

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI
COMUNE DI CRESCENTINO

P.R.G.C.
Variante strutturale 3 al PRGC
PROGETTO PRELIMINARE

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1

luglio 2015

Ufficio di Piano

StudioAF
arch. Giovanni Alifredi
arch. Alessandro Fubini

Ufficio Tecnico
ing. Fabio Mascara

I collaboratori

arch. Rossella Enrico

Sommario

1	<i>PREMESSA</i>	4
1.1	Quadro socio-economico	4
1.2	Contenuti della variante.....	6
2	<i>VARIANTE STRUTTURALE</i>	7
3	<i>I CONTENUTI DELLA VARIANTE</i>	8
3.1	LA REVISIONE DELLE AREE RESIDENZIALI	8
3.2	Obiettivi.....	10
3.3	Dimensionamento.....	10
3.3.1	Trend edilizio dal 2008	11
3.3.2	Azioni di riduzione delle aree residenziali di nuovo impianto	12
3.4	Le aree per servizi pubblici	29
3.5	Criteri di sostenibilità ambientale del progetto	30
3.5.1	Aspetti paesaggistici	30
3.5.2	Aspetti bioclimatici	34
3.6	Modifiche alle zone normative Residenziali di Nuovo Impianto (RSn).....	36
3.6.1	Verifica degli standards urbanistici	66
3.7	Modifiche per accoglimento di istanze di soggetti privati	70
3.8	Modifiche volte a incrementare attrezzature di interesse collettivo	77
3.9	Modifiche a seguito delle osservazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare .	78
3.10	Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione	91
3.11	Dimensionamento della variante.....	92
4	<i>REVISIONE PAI</i>	95
4.1	Premessa	95

4.2	Finalità e motivazioni	95
4.3	Punti di lavoro.....	95
4.3.1	Ordinario.....	95
4.3.2	Straordinario	95
4.4	Dettaglio punti "ordinario"	96
4.4.1	Evento Agosto 2010	96
4.4.2	Delibere PAI - A.d.B.Po.....	96
4.4.3	Collaudi arginali	96
4.5	Dettaglio punti "straordinario" - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	96

1 PREMESSA

Il piano, vigente, formato nel corso degli anni 2002 - 2007, adottato nel suo progetto preliminare nel 2005, e definitivo nel 2007, è stato infine approvato dalla Regione nel 2009.

A distanza di qualche anno, nel corso della pratica applicazione del piano, si è manifestata l'opportunità di introdurre alcune modifiche nello strumento.

Alcune di queste modifiche riguardano aspetti minori (parziali) del piano, fra i quali:

- aggiornamenti cartografici dovuti allo sviluppo avvenuto nel frattempo
- aspetti di carattere interpretativo di specifiche norme
- adeguamenti dell'apparato normativo a nuove leggi
- riscontro e correzione di errori materiali
- aggiornamento del quadro del dissesto

E' invece da ritenersi una verifica dell'assetto urbanistico del Piano la riflessione che la variante intende porre sullo sviluppo delle attività residenziali e dunque sulla capacità insediativa del piano vigente.

Se infatti le modifiche del primo tipo necessitano di qualche approfondimento relativo soprattutto ad aspetti operativi e di gestione del Piano, diverso è il caso del secondo tipo, che richiede un ripensamento della impostazione stessa dello strumento per quanto riguarda la localizzazione, l'estensione e la qualità delle aree residenziali di nuovo impianto.

Pur nell'ambito dell'attuale sistema urbanistico e normativo previsto dal piano vigente, che non si intende modificare, alla luce di un mutato scenario economico e sociale di oggi, rispetto al periodo (prima metà anni 2000) in cui il piano era stato configurato, gli interventi che si configurano risultano modificare l'assetto delle aree residenziali di nuovo impianto.

1.1 Quadro socio-economico

Luci e ombre si addensano sulla città di Crescentino. Le ombre dovute all'abbandono della grande fabbrica dell'acciaio non sono ancora compensate dalle luci attese dal nuovo impianto di produzione del bio-etanolo. Un clima di incertezza pervade gli ambienti sociali, economici e istituzionali.

Al di là della più generale condizione di crisi, fatti nuovi tratteggiano un quadro socio-economico mutato rispetto a quello in cui era stato formato il piano vigente, quando era in corso uno sviluppo insediativo piuttosto intenso. Tale sviluppo era allora alimentato da una domanda prodotta dallo spostamento di nuclei famigliari dall'area torinese e favorita non solo dalla qualità delle condizioni di vita locali ma soprattutto dalla migliorata accessibilità (gomma e ferro). Va infine ricordato che il piano vigente era stato impostato quando la grande acciaieria era ancora operativa.

Oggi le condizioni economiche sono profondamente mutate. Anche a fronte di una significativa capacità insediativa del piano, lo sviluppo edilizio fa registrare una drastica caduta della domanda, la grande fabbrica è scomparsa e anche la domanda insediativa da parte di attività produttive ha subito un rallentamento.

L'imprenditoria immobiliare sembra dunque ferma. Le mutate condizioni del mercato immobiliare locale (stretto fra le più generali difficoltà economiche e finanziarie che toccano anche, e duramente, il contesto locale e soprattutto le finanze municipali) e le prospettive di sviluppo legate al nuovo insediamento produttivo e al progressivo consolidarsi nel contesto territoriale locale di una filiera dell'energia, richiedono modifiche del piano vigente, redatto quando la produzione siderurgica era ancora in funzione e la filiera dell'energia non così evidente.

Il Centro Storico sembra non riuscire ad invertire una tendenza che vede la progressiva diminuzione dei residenti. Le attività economiche insediate, principalmente negozi e piccolo artigianato, sopravvivono stancamente, malgrado iniziative di supporto promosse dall'Amministrazione. Questo grande polmone centrale della città rimane sostanzialmente al di fuori dell'azione degli investitori immobiliari mentre nessun reale segnale di interesse sembra provenire dalla proprietà che ha finora preferito mantenere quanto meno sotto utilizzato il patrimonio esistente.

Occorre pertanto un ripensamento sui caratteri quantitativi e qualitativi dello sviluppo territoriale che tenga conto dei fenomeni avvenuti e in corso a cui ancorare i criteri da seguirsi per la revisione dello strumento urbanistico oggi vigente. Ciò anche in considerazione dell'ormai avviato sviluppo della conversione dell'area ex-Teksid, la cui realizzazione, attualmente in corso, comporterà effetti sull'assetto della città, sia dal punto di vista sociale ed economico, sia in termini territoriali.

Le condizioni di contesto economico e sociale nonché di risorse pubbliche (comunali) sono dunque mutate. Le prospettive che si aprono nel mercato immobiliare sono così riassumibili:

- dalla quantità alla qualità degli insediamenti (specie per quanto riguarda la residenza)

- dalla nuova costruzione al recupero dell'esistente, con particolare attenzione al patrimonio storico centrale nonché alla rivitalizzazione dei borghi frazionali.

Si pone dunque la duplice necessità (i) da una parte di dover affrontare aspetti delicati, come la revisione della capacità insediativa del piano, (ii) dall'altra di mantenere aperta la possibilità di insediamento nel territorio comunale di nuove attività economiche di diversa natura, soprattutto quelle legate all'indotto presumibilmente creato dal nuovo impianto in area ex-Teksid, in termini di attività commerciali e produttive, di infrastrutture, nonché di servizi pubblici.

1.2 Contenuti della variante

La Giunta Comunale si è espressa sui contenuti della Variante, attraverso un documento (*Linee guida e criteri per la redazione della variante strutturale al piano regolatore vigente*) indicando quali sono le politiche da perseguire e di conseguenze quali debbano essere i principali temi da affrontarsi con la nuova Variante strutturale.

L'Amministrazione intende sviluppare politiche volte alla sostenibilità ambientale e paesaggistica cui possano fare da supporto nuove regole e/o indirizzi che limitino il consumo di suolo non ancora urbanizzato, che promuovano un corretto utilizzo del territorio, compatibile con gli obiettivi di miglioramento della qualità ambientale e urbana. Tali intenzioni vanno di pari passo con l'obiettivo di favorire il recupero del Centro Storico, in coerenza con le politiche in corso di valorizzazione del centro cittadino.

I temi urbanistici che debbono costituire i contenuti principali della Variante sono pertanto i seguenti:

1. verifica e ridimensionamento della capacità residenziale e relativa revisione della distribuzione qualitativa e quantitativa dei servizi pubblici riferiti al nuovo assetto previsionale
2. aggiornamento della carta dei dissesti e relativi vincoli di natura idrogeologica
3. aggiornamento delle norme di attuazione e del sistema dei vincoli
4. accoglimento di istanze dei cittadini se coerenti agli obiettivi e contenuti della variante

2 VARIANTE STRUTTURALE

La variante e la presente Proposta Tecnica del Progetto Preliminare redatta ai sensi della LR 3/2013, è stata anticipata dalla approvazione di una Delibera Programmatica ai sensi della LR 1/2007. Tale procedimento è stato annullato insieme a tutti gli atti relativi che sono susseguiti all'approvazione della Delibera Programmatica.

La scelta di iniziare nuovamente l'iter di formazione della variante secondo i dettami della nuova legge deriva fundamentalmente dall'opportunità di procedere con un documento che definisca in modo più dettagliato le scelte urbanistiche dell'Amministrazione, e possa conseguentemente mettere in salvaguardia il nuovo disegno, e parallelamente adottare gli studi di natura idrogeologica che sono stati portati avanti anche seguendo le indicazioni pervenute dai settori competenti della Regione in fase di istruttoria del vecchio procedimento.

Non sono però cambiati gli obiettivi dell'amministrazione e anche i contenuti urbanistici della variante rimangono sostanzialmente gli stessi.

Si profila quindi una variante strutturale ai sensi della comma 4 dell'art 17 della LR 56/77così come modificata dalla LR 3/2013. Infatti pur intervenendo su un elemento importante, quale quello delle nuove aree di espansione, le modifiche che si intende apportare al piano non sono tali da a determinare una diversa struttura dell'impianto urbanistico della città. Non sarà pertanto necessario pensare a un nuovo assetto degli impianti e dei servizi pubblici, della viabilità e più in generale delle infrastrutture, in funzione delle modifiche che saranno apportate al piano vigente. E' da ritenersi sufficiente e opportuna una verifica quantitativa e qualitativa delle attrezzature pubbliche esistenti e programmate.

Inoltre, poiché di fatto si tratta di una diminuzione delle capacità insediative, la Variante non avrà necessità di prevedere un nuovo sistema di infrastrutture e servizi a supporto, ma interverrà in una verifica del sistema delle attrezzature pubbliche al fine di regolarle secondo le nuove previsioni.

3 I CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 LA REVISIONE DELLE AREE RESIDENZIALI

Per quanto riguarda la capacità insediativa, viene effettuata una valutazione complessiva che parta dai criteri di dimensionamento e di distribuzione seguiti nella redazione del piano vigente e che consideri le nuove condizioni territoriali nel frattempo sopravvenute.

Gli orientamenti a suo tempo seguiti per la redazione del PRGC vigente, oggetto anche di confronto con la Regione soprattutto in fase di approvazione del progetto definitivo, erano sostanzialmente tre:

- 1) operare un decremento rispetto al piano (intercomunale) precedente, cosa che peraltro è avvenuta nel passaggio dal piano intercomunale a quello oggi vigente
- 2) tenere conto delle economie di agglomerazione realizzabili in termini di nuove urbanizzazioni e/o di completamento delle esistenti (soprattutto strade, fognature e relativa depurazione anche a vantaggio degli insediamenti già presenti e oggi ancora privi di un efficace servizio), cosa che in effetti è avvenuta (specialmente nel caso di Campagna, anche se dal punto di vista operativo nulla ancora è successo e le zone di nuova espansione continuano a essere intoccate).
- 3) Individuare e predisporre modelli e tipi insediativi in grado di soddisfare la domanda presente in quegli anni, non più attratta dai grandi contenitori edilizi previsti dal vecchio piano intercomunale.

A tutt'oggi parte delle zone cui il piano ha attribuito nuova capacità edilizia è ancora allo stato agricolo. Per contro c'è da pensare che il nuovo grande insediamento industriale possa influenzare in controtendenza la sostanziale stagnazione.

Generalmente nella fase formativa di un nuovo piano o di una variante del piano vigente, tendono a emergere istanze di attribuzione di capacità insediativa, di fatto sparse sul territorio comunale (ivi compreso quello agricolo) secondo logiche miranti alla valorizzazione fondiaria, difficilmente riconducibili a strategie urbane.

Nel caso di Crescentino, invece, dentro a una prospettiva di revisione del piano che privilegi un approccio di tipo *inclusivo*, molto incline a forme di partecipazione attiva, le condizioni che l'A. si trova a fronteggiare sono:

- quasi totale scarsità di intenti di sviluppo edilizio

- un mercato del nuovo sostanzialmente fermo
- la presenza di un'area centrale storica massimamente bisognosa di recupero e di rivitalizzazione economica e sociale.

Ciò a fronte della necessità di diminuire il trend di consumo di suolo agricolo e di operare un significativo ridimensionamento che tenga comunque conto dei criteri sopra esposti, fra cui soprattutto la diminuzione, se non un vero e proprio stop del consumo di suolo agricolo esterno alle aree già urbanizzate.

Inoltre le aree di nuova espansione del PRGC vigente erano state studiate al fine di aumentare la dotazione di infrastrutture urbane. A tal scopo sono state individuate zone di dimensione unitaria relativamente grande, che necessariamente avrebbero dovuto attuarsi in modo altrettanto unitario. Nell'attuale scarso dinamismo del mercato tale modalità attuativa, peraltro sempre consigliabile nei casi di progettazione di nuove aree libere, diventa un ulteriore elemento di rigidità. Un'attuazione che andrebbe anche a compromettere molti territori senza avere un riscontro di sviluppo.

D'altra parte un'attuazione per singole parti non farebbe altro che accentuare i problemi e le carenze esistenti senza una contestuale realizzazione delle urbanizzazioni mancanti o incomplete. Uno dei criteri seguiti dal piano vigente era infatti stato quello di legare i nuovi sviluppi (insediativi e infrastrutturali) alla possibilità/opportunità di determinare miglioramenti (quanto a dotazioni infrastrutturali per esempio fognature, depuratore, ... e più in generale qualità della vita) nei confronti di insediamenti già esistenti ma oggi sottodotati. E' evidente che una verifica tesa a confermare o eliminare alcuni contenuti del piano non dovrebbe avvenire se non a condizione di affrontare insieme i diversi aspetti settoriali.

Oggi, l'intento dell'Amministrazione nei confronti di nuovi investimenti edilizi, è quello di programmare lo sviluppo soltanto di quelli la cui attuazione possa contribuire a un effettivo miglioramento delle condizioni infrastrutturali locali (e urbane) e della qualità della vita residenziale.

L'obiettivo è quello del potenziamento degli insediamenti esistenti per quanto riguarda i completamenti delle reti infrastrutturali, oggi presenti solo in parte dei territori interessati e di fatto non compiute in assenza di investimenti privati e di risorse pubbliche.

L'Amministrazione intende mettere in atto ogni iniziativa affinché si realizzi una convergenza, soprattutto geografica, fra investimenti immobiliari privati e programmi pubblici di potenziamento delle reti infrastrutturali e più in generale di urbanizzazioni primarie e secondarie.

3.2 Obiettivi

I principi sui cui orientare questa politica urbanistica rivolta alla riqualificazione possono essere riassunti in modo sintetico nelle seguenti indicazioni:

- programmare e attuare opere pubbliche in modo non dispersivo
- rispondere a esigenze esistenti
- diminuire il consumo di suolo agricolo previsto dal piano regolatore vigente
- non incrementare, ma diminuire il saldo di terra fabbricabile
- avviare progetti pilota di quartieri sostenibili in modo condiviso con operatori del settore.

Più in generale la finalità è di impostare una politica di controllo delle risorse territoriali non riproducibili (come il suolo) in una prospettiva decennale e in linea con gli obiettivi europei.

3.3 Dimensionamento

Per le ragioni descritte precedentemente il tema principale della Variante è quello di riconsiderare la revisione della capacità insediativa residenziale complessiva del Piano è una delle principali finalità della variante urbanistica. La diminuzione di volumetrie e superfici destinate a nuovi insediamenti è conseguenza quindi di quattro principali aspetti:

- l'adattamento dello strumento urbanistico a una nuova fase (presumibilmente poco dinamica del mercato immobiliare);
- la volontà di favorire il recupero del patrimonio edilizio presente nel territorio esterno (le frazioni) e soprattutto interno (il Centro Storico);
- la riduzione del consumo di suolo agricolo potenziale
- il conseguente sviluppo di politiche di contenimento dell'uso di suolo non ancora urbanizzato consumo di suolo a favore degli interventi sul patrimonio già costruito e/o sugli spazi liberi interni agli abitati esistenti (che ancora esistono in quantità considerevole).

Il Piano Regolatore vigente, anche senza diminuire in maniera drastica la capacità insediativa complessive del PRGI previgente del 1985, aveva puntato a una vera e propria riorganizzazione urbana coerente con gli esiti degli studi di carattere idrogeologico svolti a seguito degli eventi

alluvionali. L'idea perseguita era duplice: contenere al massimo gli sviluppi residenziali nella parte sud del territorio urbano (maggiormente esposta agli eventi alluvionali, per posizione geografica e per quota del piano di campagna) e proporre nuovi sviluppi sul versante nord dell'abitato in località Campagna. I nuovi sviluppi insediativi erano stati pensati anche allo scopo di permettere gli adeguamenti e i completamenti necessari per una accettabile funzionalità delle reti urbanizzative primarie (i nuovi investimenti immobiliari come strumento per il completamento delle reti). Allo stesso tempo le nuove opportunità insediative (per collocazione, forma e posizione relativa rispetto agli abitati esistenti) erano state individuate e definite per ospitare tipi edilizi più rispondenti alla domanda, che non era più quella espressa nei decenni precedenti (meglio rappresentata dal quartiere aziendale Fiat, di case sociali realizzate con edifici multipiano ad alta densità edilizia).

Le capacità insediative mantenute erano lo specchio di una idea di sviluppo che puntava su una forte capacità attrattiva di Crescentino rispetto alla cintura metropolitana, concorrenziale soprattutto per i costi di insediamento e per la buona accessibilità. L'offerta insediativa è stata strutturata per ospitare edilizia a bassa densità del tipo casa indipendente o semindipendente, dotata di pertinenze aperte, prevalentemente trattate a verde. E' evidente che anche questi stessi caratteri dell'offerta tendono a non essere più appetibili, in una fase in cui il mercato edilizio, non solo di Crescentino, ha subito un brusco rallentamento.

3.3.1 Trend edilizio dal 2008

Quanto sostenuto è chiaramente leggibile dai dati delle pratiche edilizie degli ultimi quattro anni (2008 - 2011) da cui si evince un settore in calo.

ANNO	Volumi residenziali oggetto di richiesta di titolo abilitativo per nuove costruzioni
2008	7800
2009	2500
2010	4200
2011	1100

Risulta chiaro che con le modeste risorse investite nel settore immobiliare non sono sufficienti ad una programmazione di attrezzature e infrastrutture al servizio delle nuove residenze.

3.3.2 Azioni di riduzione delle aree residenziali di nuovo impianto

La variante si pone quindi l'obiettivo di ridisegnare le aree residenziali di nuovo impianto con un'azione di contenimento del consumo di suolo e di ricomposizione insediativa, volta anche a ripristinare una coerenza e omogeneità tra fronti urbani e il territorio agricolo.

Assumono quindi una funzione importante sia i lotti liberi interclusi per un migliore completamento della trama edilizia esistente, sia le aree urbane di confine, per una incisiva delimitazione dei bordi urbani e un ridisegno della fascia di territorio dove la città si confronta con la campagna.

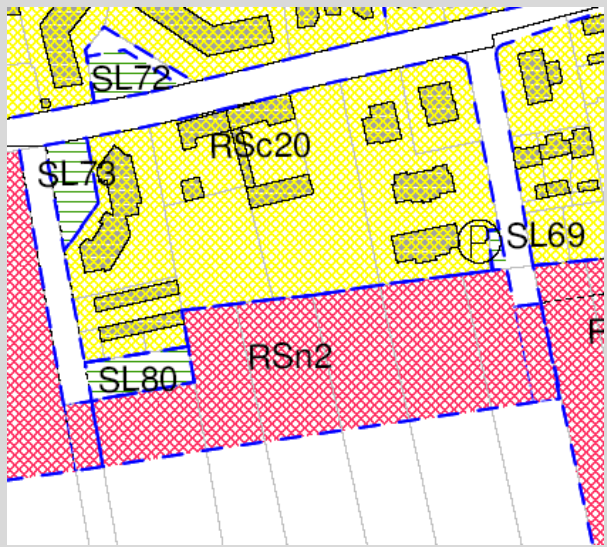
Tutte le aree RSn (residenziali di nuovo impianto) del PRGC vigente, verranno rivalutate in base agli obiettivi sopra richiamati ed alla capacità di rispondere ad un nuovo disegno di città.

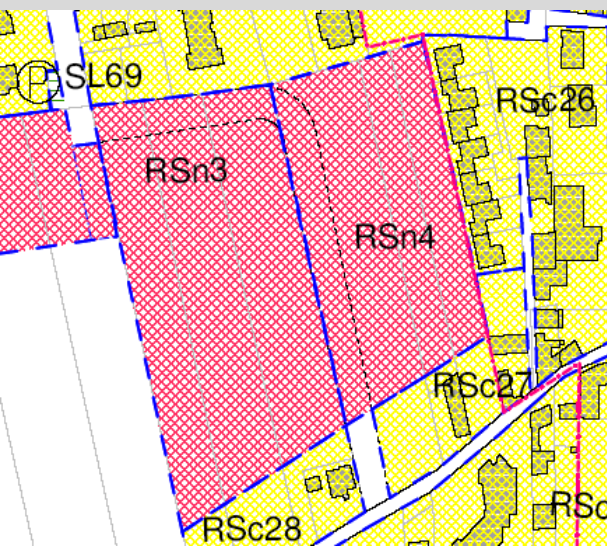
Posti come obiettivi generali da un lato la conservazione e salvaguardia dei territori agricoli di maggior pregio sia per le attività produttive sia per i valori ambientali propri dei suoli e dall'altro la rispondenza ad esigenze funzionali dell'ambiente urbano, sono stati individuati dei criteri di qualità e attribuita una valutazione sintetica ad ogni singolo territorio compreso nelle singole aree RSn, per ogni obiettivo specifico. La valutazione è data su una scala ordinale da 0 a 3, dove 0 rappresenta il valore minimo e 3 il valore massimo di coerenza della previsione urbanistica con il criterio specifico.

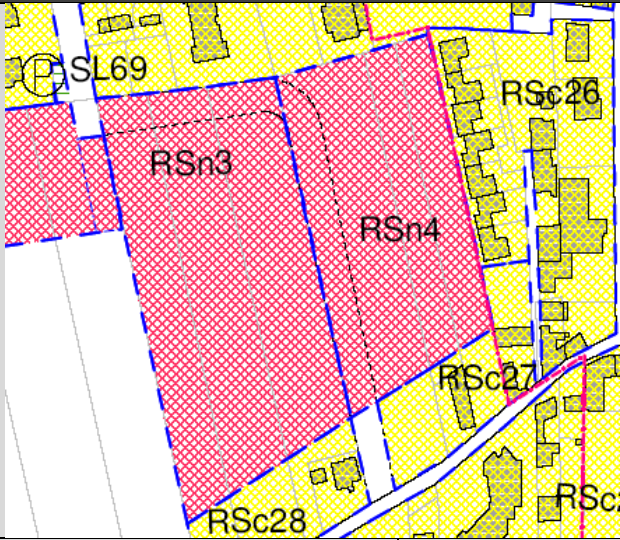
I criteri considerati sono:

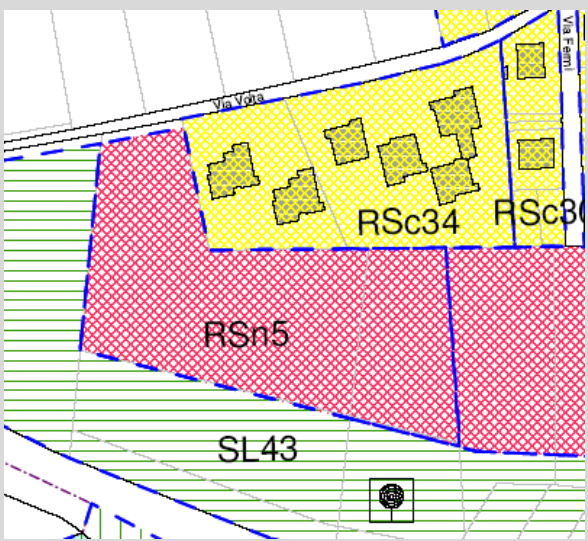
- Qualità della copertura del suolo
- capacità d'uso dei suoli,
- Valore dei servizi ecosistemici,
- funzionale al completamento delle infrastrutture urbane,
- funzionale al completamento insediativo (aree urbane intercluse),
- funzionale alla definizione di bordo urbano
- Vulnerabilità idrogeologica dei terreni

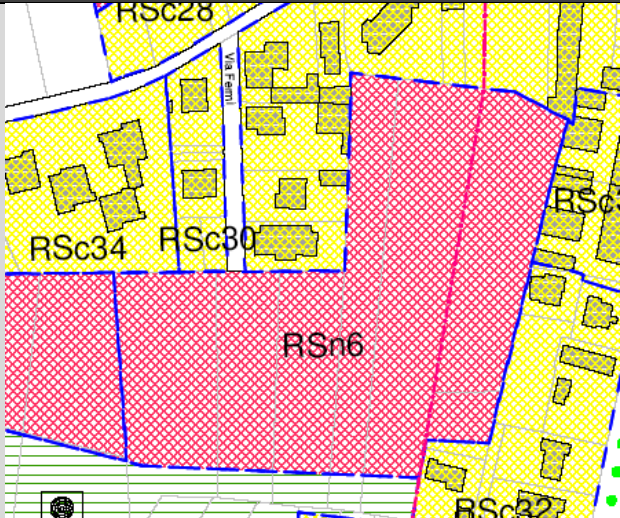
Di seguito sono riportate le schede di tutte le zone RSn (zone residenziali di nuovo impianto), con i dati principali e i punteggi attribuiti a ciascuno dei criteri descritti.

