E1).

Si provvede pertanto ad inserire questi terreni all'interno della zona urbanistica P2.6 determinando così un incremento delle superfici destinate dallo strumento urbanistico ad attività produttive e pertanto, al fine di ammetterne la previsione con l'utilizzo della procedura di variante parziale, viene utilizzato parte dell'incremento del 6% del totale delle superfici territoriali con medesima destinazione previste dal piano. Al fine di dimostrare l'applicabilità di tale procedura, si producono puntuali verifiche quantitative riportate al punto 3 successivo.

Contemporaneamente a questa modifica si interviene ancora sull'area modificandone la tabella di zona in alcuni parametri edificatori e più precisamente concedendo di sopraelevarsi di 1 piano, portando cioè il parametro da 2 a 3 piani fuori terra e assoggettando

l'attuazione dell'area a Strumento Urbanistico Esecutivo, andando ad individuare le aree da dismettere o asservire a servizi lungo il nuovo incrocio che si verrà a creare rettificando ed ampliando il raccordo di via Mellea con la S.R. 20. Tale operazione sarà garantita dalla cessione gratuita da parte della proprietà dei terreni indicati negli elaborati grafici della presente variante.

Gli standard a servizio dovranno soddisfare le nuove esigenze dell'area, pertanto si provvede a quantificarli secondo gli incrementi avvenuti con la presente variante ed individuando sul disegno di dettaglio aree a parcheggio ed a verde.

In ultimo si interviene a ridisegnare le fasce di rispetto stradali per l'area in oggetto modificandole anche, per coerenza, nell'adiacente area P1.13.

Analizzando infatti la situazione attuale si è potuto appurare che il distacco (fascia di rispetto inedificabile) previsto per le nuove costruzioni dalle viabilità confinanti con l'area P2.6, mt. 30 per la S.R. 20 e mt 20 per la S.C. via Mellea, appaiono ad oggi esageratamente cautelative. Ciò premesso la modifica consiste nel ridurre le fasce di rispetto di mt. 10 ciascuna portandole rispettivamente a mt. 20 per la S.R. e mt. 10 per la S.P. limitatamente al lato confinante con la zona produttiva, mantenendo inalterata quella ricadente in zona agricola. Analogamente con quanto descritto e per omogeneità di P.R.G. si rende necessario apportare questa rettifica di rispetto stradale anche all'interno dell'adiacente area produttiva individuata dal piano con la sigla P1.13.

Le modifiche descritte sono riconducibili alle tipologie D4 (modifica perimetri aree esistenti con incremento della superficie); D7 (modifica modalità di intervento); B2 (modifica al disegno di dettaglio della viabilità esistente o prevista dal piano vigente) e B6 (modifica fasce di rispetto esistenti) della classificazione richiamata.

2.4 Varie

2.4.1 Riconoscimento nuova area per impianti speciali (All.5)

Al fine di sopperire ad un'esigenza venutasi a creare il comune di Genola individua, ad ovest dell'abitato, dei terreni di proprietà comunale da destinare ad area ecologica.

Da come si può riscontrare dagli elaborati grafici di piano questi lotti, confinanti tra di loro e costituenti una superficie totale di mq 3.365, sorgono in un contesto isolato, al di fuori del centro abitato ma di facile accesso essendo costeggiati lungo il lato nord da una viabilità esistente.

Pertanto si interviene a riclassificarli ad "Area per impianti e servizi speciali di interesse urbano e /o territoriale", individuata con apposito simbolo e campitura.

Tale modifica è riconducibile alla tipologia F2 (nuova individuazione aree particolari) della classificazione richiamata.

2.4.2 Digitalizzazione elaborati di P.R.G.

Con questa modifica si provvede a rivedere tutti gli elaborati grafici di piano regolatore (tavole urbanistiche in scala 1:1.000, 1:2.000 e 1:5.000) al fine di riportare in formato digitale tutte le informazioni in questi contenuti consentendo in tal modo una maggiore semplicità sia di carattere operativo, ogni qual volta si renda necessario modificare le indicazioni / informazioni e / o estrapolare dati, sia di consultazione – lettura.

Connessa in modo diretto con questa indubbia miglioria si ha la possibilità di poter applicare dispositivi informatici differenti utili per la fase gestionale dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad esempio per la produzione di Certificati di Destinazione Urbanistica. Tale operazione risulta altresì utile anche per poter trasmettere informazioni agli Enti partecipanti con il Comune nella programmazione del Territorio (Regione, Provincia) che a loro volta utilizzano per progetti e raccolte dati.

Si precisa che in sede di disegno si è provveduto a riportare esattamente le previsioni vigenti del P.R.G. apportandovi alcuni aggiornamenti cartografici inerenti all'utilizzo di una nuova base catastale aggiornata a luglio 2012 e l'attuazione di zone urbanistiche di recente approvazione. Si ritiene dunque che ciò lo si possa considerare come atto dovuto per fotografare all'interno del P.R.G. una situazione di fatto e previsionale attinente allo stato dei luoghi ed agli effettivi sviluppi territoriali economici del Comune.

Con la digitalizzazione degli elaborati grafici si è anche provveduto a sopperire ad alcune lacune riscontrate negli elaborati vigenti, quali l'individuazione di perimetrazioni tra aree urbanistiche confinanti, il cui inserimento ne facilita la lettura degli spazi ad esse attinenti; la delimitazione di tutte le aree a servizio quali verde e parcheggio, così da poterne calcolare facilmente la quota degli standard; la differenziazione della campitura tra le aree a servizi pubblici e le aree a impianti speciali così da garantire una facile lettura di quest'ultime sull'intero territorio.

Con alla presente modifica si interviene a rinominare le tavole di variante avendo unito le tavole alle legende di riferimento ed avendo prodotto una nuova tavola di dettaglio, in scala 1:2000, riguardante le aree produttive esterne all'abitato.

La modifica è riconducibile alla tipologia F3 (Aggiornamenti cartografici) della classificazione richiamata.

2.5 **Normativa**

2.5.1 Norma specifica per consentire realizzazione di deposito (All.2)

Questa modifica è attinente alla previsione di una struttura da adibire a deposito di bombole a gas collegata alla volontà, da parte dell'attività produttiva insediata nell'area urbanistica individuata sugli elaborati grafici di piano con la sigla P1.7/2, di sopperire un disagio venutosi a creare dopo la cessazione dell'attività prima insediata in quest'area e che riguardava tale settore.

Essendo infatti continua la richiesta di tale servizio e non essendo più soddisfatto da nessun esercizio della zona viene prevista all'interno dell'area produttiva, tramite apposizione di segno grafico sugli elaborati di piano (★) e conseguente rimando a norma specifica delle N. di A., la realizzazione di un deposito di Bombole GPL costituito da un contenitore removibile in prefabbricato omologato secondo i disposti di legge ed appoggiato al terreno, senza la realizzazione di scavi e fondazioni.

Tramite norma specifica se ne regolamentano le dimensioni e i materiali.

La modifica non determina alcuna variazione di copertura dell'area e pertanto non si provvede ad effettuare alcuna verifica in merito.

L'intervento è riconducibile alla tipologia G2.2 (previsione di fabbricati accessori) della classificazione richiamata.

2.5.2 Previsione di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti (All. 7)

La modifica descritta al presente punto si rende necessaria al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso quale produttiva / commerciale, di alcuni locali esistenti e ad oggi a servizio di strutture agricolo / residenziali.

La necessità si manifesta in seguito a quattro puntuali richieste di quattro proprietà distinte che successivamente alle mutate esigenze connesse alle attività insediate, richiedono di recuperare parte dei volumi inutilizzati attraverso la modifica di destinazione d'uso con riconversione in produttivo / commerciale

Al fine di conseguire diversi obiettivi connessi principalmente con la salvaguardia e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la conservazione degli ambiti territoriali e delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati privilegiando la rifunzionalizzazione delle strutture edificate nonché favorire il mantenimento di aree libere all'edificazione si rende necessaria tale modifica.

Quanto descritto risulta possibile mediante l'applicazione della norma prevista all'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 con la quale si ammettono nuove destinazioni d'uso per una superficie non superiore a mq 200 in fabbricati esistenti dotati di opere di urbanizzazione.

Procedendo da nord verso sud il primo edificio individuato fa parte del complesso Cascina Santa Cristina, collocato sulla sinistra orografica del Rivo Battitore; a est del Capoluogo, percorrendo la S.P 344 da Genola verso S. Lorenzo, è individuato il secondo edificio. Spostandosi a sud del concentrico si localizzano gli altri due edifici: il primo in via S. Ciriaco sul lato sinistro della strada in direzione Levaldigi, il secondo fa parte del complesso Cascina Granetta, lungo la Strada Vicinale della Granetta.

Come evidente nei quattro casi qui riscontrati la localizzazione dei fabbricati è tale da essere serviti in modo funzionale da tutti i servizi, infrastrutture ed urbanizzazioni necessarie.

Quantitativamente viene garantito il limite imposto dalla L.U.R. tramite una specificazione normativa predisposta all'art. 25, comma 3 delle N.di A. nella quale si ammette il cambio di destinazione d'uso per una superficie avente per l'appunto un valore pari o inferiore ai 200 mq.

Si prevede graficamente di individuare i fabbricati negli elaborati di P.R.G. mediante apposizione di segno (★) richiamante l'assoggettamento di quest'ultimo a norma specifica.

L'intervento è riconducibile alla tipologia G1.3 (modifica destinazione d'uso) della classificazione richiamata.

2.5.3 Aumento rapporto di copertura area R2.4

Altro intervento di carattere normativo previsto con la presente variante concerne la modifica di un parametro edilizio inerente un'area a destinazione residenziale priva di interesse storico – artistico – ambientale denominata R2.4 ed individuabile nel concentrico ad est del centro storico e prospiciente a P.zza Martiri.

Più specificatamente si prevede di modificare, intervenendo sulla tabella di zona, il rapporto di copertura consentito portandolo da 45% a 50% così da consentire, in tale area ormai satura, la realizzazione di strutture accessorie quali autorimesse, sempre carenti nella realtà attuale dei nostri centri storici.

Essendo infatti l'area collocata nelle immediate vicinanze del centro storico, la realizzazione di autorimesse al suo interno favorisce il superamento di una criticità che si riscontra, al giorno d'oggi, in molti centri storici e nelle loro immediate vicinanze, come conseguenza del mutamento dello stile di vita legato al crescente utilizzo dei mezzi di trasporto privati.

Questo intervento non necessita di alcuna verifica quantitativa poiché non si alterano le previsioni volumetriche di piano e dunque la capacità insediativa residenziale.

Tale modifica è riconducibile alla tipologia G2.6 (modifica parametri) della classificazione richiamata.

2.5.4 Aumento rapporto di copertura area P*2.12

Con questa modifica si vuole operare sull'area produttiva P*2.12 posta all'ingresso del paese per chi proviene da Savigliano, ad ovest della S.R. 20.

Ad oggi le strutture realizzate hanno raggiunto la saturazione del rapporto di copertura previsto dallo strumento urbanistico vigente, ed al fine di voler ammodernare ancora il proprio stabilimento chiede la possibilità di espandere gli attuali edifici.

Si interviene quindi ad assegnare una superficie utile lorda aggiuntiva intervenendo sull'indice del rapporto di copertura attualmente previsto pari al 50% portandolo al 55%

Questa nuova superficie deriva dalla possibilità di incrementare la superficie territoriale o gli indici per un valore non superiore al 6% del totale delle previsioni produttive commerciali del P.R.G., come si evince dai calcoli riportati nel successivo punto tre della presente relazione.

La presente modifica è riconducibile alla tipologia G3.1 (modifica parametri) della classificazione richiamata.

3. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

Le modifiche precedentemente descritte, apportate al P.R.G. vigente, si qualificano, come già accennato, quali varianti parziali ai sensi del 7° comma della Legge urbanistica regionale.

Esse infatti consistono in integrazioni e variazioni dello strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilievo locale; in quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che sono insorte o si sono meglio precisate nel tempo.

Oltre a non contrastare, come detto, con piani o progetti sovra comunali approvati, le modifiche in questione non comportano alcuna significativa variante delle previsioni vigenti agli effetti delle ricadute sull'ambiente. In tal senso non è pertanto necessaria alcuna verifica ai sensi dell'art.20 della L.R. 40/98, ne conseguentemente dell'art.6 del D.Lgs. 4/2008.

Relativamente alla VAS, la D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 precisa che si intendono escluse le varianti parziali che prevedono nuovi volumi in contesti già edificati. Nel nostro caso si tratta di ridurre ed ampliare alcune aree produttive, riconoscere e riclassificare delle aree residenziali esistenti in R3, riconoscere una nuova area per impianti speciali, consentire un aumento di indici edificatori in alcune aree già urbanizzate, aggiornare il tratto di viabilità Regionale a nord dell'abitato con il progetto esecutivo e gli accordi intervenuti con la Provincia, apportare alcuni aggiornamenti cartografici ed alcune integrazioni di tipo normativo; pertanto si ritiene senz'altro di ricadere nel caso di esclusione previsto dagli indirizzi regionali.