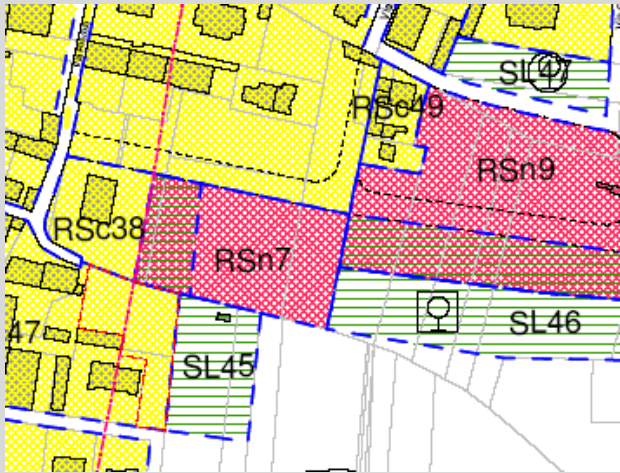
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 02			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	7.639 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	6.111 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	1
Stato in atto			

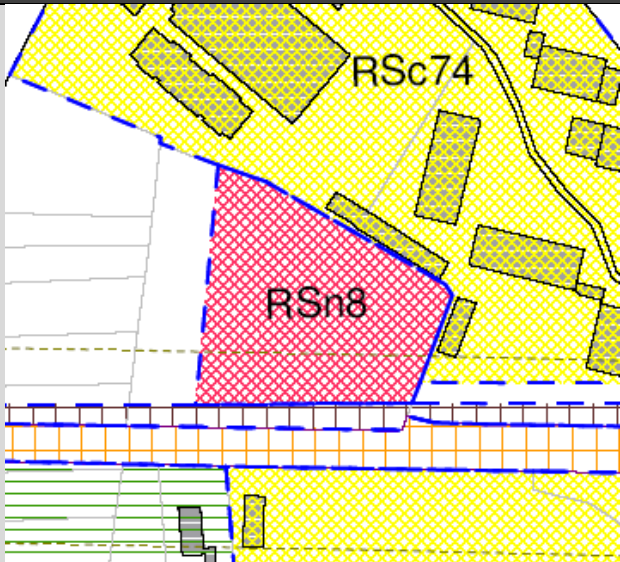
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 03			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	10.124 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	8.099 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0
Stato in atto			

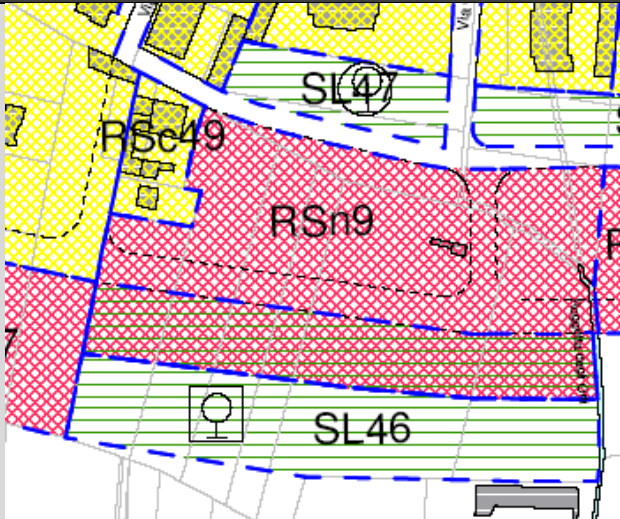
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 04			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
superficie	7.364 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni 0	
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	5.891 mq		
Stato in atto			

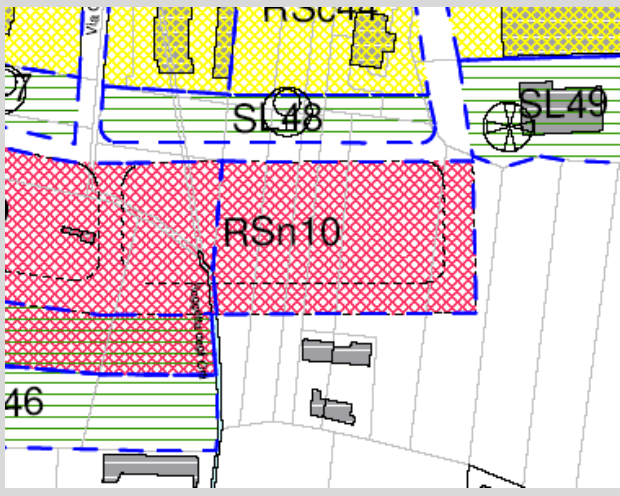
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 05			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	0
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
superficie	8.809 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni 0	
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	7.047 mq		
Stato in atto	deposito proposta di PEC		

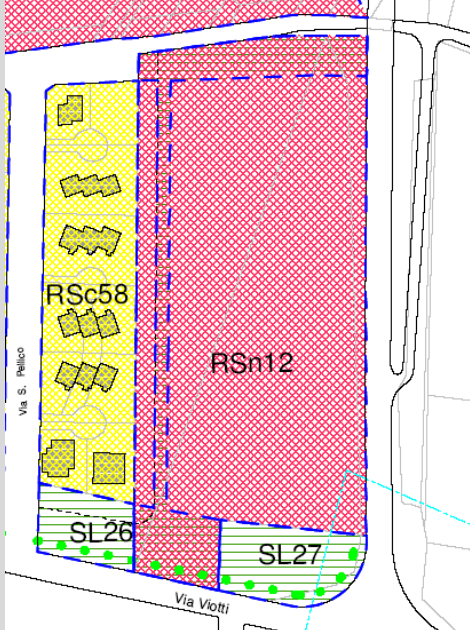
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 06				
		Qualità della copertura del suolo	2	
		Capacità d'uso dei suoli	1	
		Valore dei servizi ecosistemici	2	
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
superficie	16.585 mq		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0
RSn Df	0,65			
RSn capacità insediativa	10.781 mq			
Stato in atto	PEC approvato			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 07				
		Qualità della copertura del suolo	2	
		Capacità d'uso dei suoli	1	
		Valore dei servizi ecosistemici	2	
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
superficie	16.585 mq		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0
RSn Df	0,80			
RSn capacità insediativa	10.781 mq			
Stato in atto				

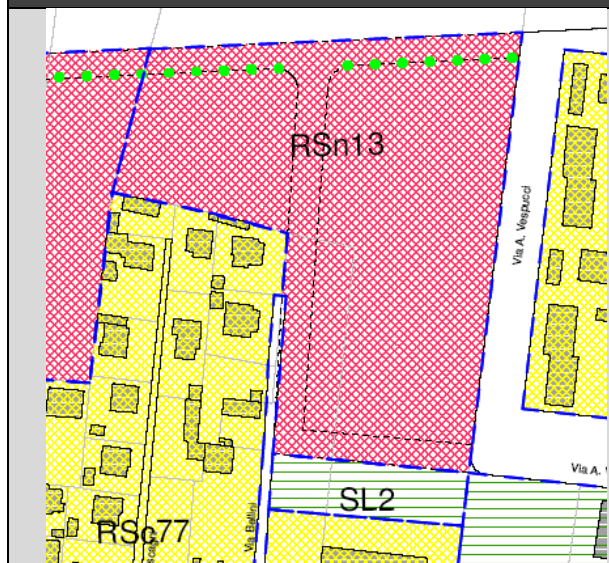
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 08			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	0
superficie	4.072 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	3.257 mq		
Stato in atto			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 09			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	3
superficie	9.853 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	7.882 mq		
Stato in atto			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 10			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
superficie	4.127 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	3.301 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2
Stato in atto	Manifestazione d'interesse attraverso richiesta di parere		

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 12			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	2
superficie	24.883 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	19.907 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2
Stato in atto			

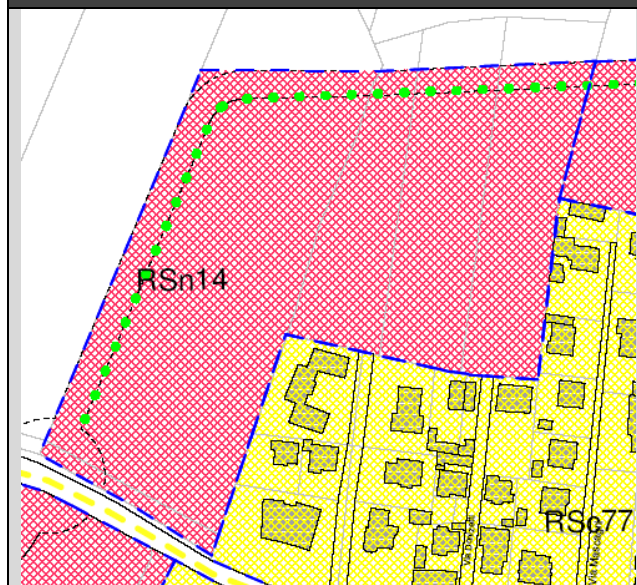
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 13



superficie	19.048 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	15.238 mq		
Stato in atto	deposito proposta di PEC	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3

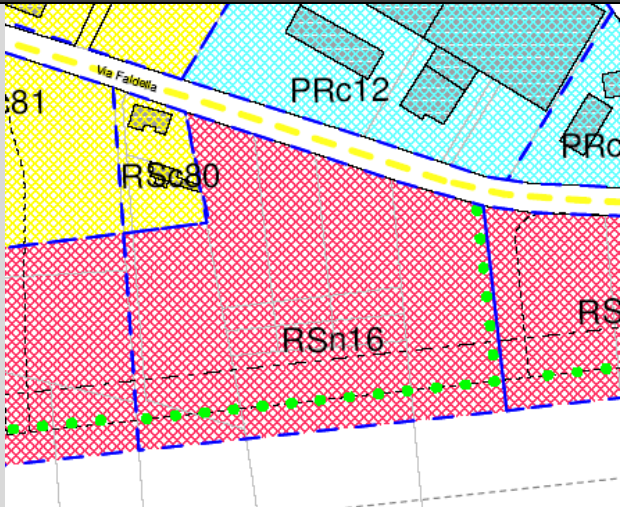
Qualità della copertura del suolo	2
Capacità d'uso dei suoli	2
Valore dei servizi ecosistemici	1
Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1

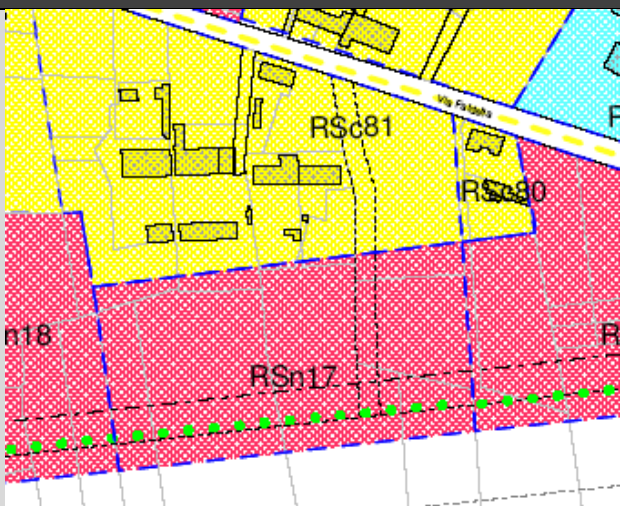
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 14




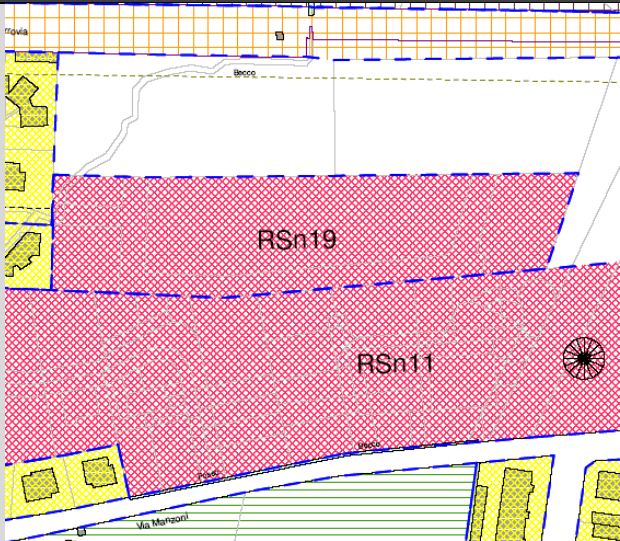
superficie	27.441 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	21.953 mq		
Stato in atto	Manifestazione di interesse	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3

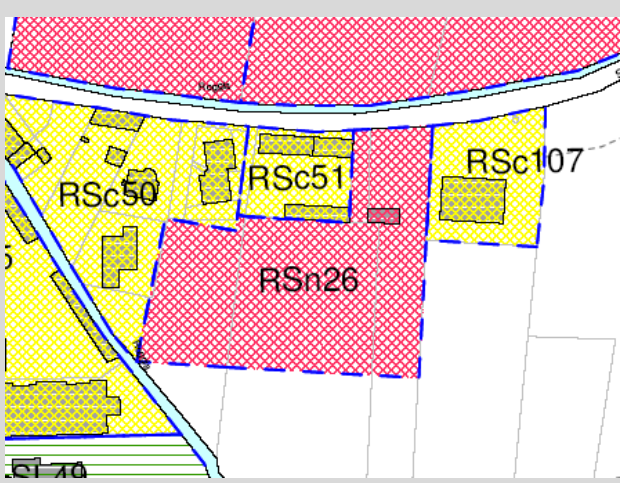
Qualità della copertura del suolo	2
Capacità d'uso dei suoli	2
Valore dei servizi ecosistemici	1
Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0

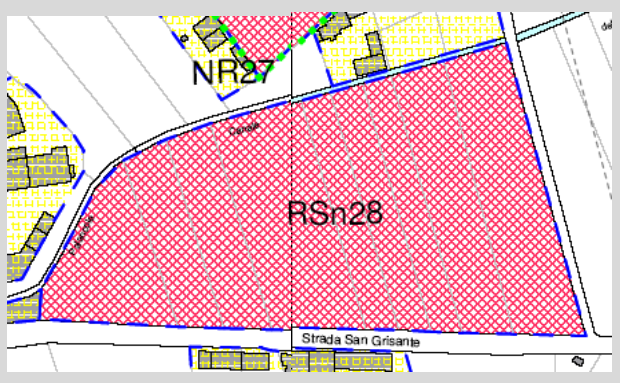
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 16			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
superficie	13.552 mq		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	10.841 mq		
Stato in atto			

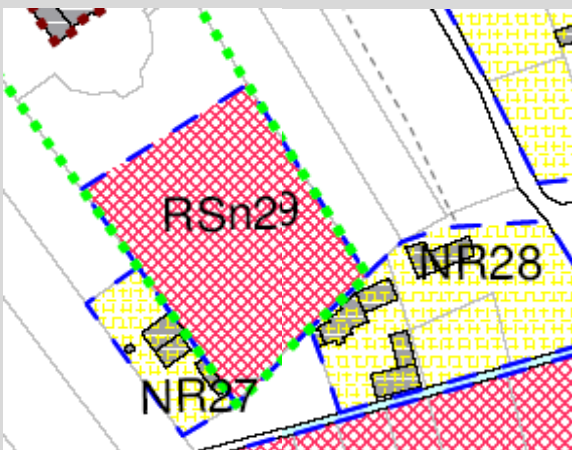
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 17			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
superficie	13.059 mq		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	10.447 mq		
Stato in atto			


CODICE AREA NORMATIVA: RSn 18			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
superficie	8.786 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	7.029 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3
Stato in atto			

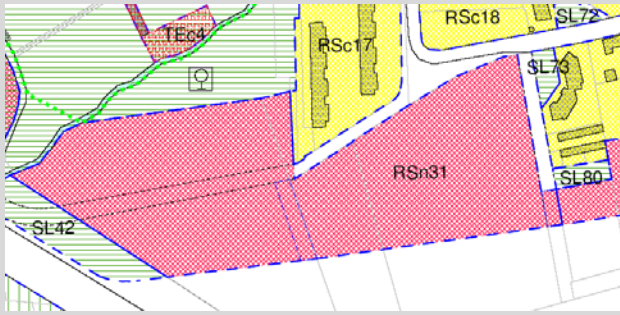
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 19			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	13.210 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	10.568 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2
Stato in atto			

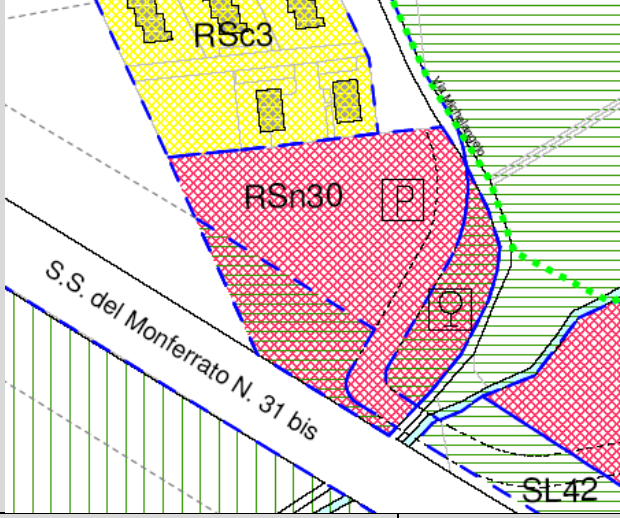
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 26			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	7.025 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	5.620 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2
Stato in atto			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 28			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
superficie	16.766 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	13.413 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3
Stato in atto			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 29			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	1
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
superficie	3.427 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0
RSn Df	0,70		
RSn capacità insediativa	2.399 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3
Stato in atto			

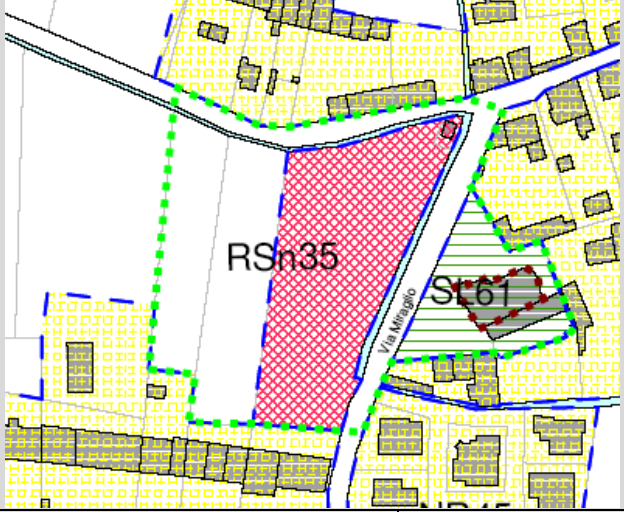
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 30			
		Qualità della copertura del suolo	1
		Capacità d'uso dei suoli	0
		Valore dei servizi ecosistemici	0
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	9.899 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	7.919 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2
Stato in atto			

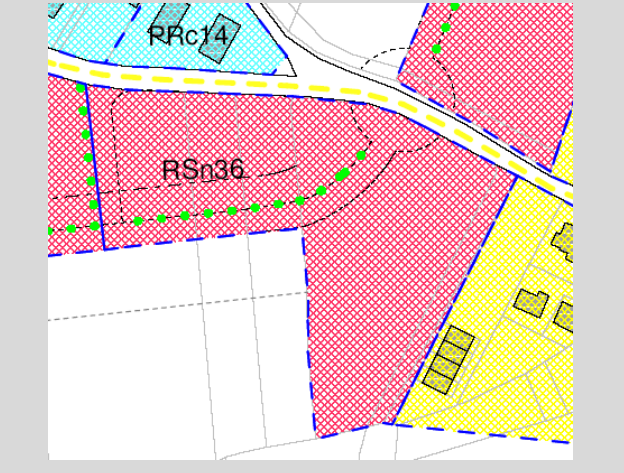
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 31			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
superficie	33.029 mq	RSn Df	0,80
RSn capacità insediativa	26.423 mq		Stato in atto
		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	

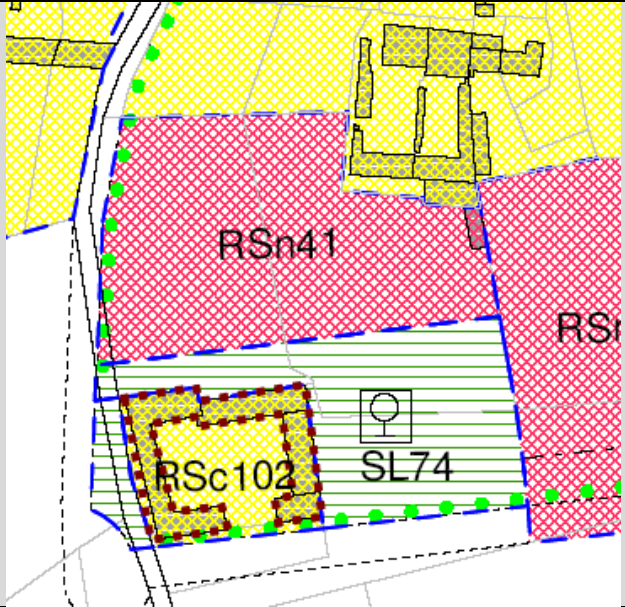
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 32			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	3
superficie	12.235 mq	RSn Df	1,00
RSn capacità insediativa	12.235 mq		Stato in atto
		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 33			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
superficie	15.081 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	12.065 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2
Stato in atto	deposito proposta di PEC		

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 34			
		Qualità della copertura del suolo	3
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	3
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
superficie	7.393 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	5.915 mq	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3
Stato in atto			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 35				
		Qualità della copertura del suolo	3	
		Capacità d'uso dei suoli	0	
		Valore dei servizi ecosistemici	3	
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	
superficie	4.198 mq		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3
RSn Df	0,70			
RSn capacità insediativa	2.938 mq			
Stato in atto				

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 36				
		Qualità della copertura del suolo	2	
		Capacità d'uso dei suoli	2	
		Valore dei servizi ecosistemici	2	
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	
		Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
superficie	17.453 mq		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3
RSn Df	0,80			
RSn capacità insediativa	13.963 mq			
Stato in atto				

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 41			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
superficie	7.359 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	5.887 mq		
Stato in atto		Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3

La tabella seguente riporta valutazioni per ogni zona RSn in modo sintetico. Per un'illustrazione più approfondita delle modalità operative si rimanda al R.A..

CODICE AREA NORMATIVA	PROGRESSIVO	SUPERFICIE	RSn Df	RSn CAP INSEDIATIVA	STATO IN ATTO	Qualità della copertura del suolo	capacità d'uso dei suoli	Valore servizi ecosistemic	funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	funzionale al completamento insecutorativo (aree urbane intercluse)	funzionale alla definizione di bordo urbano	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni
RSn	02	7639	0,80	6111		2	2	2	3	1	2	1
RSn	03	10124	0,80	8099		2	2	2	3	1	2	0
RSn	04	7364	0,80	5891	Area attuata per due terzi	2	2	2	3	1	2	0
RSn	05	8809	0,80	7047	deposito proposta di PEC	2	0	2	2	3	2	0
RSn	06	16585	0,65	10781	PEC approvato	2	1	2	2	3	2	0
RSn	07	3727	0,80	2981		2	2	1	3	2	3	0
RSn	08	4072	0,80	3257		2	2	2	0	3	0	2
RSn	09	9853	0,80	7882		2	2	1	3	0	3	0
RSn	10	4127	0,80	3301	Manifestazione d'interesse attraverso richiesta di parere	2	2	1	3	0	3	2
RSn	12	24883	0,80	19907		2	2	1	0	2	2	2
RSn	13	19048	0,80	15238	deposito proposta di PEC	2	2	1	2	1	2	3
RSn	14	27441	0,80	21953	Manifestazione di interesse	2	2	1	2	0	2	3
RSn	16	13552	0,80	10841		2	2	2	2	0	2	3
RSn	17	13059	0,80	10447		2	2	2	2	0	2	3

RSn	18	8786	0,80	7029		2	2	2	2	0	2	3
RSn	19	13210	0,80	10568		2	2	2	0	1	1	2
RSn	26	7025	0,80	5620		2	2	1	0	1	1	2
RSn	28	16766	0,80	13413		2	2	1	0	0	0	3
RSn	29	3427	0,70	2399		2	1	1	0	0	0	3
RSn	30	9899	0,80	7919		1	0	0	3	1	2	2
RSn	31	33029	0,80	26423		2	2	2	3	1	2	1
RSn	32	12235	1,00	12235		2	2	2	0	3	3	2
RSn	33	15081	0,80	12065	deposito proposta di PEC	2	2	2	2	3	1	2
RSn	34	7393	0,80	5915		3	2	3	0	3	1	3
RSn	35	4198	0,70	2938		3	0	3	1	0	0	3
RSn	36	17453	0,80	13963		2	2	2	2	0	2	3
RSn	41	7359	0,80	5887		2	2	2	2	0	2	3

Tale valutazione deve essere di supporto alla decisione e alla formazione del progetto che deve fondarsi anche su altre istanze. Per questo motivo si ritiene non utile sommare i vari punteggi al fine di arrivare ad una sorta di graduatoria tra le varie previsioni urbanistiche. Quest'azione di fatto andrebbe a sommare punteggi che non sono stati calibrati e ponderati reciprocamente. Sarebbe necessario attribuire pesi diversi ai singoli criteri in base agli obiettivi di governo del territorio che l'Amministrazione sta portando avanti. Ma anche in questo modo si andrebbero a perdere le singole criticità e opportunità. Tale valutazione infatti è proprio volta a mettere in evidenza le criticità rispetto a particolari aspetti ambientali, quelli più direttamente coinvolti nel consumo di suolo e a valorizzare i punti di forza rispetto ad opportunità di tipo urbanistico - insediativo. Inoltre l'individuazione delle criticità ambientali è il primo passo al fine di prevedere interventi volti alla mitigazione degli impatti residui.

Il nuovo progetto si occupa di ridisegnare i fronti urbani attraverso l'individuazione di un perimetro al l'esterno del quale il contesto rurale non deve essere compromesso. Tale linea di confine dovrà essere strutturata in modo da evitare possibili conflittualità tra ambito urbano e

attività agricola, ma anche al fine di utilizzare le qualità ambientali della campagna per attività ricreative e di svago. Viene quindi data molta importanza alla fruibilità e percorribilità del confine urbano, cercando di limitare l'accessibilità veicolare.

Di seguito si riporta uno schema di intervento che esemplifica il quadro generale in cui l'azione del ridisegno del confine urbano e del contenimento di utilizzo del suolo agricolo per le parti interessate dalla Variante.



3.4 Le aree per servizi pubblici

La diminuzione della capacità insediativa residenziale comporta a sua volta una revisione delle aree da utilizzarsi in funzione delle nuove previsioni di Piano per le aree residenziali la variante si occupa ovviamente anche di una revisione delle aree da utilizzarsi per scopi pubblici (servizi locali e territoriali di varia natura, funzionali al nuovo dimensionamento del piano).

Da una parte il ridimensionamento delle aree di sviluppo residenziale richiederà un'attenta redistribuzione delle aree per servizi, dentro un quadro di ridisegno generale della città pubblica (rete del verde e delle alberate, percorsi pedonali e ciclabili, spazi residuali da recuperare), e a un ritorno al centro di attività e residenze che negli ultimi anni hanno progressivamente abbandonato il nucleo storico. Dall'altra non potrà essere ignorata la funzione di polo attrattore

di livello sub-provinciale che Crescentino svolgerà in futuro, e dunque della domanda di servizi territoriali che il nuovo distretto dell'energia potrà esprimere. Dunque una riduzione di servizi locali in relazione alla diminuita domanda di insediamento delle famiglie e un possibile incremento di servizi nell'area centrale.

Altro importante aspetto strategico è il disegno di una rete di percorsi ciclabili e pedonali atta a favorire un nuovo modo di mobilità urbana, nonché la riqualificazione e conseguente fruizione dei bordi urbani, a cui questa variante fa riferimento.

3.5 Criteri di sostenibilità ambientale del progetto

Al fine di raggiungere quegli obiettivi di qualità dell'ambiente urbano e dell'abitare, la variante intende adottare criteri di sostenibilità ambientale in particolare per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici e bioclimatici

3.5.1 Aspetti paesaggistici

Le colture agrarie, specie quelle risicole, contraddistinguono nell'immaginario collettivo il paesaggio del basso vercellese e dunque di Crescentino. Il rapporto tra città e campagna in questo contesto assume una particolare importanza che comporta due condizioni: (i) il rispetto del disegno dell'agromosaico, e (ii) la ricomposizione insediativa delle aree urbane.

In un territorio come quello crescentinese, dove la connessione dei due ambienti (agricolo e urbano) è così stretta ed estesa, il riassetto e il ridisegno dei fronti urbani che si affacciano sull'ambiente rurale, costituiscono una componente essenziale e concreta a favore di quel miglioramento paesaggistico che va perseguito e che fino a oggi rappresenta un tema non risolto.

In parallelo, lo stesso può dirsi per il territorio urbano, la cui qualità non può prescindere da un armonico rapporto con il mondo rurale. Tale riordinamento ha lo scopo di evitare l'ulteriore degrado dei valori del paesaggio, di mitigare le criticità esistenti, di ripristinare e salvaguardare un patrimonio architettonico e paesaggistico considerevole (quello delle frazioni), e conservare l'identità storico culturale dei territori e dei singoli luoghi. Pertanto non solo è necessario proteggere (e a volte anche proibire), ma occorre anche reinterpretare gli elementi caratteristici che contribuiscono alla costruzione dei paesaggi tipici dell'ambito territoriale che va adattato alle funzioni e ai contesti attuali. Gli interventi si basano su strategie di ricomposizione degli insediamenti e di integrazione con l'ambiente non costruito. Il ridisegno di margini urbani e di confine, fino a oggi trattati brutalmente senza alcuna riflessione sul loro

carattere paesaggistico, verrà indirizzato verso un rimodellamento delle attività urbane e degli spazi interessati. Un disegno morfologico rimodelli riconfigura spazi e funzioni in coerenza con le esigenze moderne dell'abitare.

Attualmente gli aspetti ambientali e di relazione tra aree urbane e spazio rurale presentano in modo diffuso le seguenti criticità:

- la scarsa integrazione ambientale e paesaggistica, in alcuni casi l'indifferenza del costruito rispetto ai contesti rurali adiacenti, alla morfologia del suolo, agli orizzonti visivi, alla valorizzazione delle emergenze naturalistiche, e più in generale rispetto agli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale;
- la povertà del sistema del verde urbano, spesso mai impiantato o in carente stato di manutenzione, o comunque privo di continuità al suo interno e con lo spazio rurale;
- l'assenza di mitigazione degli elementi di disturbo ambientale e paesaggistico (aree produttive, impianti, infrastrutture per la mobilità) di singoli ambiti che spesso costituiscono elementi di bordo o secanti degli stessi contesti;
- la scarsa efficienza energetica dell'insieme, nella sua componente edificata e negli spazi aperti;
- l'assenza di un disegno che renda riconoscibile e interpretabile lo spazio urbano (percorsi verdi, strade, aree private, aree pubbliche, zone verdi, aree attrezzate,.)

Una corretta azione di progettazione urbanistica e una normativa urbanistica specifica con un'impostazione progettuale attenta alle caratteristiche specifiche del luogo e ai valori del paesaggio, sono una cornice importante per l'integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti, e per garantire un'adeguata evoluzione dei paesaggi agrari.

La conoscenza del luogo comporta l'identificazione dei tratti caratteristici, dei valori del paesaggio circostante e dell'identificazione delle unità paesaggistiche tipiche di ciascun contesto territoriale.

Sulla base di tali conoscenze verranno impostate alternative progettuali che soddisfino le esigenze funzionali e che garantiscano un'urbanizzazione che si relazioni in modo armonico con il paesaggio rurale. La considerazione del contesto e del paesaggio qualifica a sua volta la percezione dell'edificazione.

Tale attenzione non deve essere intesa come una tutela di carattere vincolistico bensì come opportunità di valorizzazione, anche economica, dei nuovi insediamenti.

Al fine di raggiungere i risultati sopra descritti si è proceduto (anche sulla base di esperienze consolidate a livello europeo¹) secondo un percorso rigoroso (sinteticamente descritto nella tabella che segue) che necessariamente assume un ruolo importante nella definizione degli usi del suolo.

AZIONI	ILLUSTRAZIONE DEL PERCORSO PROGETTUALE
[1] ANALIZZARE GLI ELEMENTI STRUTTURALI E FORMALI DEL PAESAGGIO PROPRIO DELL'AMBIENTE CIRCOSTANTE	La ridefinizione delle aree residenziali viene impostata a partire da un'analisi attenta dei luoghi. Lo studio iniziale deve considerare gli elementi fisici che strutturano il paesaggio (rilievi, vegetazione, rete idrica, rete delle comunicazioni, maglia fondiaria, composizione catastale, ecc.), gli aspetti simbolici e identificativi (tipologie architettoniche, modelli urbanistici, immaginario locale) come pure l'analisi degli aspetti percettivi (linee di forza, cromatismo, scala, proporzione, ecc.).
[2] DEFINIZIONE DELL'AMBITO E DELLE CONNESSIONI DI PROGETTO	è necessario definire l'ambito di analisi e l'ambito degli effetti presunti dovuti ai nuovi interventi (elementi paesaggisti sensibili, fulcri visivi statici e dinamici, criticità,..)
[3] DEFINIZIONE DELLE SCALE DI ANALISI PER APPORTARE CRITERI ALLE DIVERSE FASI PROGETTUALI	Il processo progettuale paesistico non si conclude ovviamente con il PRGC, ma lo strumento urbanistico deve introdurre le regole e tecniche perchè il progetto architettonico definisca i propri condizionanti paesaggistici specifici (visibilità, vegetazione, topografia, ecc.) e guidi la le scelte in funzione di variabili concrete (forma del lotto, quota del terreno, edifici preesistenti, vegetazione arborea, ecc.).
[4] MINIMIZZARE I NUOVI SITI ISOLATI CHE CONTRIBUISCONO ALLA DISPERSIONE DELLE EDIFICAZIONI	L'obiettivo è di ripristinare una densità caratterizzante i nuclei rurali / urbani, allo scopo di rendere riconoscibile l'abitato dal territorio agricolo, evitando che l'edificazione sparsa produca anche da un punto di vista percettivo un consumo di suolo agricolo.
[5] STUDIARE LA RELAZIONE TRA LA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA LOCALE E LA TOPOGRAFIA	I modelli tradizionali d'insediamento coniugavano fattori fisici permanenti ed esigenze funzionali variabili. L'odierna capacità di trasformazione tecnologica permette cambi radicali della topografia, che alterano profondamente i paesaggi. Lo studio di strategie locali di adattamento alla topografia offre modelli più rispettosi e persino più economici.
[6] INCORPORARE LA VISIBILITÀ DEL SITO COME ELEMENTO PROGETTUALE	Una particolare attenzione deve essere rivolta all'analisi dei fattori visivi per ottenerne l'integrazione nel processo del progetto. Per la scelta dell'ubicazione si deve tenere conto dell'estensione e della forma del bacino visivo, dell'esistenza di zone d'ombra derivanti da edifici o masse vegetali, del numero, della distanza e della posizione relativa dei principali punti di osservazione o della vicinanza di percorsi frequentati, tutti fattori fondamentali per determinare l'impatto visivo dell'intervento.
[7] CONOSCERE LE TIPOLOGIE LOCALI E LA RELAZIONE CON IL	La stretta relazione tra le costruzioni e il proprio contesto tipiche dell'architettura rurale tradizionale, consiglia che i nuovi progetti si basino sulla conoscenza di essa. In primo luogo, vanno ridefinite le

¹ Si fa esplicito riferimento al progetto europeo PAYS MED *il portale dei paesaggi mediterranei*

<p>PAESAGGIO PROPRIO DELLA REGIONE</p>	<p>relazioni morfologiche, funzionali e formali tra gli spazi aperti e costruiti propri della regione. In secondo luogo, si debbono identificare le regole di distribuzione e struttura che organizzano gli insiemi costruiti. Tutto ciò deve permettere la realizzazione di modelli di localizzazione, composizione e costruzione coerenti e armoniose (se non identiche) con le tipologie e i materiali della zona.</p>
<p>[8] RENDERE COMPATTI GLI INSIEMI EDIFICATI</p>	<p>Va evitata una separazione eccessiva tra i volumi costruiti per limitare il consumo del suolo e creare insiemi unitari dall'immagine coerente, definita ed equilibrata. Va comunque ricercato un equilibrio con la volumetria dell'insieme</p>
<p>[9] EVITARE MODELLI DI INSEDIAMENTO LINEARI O CHE DETURPINO LE VEDUTE PIÙ RAPPRESENTATIVE DI NUCLEI O SPAZI APERTI</p>	<p>La logica funzionale o economica può produrre la linearizzazione delle costruzioni lungo assi visivi rilevanti quali cime, infrastrutture viarie o confini degli abitati. Oltre alla frammentazione ecologica, tutto ciò ha conseguenze paesaggistiche indesiderate, come la creazione di schermi e la distorsione di vedute panoramiche.</p>
<p>[10] ORGANIZZARE GLI INSIEMI EDIFICATI IN ASSI COMPOSITIVI CHIARI</p>	<p>Utilizzare le linee di forza del paesaggio (topografia, limiti forestali, mappa catastale, sentieri, ecc.) quali assi rettori compositivi. In insiemi di costruzioni in zone pianeggianti privilegiare le composizioni geometriche, disposte intorno ad assi paralleli e perpendicolari a linee preesistenti (orientamento di edificazione principale, limite catastale, strada o accesso, ecc.). Quando la topografia o i limiti forestali determinano confini organici, adattare al massimo le costruzioni a tali forme.</p>
<p>[11] VALUTARE ALTERNATIVE DI COMPOSIZIONE E VOLUMETRIA</p>	<p>Determinare la longitudine, l'altezza e la profondità massima e minima richieste dal programma degli edifici e progettare alternative del disegno (numero di volumi, disposizione, forma delle facciate, inclinazione dei tetti, ecc.) per valutare l'alternativa che consente un'integrazione ottimale.</p>
<p>[12] SCEGLIERE PREFERIBILMENTE VOLUMI SEMPLICI E DALLE PROPORZIONI EQUILIBRATE</p>	<p>Stabilire una relazione equilibrata tra le dimensioni di altezza, profondità e longitudine. Scegliere volumi semplici che trasmettano un'immagine funzionale ed equilibrata, invece di volumi dalle forme e rifiniture complicate e inutilmente appariscenti.</p>
<p>[13] RISPETTARE L'UNITÀ E LA COERENZA DEGLI EDIFICI TRADIZIONALI</p>	<p>Le tipologie architettoniche tradizionali hanno sovente un interesse patrimoniale e d'identità spiccata e costituiscono un elemento integrato nel paesaggio circostante. Gli interventi contemporanei debbono garantire l'equilibrio tra l'unità dell'insieme (non creare insiemi slegati e non strutturati) ed il rispetto dell'area d'influenza del volume originale (non opprimere la costruzione fisicamente o stravolgerne il contesto immediato).</p>

3.5.2 *Aspetti bioclimatici*

Nella prospettiva ecologica gli obiettivi assunti dal progetto riguardano prioritariamente il miglioramento del microclima esterno con riduzione delle isole di calore.

A questo scopo primaria importanza assume l'analisi dei fattori climatici ed ambientali, che possono essere influenzati dall'intervento edilizio e possono migliorare il tessuto urbano esistente.

Di seguito si elencano i fattori che saranno considerati nella progettazione delle aree residenziali, sia come indicazioni di carattere insediativo, sia come requisiti che le norme del piano richiederanno in fase attuativa.

- Composizione insediativa

L'**articolazione dei volumi** è da regolare in funzione dei fattori climatici locali in quanto elemento che condiziona in modo importante il microclima locale. E' quindi necessario valutare in modo appropriato sia le quantità edilizie e la loro organizzazione insediativa (distanze, altezze), sia la tipologia edilizia e disposizione. La stessa volumetria può essere strutturata in modo da usare a proprio vantaggio soleggiamento e ombreggiamento delle superfici, per valorizzare i venti estivi e proteggere da quelli invernali.

I vincoli di forma e l'utilizzo dei tipi edilizi devono essere valutati anche per quanto riguarda l'aspetto bioclimatico; è consigliabile suggerire soluzioni in funzione delle esposizioni possibili (sporti a sud, alberature e/o schermi verticali ad est ed ovest), configurare soluzioni per le coperture che riducano l'assorbimento del calore (tetti verdi, materiali riflettenti, superfici inclinate), per ricondurre la progettazione edilizia a criteri di unitarietà e di buona risposta ai fattori climatici.

- Orientamento edifici distribuzione piano volumetrica

Il progetto dello spazio urbano con caratteri bioclimatici parte dall'orientamento degli edifici, che dovrebbe avere preferibilmente il lato di maggiore dimensione verso sud, sud/ovest e quindi privilegiare per le strade un orientamento est-ovest. Nel contesto urbano tale condizione privilegiata non è sempre perseguibile: va ricercata tenendo conto dello sviluppo storico della città e della sua organizzazione consolidata nel tempo e deve mediare con l'organizzazione e la storia della città. L'obiettivo da perseguire è massimizzare l'utilizzo del soleggiamento invernale e la riduzione del soleggiamento estivo. L'esposizioni ad ovest è poco indicata nelle zone dove in estate si raggiungono temperature elevate. La radiazione solare diretta con il sole basso estivo

colpisce direttamente e in modo perpendicolare le cortine murarie ad est nella fascia oraria del mattino, ad ovest nel pomeriggio fino al tramonto del sole.

- venti estivi prevalenti

Il sistema insediativo deve dimostrare di trarre vantaggio dai venti prevalenti estivi per attuare strategie di raffrescamento naturale. Lo studio della direzione, dell'intensità dei venti, delle scie determinate da volumi edificati e ostruzioni, comporta un controllo migliore del microclima all'esterno ed all'interno. Per sfruttare l'effetto positivo del vento estivo va evitata la realizzazione di corpi edilizi troppo estesi in senso trasversale alla direzione del vento in modo da non sortire effetti negativi sulle aree urbane sotto vento.

- venti invernali prevalenti

Per i venti freddi invernali si tratta di evitare di esporre i fabbricati alla direzione del vento (non esporre le facciate con le principali aperture e studiare protezioni e schermature).

- vegetazione - termoregolatore del microclima locale

Le funzioni del verde urbano per il controllo ambientale sono importanti e tra queste vi sono le variazioni microclimatiche (temperatura, umidità, ventosità), la depurazione dell'aria, l'attenuazione dei rumori, la difesa del suolo, l'abbattimento dei valori di inquinamento dell'aria. Il verde urbano fornisce un contributo importante alla qualità ambientale di un'area perché attraverso l'evapotraspirazione (processo del metabolismo vegetale), la temperatura dell'aria viene abbassata.

- permeabilità

Insieme al controllo della radiazione solare, l'incremento della permeabilità del suolo è tema di grande importanza per la gestione sostenibile delle acque meteoriche. Si stima che un terreno privo di pavimentazione abbia un deflusso superficiale delle acque meteoriche che va dallo 0 al 20%, mentre la restante quota va ad alimentare la falda ed in parte evapora. Una superficie pavimentata ha un deflusso superficiale superiore al 90% delle precipitazioni. Risulta evidente che favorire l'utilizzo di superfici verdi e permeabili drenanti è un obiettivo da perseguire.

3.6 Modifiche alle zone normative Residenziali di Nuovo Impianto (RSn)

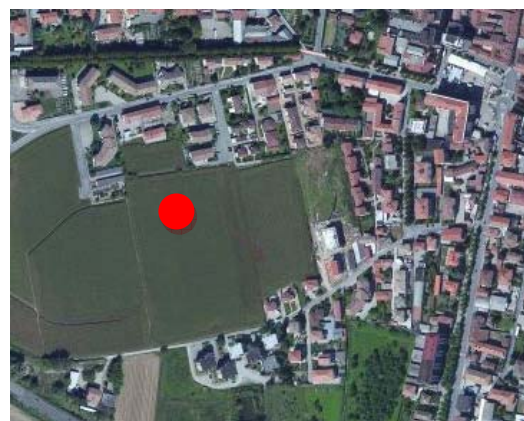
Seguendo il percorso descritto nei paragrafi precedenti, descritto nel Documento Tecnico di Verifica (vedi allegati relativi e schede di progetto), sono state ridisegnate alcune delle aree residenziali di nuovo impianto. Nelle schede che seguono viene riportato il confronto tra il PRGC vigente e la proposta della nuova zonazione per le aree modificate.

Nella successiva fase di progetto preliminare saranno verificate le prescrizioni contenute nelle singole schede normative di zona al fine di rendere coerenti parametri urbanistici, edilizi e destinazioni secondarie ammissibili nelle Zone residenziali interessate dalla variante. In particolare è intenzione verificare la coerenza delle funzioni urbanistiche presenti e previste con le attività commerciali, attualmente ammesse in tutte le aree RSn.

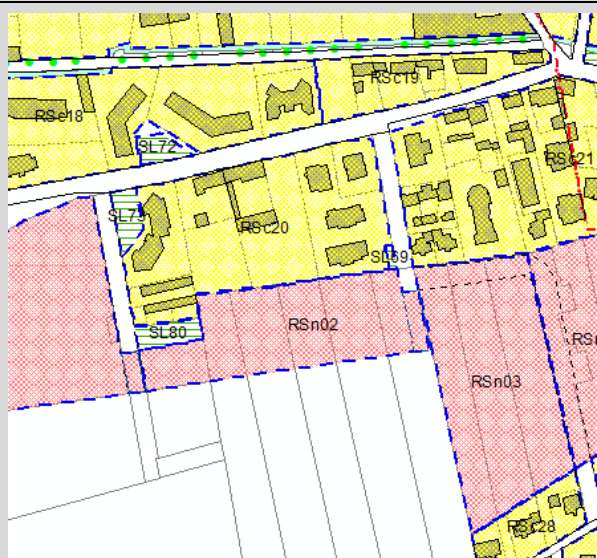
Le schede morfologiche degli ambiti di intervento, riprese dal Documento Tecnico di Verifica, che in questa fase non contengono ancora i parametri prescrittivi delle singole aree, diventeranno nel Progetto Preliminare, parte integrate dell'apparato normativo del Piano, e saranno allegate alle Norme Tecniche di Attuazione.

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 02

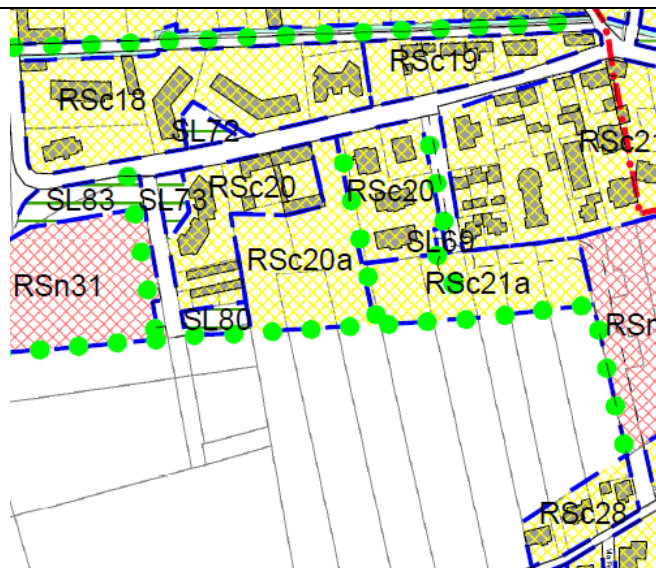
La zona RSn02 viene ripermimetrata portando a monte il confine con il territorio agricolo e inserendo la parte rimanenti in area di completamento



PRG VIGENTE



VARIANTE



codice area

superficie [mq]

RSn02

7.640

codice area

superficie [mq]

RSc20a

4.668

area agricola

2.972

RSn02

RSc20a

area agricola

2

Qualità della copertura del suolo

2

2

2

Capacità d'uso dei suoli

2

2

2

Valore dei servizi ecosistemici

2

2

3

Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane

3

1

1

Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)

2

0

2

Funzionale alla definizione di bordo urbano

3

1

1

Vulnerabilità idrogeologica dei terreni

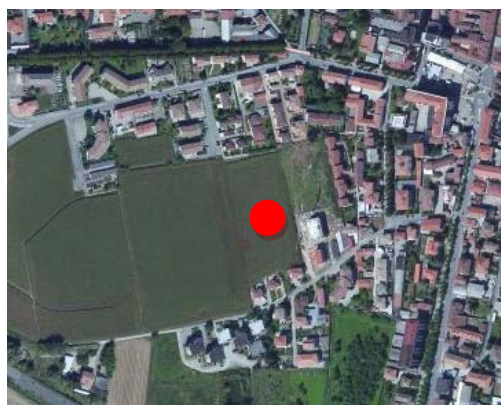
1

1

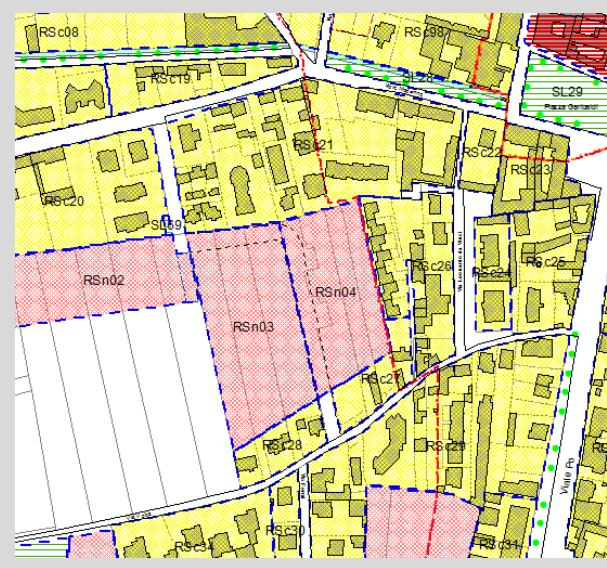
NOTE

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 03

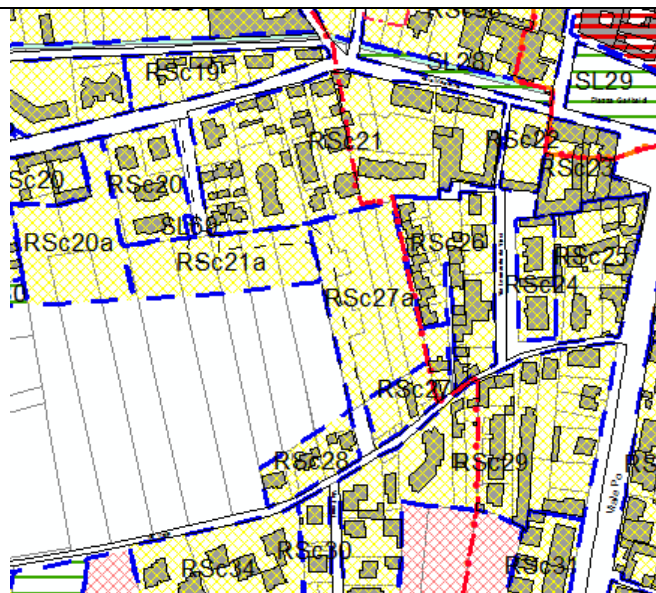
La zona RSn03 viene ripерimetrata stralciando la parte a sud e inserendo la parte rimanente in area di completamento, funzionale alla realizzazione del tratto di strada di collegamento tra via Volta e via Chiò



PRG VIGENTE



VARIANTE



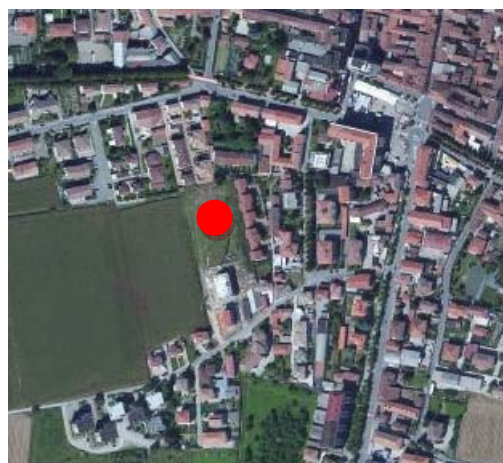
PRG VIGENTE		VARIANTE	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn03	10.124	RSc21a	2.783
		area agricola	7.341

RSn03		RSc21a	area agricola
2	Qualità della copertura del suolo	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2
3	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3	2
1	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	2	1
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3	1
0	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	1	0

NOTE

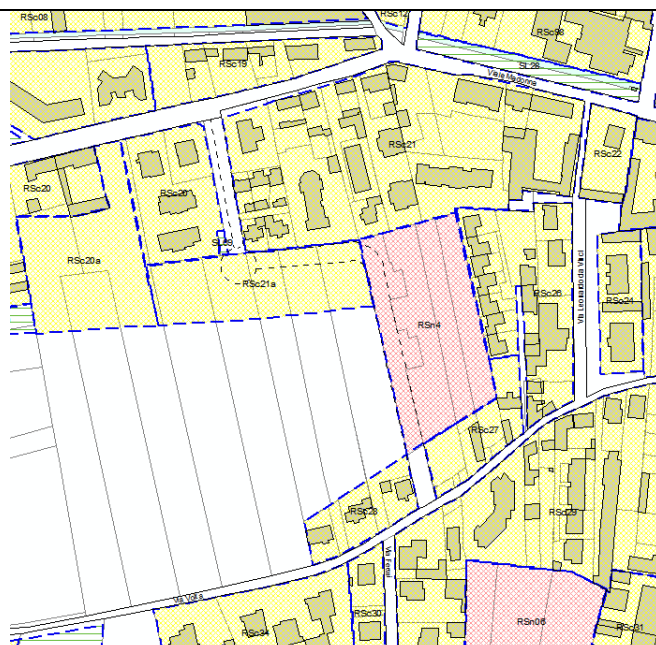
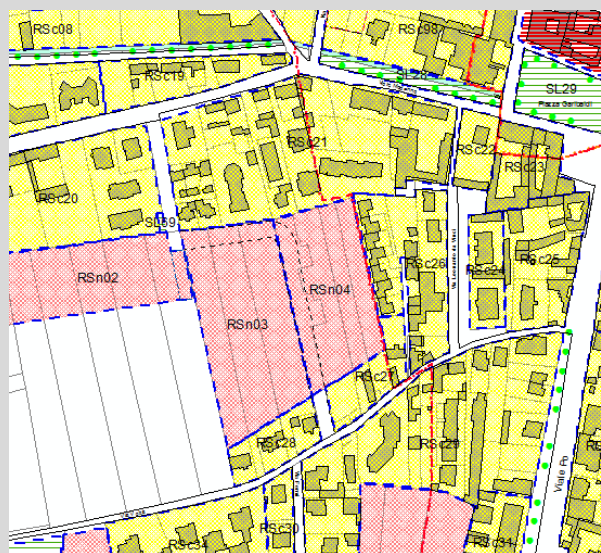
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 04

La zona non viene modificata essendo per due terzi attuata a seguito di SUE.