Per quanto attiene alle modifiche inerenti al punto 2 descritto come detto precedentemente, risulta necessaria una verifica quantitativa, si riporta uno schema riassuntivo utile per facilitare future operazioni analoghe da affrontare con successive varianti.

➤ aree produttive

Come descritto precedentemente con questa variante si provvede a modificare delle zone produttive, pertanto risulta necessario eseguire alcuni calcoli di verifica.

Con le antecedenti varianti parziali si sono apportate variazioni alle previsioni di piano riguardanti la dotazione delle aree produttive.

Dall'ultima variante parziale interessante tale settore, la numero 11, risulta ancora a disposizione una superficie territoriale pari a mq 20.754, che applicandovi l'indice medio del rapporto di copertura (50%) genera la possibilità di realizzo di una superficie coperta pari a 10.377 mq.

Tali quantità permettono di soddisfare alcune puntuali necessità che si presentano a seguito delle mutate esigenze locali.

Questa opportunità viene sfruttata, assieme allo stralcio eseguito nella presente variante di lotti ricadenti nelle aree P2.8/2 e P2.4, per consentire le nuove previsioni produttive descritte precedentemente e qui di seguito verificate:

- S.T. a disposizione derivante da V.P.11	20.754 mq
- S.T. stralciata in zona P2.8/2 con V.P.14	+2.668 mq
- S.T. stralciata in zona P2.4 con V.P.14	+1.777 mq
- S.T. aggiunta in zona P2.6 con V.P.14	-6.090 mq
- S.T. aggiunta in zona P1.4* con V.P.14	-1.079 mq
- S.T. aggiunta in zona P1.9* con V.P.14	-1.777 mq
- aumento rapporto di copertura area P2.12* con V.P.14 (12.998 mq x 0,05% = -650 mq) (-650 mq / 50%)	-1.300 mq
Totale residuo S.T.=	14.953 mq

Dai calcoli si può dedurre che si ottiene un residuo di Superficie Territoriale di 14.953 mq utilizzabile per soddisfare eventuali future esigenze di settore mediante ricorso a successive varianti parziali.

Come si può ancora notare dalle precedenti varianti la situazione attuale delle aree produttive commerciali e terziarie, nelle quali ricadono le zone urbanistiche individuate cartograficamente con la sigla P* e T, vede una possibilità residua di ampliamento concernente la sola destinazione commerciale e dunque non di nuova superficie copribile, pari a 26.738 mq.

Si esaminano ulteriormente le tre aree produttive commerciali interessate da modesti ampliamenti come di seguito riportato:

- Destinazione commerciale a disposizione derivante da V.P.11	26.738 mq
- Sup. a destinazione commerciale aggiunta in zona P1.4* con V.P.14	-1.079 mq
- Sup. a destinazione commerciale aggiunta in zona P1.9* con V.P.14	-1.777 mq
- aumento rapporto di copertura area P2.12* con V.P.14 (12.998 mq x 0,05% = -650 mq) (-650 mq / 50%)	-1.300 mq
Totale residuo destinazione commerciale =	22.582 mq

Si ottiene un valore residuo pari a 22.582 mq concernente la possibilità di attribuire, per soddisfare futuri bisogni, la sola destinazione a uso commerciale. Per l'ampliamento di superficie territoriale si deve far riferimento al precedente dato.

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

4.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G.C. del Comune di Genola con il piano di classificazione acustica.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definita.

Il piano di classificazione acustica del Comune di Genola è stato adottato con d.c. n. 31 del 21/11/2003.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G.C. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G.C. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il

progetto originario.

4.2 Criteri della zonizzazione acustica

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

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

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

4.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

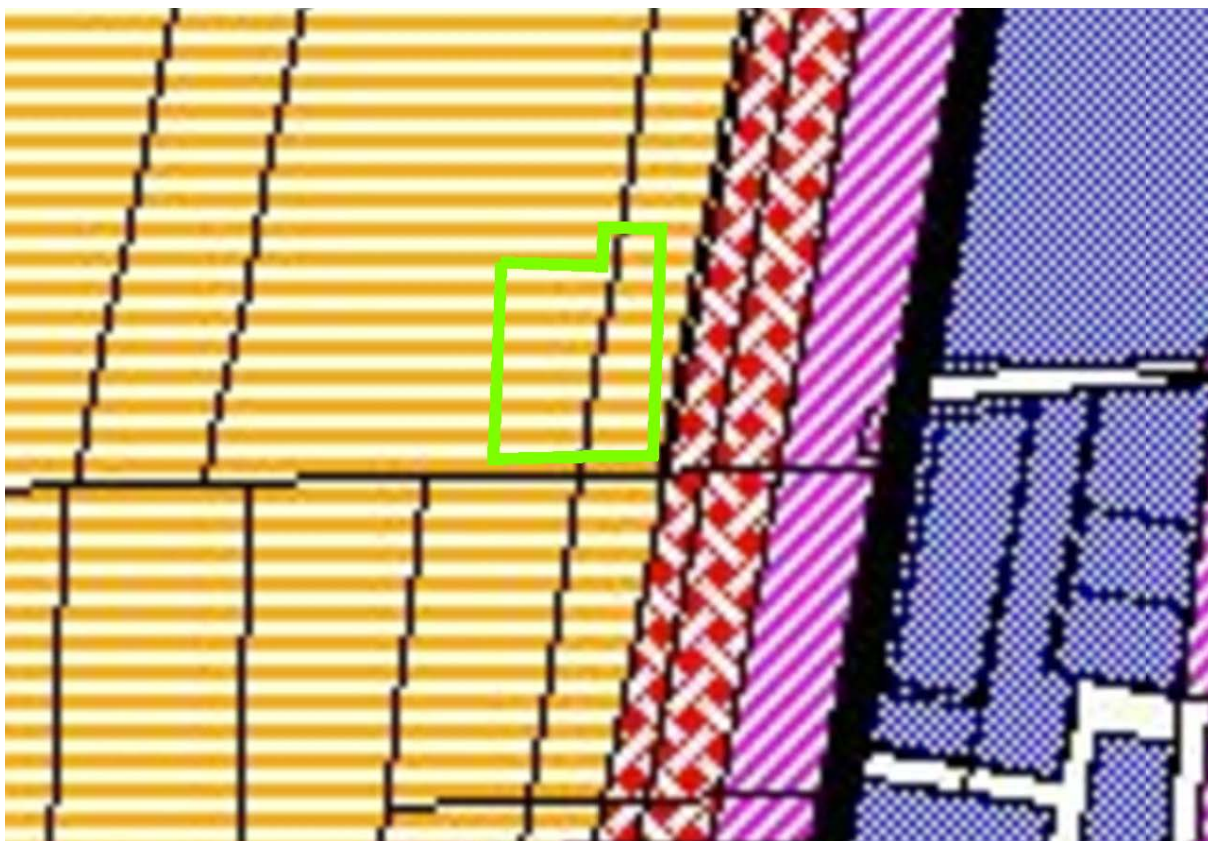
Zone urbanistiche previste dal P.R.G.C. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica	
nuova area residenziale R3 prima agricola	III	III - IV	no	no	individuazione area

nuova area residenziale R3 prima produttiva	V	V	no	no	riclassificazione area
area produttiva P1.4*	V - VI	V - VI	no	si	ampliamento area
area produttiva P2.6	III - IV - V - VI	III - IV - V - VI	no	si	ampliamento area

4.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Genola non determinano la presenza di contratti critici seppure risulta necessario effettuare una modifica al P.C.A. al fine di mantenere il raccordo tra i due strumenti.

Limiti di immissione [dB (A)]		
Classe acustica	Periodo diurno	Periodo notturno
 I	50	40
 II	55	45
 III	60	50
 IV	65	55
 V	70	60
 VI	70	70



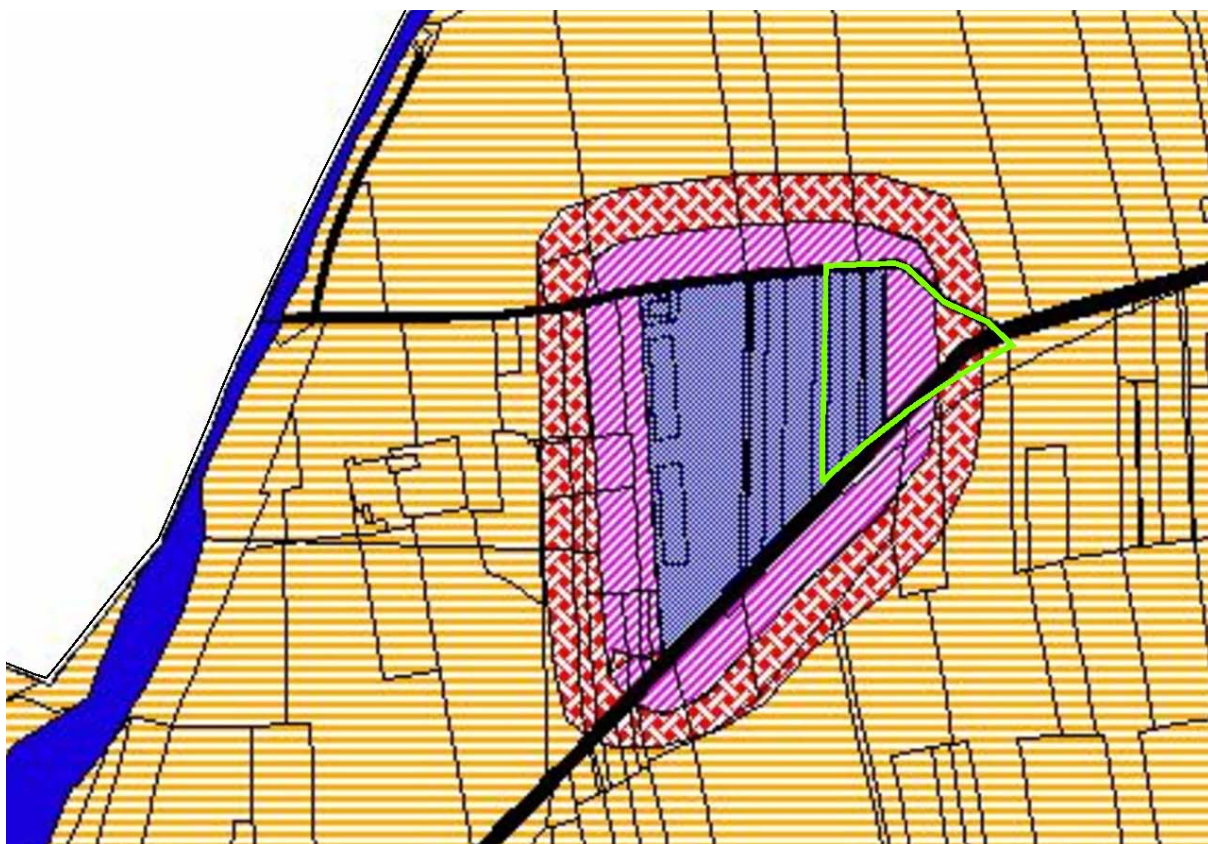
nuova area residenziale R3 prima agricola



nuova area residenziale R3 prima produttiva



area produttiva P1.4*



area produttiva P2.6

5. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante è giunta un'unica osservazione che deve essere valutata e controdedotta accogliendola integralmente, parzialmente o non accogliendola.

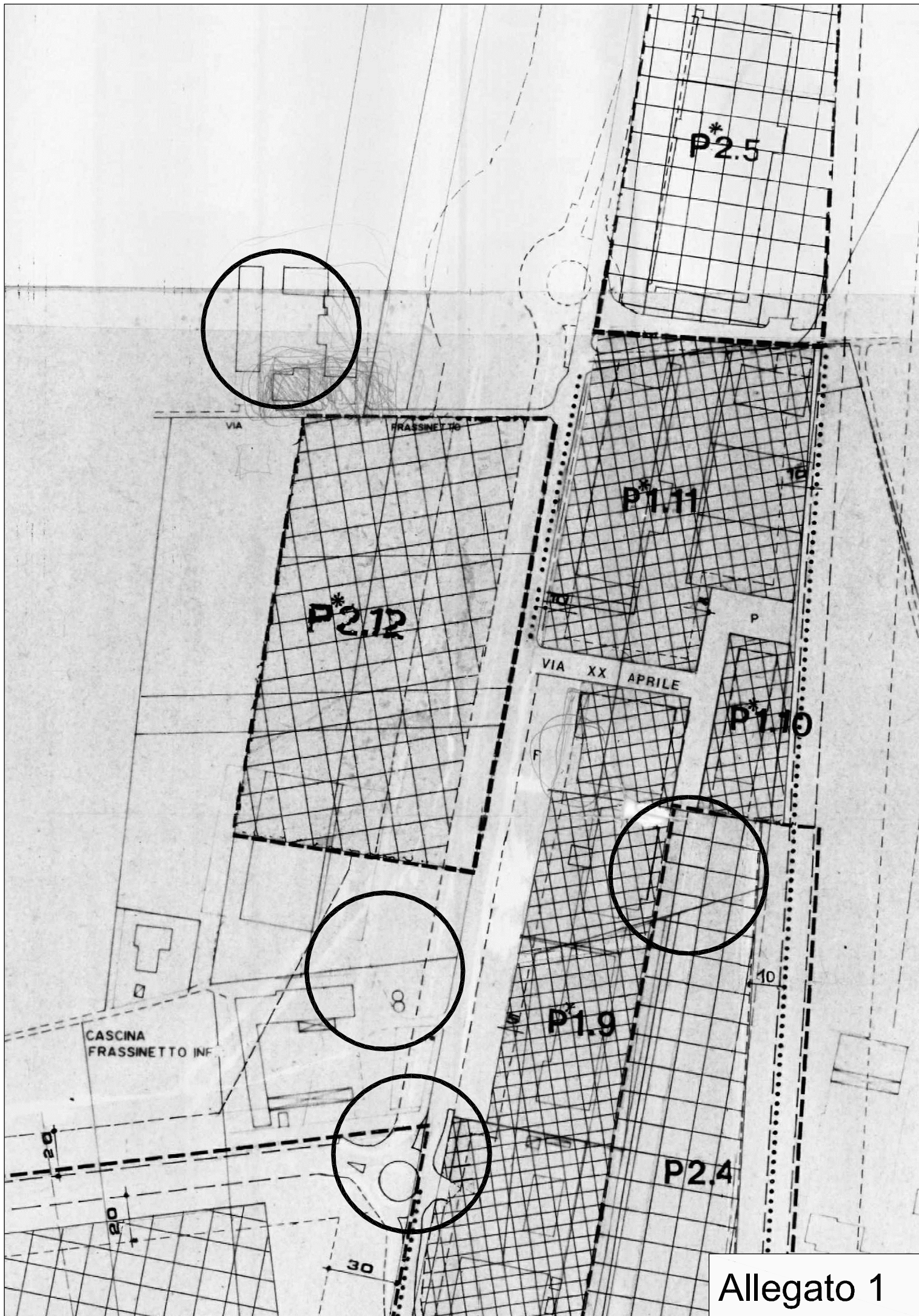
Osservazione presentata dalla Provincia di Cuneo con nota prot. 100815 del 27.11.2012.