PRG VIGENTE

VARIANTE



PRG VIGENTE		VARIANTE	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn04	7.364	RSn04	7.364

RSn04		RSn04	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
3	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3	
1	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1	
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
0	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0	

NOTE



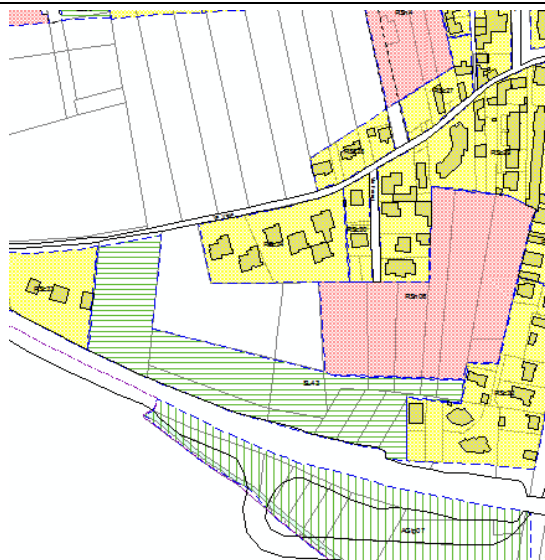
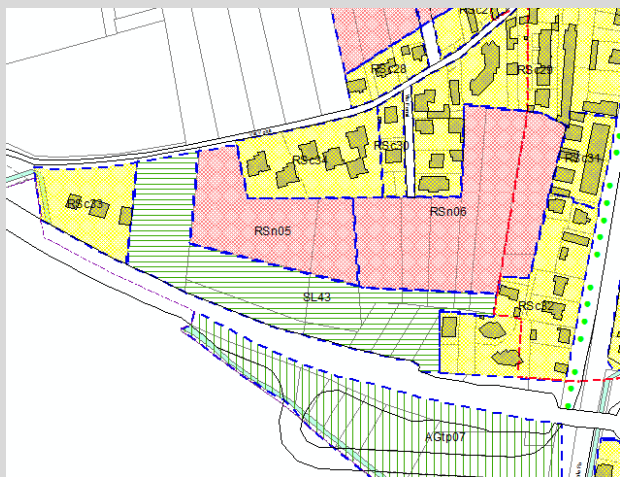
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 05

La zona RSc05 viene stralciata a seguito di esplicita richiesta dei proprietari nella fase tra la Proposta tecnica e il progetto preliminare



PRG VIGENTE

VARIANTE



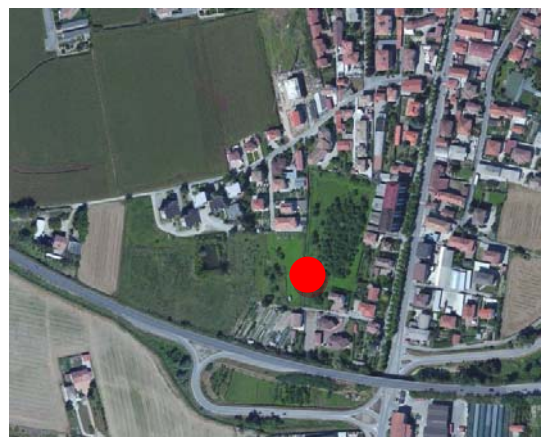
PRG VIGENTE		VARIANTE	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn05	8.809	Area agricola	8.809

RSn05		Area agricola	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
0	Capacità d'uso dei suoli	0	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
3	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
0	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0	

NOTE

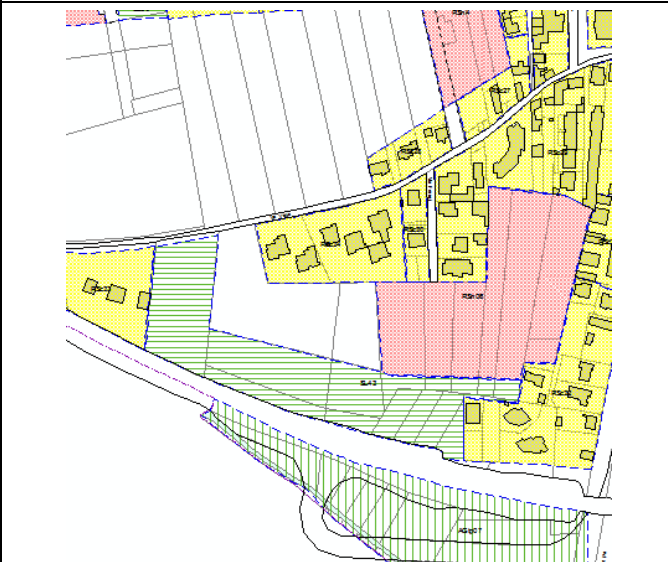
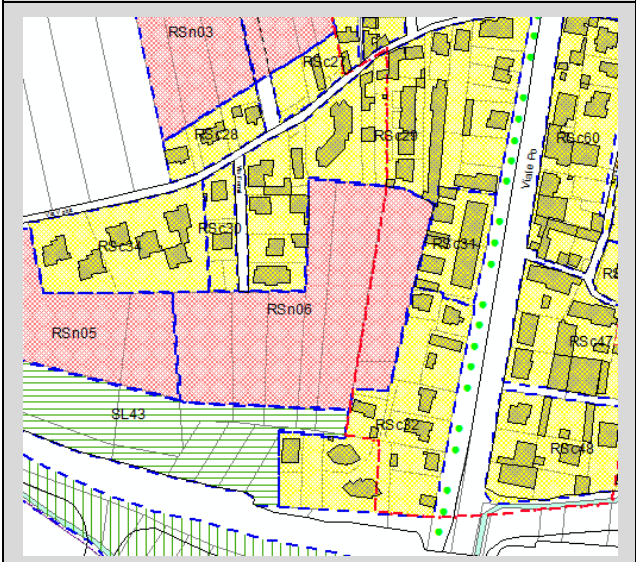
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 06

La zona RSc06 non viene modificata in quanto oggetto di SUE presentato al Comune



PRG VIGENTE

VARIANTE



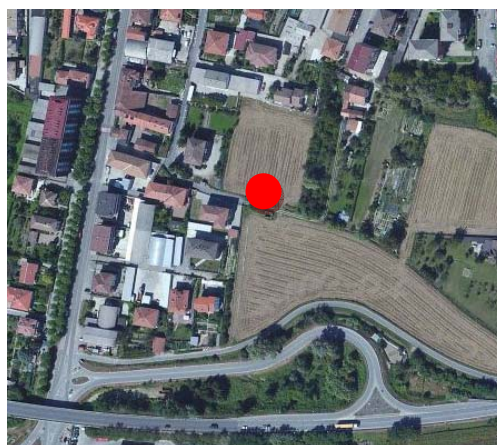
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn06	16.585	RSn06	16.585

RSn06		RSn06	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
1	Capacità d'uso dei suoli	1	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0	
3	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
0	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0	

NOTE

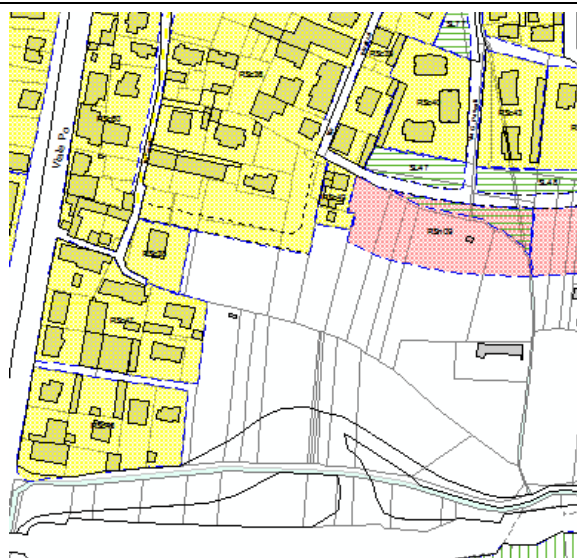
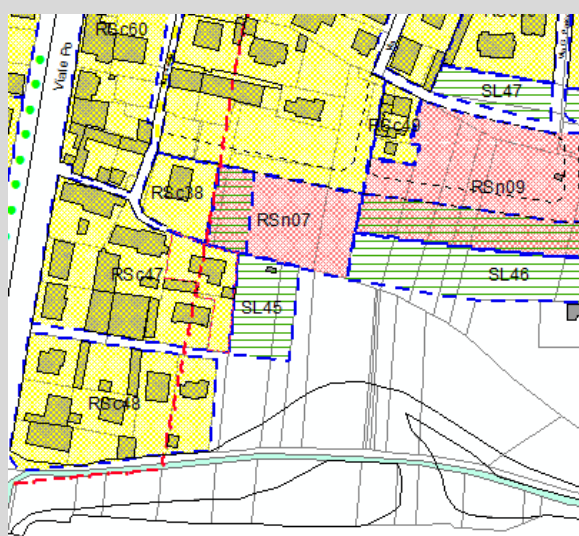
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 07

La zona RSn 07 viene stralciata, di conseguenza sono eliminate le previsioni di strada di piano e le zone a servizi SL45 e l'area a servizi interna alla zona residenziale.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

RSn07

3.727

codice area

superficie [mq]

area agricola

3.727

RSn07

area
agricola

2

Qualità della copertura del suolo

2

2

Capacità d'uso dei suoli

2

1

Valore dei servizi ecosistemici

1

3

Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane

0

1

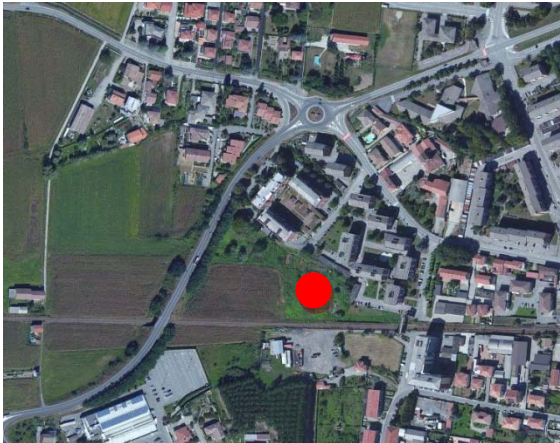
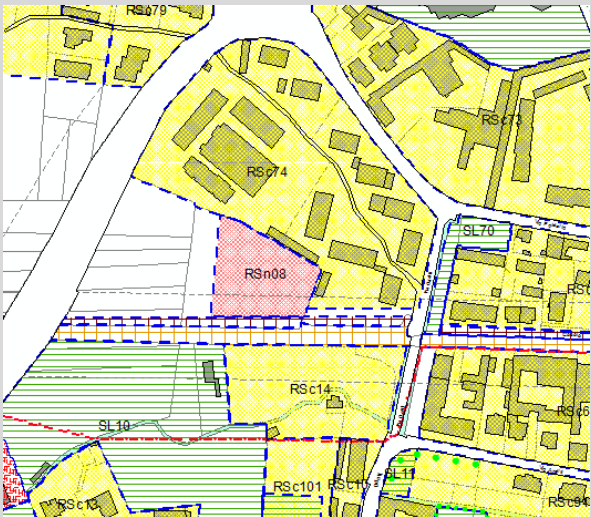
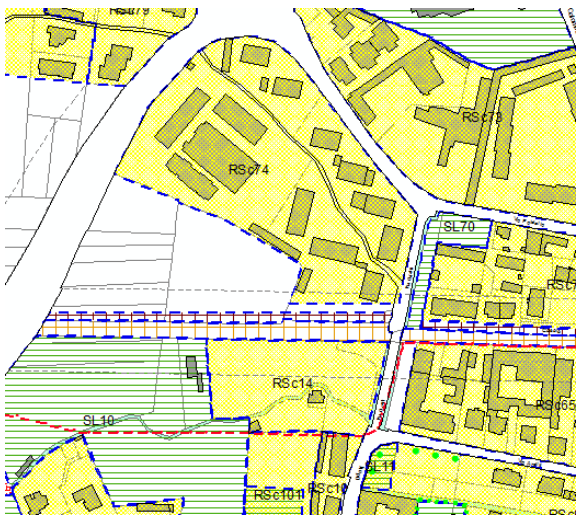
Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)

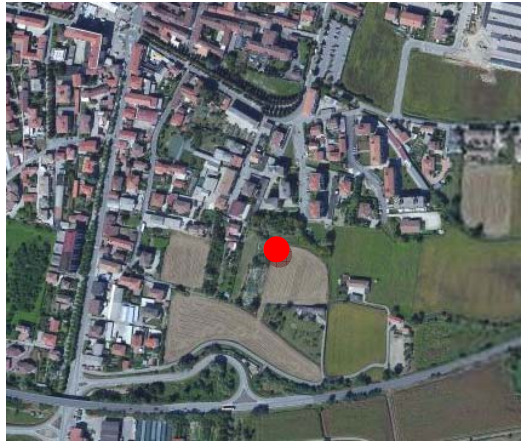
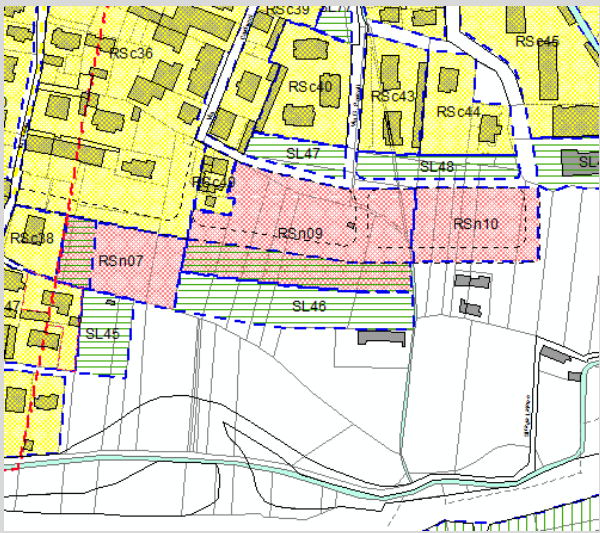
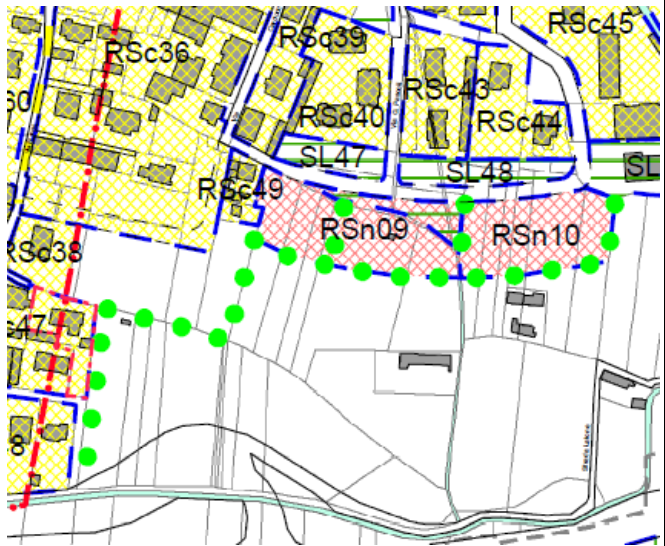
1

3

Funzionale alla definizione di bordo urbano

2

0	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0	
NOTE			
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 08			
La zona RSn 08 viene stralciata.			
PRG VIGENTE		VARIANTE	
			
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn08	4.072	area agricola	4.072
RSn08		area agricola	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
0	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0	
3	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	
0	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	

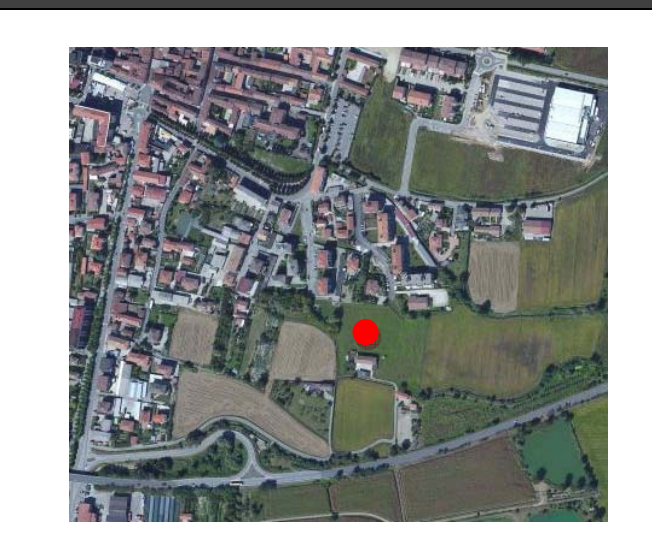
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2	
NOTE			
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 09			
<p>La zona RSn09 viene ridotta spostando il confine sud. Sono eliminate le previsioni di strada di piano e l'area SL46</p>			
PRG VIGENTE		VARIANTE	
			
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn09	9.853	RSn09	5.605
		area agricola	4.248
RSn09		RSn09	area agricola
2	Qualità della copertura del suolo	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
1	Valore dei servizi ecosistemici	2	2
3	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	1
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1	0
3	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3	2

0	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	0	0
----------	---	----------	----------

NOTE

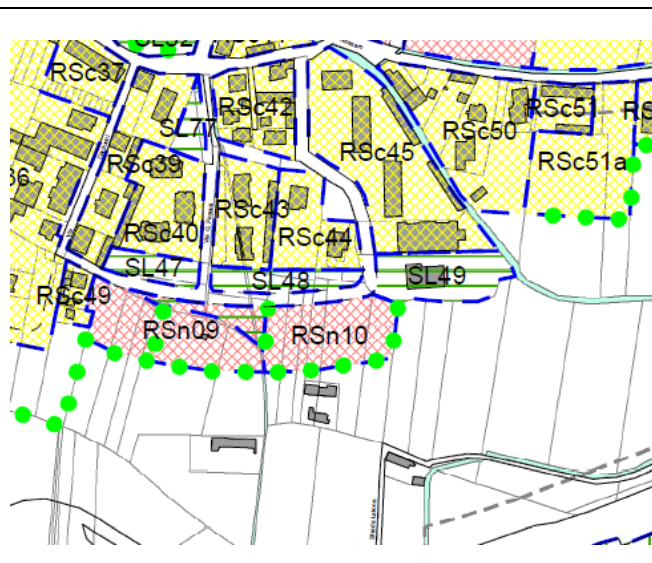
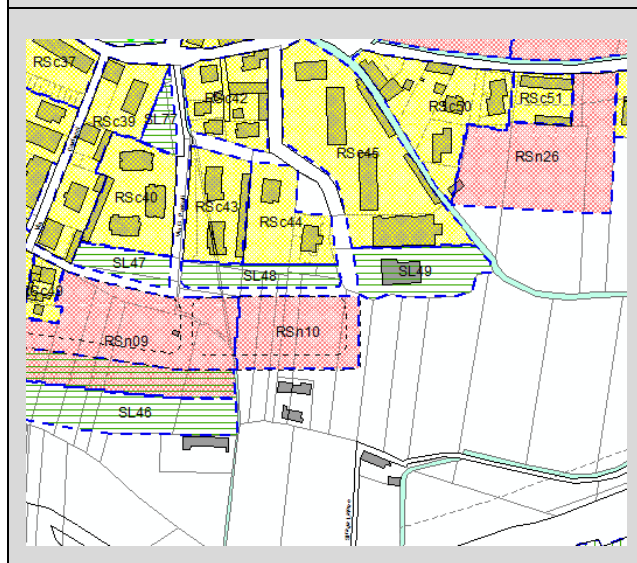
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 10

La zona RSn10 viene leggermente modificata, ma mantiene pressoché le stesse dimensioni




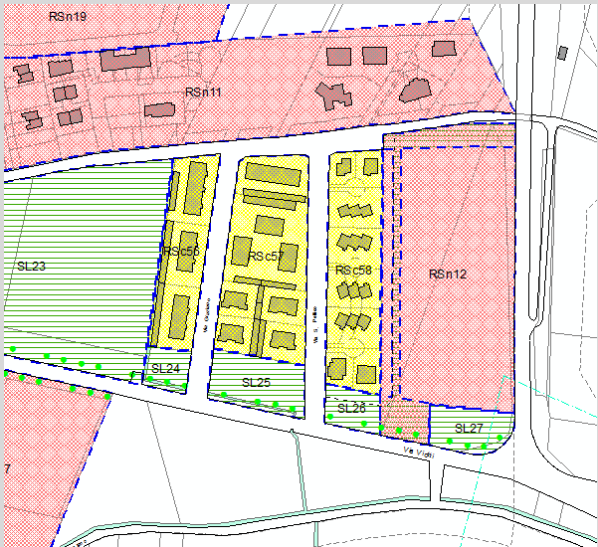
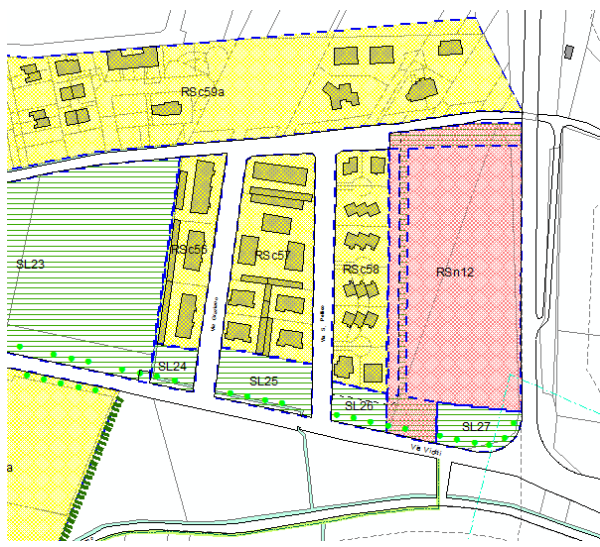
PRG VIGENTE

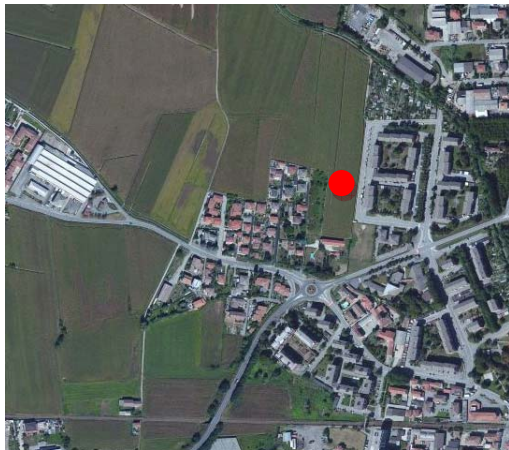
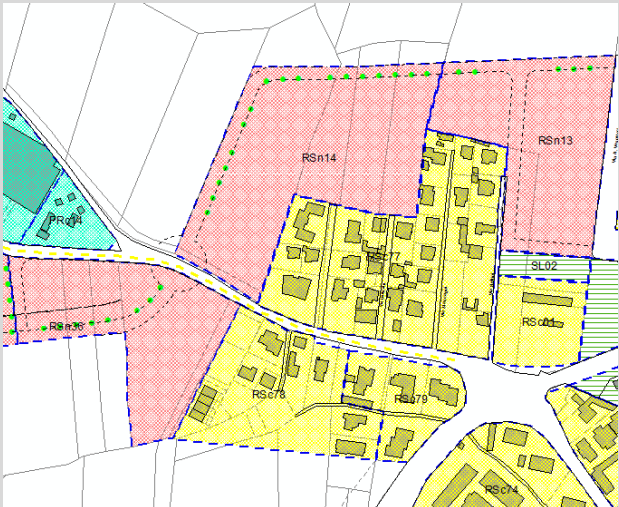

VARIANTE



PRG VIGENTE		VARIANTE	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn10	4.127	RSn10	4.127

RSn10		RSn10	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
1	Valore dei servizi ecosistemici	2	
3	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	

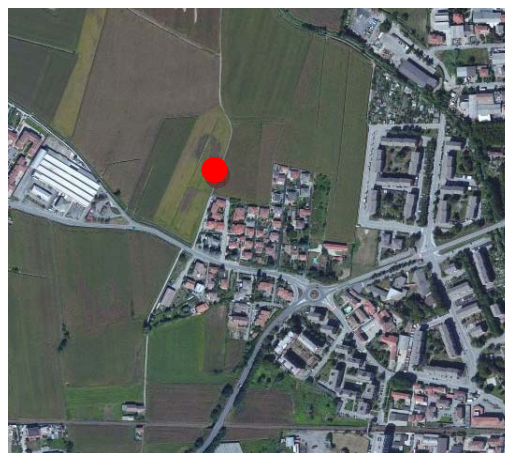
3	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	1	
NOTE			
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 12			
L'area RSn12 non viene modificata			
PRG VIGENTE		VARIANTE	
			
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn12	24.883	RSn12	24.883
RSn12		RSn12	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
1	Valore dei servizi ecosistemici	1	
0	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0	
2	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	2	

2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1		
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2		
NOTE				
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 13				
<p>La zona RSn13 è stata ridotta spostando il confine nord. E' anche stata modificata la viabilità interna.</p>				
PRG VIGENTE		VARIANTE		
				
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]	
RSn13	19.048	RSc77a (A)	7.400	
		area agricola (B)	11.650	
RSn13		A	B	
2	Qualità della copertura del suolo	2	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2	
1	Valore dei servizi ecosistemici	2	2	
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	0	
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	0	
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	1	

3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3	3
NOTE				

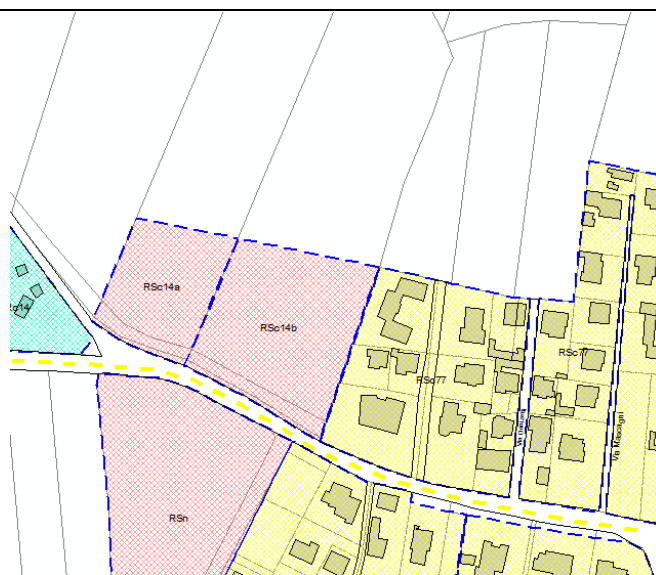
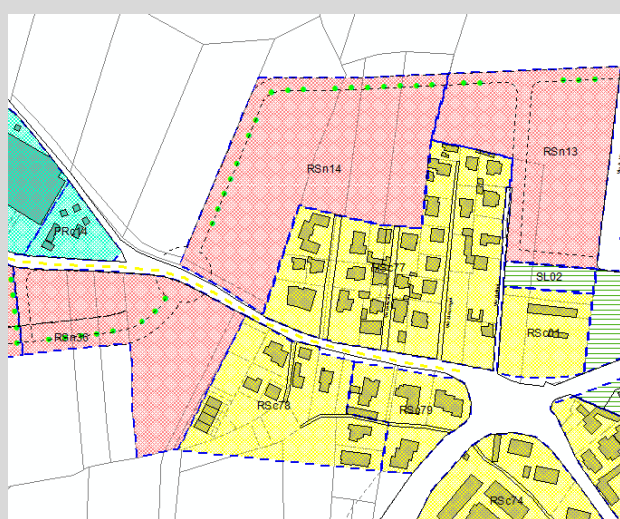
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 14

La zona RSn14 è stata ridotta spostando il confine nord. E' anche stata modificata la viabilità interna. Inoltre comprende un nuovo mappale a ovest quale area a servizi e di compensazione ambientale.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn14	27.442	RSn14a (A)	3.850
		area agricola (B)	7.450
		RSn14b (C)	7.150

RSn14		A	B	C
2	Qualità della copertura del suolo	2	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2	2
1	Valore dei servizi ecosistemici	2	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	0	1
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	0	0

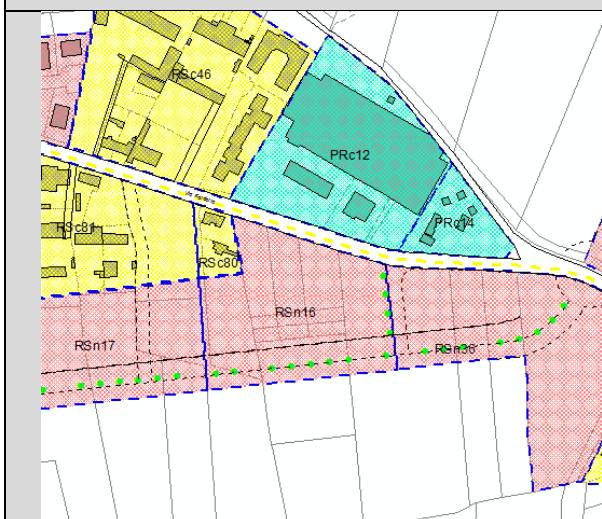
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1	1	1
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3	3
NOTE				

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 16

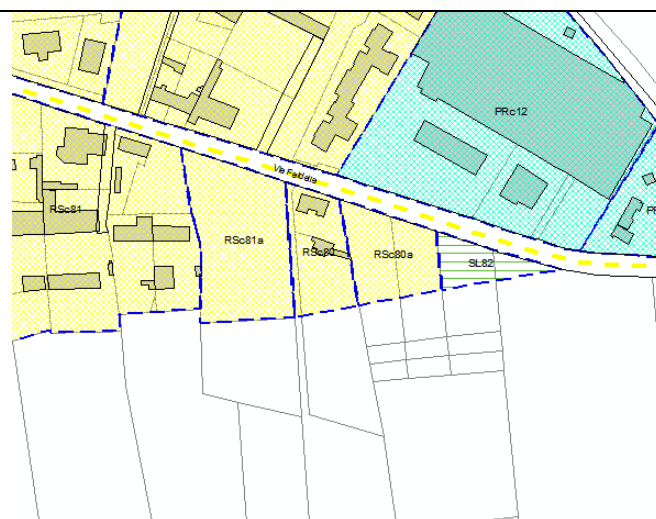
La zona RSn16 viene stralciata. Un'area di modeste dimensioni è inserita in zona di completamento e in area destinata a servizi. Viene anche eliminata la previsione della strada di piano in quanto non più funzionale all'accesso alle aree RSn.



PRG VIGENTE



VARIANTE



codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn16	13.581	RSc80a (A)	1.530
		area agricola (B)	10.725
		area a servizi (C)	1.326

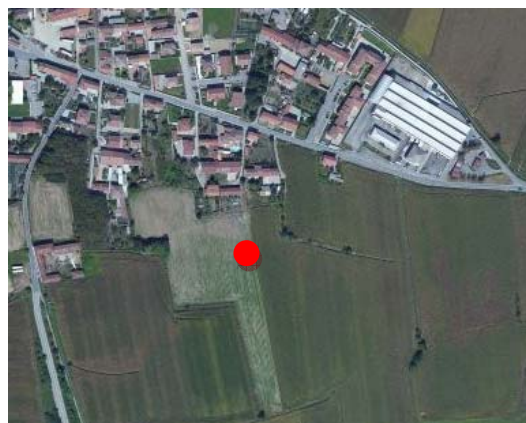
RSn16		A	B	C
2	Qualità della copertura del suolo	2	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	0	1
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	2	0	1

2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	0	2
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3	3

NOTE

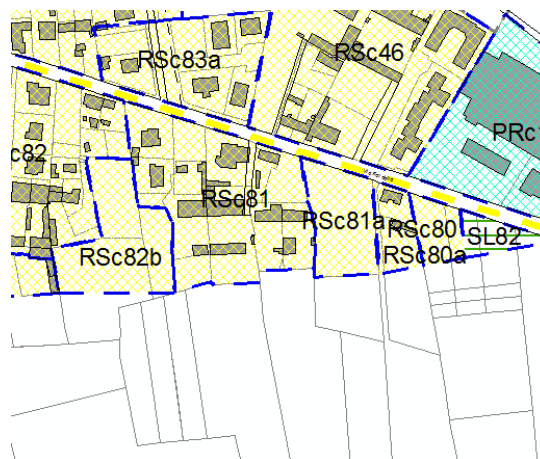
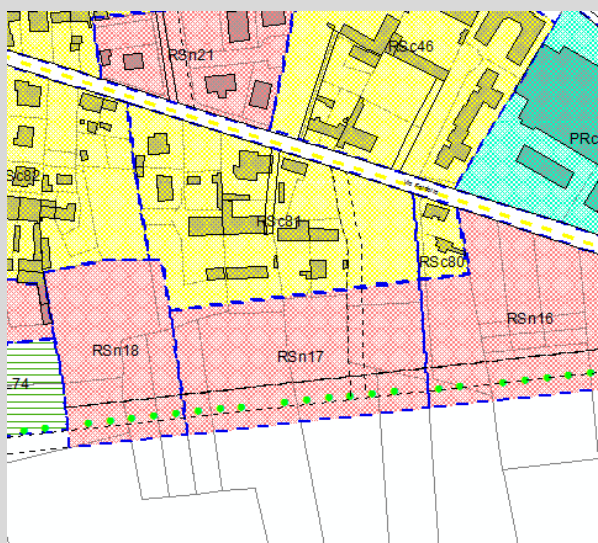
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 17

La zona RSn17 viene stralciata. Un'area di modeste dimensioni è inserita in zona di completamento. Viene anche eliminata la previsione della strada di piano in quanto non più funzionale all'accesso alle aree RSn.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn17	13.059	RSc81a	590
		area agricola	12.469

RSn17		area agricola	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	

2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	

NOTE

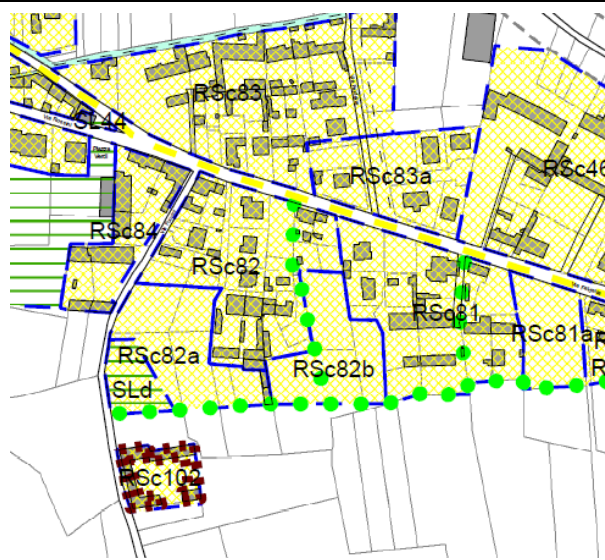
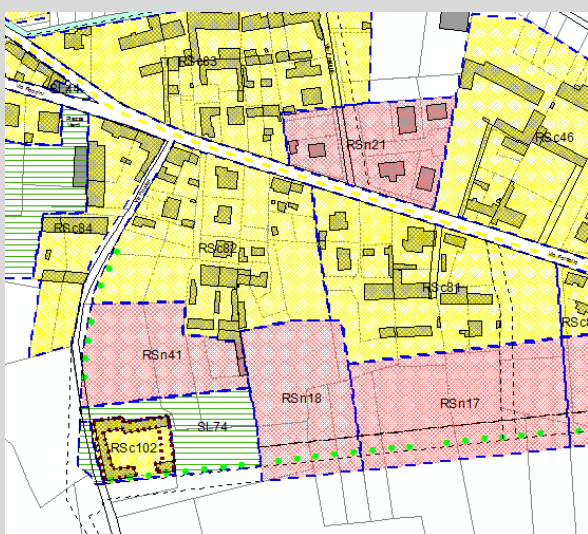
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 18

La zona RSn18 viene stralciata. Un'area è inserita in zona di completamento. Viene anche eliminata la previsione della strada di piano in quanto non più funzionale all'accesso alle aree RSn.



PRG VIGENTE

VARIANTE



PRG VIGENTE		VARIANTE	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn18	8.786	RSc82b	2.997
		area agricola	5.789

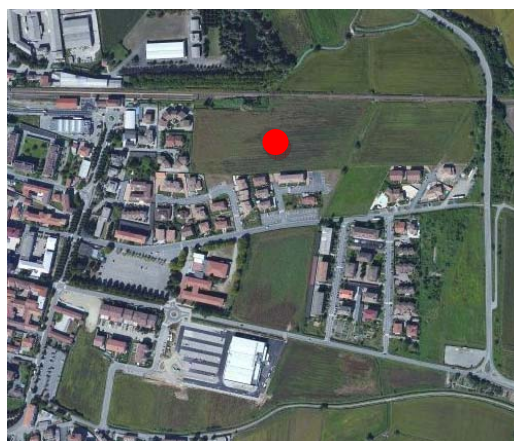
RSn18		RSc82b	area agricola
2	Qualità della copertura del suolo	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	0

0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	0
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3	1
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3

NOTE

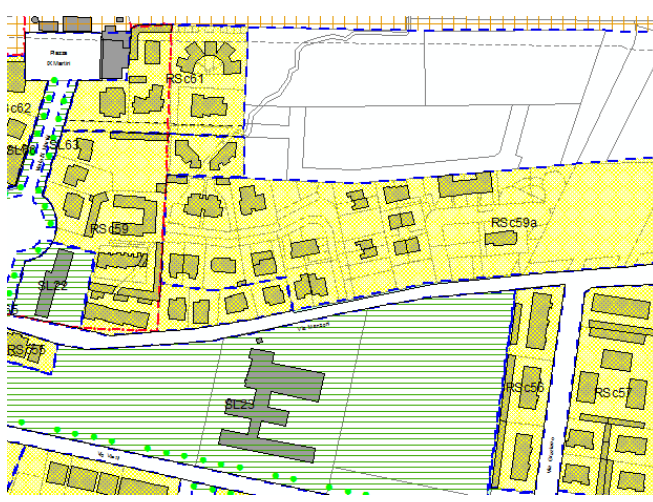
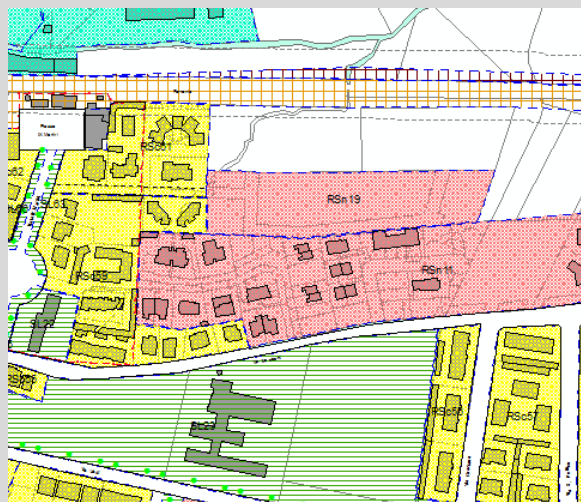
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 19

La zona RSn19 viene stralciata.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn19	13.210	area agricola	13.210

RSn19		area agricola	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
0	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0	
1	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1	

1	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1	
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2	

NOTE

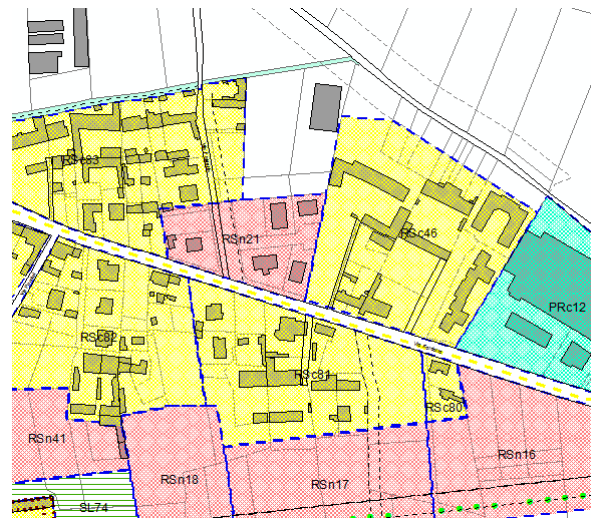
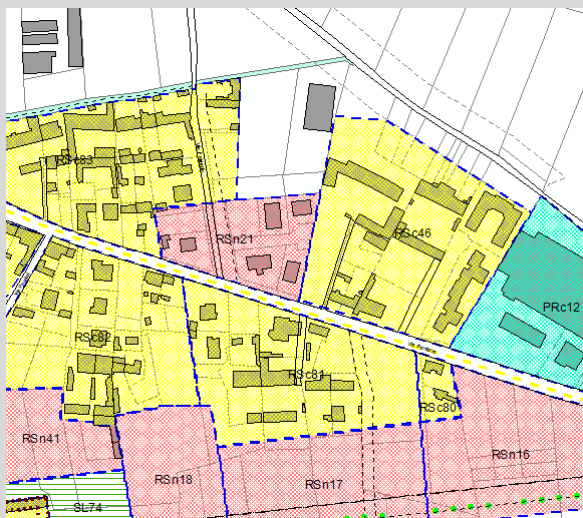
CODICE AREA NORMATIVA: RSn21

Non viene modificato il perimetro dell'area, ma essendo la zona attuata a seguito di SUE, si modifica inserisce le aree tra le aree di completamento.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn21	7.652	RSn21 (A)	7.652
			(A)
	Qualità della copertura del suolo		
	Capacità d'uso dei suoli		
	Valore dei servizi ecosistemici		
	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane		
	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)		

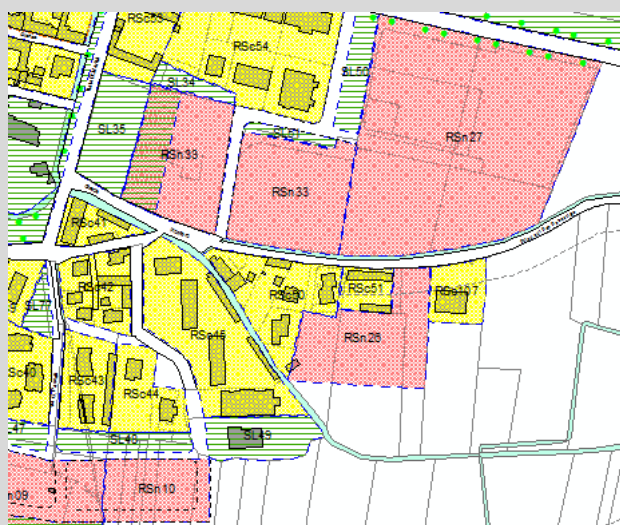
	Funzionale alla definizione di bordo urbano		
	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni		
NOTE			
area già attuata			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 26

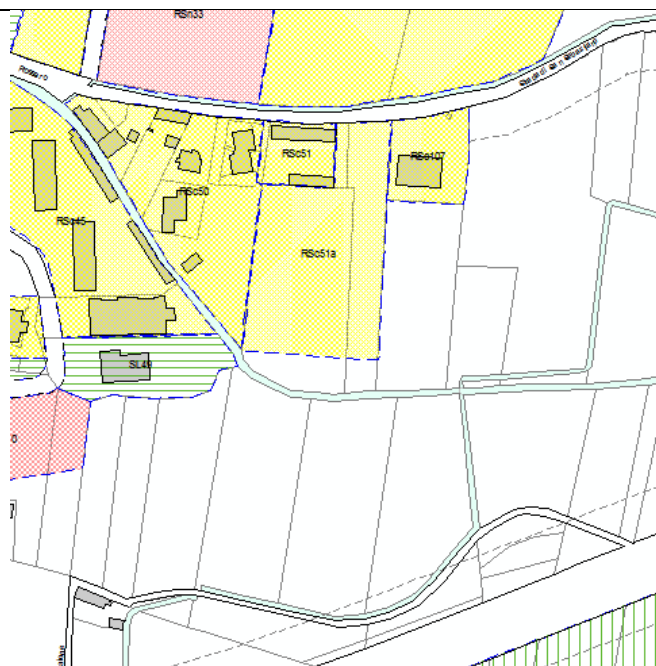
L'area viene classificata come zona di completamento in quanto la parte ad ovest è già utilizzata come area di pertinenza degli edifici esistenti e la parte rimanente è di modeste dimensioni e non sono previste nuove strade o servizi pubblici



PRG VIGENTE



VARIANTE



PRG VIGENTE		VARIANTE	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn26	7.025	RSc51a (A)	7.880
		RSc50 (B)	1.770
RSn26		A	B
2	Qualità della copertura del suolo	3	3
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2

1	Valore dei servizi ecosistemici	3	2
0	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0	0
1	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	1
1	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1	1
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2	2

NOTE

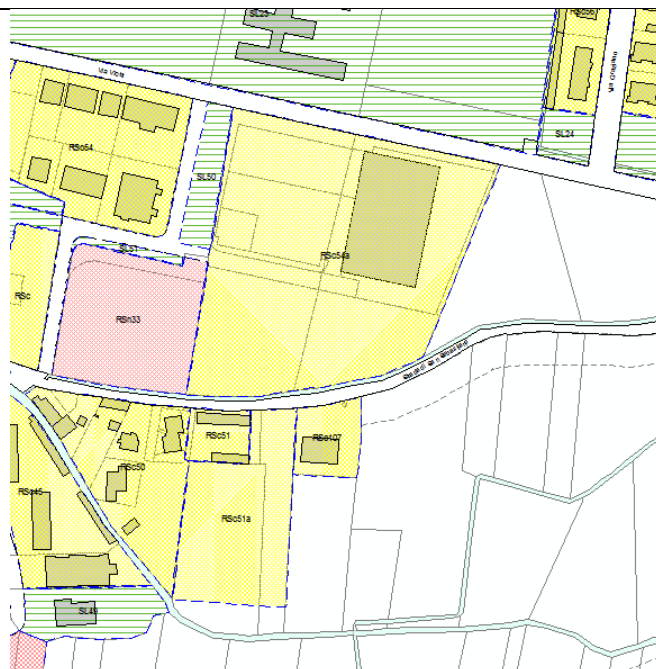
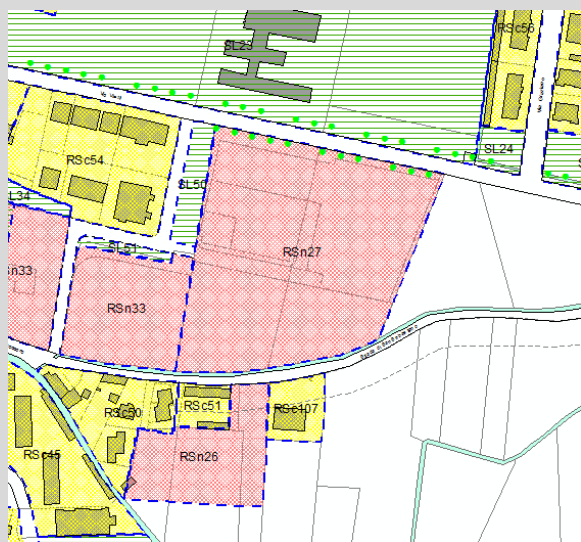
CODICE AREA NORMATIVA: RSn27

Non viene modificato il perimetro dell'area, ma essendo la zona per due terzi attuata a seguito di SUE, si modifica inserisce le aree tra le aree di completamento.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

RSn27

28.068

codice area

superficie [mq]

RSn27

28.068

RSn27		RSc54a	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
3	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	
1	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1	
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2	
NOTE			
area parzialmente già attuata			

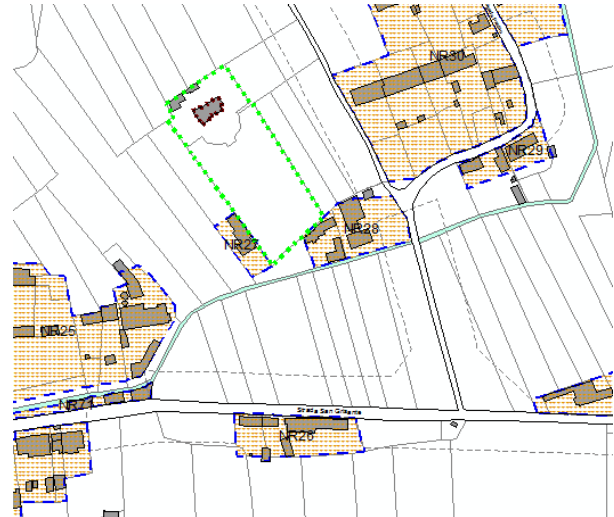
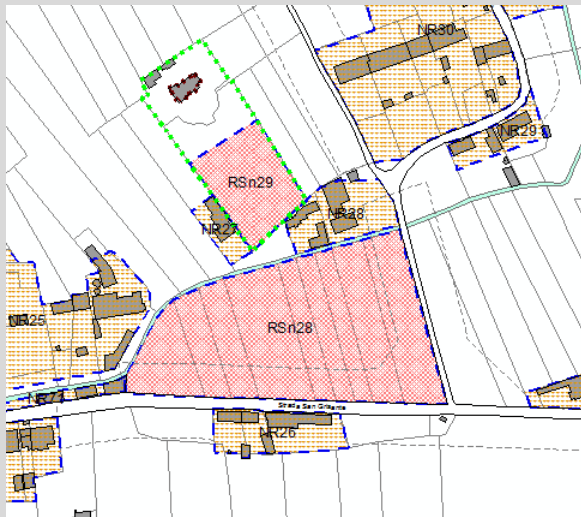
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 28

La zona RSn28 viene stralciata



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]

RSn28

16.765

area agricola

16.765

RSn28

area

		agricola	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
1	Valore dei servizi ecosistemici	1	
1	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	
1	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1	
0	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	

NOTE

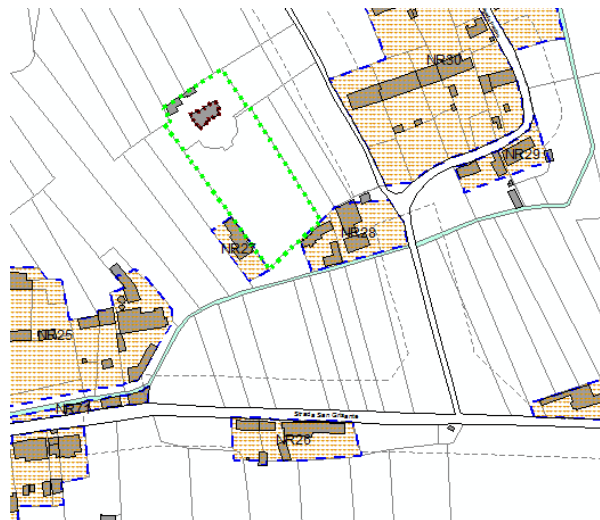
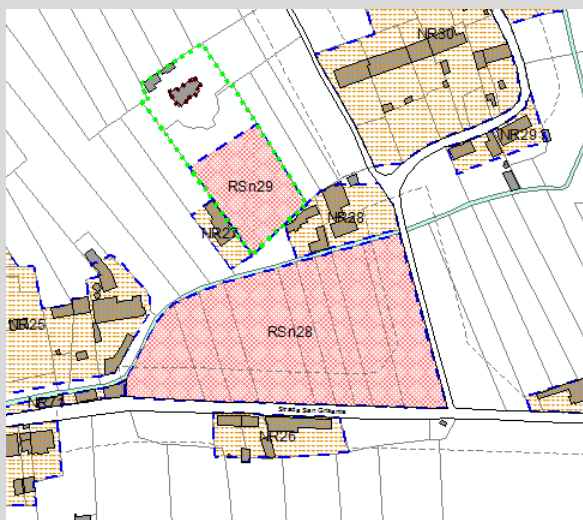
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 29