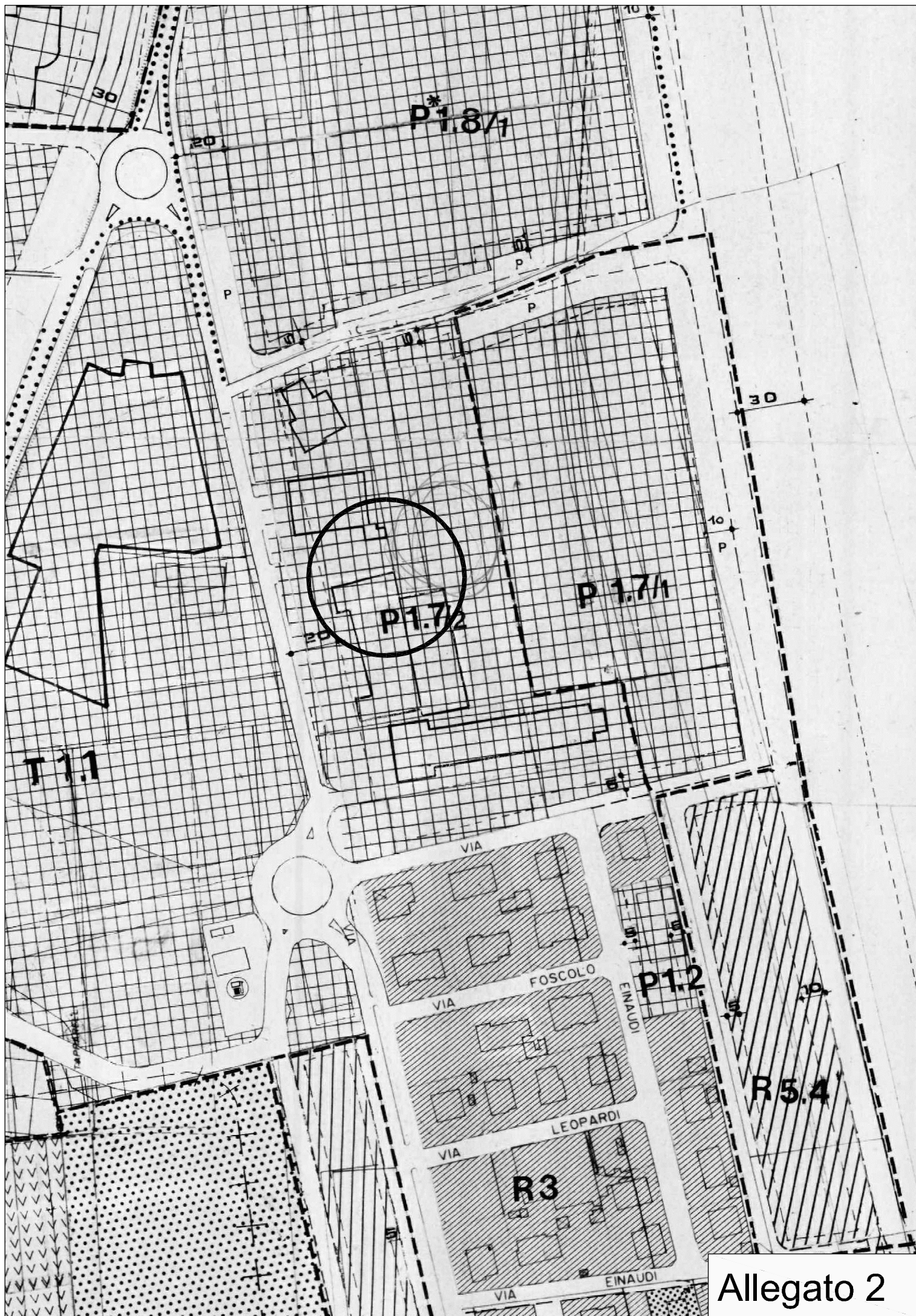
L'osservazione è composta da diversi rilievi formulati da alcuni dei Servizi che hanno analizzato la variante parziale n.14 del comune di Genola. L'Ufficio Pianificazione analizzata la variante nel suo insieme rileva quanto segue. Per la modifica descritta al precedente punto 2.2.1 si ritiene che l'intervento possa determinare un incremento della capacità insediativa in quanto risulta esservi una volumetria esistente della quale non se ne terrebbe conto nel conteggio volumetrico, oltre che la formazione di un indice edificatorio territoriale elevato. Si chiede di verificare quanto evidenziato. In relazione al punto 2.2.2 viene rilevata l'inopportunità di perimetrare in ambito R3 un limitato numero di fabbricati, valutando altresì la possibilità di determinare in tal modo un incremento della capacità insediativa. Si consiglia per di prevedere l'applicazione dell'art.25 delle N.T.A. relativo ai fabbricati in zona impropria. Relativamente al punto 2.3.1 si segnala a titolo collaborativo che la ripermetrazione della zona P2.8/2 con conseguente creazione di un ambito R3 implica il frazionamento di un corpo di fabbrica. Data la caratteristica prevalente di destinazione d'uso a carattere produttivo – commerciale della zona si suggerisce anche in tal caso di utilizzare l'art. 25 delle N. di A. Per la modifica del punto 2.5.2 si richiama la necessità di valutare nei futuri interventi edilizi la possibile relazione con i vicini fabbricati riconosciuti dal piano con caratteri storico-artistici. Il Settore Tutela del Territorio nel valutare la verifica di compatibilità acustica della variante richiama la necessità di prevedere per l'intervento 2.3.1 concernente la riduzione della zona P2.8/2 con creazione della R3, suggerisce di prevedere un'idonea normativa tale da garantire un'adeguata progettazione e/o previsione di accorgimenti di sistemazione dell'area nel caso di interventi di modifica ed ampliamento dell'edificio esistente. Si segnalata la necessità, data l'occasione dettata dalla predisposizione della presente variante ancorché non direttamente riconducibile agli oggetti di variante, di integrare, in relazione a future modifiche, il testo delle presenti N. di A. introducendo appositi disposti inerenti il rispetto di fasce di rispetto / distacchi da linee di elettrodotti di alta e media tensione. Viene ancora ricordata la necessità che il Comune si doti di apposito regolamento per l'insediamento degli impianti inerenti le teleradiocomunicazioni e il successivo richiamo di quest'ultimo nelle N. di A. Il Settore Mobilità ed Infrastrutture osserva che: relativamente alla modifica inerente alla viabilità antistante la zona T1.1 occorrerà attenersi alla eventuali prescrizioni, essendo in fase di autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Provinciale, che verranno evidenziate in tale sede; viene richiesto di mantenere una fascia di rispetto di mt. 30 dalla S.P. 20. Vengono ancora fornite indicazioni di carattere generale. Il Settore Protezione Civile segnala anch'esso una serie di indicazioni di carattere generale eventualmente utili per le successive fasi.

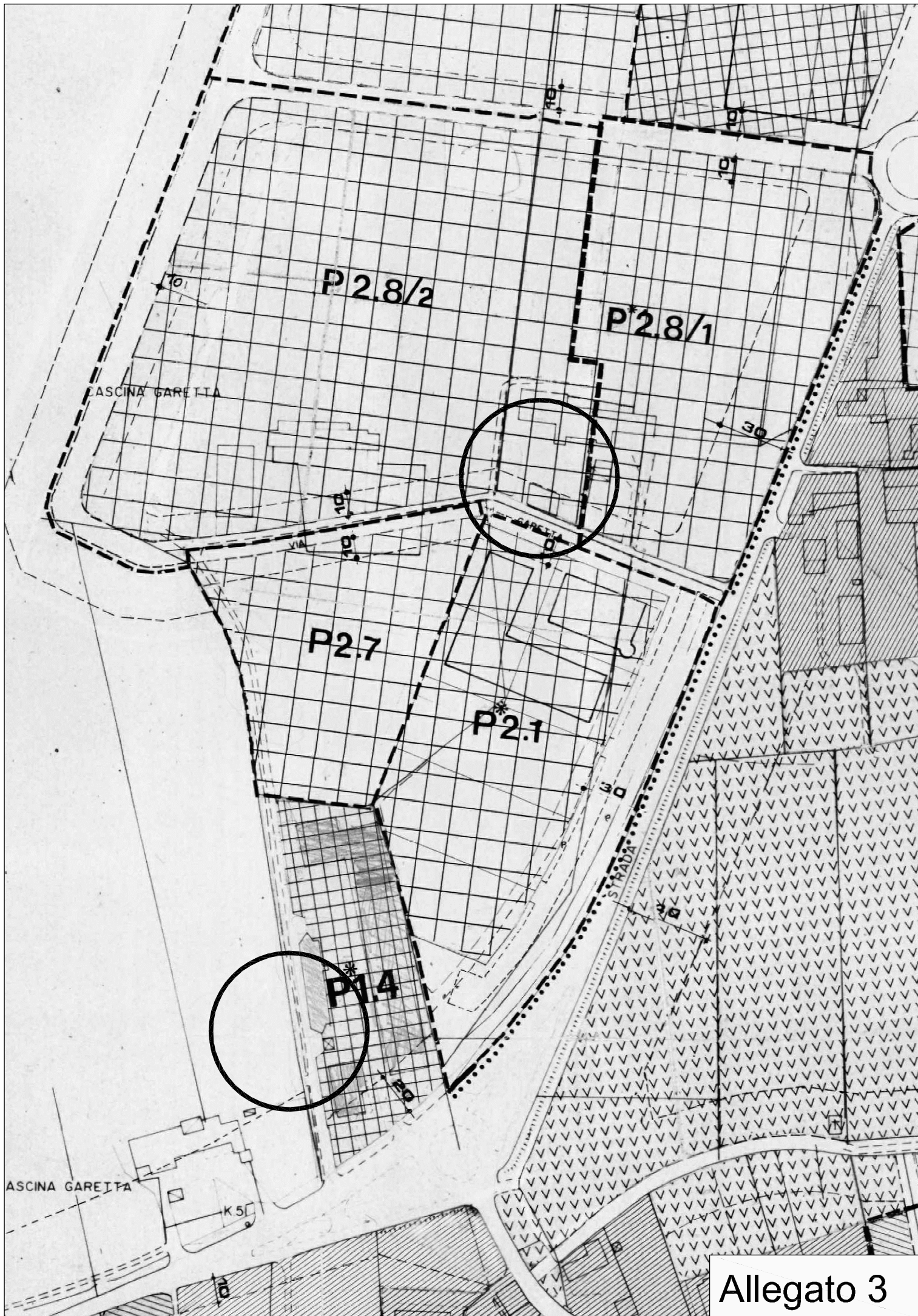
L'osservazione è parzialmente accolta secondo le seguenti motivazioni.