La zona RSn29 viene stralciata



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]


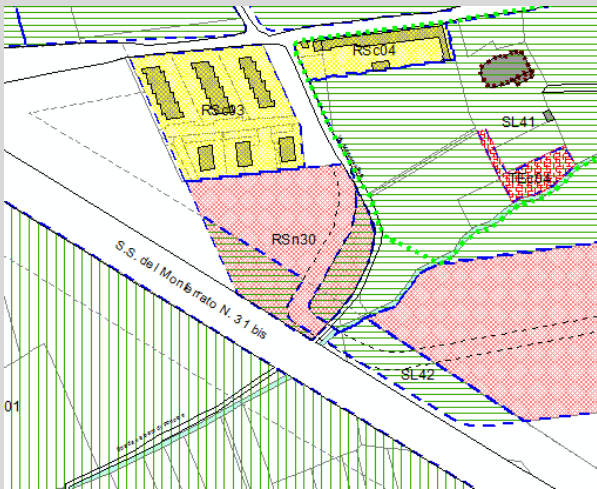
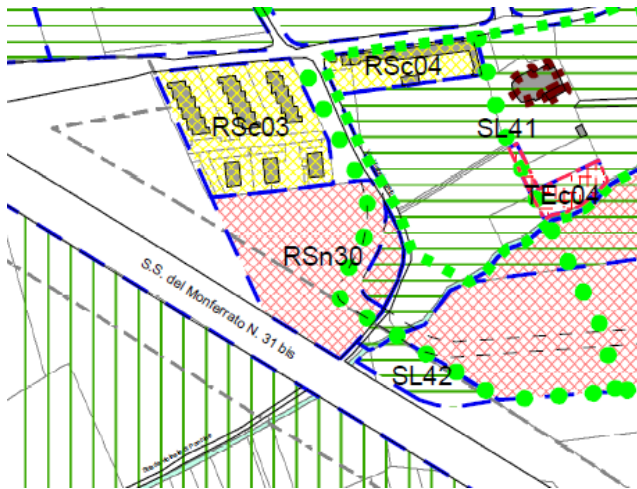
RSn29

3.427

area agricola

3.427

RSn29		area agricola	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
1	Capacità d'uso dei suoli	1	
1	Valore dei servizi ecosistemici	1	
0	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0	
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	
0	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	
NOTE			

CODICE AREA NORMATIVA: RSn30			
<p>La zona non viene modificata, solamente l'area a servizi non viene individuata nelle tavole di piano ma sarà definita in sede di SUE</p>			
PRG VIGENTE		VARIANTE	
			
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn30	9.899	RSn30	9.899

RSn30		RSn30	
1	Qualità della copertura del suolo	1	
0	Capacità d'uso dei suoli	0	
0	Valore dei servizi ecosistemici	0	
3	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3	
1	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1	
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2	

NOTE

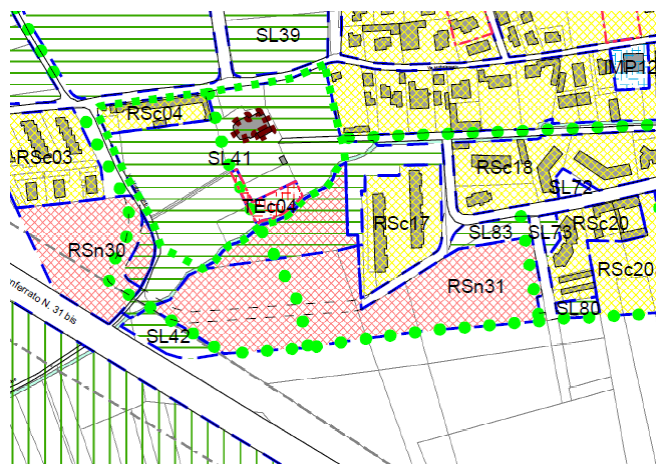
CODICE AREA NORMATIVA: RSn31

La zona RSn31 viene ridotta spostando il confine sud. Inoltre le aree a servizi a nord sono inserite all'interno della zona per facilitarne l'attuazione contestuale.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

RSn31

33.030

codice area

superficie [mq]

RSn31

23.527

area agricola

3.689

area a servizi

5.814

RSn31		RSn31	area agricola
2	Qualità della copertura del suolo	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2
3	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3	3
1	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	2	2
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3	3
1	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	1	1

NOTE

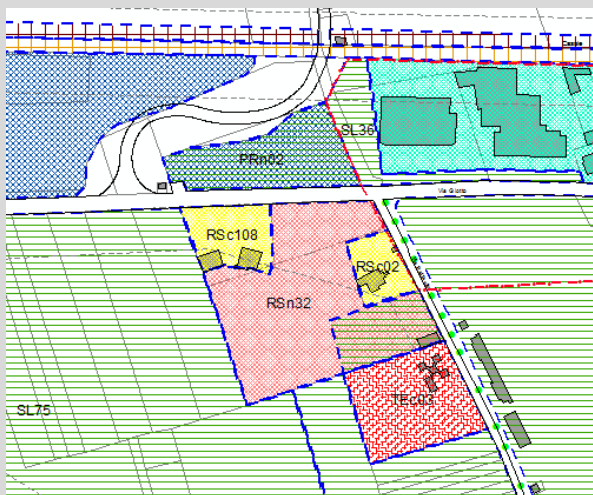
CODICE AREA NORMATIVA: RSn32

La zona RSn32 rimane uguale, viene solo spostata l'area SLd interna.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn32	12.235	RSn32 (A)	12.235

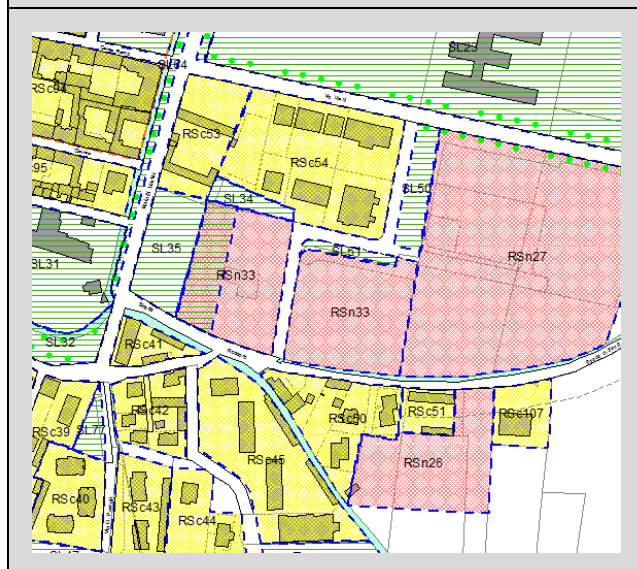
RSn32				
2	Qualità della copertura del suolo	A		
2	Capacità d'uso dei suoli	2		
2	Valore dei servizi ecosistemici	2		
0	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0		
3	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3		
3	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3		
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2		
NOTE				

CODICE AREA NORMATIVA: RSn33

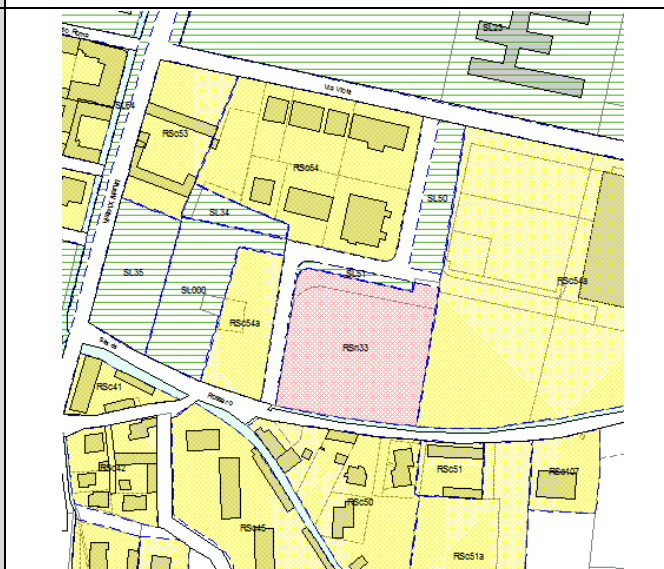
La zona RSn33 viene in parte trasformata in area RSC e in parte in Area SL



PRG VIGENTE



VARIANTE



PRG VIGENTE		VARIANTE	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn33	15.078	RSn33 (A)	7.900
		RSc54a (B)	3.150

		SL35a	4.080		
RSn33			RSn33	RSc54a	SL35a
2	Qualità della copertura del suolo	2	2	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	2	2	2
3	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	3	3	3
1	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	0	0	0
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2	2	2	2
NOTE					

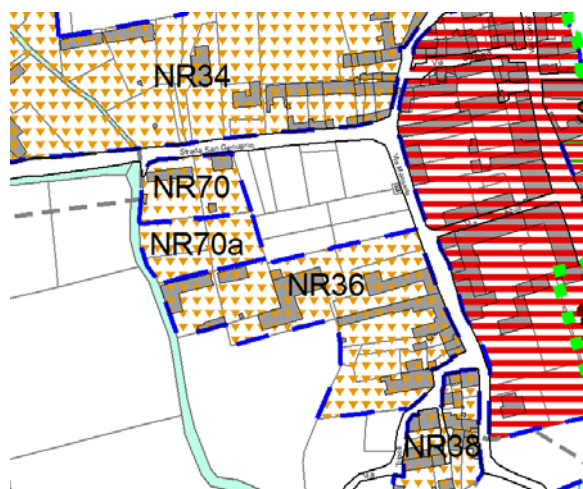
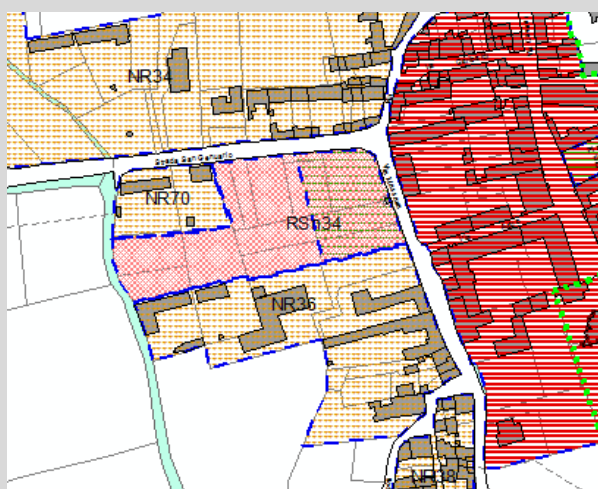
CODICE AREA NORMATIVA: RSn34

La zona RSn34 viene stralciata. Una porzione viene inserita in area di completamento



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]

RSn34

7.393

NR70a

2.092

		area agricola	5.301
RSn34		NR70a	area agricola
3	Qualità della copertura del suolo	3	3
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
3	Valore dei servizi ecosistemici	3	3
0	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	2
3	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	3
1	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	0
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3

NOTE

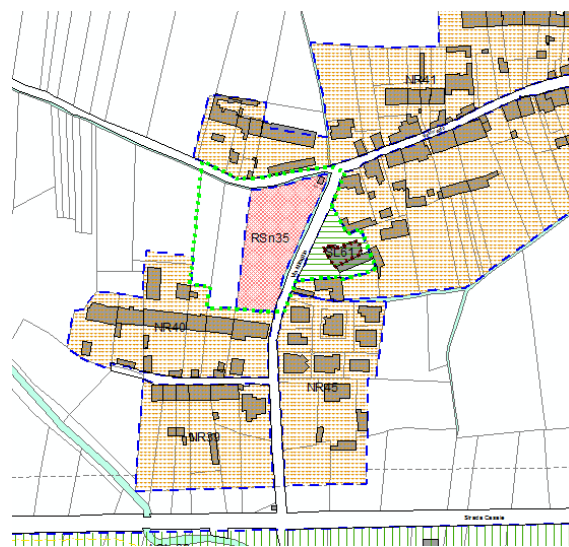
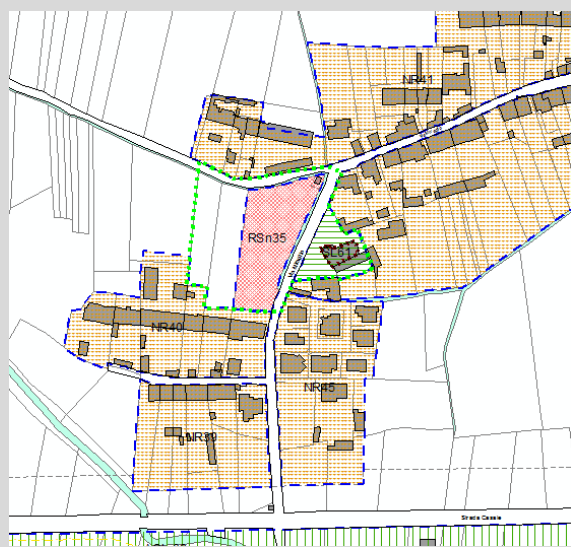
CODICE AREA NORMATIVA: RSn35

La zona RSn35 non viene modificata



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]

RSn35

4.198

RSn35

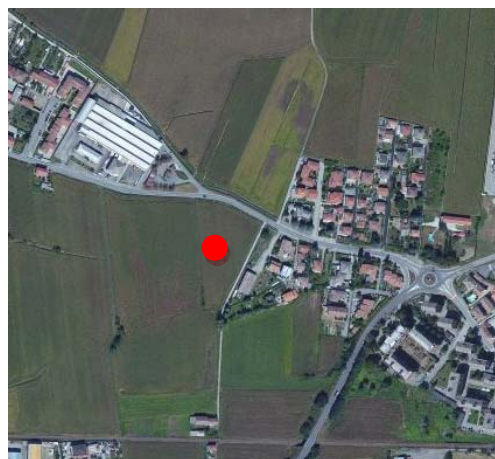
4.198

RSn35		RSn35	
3	Qualità della copertura del suolo	3	
0	Capacità d'uso dei suoli	0	
3	Valore dei servizi ecosistemici	3	
1	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	
0	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	

NOTE

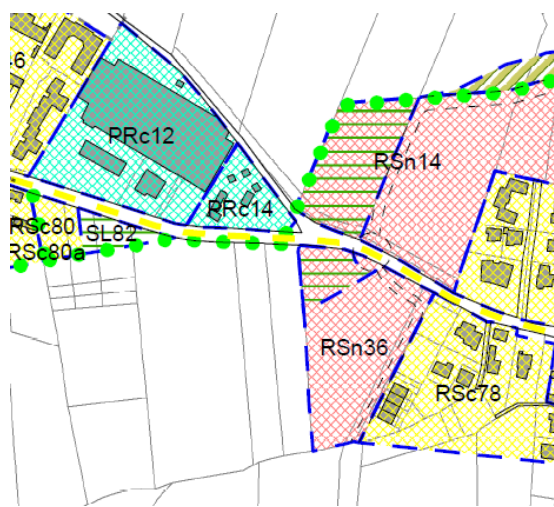
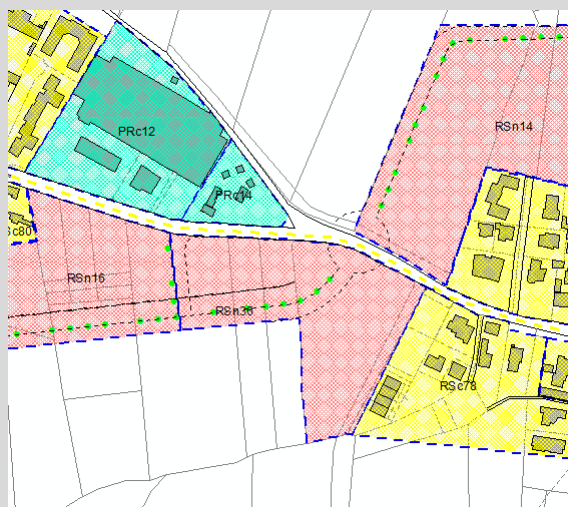
CODICE AREA NORMATIVA: RSn36

La zona RSn36 viene ridotta. Viene anche modificata la strada di Piano.



PRG VIGENTE

VARIANTE



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]

RSn36

17.453

RSn36

7.793

		area agricola	6.560
		area a servizi	3.100

RSn36		RSn36	area agricola
2	Qualità della copertura del suolo	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	1
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	0
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	1	1
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3

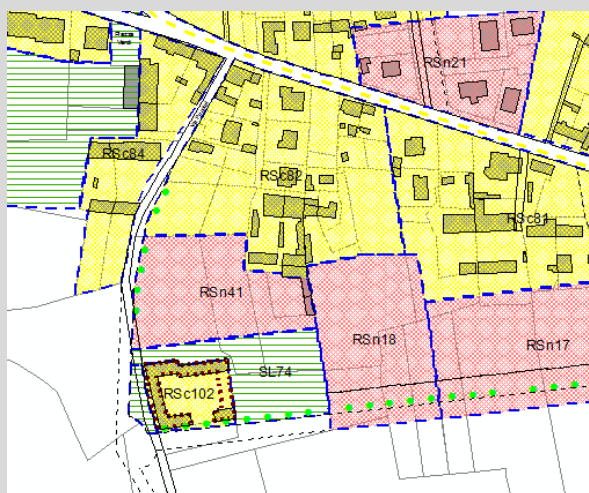
NOTE

CODICE AREA NORMATIVA: RSn41

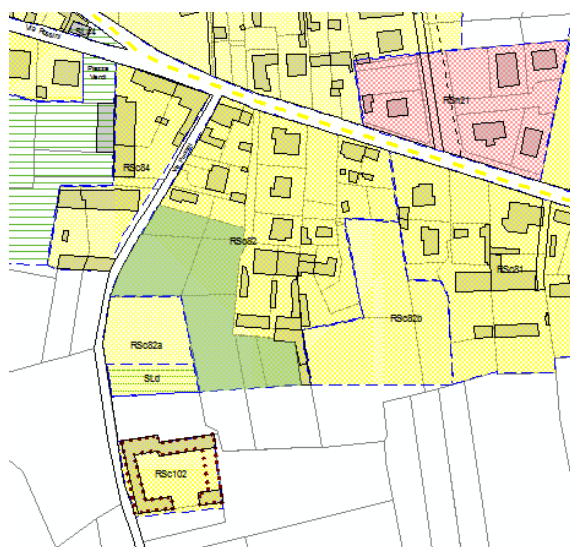
La zona RSn41 viene parzialmente ridotta e inserita in area di completamento. Una porzione di questa diventa area a verde privato senza capacità insediativa



PRG VIGENTE



VARIANTE



codice area

superficie [mq]

RSn41

7.359

codice area

superficie [mq]

RSc82a

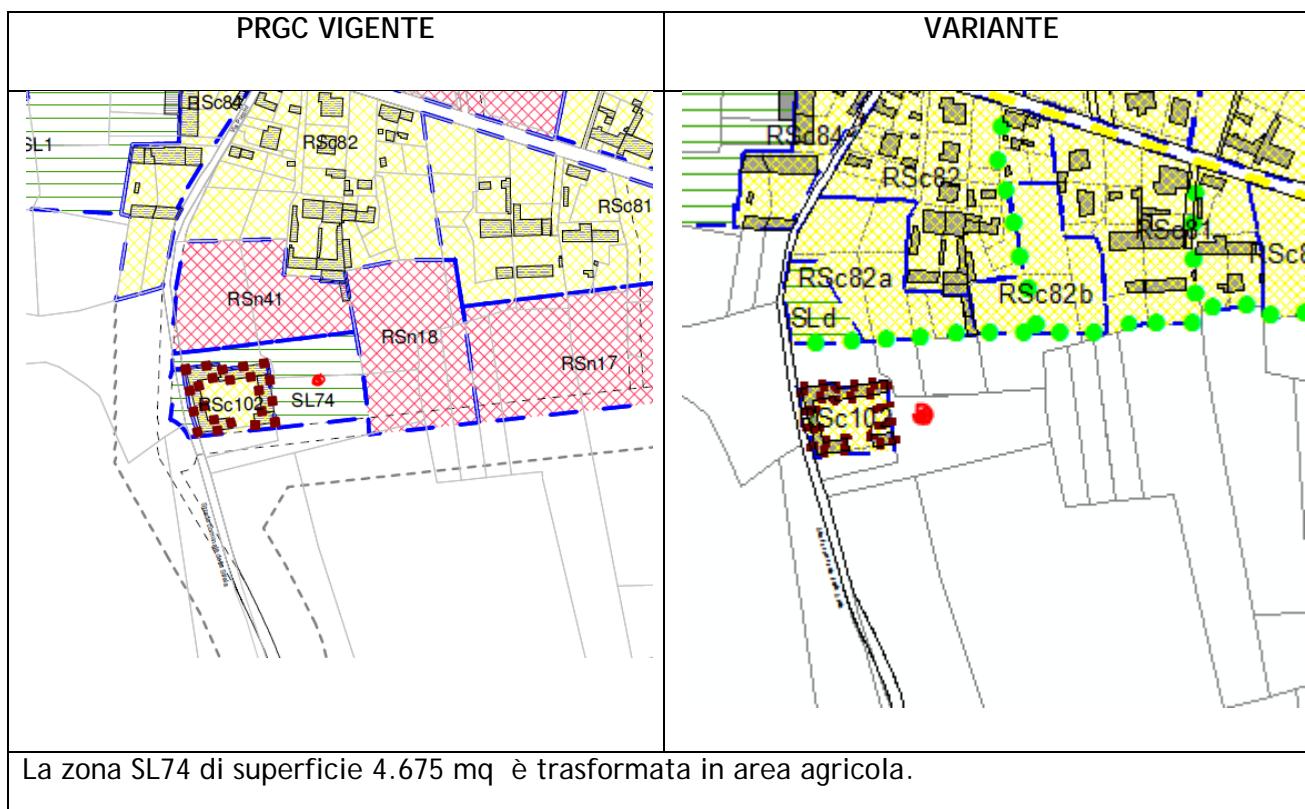
5.010

		RSc82	800
		area agricola	1.549
RSn41		RSc82a	area agricola
2	Qualità della copertura del suolo	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	0
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1	0
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3	0
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3
NOTE			

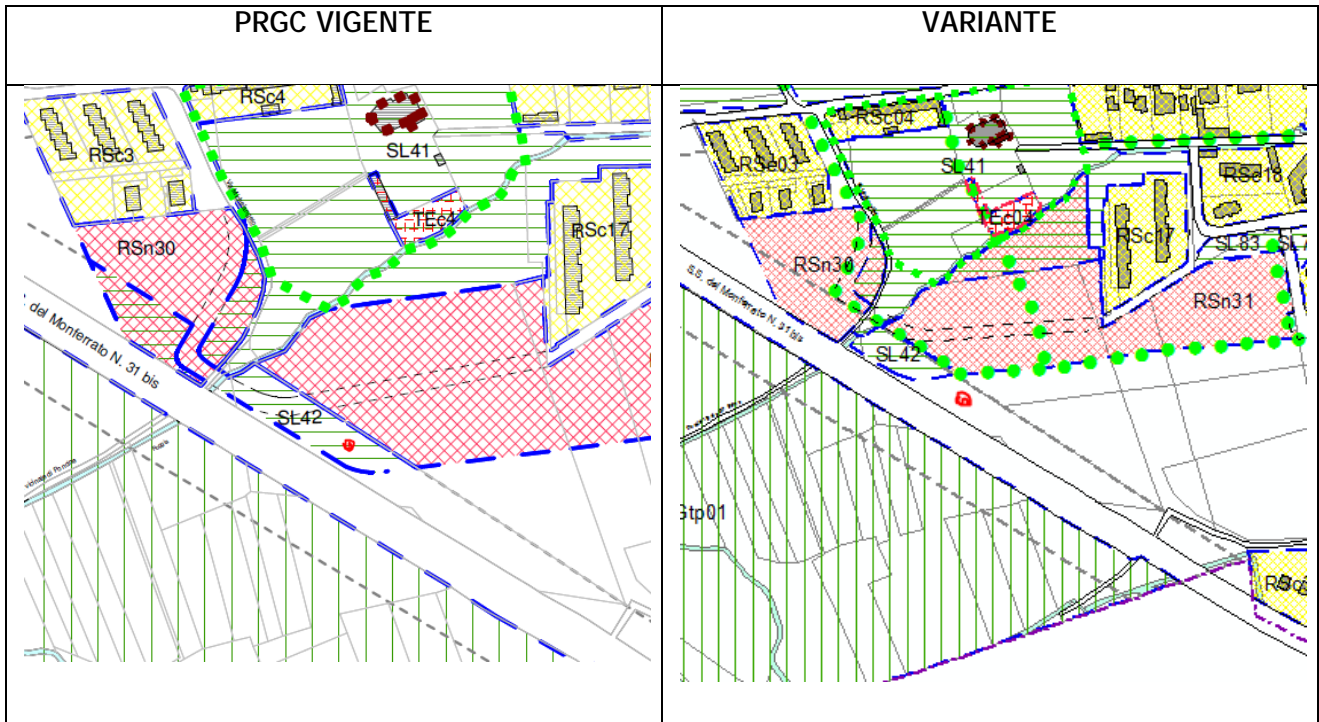
3.6.1 Verifica degli standards urbanistici

Le modifiche alle aree residenziali di nuovo impianto hanno evidentemente determinato una revisione delle aree a servizi pubblici definiti ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

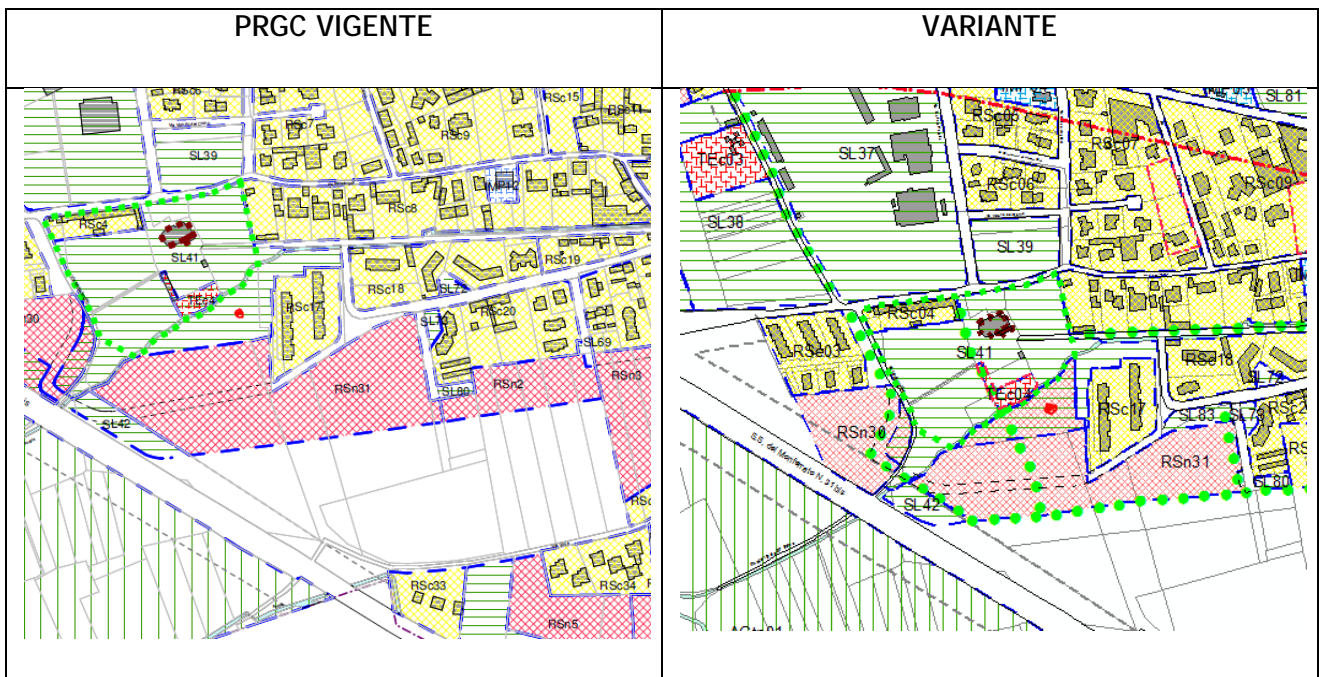
Le modifiche riguardano alcune zone SL non più coerenti con il disegno urbanistico che sono state stralciate nella proposta di variante strutturale.



Alcune aree sono state leggermente modificate per adeguarsi al nuovo disegno urbanistico

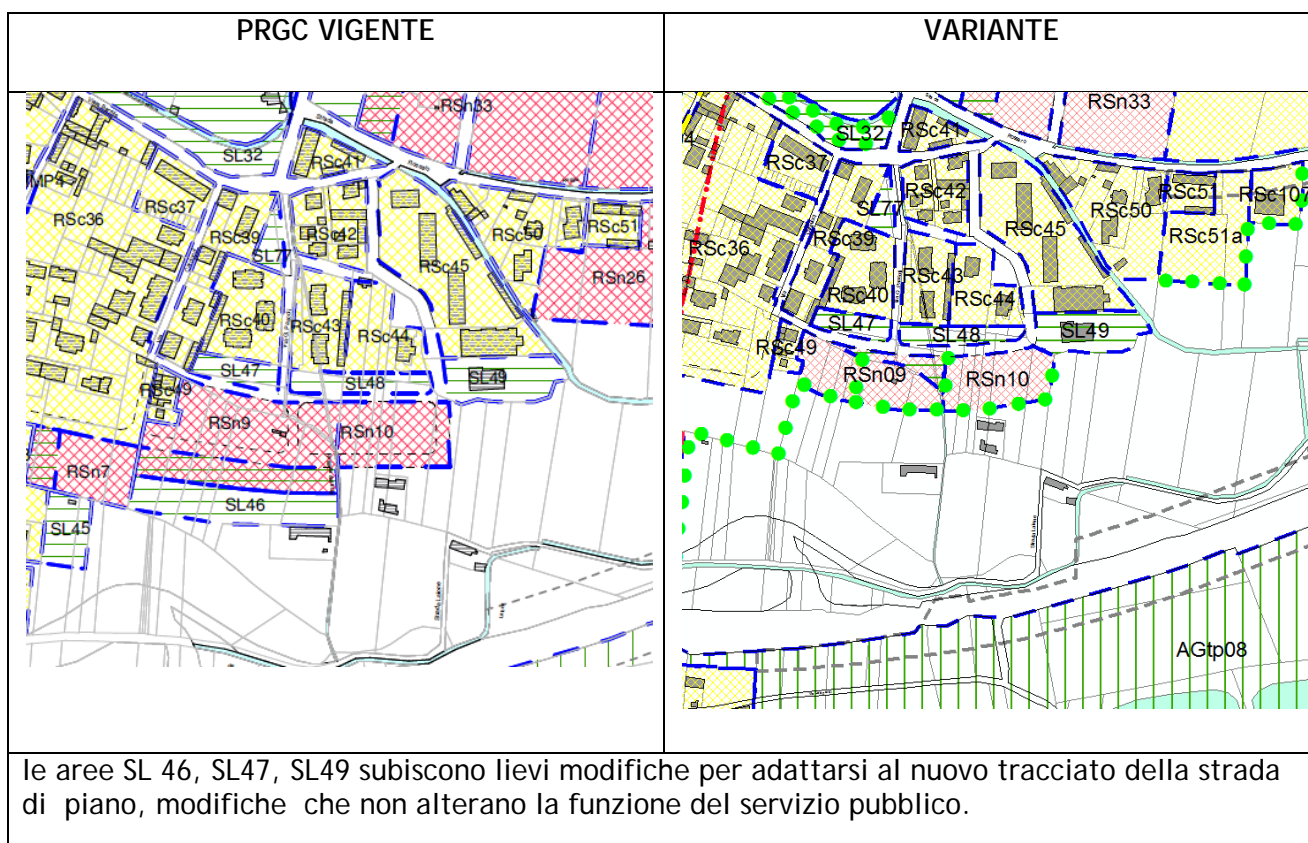


La zone SL42 viene ridotta di una superficie di 1095 mq che sono trasformati in area agricola.



La zone SL41 viene ridotta di una superficie di 5.056 mq. Tale area rimane comunque a destinazione di servizio pubblico ma inserita all'interno della zona RSn31 al fine di facilitarne l'attuazione contestuale all'area residenziale.

Inoltre le aree SL 46, SL47, SL49 subiscono lievi modifiche per adattarsi al nuovo tracciato della strada di piano, modifiche che non alterano la funzione del servizio pubblico.



Si riporta la tabella delle aree a servizio con il confronto tra le superfici previste in PRGC vigente e in Variante.

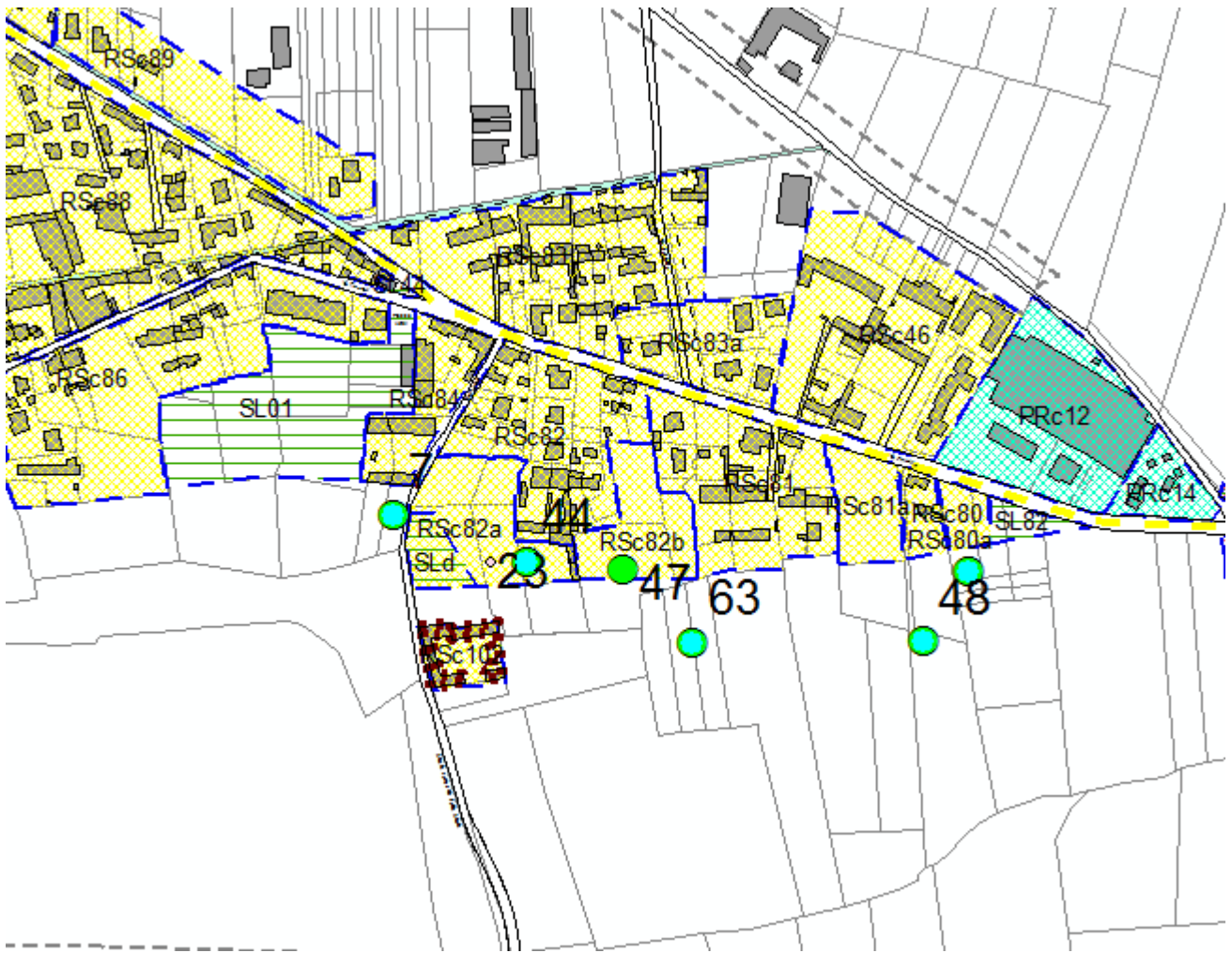
CODICE_ARE	PROGRESSIV	SUPERFICIE	CODICE_ARE	PROGRESSIV	SUPERFICIE
SL	01	15538,84	SL	01	15538,84
SL	02	1747,46	SL	02	2421,46
SL	03	11133,81	SL	03	11133,81
SL	04	7469,70	SL	04	7469,70
SL	05	7629,10	SL	05	7629,10
SL	06	10541,71	SL	06	10541,71
SL	07	7435,91	SL	07	7435,91
SL	08	17752,25	SL	08	17752,25
SL	09	1126,75	SL	09	1126,75
SL	10	20012,33	SL	10	20012,33
SL	11	580,30	SL	11	580,30
SL	12	1084,01	SL	12	1084,01

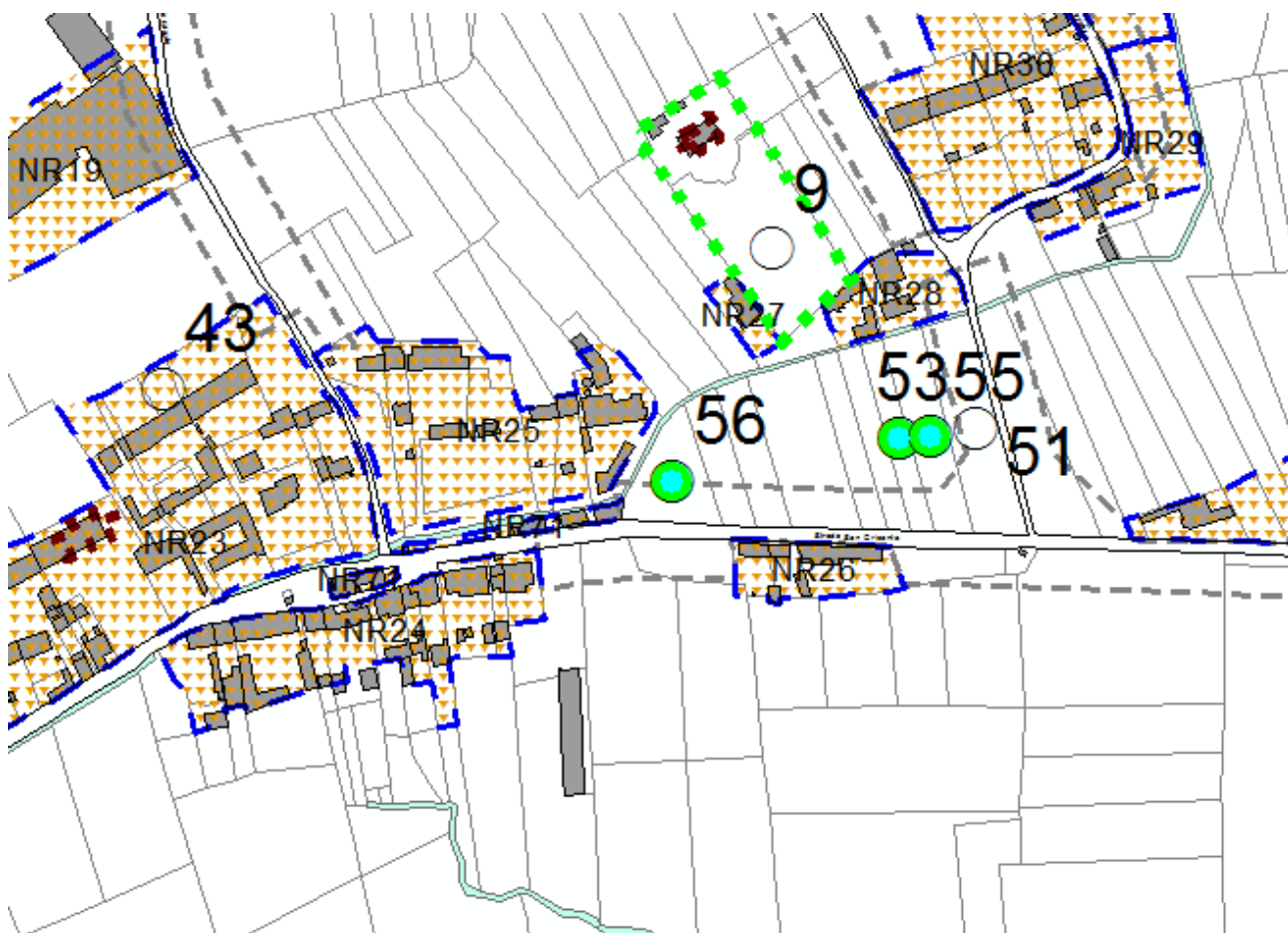
SL	14	6574,02	SL	14	6574,02
SL	15	1559,58	SL	15	1559,58
SL	16	2649,64	SL	16	2649,64
SL	18	445,09	SL	18	445,09
SL	19	2640,61	SL	19	2640,61
SL	20	4313,55	SL	20	4313,55
SL	21	377,49	SL	21	377,49
SL	22	2864,22	SL	22	2864,22
SL	23	43030,55	SL	23	43030,55
SL	24	1162,33	SL	24	1162,33
SL	25	3139,68	SL	25	3139,68
SL	26	1400,74	SL	26	1400,74
SL	27	2159,69	SL	27	2159,69
SL	28	1507,53	SL	28	1507,53
SL	29	3044,68	SL	29	3044,68
SL	30	264,67	SL	30	264,67
SL	31	8789,72	SL	31	8789,72
SL	32	4672,23	SL	32	4672,23
SL	34	917,29	SL	34	917,29
SL	35	3522,55	SL	35	3522,55
SL	36	3030,55	SL	36	3030,55
SL	37	53429,14	SL	37	53429,14
SL	38	19241,82	SL	38	19241,82
SL	39	5967,46	SL	39	5967,46
SL	40	2525,61	SL	40	2525,61
SL	41	33732,46	SL	41	28676,04
SL	42	3120,04	SL	42	1868,54
SL	43	16308,02	SL	43	16308,02
SL	44	211,62	SL	44	211,62
SL	45	1828,84			
SL	46	4119,82			
SL	47	1260,65	SL	47	1205,87
SL	48	1722,17	SL	48	1587,41
SL	49	2872,30	SL	49	2966,10
SL	50	1811,01	SL	50	1811,01
SL	51	569,48	SL	51	569,48
SL	52	11526,22	SL	52	11526,22
SL	53	403,02	SL	53	403,02
SL	54	607,41	SL	54	607,41
SL	55	559,47	SL	55	559,47
SL	56	3229,67	SL	56	3229,67
SL	57	1268,87	SL	57	1268,87
SL	58	674,80	SL	58	674,80
SL	59	242,53	SL	59	242,53
SL	60	463,86	SL	60	463,86

SL	61	1950,33	SL	61	1950,33
SL	62	1981,04	SL	62	1981,04
SL	63	770,31	SL	63	770,31
SL	64	1810,97	SL	64	1810,97
SL	65	1173,13	SL	65	1173,13
SL	66	743,03	SL	66	743,03
SL	67	97,12	SL	67	97,12
SL	68	2659,77	SL	68	2659,77
SL	69	74,15	SL	69	74,15
SL	70	1523,78	SL	70	1523,78
SL	71	2317,44	SL	71	2317,44
SL	72	402,96	SL	72	402,96
SL	73	510,48	SL	73	510,48
SL	74	4675,98			
SL	75	76073,88	SL	75	76073,88
SL	76	1154,62	SL	76	1154,62
SL	77	798,29	SL	77	798,29
SL	78	333,84	SL	78	333,84
SL	79	3057,30	SL	79	3057,30
SL	80	541,47	SL	80	641,21
SL	81	2643,17	SL	81	2643,17
			SL	35a	4083
			SL	84	2203,03
TOTALE		473107,91	TOTALE		463139,40
DIFFERENZA		9968,51			

3.7 Modifiche per accoglimento di istanze di soggetti privati

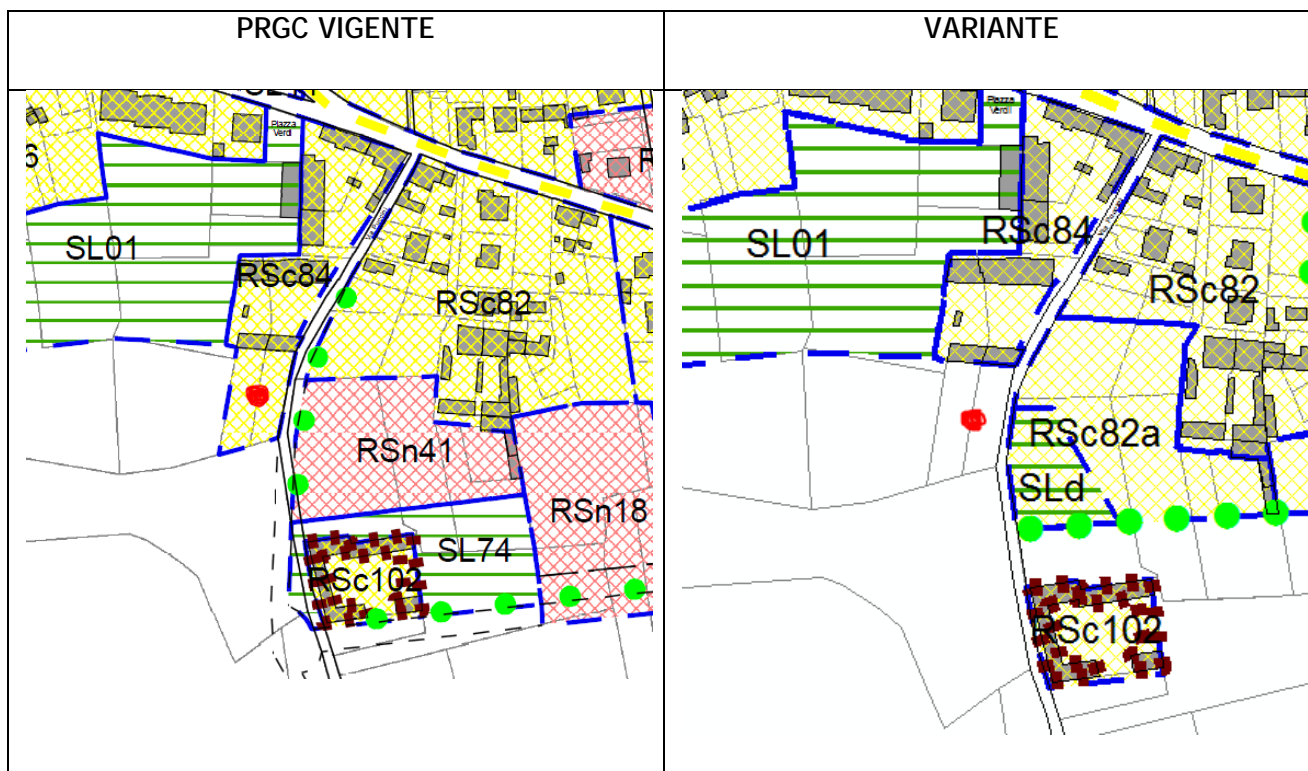
Dall'approvazione del PRGC vigente (2009) sono pervenute in Comune alcune istanze di modifica delle previsioni dello strumento urbanistico. Al fine di rimanere all'interno del quadro di revisione previsto dalla LUR per le varianti strutturali l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione solo le richieste all'interno dell'ambito di modifica previsto dalla presente variante e che ovviamente fossero coerenti con gli obiettivi strategici posti come premessa. Per altro alcune richieste pervenute che riguardano la frazione di Campagna e di San Grisante, avendo come oggetto il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad agricolo, hanno confermato l'opportunità di una ridefinizione delle aree di nuovo impianto. Negli estratti cartografici che seguono sono riportate le localizzazioni delle richieste di modifica da area residenziale di nuovo impianto ad area agricola.



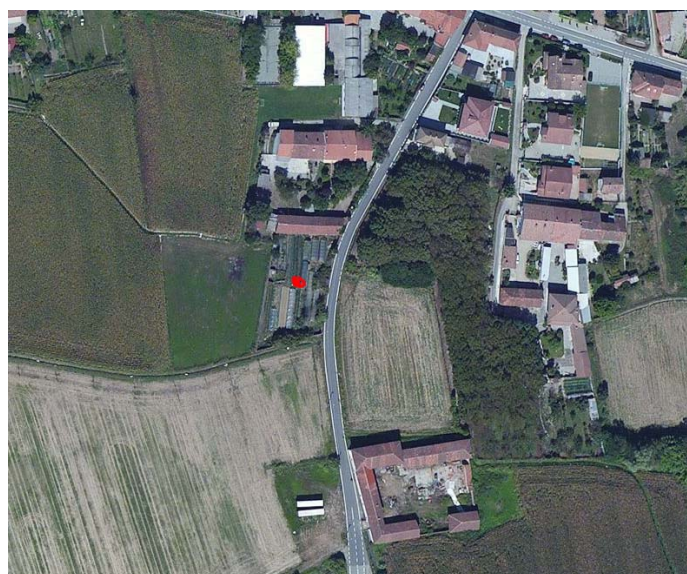


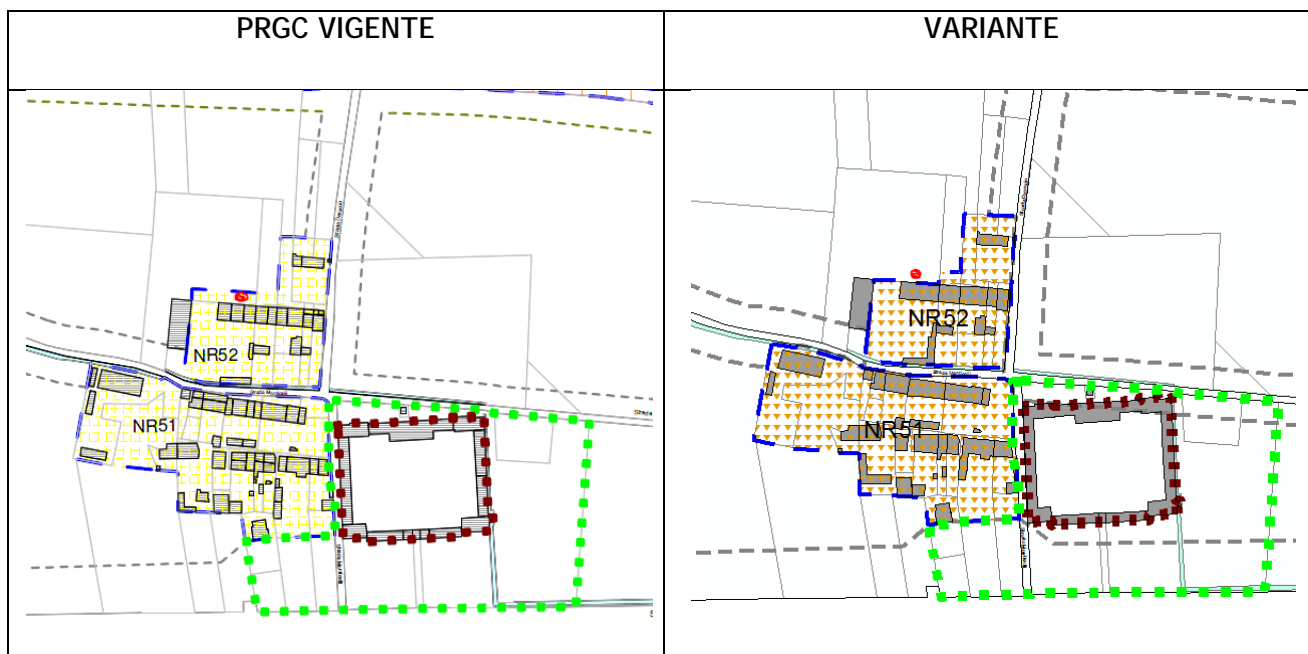
Oltre a tali richieste sono state presentate altre istanze simili che riguardano zone residenziali di completamento e zone di Nucleo Rurale. Dove l'oggetto della richiesta risulta coerente con gli obiettivi della presente variante l'istanza è stata accolta.