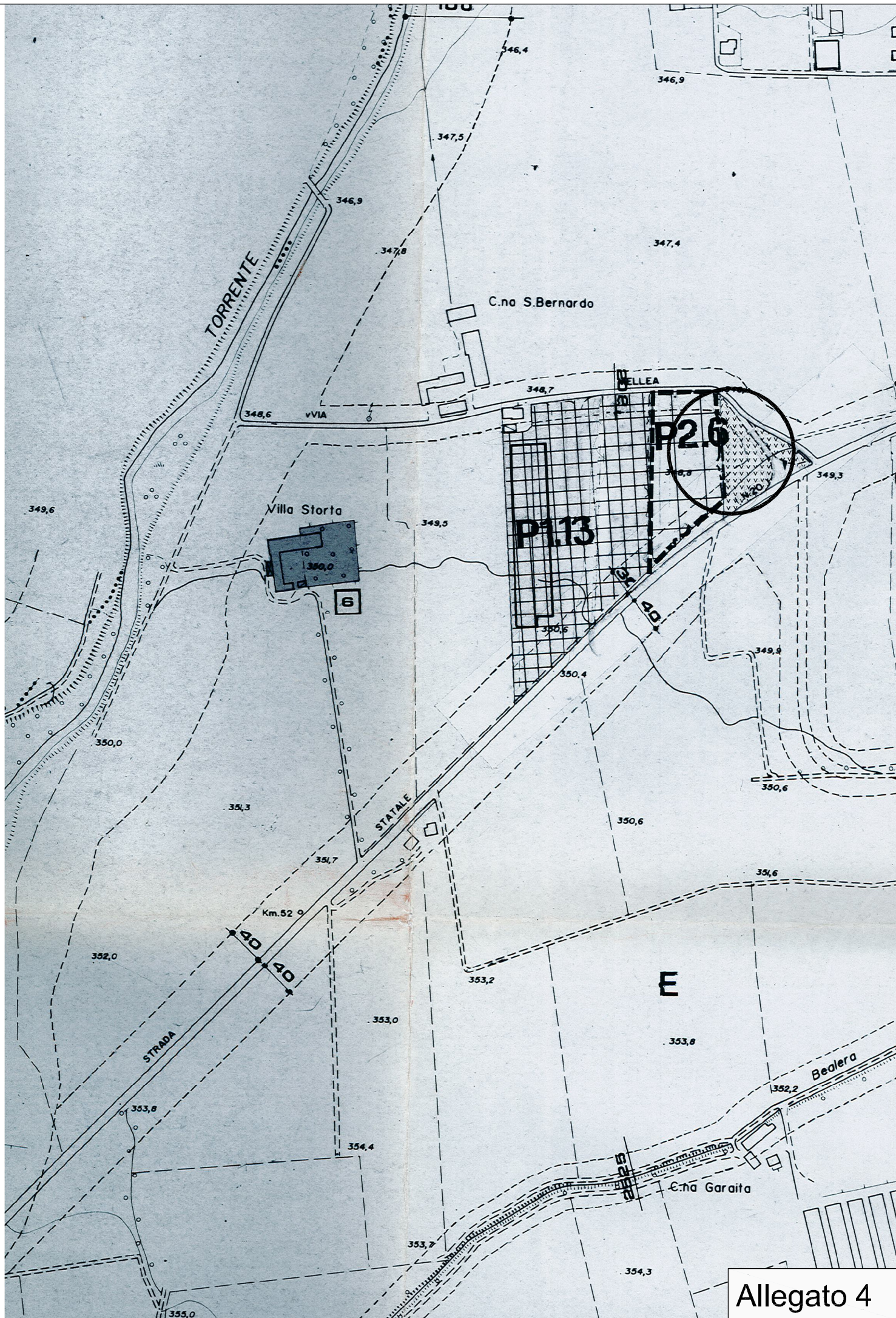
Relativamente ai rilievi formulati dall'Ufficio Pianificazione si precisa quanto segue. Il primo punto attinente la modifica urbanistica comportante la ripermimetrazione della zona R4.7 si accoglie manto fatto evidenziato ricostituendo lo stato in essere del P.R.G.C. vigente annullando l'intervento di variante. Il secondo e terzo rilievo non vengono accolti in quanto essendo oggi applicabile l'art. 25 delle N. di A. (così come richiamato anche dall'Ente scrivente), con le nuove previsioni non si viene a determinare un incremento della capacità insediativa di piano. La previsione mediante perimetrazione di un' area in zona R3 consente nel primo caso di definire in modo appropriato e definito una determinata superficie territoriale sul quale sorgono diversi fabbricati, e nel secondo di riconoscere l'effettiva destinazione e vocazione di un'area oggi ricadente in un ambito con vocazione non attinente. Dell'ultimo punto se ne terrà in debito conto nella fase edilizia (applicativa dello strumento urbanistico) precisando comunque che si prevede un sostanziale recupero delle strutture esistenti. Relativamente all'osservazione del Settore Tutela del Territorio si accoglie quanto rilevato per la modifica di cui all'intervento 2.3.1 e 2.2.2 integrando il testo delle N. di A. con apposito disposto normativo atto a conseguire il miglioramento la qualità ambientale connessa al clima acustico. Si tiene conto delle indicazioni fornite in merito alle linee degli elettrodotti ad alta e media tensione, nonché degli impianti di tele radiocomunicazioni, demandando a successive fasi e procedimenti la predisposizione dei necessari adempimenti. Del rilievo del Settore Mobilità viene accolto il primo punto, accolto parzialmente il secondo richiedente la necessità di mantenere il distacco di mt.30 dalla S.P.20 poiché all'interno della zona produttiva P2.6 si prevede un distacco pari a mt.20 come assentito in altre zone analoghe e previsto in normativa. Si prende atto delle indicazioni di carattere generale evidenziando la non condivisione con quanto richiamato nel punto 6 poiché inerente nuovamente l'impossibilità di reperire gli standard urbanistici nelle fasce di rispetto stradali. Relativamente al rilievo generale formulato dal Settore Provinciale di Protezione Civile, si prende atto di quanto espresso.

ESTRATTI DEL P.R.G. VIGENTE











DI GENOLA

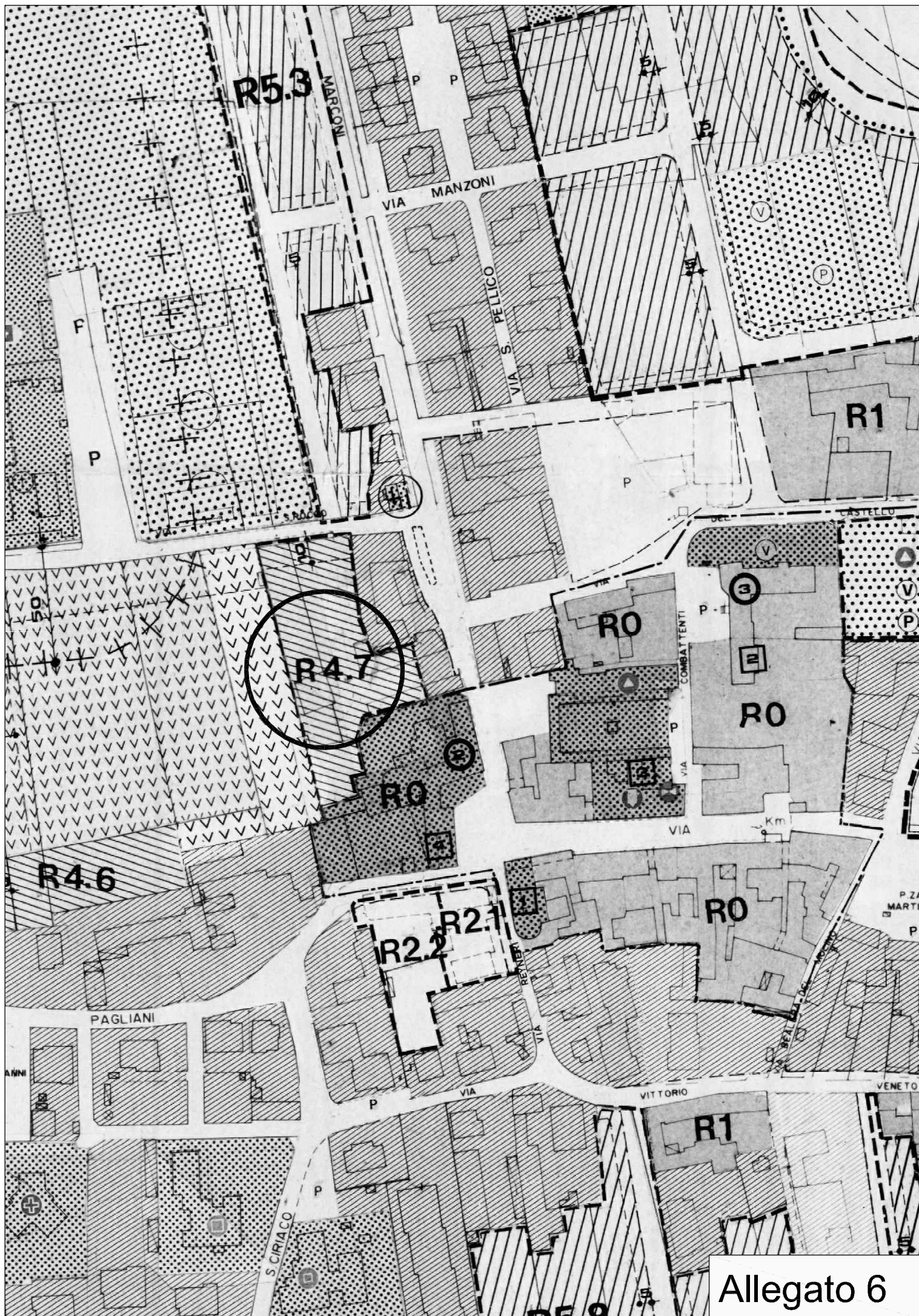
ORE GENERALE

116-45792 DEL 26/07/1985)

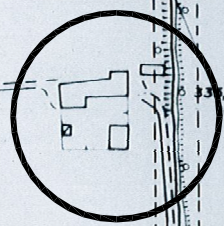
IALE N. 13

L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

Allegato 5

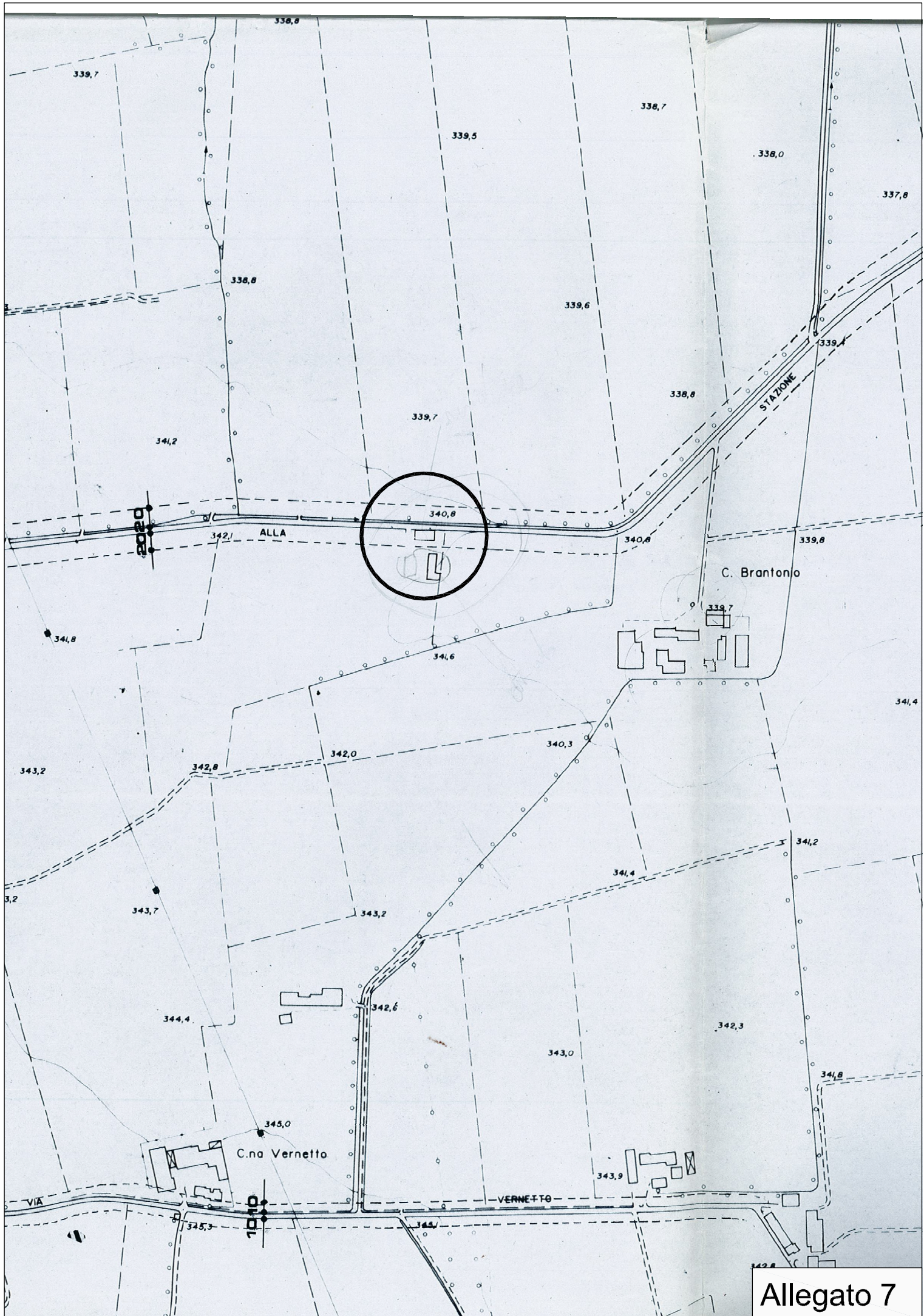


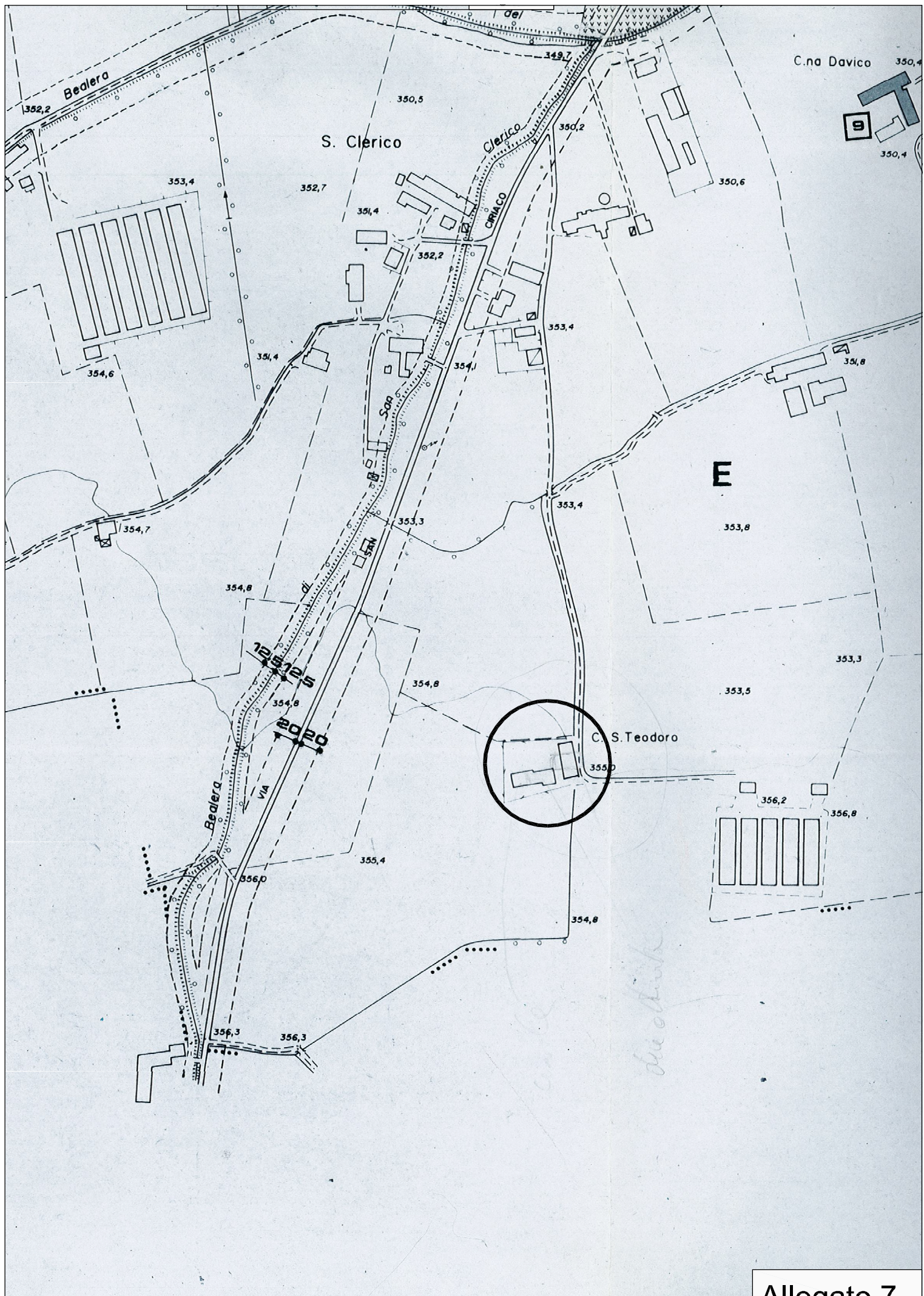
COMUNE DI PAVIGLIANO

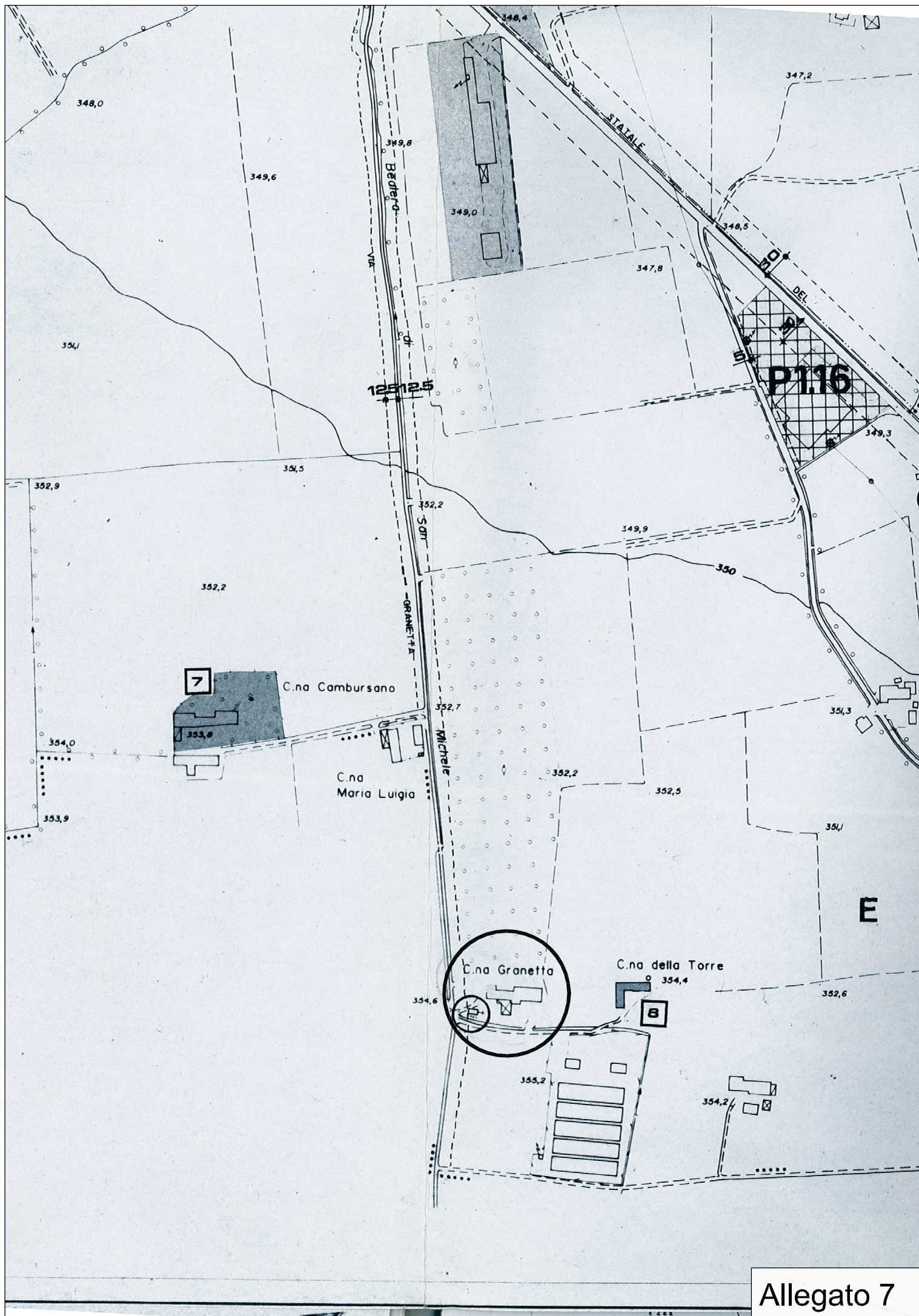


C.na Battan

E







ESTRATTO DELLE TABELLE DI ZONA VIGENTI

SU_042_10x15		1)									
		R 0	R 1	R 2.1	R 2.2	R 2.3	R 2.4	R 3	R 4.1	R 4.2	R 4.3
superficie territoriale	mq.	30.670	41.640	1.360	1.750	7.320	1.100	421.058	3.500	700	1.200
superficie destinata alla viabilità	mq.	5.110	6.940	250	100	510	0	67.300	0	0	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti:	mq.	0	0	0	0	0	0	11.700	0	0	0
	mq.	11.230	0	0	0	0	0	3.030	0	0	0
b	mq.	1.160	0	0	0	560	0	18.890	800	0	0
c	mq.	1.250	750	0	0	475	0	8.860	0	0	0
d	mq.	13.640	750	0	0	1.035	0	42.480	800	0	0
	mq.							a)			
superficie fondiaria complessiva	mq.	11.920	33.950	1.110	1.650	5.775	1.100	311.278	2.700	700	1.200
superficie fondiaria compromessa	mq.	11.920	33.950	0	0	0	0	311.278	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	1.110	1.650	5.775	1.100	0	2.700	700	1.200
volume complessivo esistente	mc.	49.600	52.300	0	0	2.350	0	448.410	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	4,1	1,54	0	0	0	0	1,44	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	0	3	2,5	2,95	4,09	0	0	1	1
volume in progetto	mc.	0	0	3.330	4.125	14.650	4.500	0	2.800	700	1.200
totale volume realizzabile in zona	mc.	49.600	52.300	3.330	4.125	17.000	4.500	448.410	2.800	700	1.200
cap. res. attuale:	nr. ab.	80	100	0	0	0	0	1.461	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	33	41	170	45	0	28	7	12
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	80	100	33	41	170	45	1.461	28	7	12
densità territoriale	mc./mq.	1,6	1,25	0	0,00	2,33	4,09	1,06	0,8	0	0
rapporto di copertura	%	es.	es.	55	45	45	45	es.	40	40	40
altezza massima	ml.	es.	es.	10,5	10,5	13,5	10,5	es.	8	8	8
nr. piani abitabili	nr.	es.	es.	3	3	4	3	es.	3	3	3
						d)					
modalità di intervento		DIR	DIR	P.P.	P.P.	S.U.E.	C.C.	DIR	S.U.E.	DIR	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	11	12	13	13	13	13	14	15	15	15
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

SU_042_10.xls	R 4.4	R 4.5	R 4.6	R 4.7	R 4.9	R 4.10	R 4.11	R 4.12	R 4.13
superficie territoriale	mq.	1.100	2.500	4.150	1.060	1.920	3.170	6.140	2.850
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0	0	1.040	0
superficie ineditabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	0	0	200	0	0	0	420	0
totale	mq.	0	0	200	0	0	0	420	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.830	1.100	2.500	3.950	1.920	3.170	4.680	2.850
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	4.830	1.100	2.500	3.950	1.920	3.170	4.680	2.850
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	1	0,8	0	0,8	0,8	0	0,8
volume in progetto	mc.	5.680	1.100	2.000	3.520	1.536	2.536	6.140	2.280
totale volume realizzabile in zona	mc.	5.680	1.100	2.000	3.520	1.536	2.536	6.140	2.280
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	56	11	20	35	15	25	61	23
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	56	11	20	35	15	25	61	23
densità territoriale	mc./mq.	0,88	0	0	0,85	0	0	1	0
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml.	8	8	8	8	8	8	8	8
nr. piani abitabili	nr.	3	3	3	3	3	3	3	3
modalità di intervento		S.U.E.	DIR	DIR	S.U.E.	DIR	DIR	C.C.	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10	10	10	10	10

SU_042_10.xls		P 1.1/1	P 1.1/2	P 1.2	P 1.3	P * 1.4	P * 1.5	P * 1.6	P 1.7/1	P 1.7/2	P * 1.8/1
superficie territoriale	mq.	13.142	19.226	1.590	17.457	6.840	44.890	11.550	23.200	28.185	39.320
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	2.054	0	0	0	2.510	2.800	3.190	3.055	4.650
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.517	1.670	0	0	622	5.325	1.400	4.485	1.950	3.150
spazi pubblici - verde	mq.	680	0	0	0	0	0	400	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq.	2.197	1.670	0	0	622	5.325	1.800	4.485	1.950	3.150
superficie fondiaria	mq.	10.945	15.502	1.590	17.457	6.218	37.055	6.950	15.525	23.180	31.520
superficie coperta esistente	mq.	3.120	4.755	530	2.165	3.150	13.111	0	0	5.150	14.515
superficie utile lorda esistente	mq.	3.800	4.755	530	2.165	3.475	13.846	0	0	5.687	14.850
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		DIR (1)	DIR (1)	DIR	DIR	DIR	DIR	S.U.E.	S.U.E.	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) Gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata nella quale si deve prevedere la dismissione delle aree pubbliche topograficamente individuate.

SU_042_10.xls		P * 1.8/2	P * 1.9	P * 1.10	P * 1.11	P * 1.12	P 1.13	P 1.14	P 1.15	P 1.16	P * 2.1
superficie territoriale	mq.	18.500	23.820	3.240	13.850	15.680	39.150	7.015	13.489	14.375	21.140
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.400	480	450	1.120	0	0	0	0	1.500
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	4.250	0	600	1.500	3.560	0	0	1.315	2.114
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.114
spazi pubblici - totale	mq.	1.500	4.250	0	600	1.500	3.560	0	0	1.315	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	17.170	2.760	12.800	13.060	35.590	7.015	13.489	13.060	15.412
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000	3.000
superficie utile lorda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000	3.000
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	50	50	50	40	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	1	1	1	0,4	1
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C. (1)	DIR	DIR	DIR	S.U.E.
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) La C.C. si intende relativa agli interventi in ampliamento rispetto alle previsioni previgenti.

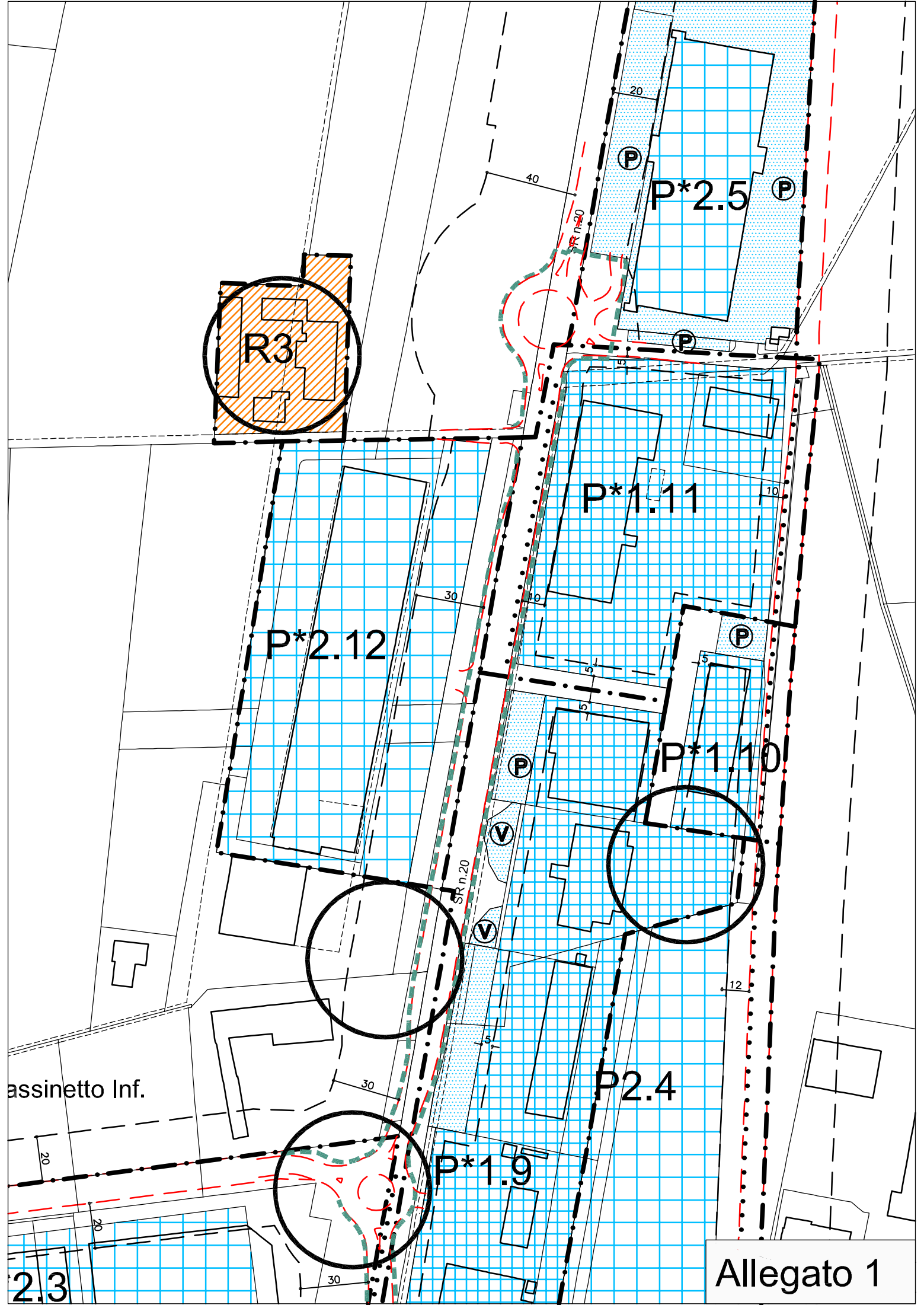
3)

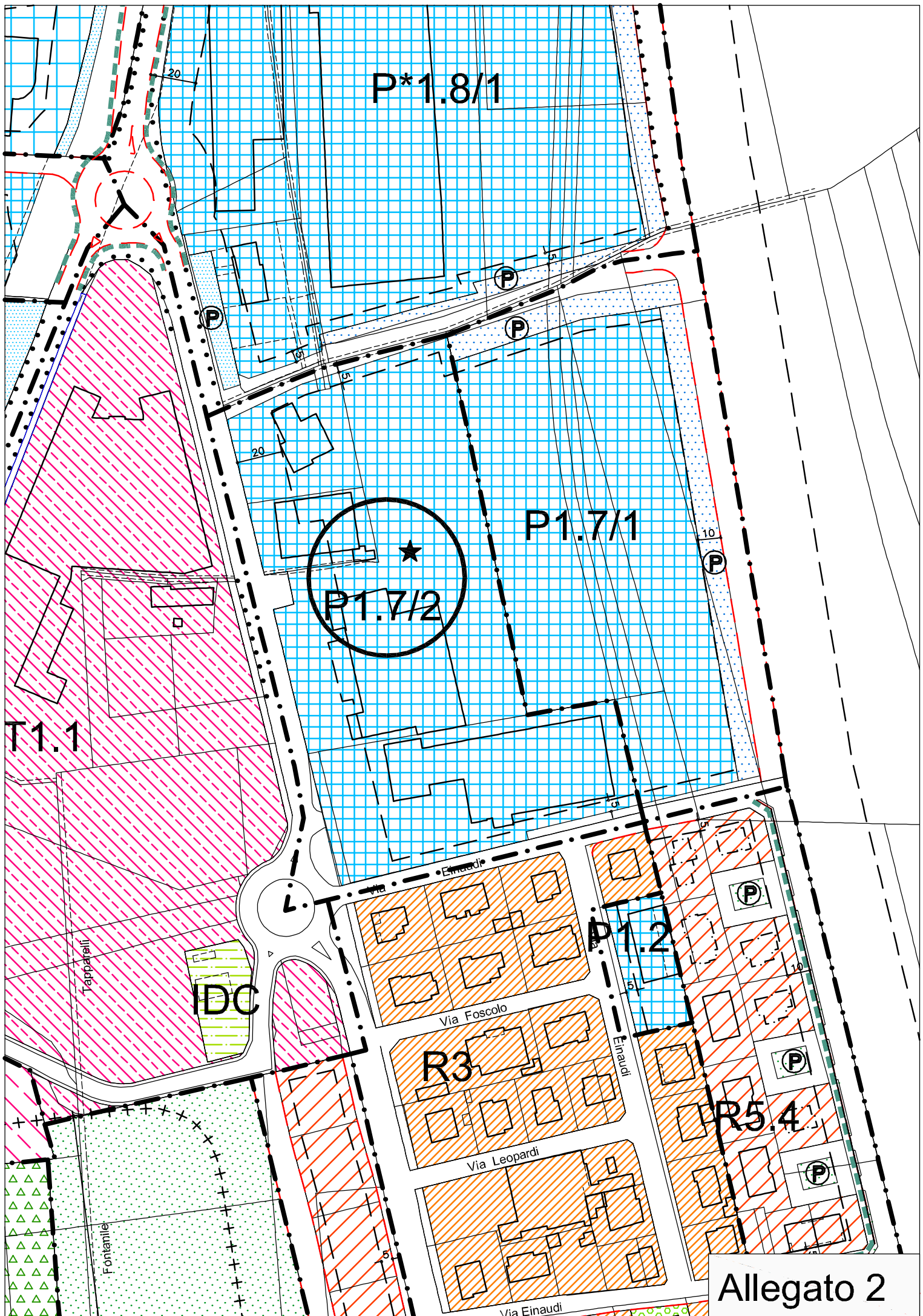
SU_042_10.xls	P * 2.2	P * 2.3	P 2.4	P * 2.5	P 2.6	P 2.7	P * 2.8/1	P 2.8/2	P 2.9/1	P 2.9/2
superficie territoriale	mq.	39.280	34.000	19.800	11.622	10.180	19.100	38.400	42.360	15.500
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.000	5.100	1.760	0	650	2.200	5.060	5.080	2.900
spazi pubblici - parcheggi	mq.	6.400	3.400	1.980	1.162	1.018	1.910	3.840	8.472	3.100
spazi pubblici - verde	mq.	1.500	3.400	1.980	1.163	1.018	1.910	3.840	0	0
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	7.900	6.800	3.960	2.325	2.036	3.820	7.680	8.472	3.100
superficie fondiaria	mq.	27.380	22.100	14.080	9.297	7.494	13.080	25.660	28.808	9.500
superficie coperta esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	C.C.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

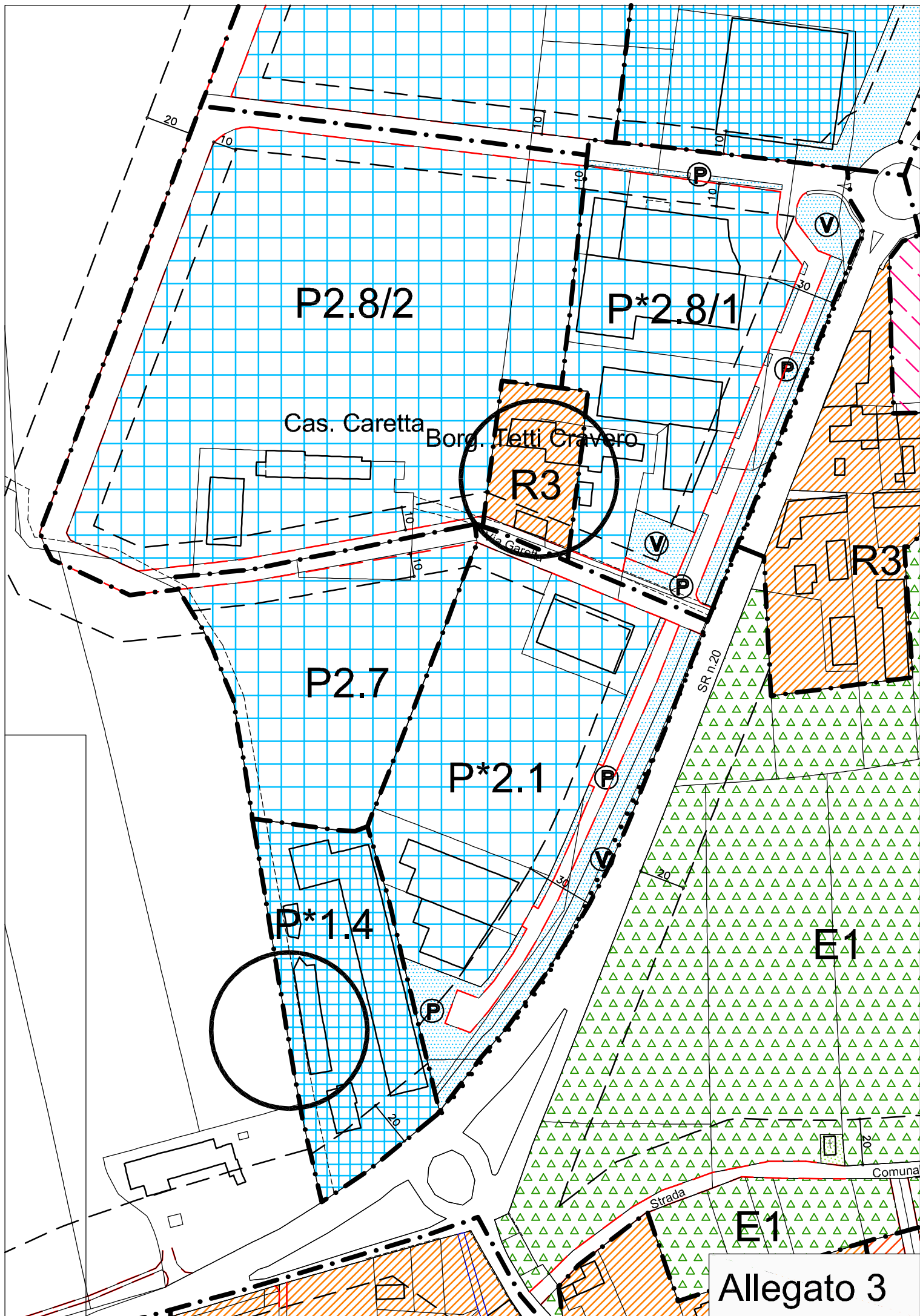
SU_042_10.xls		P * 2.10	P 2.11	P * 2.12		T 1.1	T 1.2	T 2.1		
superficie territoriale	mq.	12.860	13.780	19.758		47.400	5.880	6.500		
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	2.800		0 (1)	0	0		
spazi pubblici - parcheggi	mq.	2.572	2.756	3.960		0 (1)	0	1.300		
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0		0 (1)	0	0		
spazi pubblici - totale	mq.	2.572	2.756	3.960		0 (1)	0	1.300		
superficie fondiaria	mq.	10.288	11.024	12.998		0 (1)	5.880	5.200		
superficie coperta esistente	mq.	0	0	0		7.500	2.300	0		
superficie utile lorda esistente	mq.	0	0	0		11.500	3.200	0		
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50		50	es.	40		
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1,5		1	es.	1		
modalità di intervento		S.U.E.	DIR	S.U.E.		P.C.C.	DIR	S.U.E.		
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2		2	es.	3		
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5		9,5	es.	10,5		

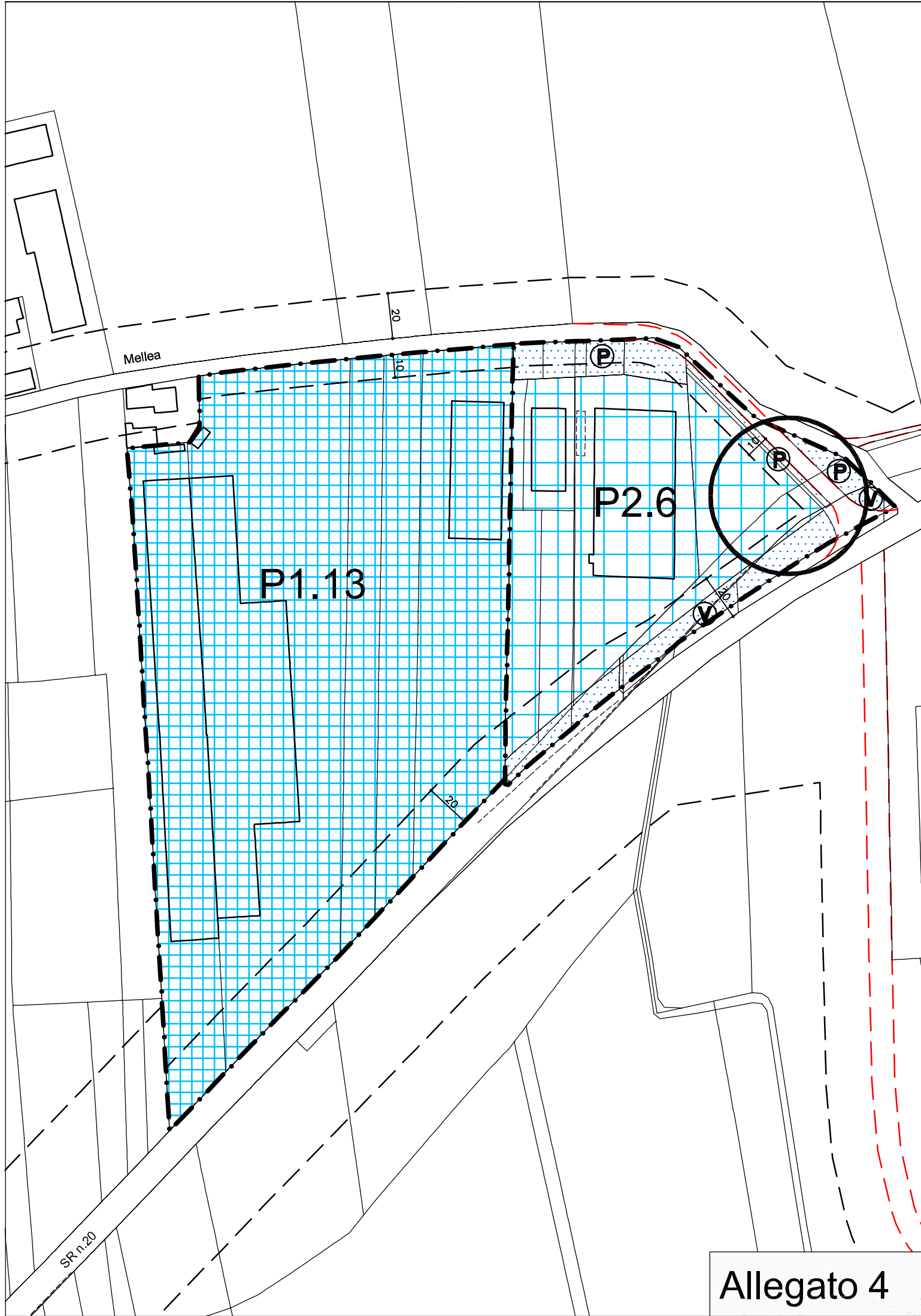
(1) da determinarsi in sede di P.C.C. nel rispetto dell'art. 33bis delle N. di A.

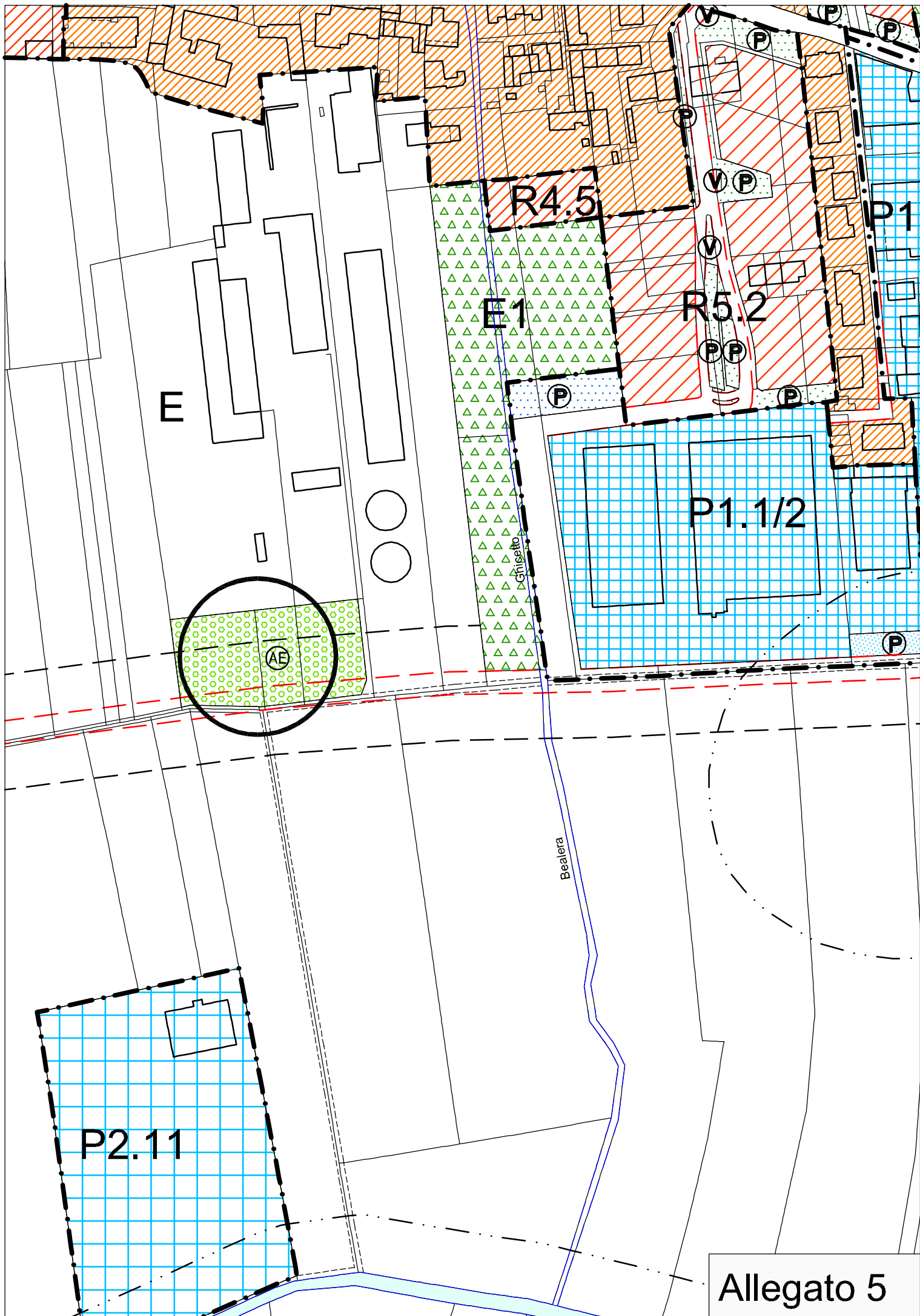
ESTRATTO DEL P.R.G. VARIATO



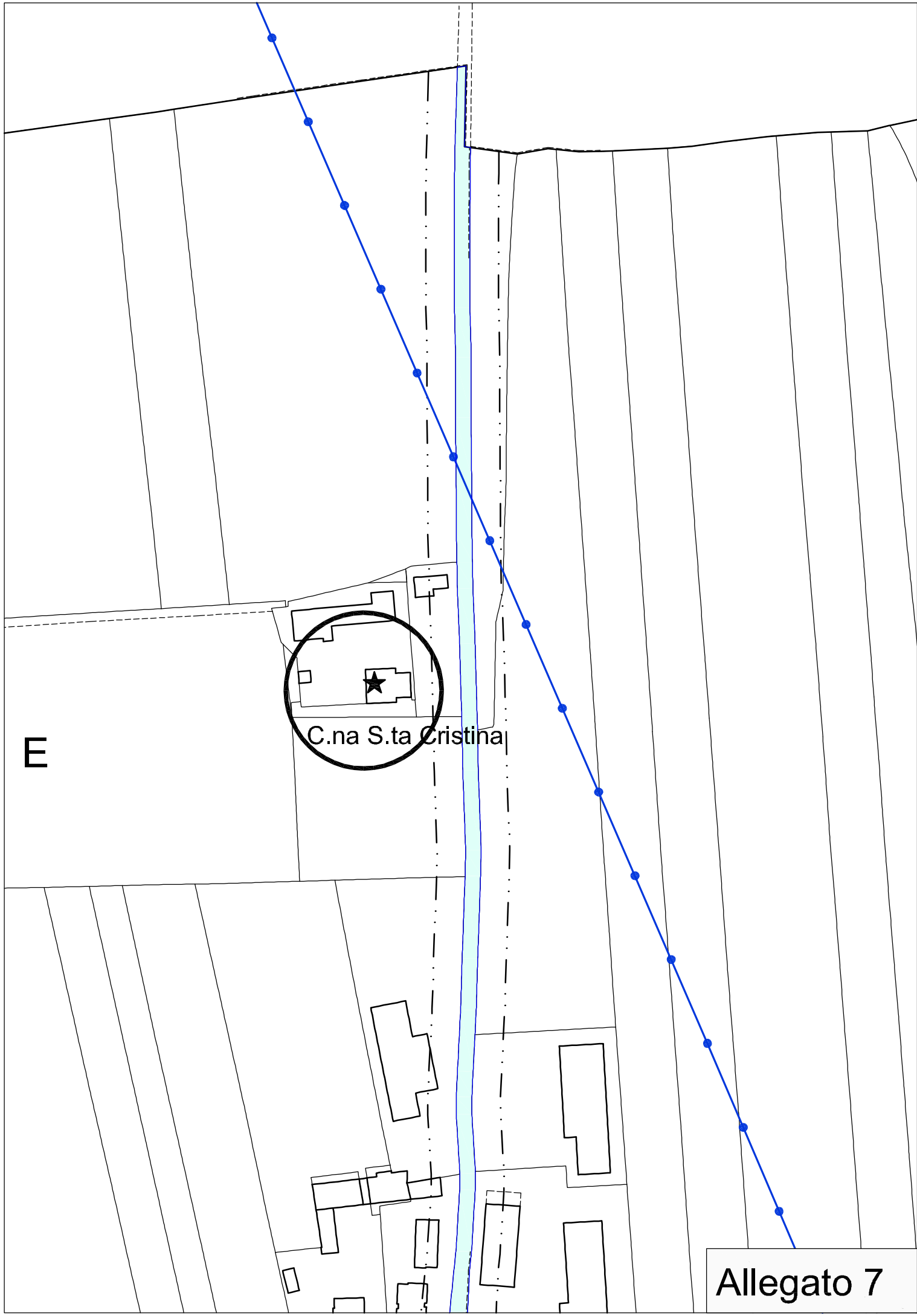






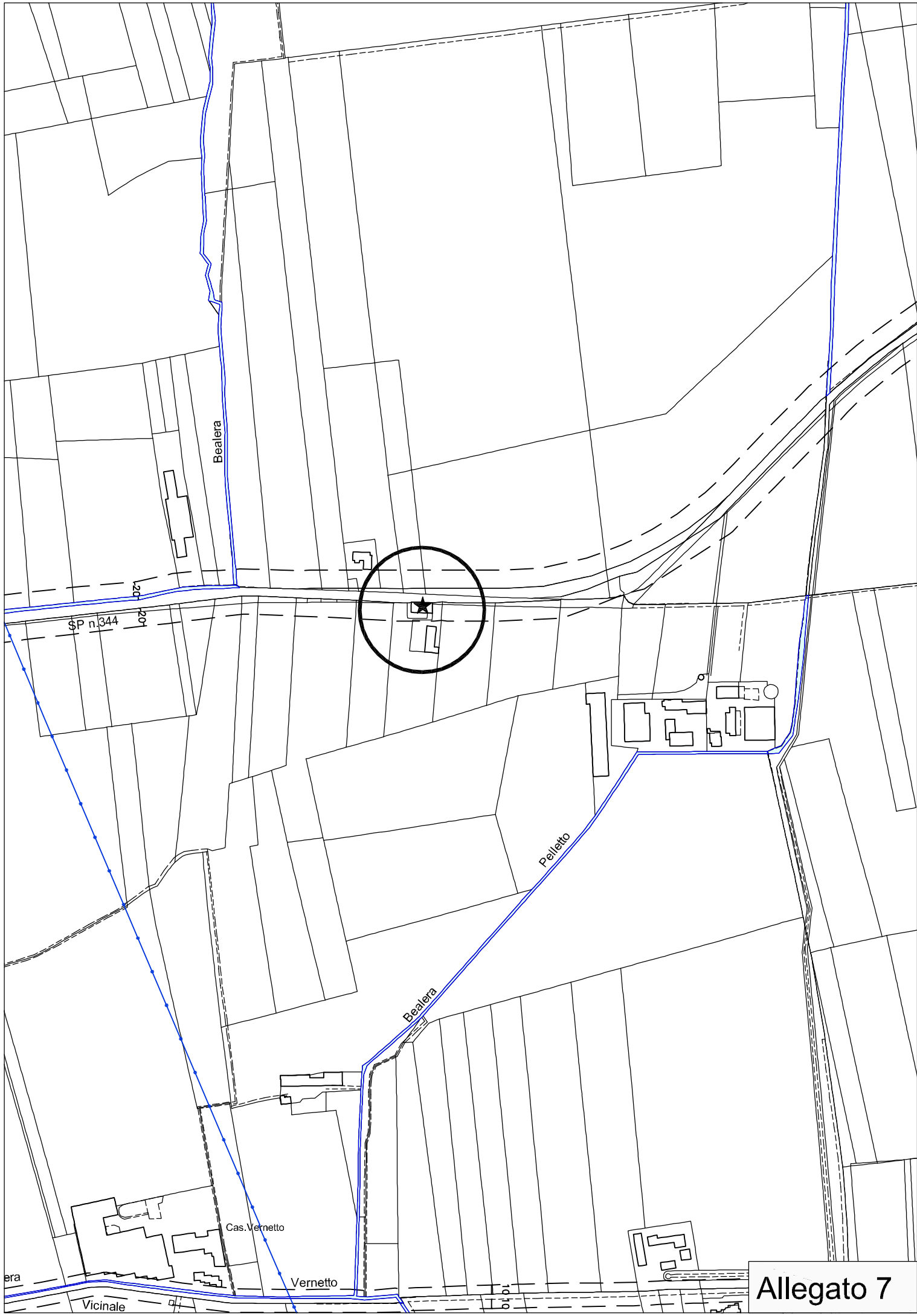


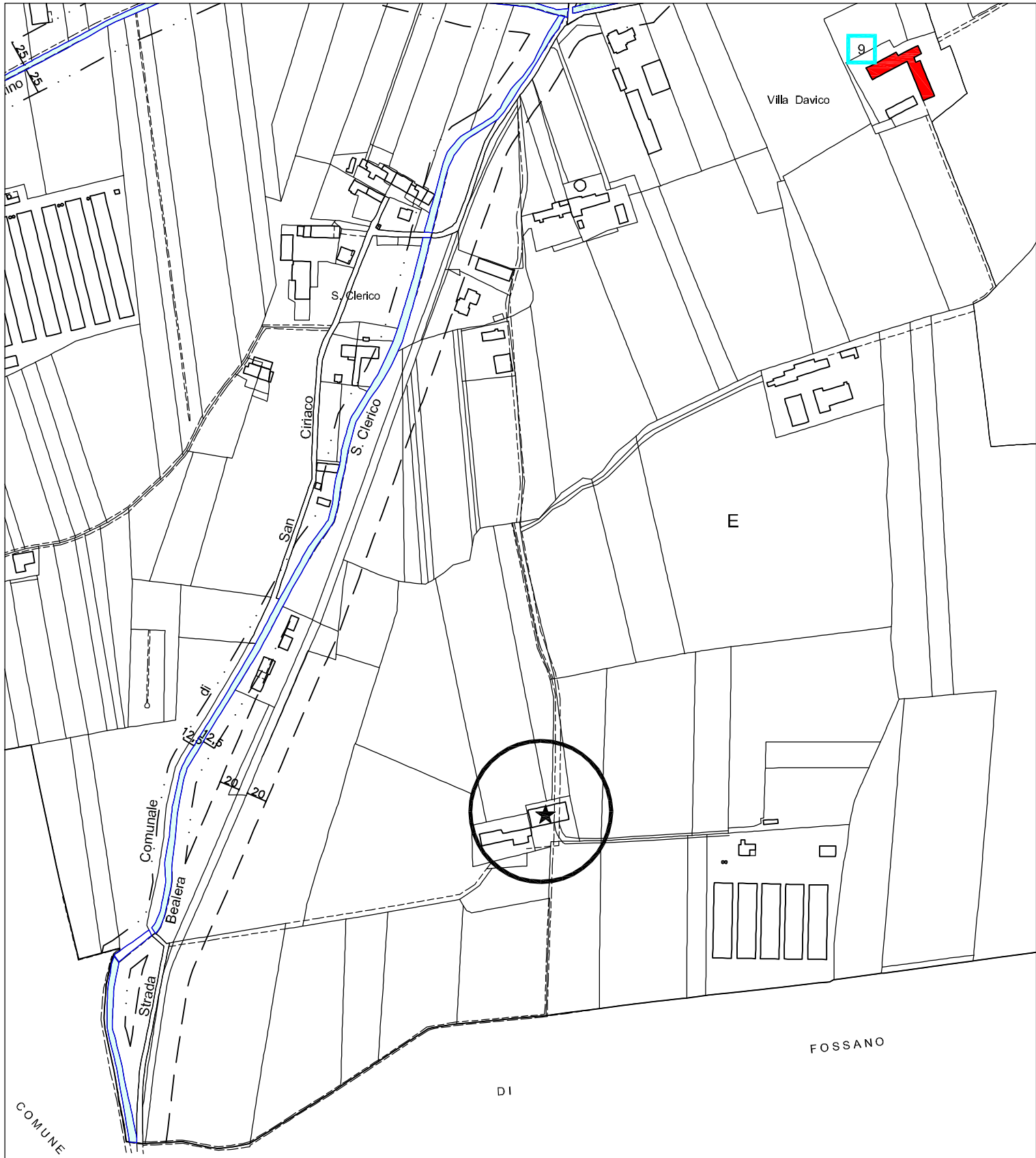




E

C.na S.ta Cristina







ESTRATTO DELLE TABELLE DI ZONA MODIFICATE

SU_004_13.xls	R 4.4	R 4.5	R 4.6	R 4.7	R 4.9	R 4.10	R 4.11	R 4.12	R 4.13
superficie territoriale	mq.	1.100	2.500	4.379	1.060	1.920	3.170	6.140	2.850
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	0	0	1.040	0
superficie ineditabile	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	0	0	200	0	0	0	420	0
<i>totale</i>	mq.	0	0	200	0	0	0	420	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.830	1.100	4.179	1.060	1.920	3.170	4.680	2.850
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq.	4.830	1.100	4.179	1.060	1.920	3.170	4.680	2.850
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria prevista	mc./mq.	0	1	0	1	0,8	0,8	0	0,8
volume in progetto	mc.	5.680	1.100	3.520	1.060	1.536	2.536	6.140	2.280
totale volume realizzabile in zona	mc.	5.680	1.100	3.520	1.060	1.536	2.536	6.140	2.280
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	56	11	35	11	15	25	61	23
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	56	11	35	11	15	25	61	23
densità territoriale	mc./mq.	0,88	0	0,804	0	0	0	1	0
rapporto di copertura	%	40	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml.	8	8	8	8	8	8	8	8
nr. piani abitabili	nr.	3	3	3	3	3	3	3	3
modalità di intervento		S.U.E.	DIR	S.U.E.	DIR	DIR	DIR	C.C.	DIR
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	15	15	15	15	15	15	15	15
destinazione (rif. norme di attuazione)	art.	10	10	10	10	10	10	10	10

SU_004_13.xls		P 1.1/1	P 1.1/2	P 1.2	P 1.3	P * 1.4	P * 1.5	P * 1.6	P 1.7/1	P 1.7/2	P * 1.8/1
superficie territoriale	mq.	13.142	19.226	1.590	17.457	7.919	44.890	11.550	23.200	28.185	39.320
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	2.054	0	0	0	2.510	2.800	3.190	3.055	4.650
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.517	1.670	0	0	622	5.325	1.400	4.485	1.950	3.150
spazi pubblici - verde	mq.	680	0	0	0	0	0	400	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq.	2.197	1.670	0	0	622	5.325	1.800	4.485	1.950	3.150
superficie fondiaria	mq.	10.945	15.502	1.590	17.457	7.297	37.055	6.950	15.525	23.180	31.520
superficie coperta esistente	mq.	3.120	4.755	530	2.165	3.150	13.111	0	0	5.150	14.515
superficie utile lorda esistente	mq.	3.800	4.755	530	2.165	3.475	13.846	0	0	5.687	14.850
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		DIR (1)	DIR (1)	DIR	DIR	DIR	DIR	S.U.E.	S.U.E.	DIR	DIR
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) Gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata nella quale si deve prevedere la dismissione delle aree pubbliche topograficamente individuate.

SU_004_13.xls		P * 1.8/2	P * 1.9	P * 1.10	P * 1.11	P * 1.12	P 1.13	P 1.14	P 1.15	P 1.16	P * 2.1
superficie territoriale	mq.	18.500	25.597	3.240	13.850	15.680	39.150	7.015	13.489	14.375	21.140
superficie destinata alla viabilità	mq.	2.100	2.492	480	450	1.120	0	0	0	0	1.500
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	1.315	2.114
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.114
spazi pubblici - totale	mq.	1.500	3.879	0	600	1.500	3.560	0	0	1.315	4.228
superficie fondiaria	mq.	14.900	19.226	2.760	12.800	13.060	35.590	7.015	13.489	13.060	15.412
superficie coperta esistente	mq.	4.800	5.760	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000	3.000
superficie utile lorda esistente	mq.	5.100	6.100	970	3.200	3.230	7.800	3.600	3.150	4.000	3.000
rapporto di copertura in progetto	%	65	50	50	50	50	50	50	50	40	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1,5	1	1	1	1	1	1	1	0,4	1
modalità di intervento		DIR	DIR	DIR	DIR	DIR	C.C. (1)	DIR	DIR	DIR	S.U.E.
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

(1) La C.C. si intende relativa agli interventi in ampliamento rispetto alle previsioni previgenti.

3)

SU_004_13.xls	P * 2.2	P * 2.3	P 2.4	P * 2.5	P 2.6	P 2.7	P * 2.8/1	P 2.8/2	P 2.9/1	P 2.9/2
superficie territoriale	mq.	39.280	34.000	19.800	17.712	10.180	19.100	35.732	42.360	15.500
superficie destinata alla viabilità	mq.	4.000	5.100	1.760	815	650	2.200	4.875	5.080	2.900
spazi pubblici - parcheggi	mq.	6.400	3.400	1.980	1.771	1.018	1.910	3.840	8.472	3.100
spazi pubblici - verde	mq.	1.500	3.400	1.980	1.771	1.018	1.910	3.840	0	0
spazi pubblici - <i>totale</i>	mq.	7.900	6.800	3.960	3.542	2.036	3.820	7.680	8.472	3.100
superficie fondiaria	mq.	27.380	22.100	14.080	13.355	7.494	13.080	23.177	28.808	9.500
superficie coperta esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie utile lorda esistente	mq.	4.830	0	0	0	0	0	0	0	0
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1	1	1	1	1	1	1
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	3	2	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5

SU_004_13.xls		P * 2.10	P 2.11	P * 2.12	T 1.1	T 1.2	T 2.1		
superficie territoriale	mq.	12.860	13.780	19.758	47.400	5.880	6.500		
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	2.800	0 (1)	0	0		
spazi pubblici - parcheggi	mq.	2.572	2.756	3.960	0 (1)	0	1.300		
spazi pubblici - verde	mq.	0	0	0	0 (1)	0	0		
spazi pubblici - totale	mq.	2.572	2.756	3.960	0 (1)	0	1.300		
superficie fondiaria	mq.	10.288	11.024	12.998	0 (1)	5.880	5.200		
superficie coperta esistente	mq.	0	0	0	7.500	2.300	0		
superficie utile lorda esistente	mq.	0	0	0	11.500	3.200	0		
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	55	50	es.	40		
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	1	1	1,5	1	es.	1		
modalità di intervento		S.U.E.	DIR	S.U.E.	P.C.C.	DIR	S.U.E.		
nr. piani abitabili	nr.	2	2	2	2	es.	3		
altezza fuori terra	m.	9,5	9,5	9,5	9,5	es.	10,5		

(1) da determinarsi in sede di P.C.C. nel rispetto dell'art. 33bis delle N. di A.