Di seguito si riportano le modifiche conseguenti alle richieste dei cittadini.

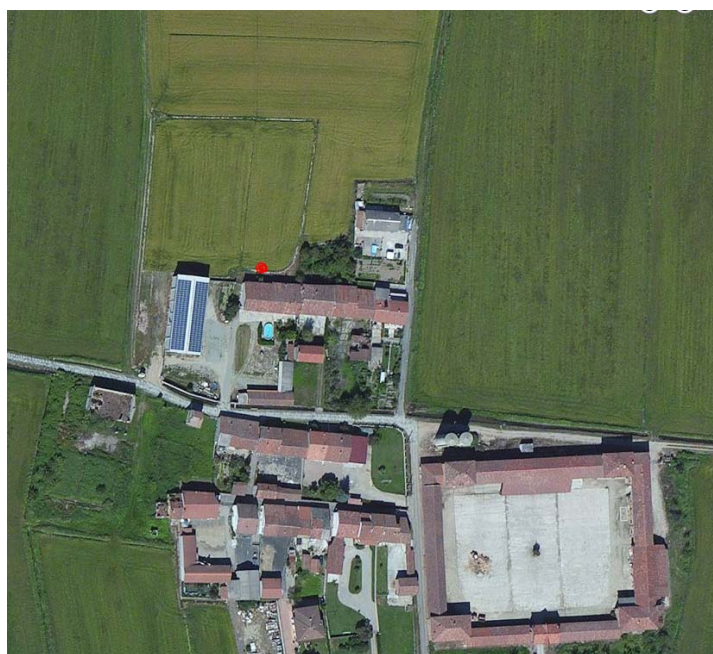


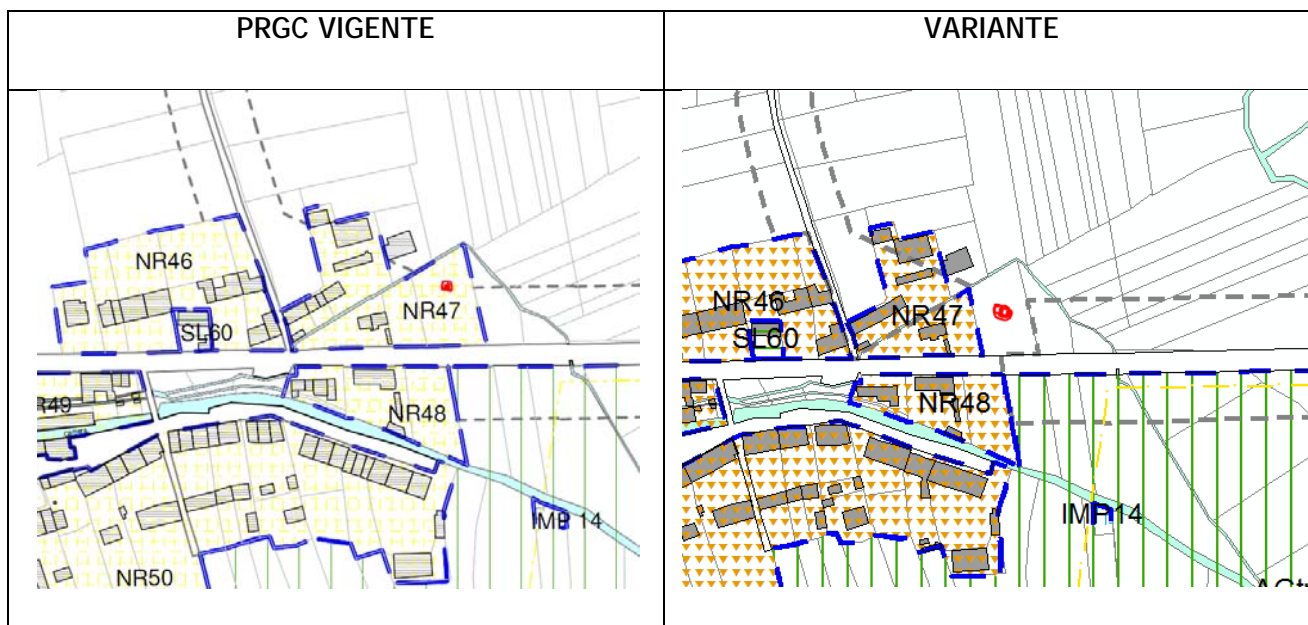
La zona RSc 84 viene ridotta di dimensioni per una superficie di circa mq 1.600 mq, come da richiesta dei proprietari in quanto il lotto ha un uso agricolo.



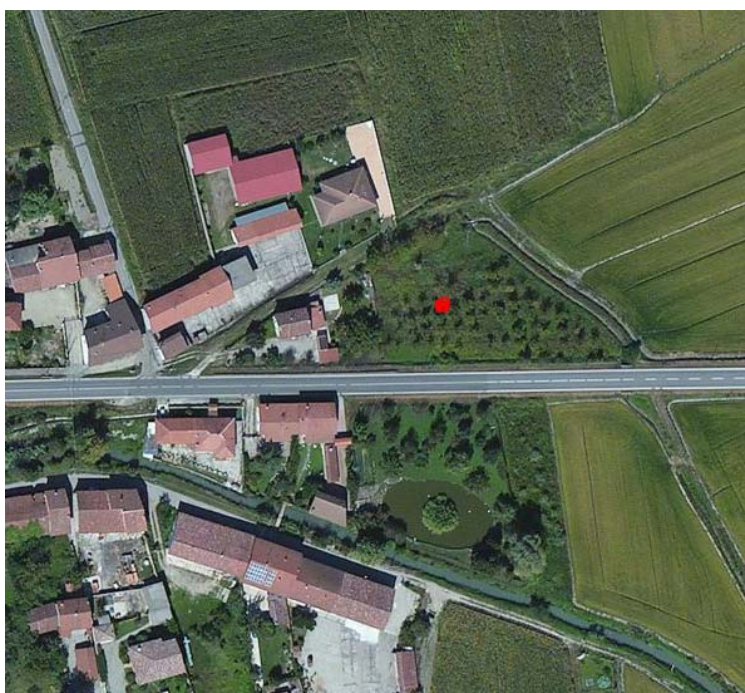


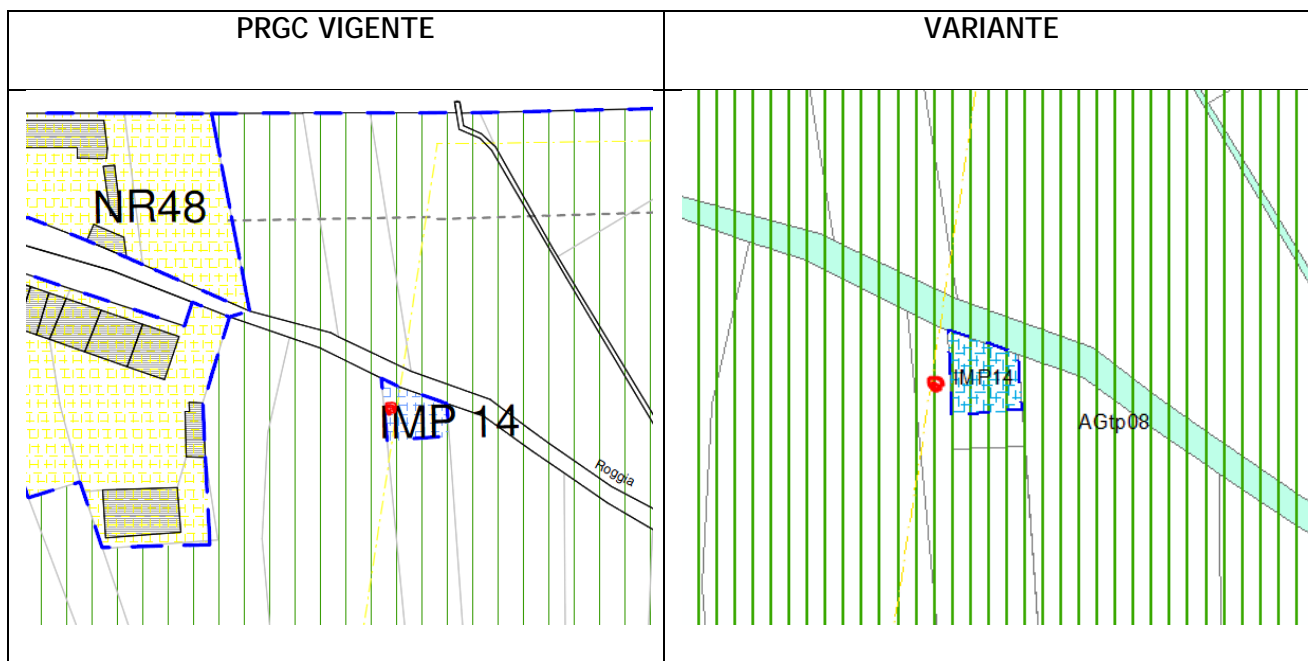
La zona NR52 viene leggermente ridotta (circa 400 mq) spostando un tratto di confine lungo il mappale come da richiesta dei proprietari in quanto l'area è parte di un lotto agricolo.





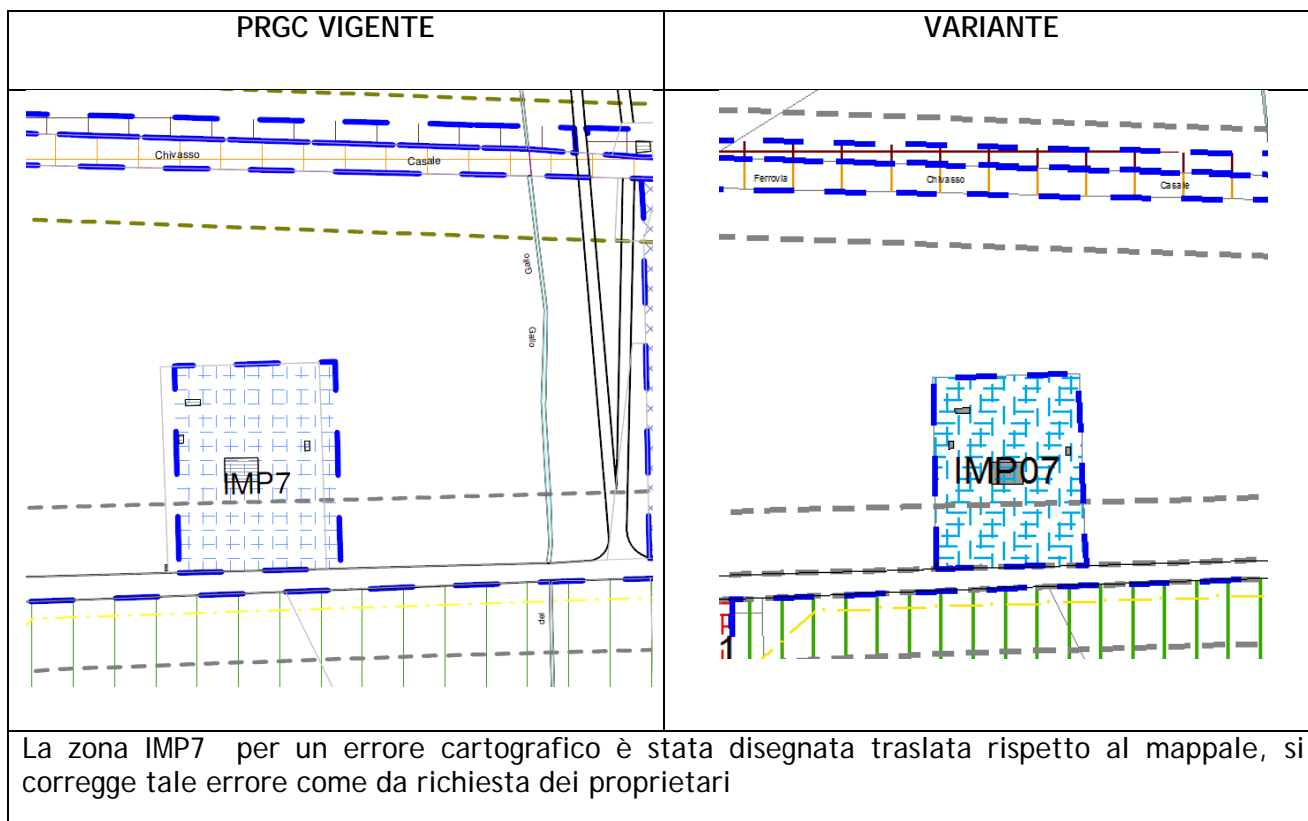
La zona NR47 viene ridotta (circa 1.500 mq) inserendo in area agricola il mappale come da richiesta dei proprietari, in quanto il lotto non è pertinenza delle attività esistenti e risulta ad uso agricolo - frutteto.





La zona IMP14 per un errore cartografico è stata disegnata anche esternamente al mappale di riferimento. Si riduce l'area destinata ad impianti di circa 100 mq

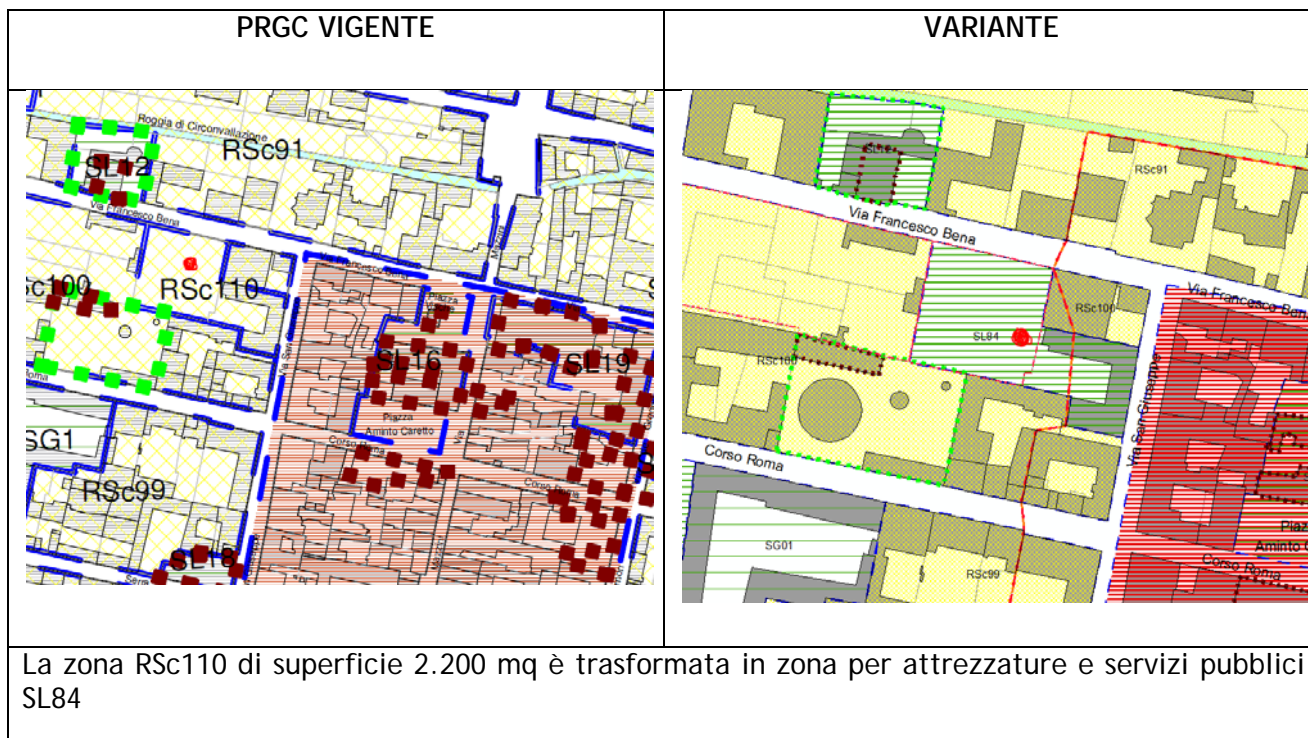




3.8 Modifiche volte a incrementare attrezzature di interesse collettivo

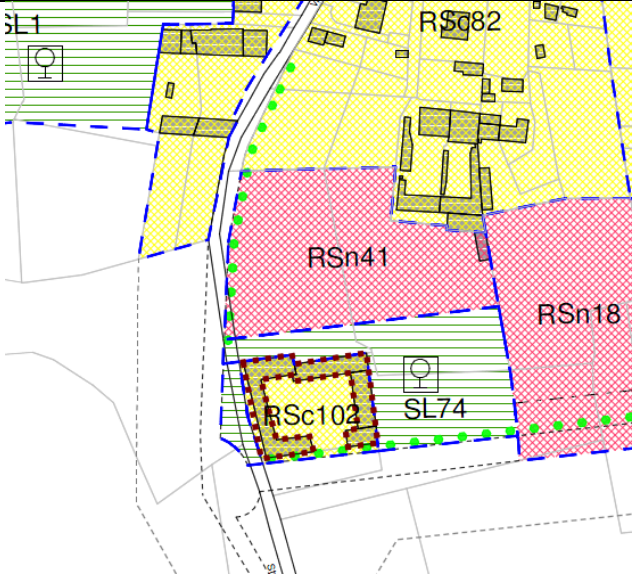
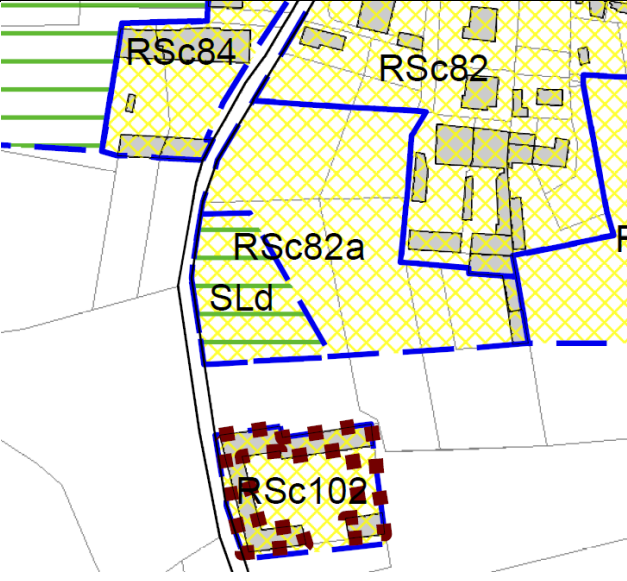
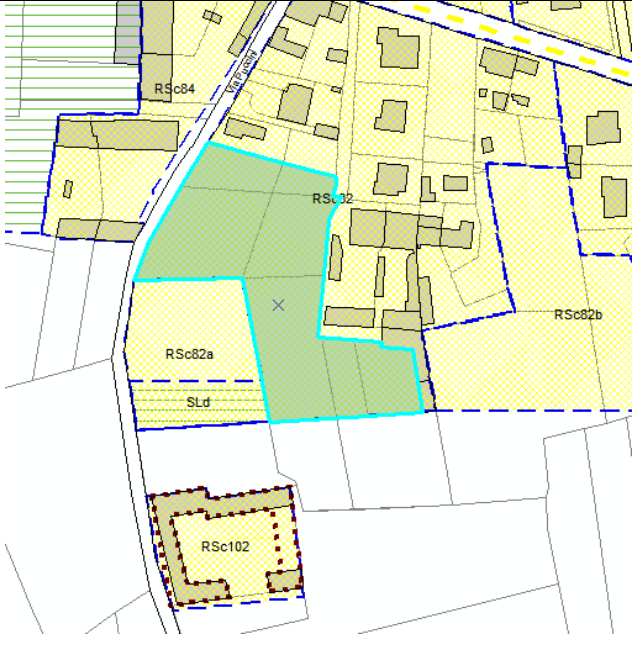
Inoltre l'Amministrazione intende portare avanti ulteriori due modifiche che interessano attrezzature di interesse collettivo.

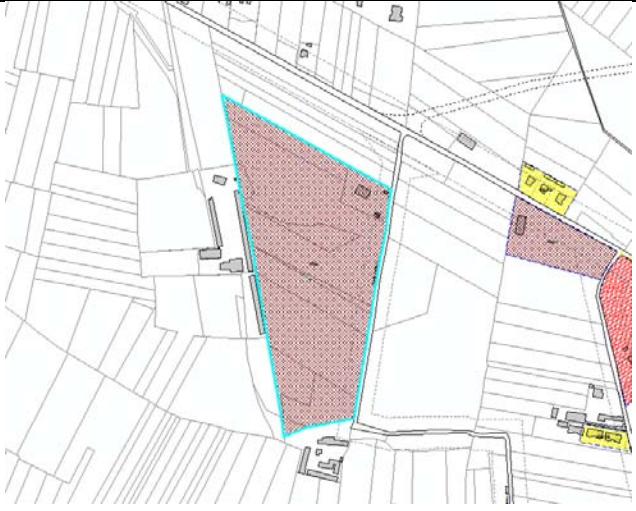
La prima modifica riguarda l'area centrale dell'oratorio. Il PRGC vigente prevedeva la trasformazione di questa zona da servizi pubblici (destinazione in atto e prevista nel Piano del 1985) a zona residenziale, rispondendo in questo modo ad una richiesta della Parrocchia che aveva intenzione di spostare l'oratorio. Poiché l'area residenziale non è stata attuata e in considerazione della centralità della localizzazione l'Amministrazione ritiene strategico mantenere comunque la vocazione di uso pubblico che l'area ha avuto storicamente, sia per attività e attrezzature di uso comune sia eventualmente come area per potenziare i parcheggi pubblici centrali.

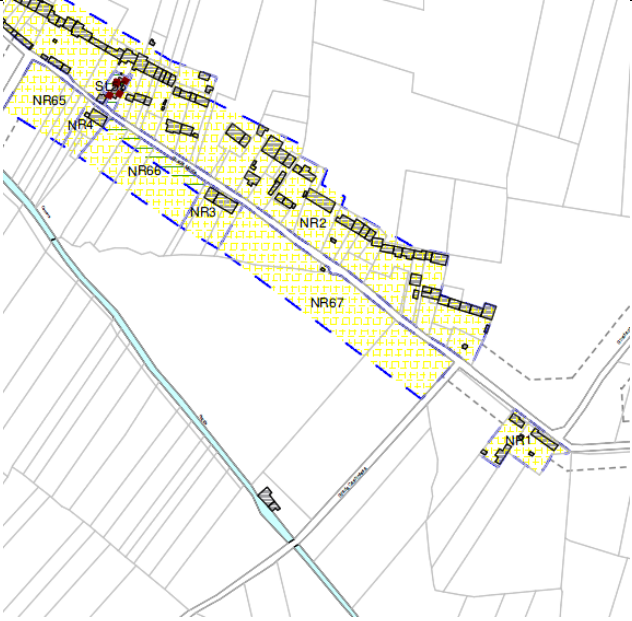
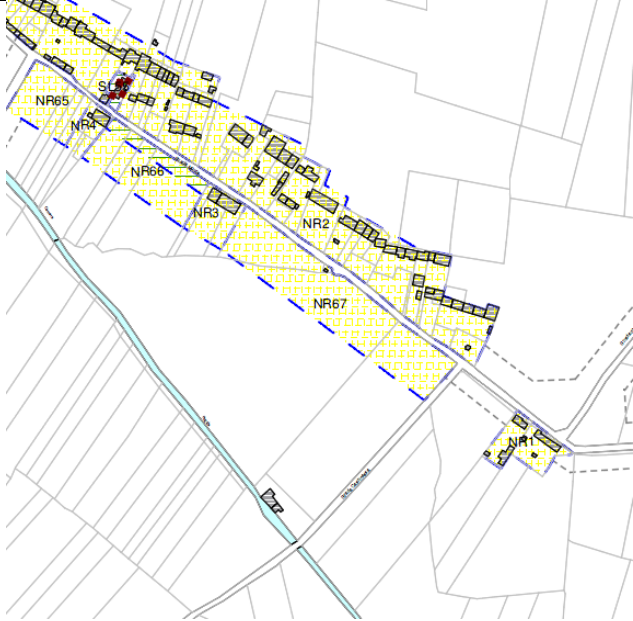



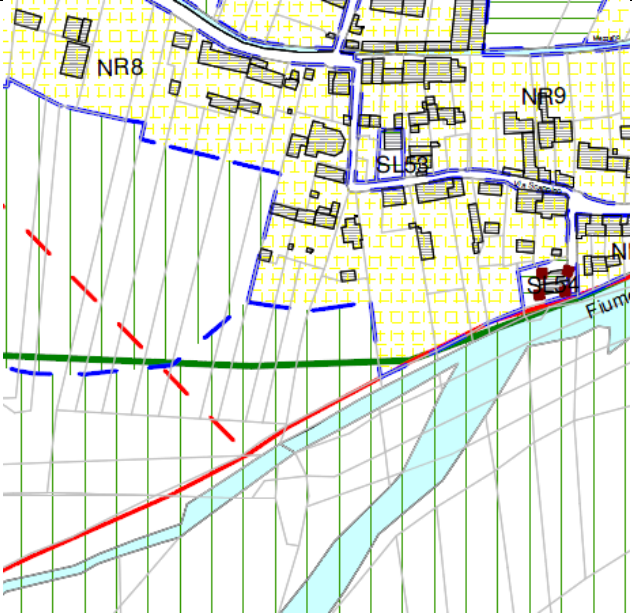
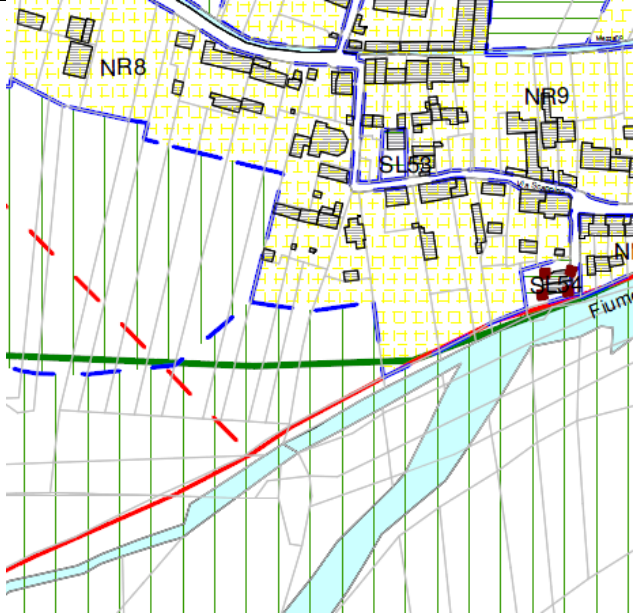
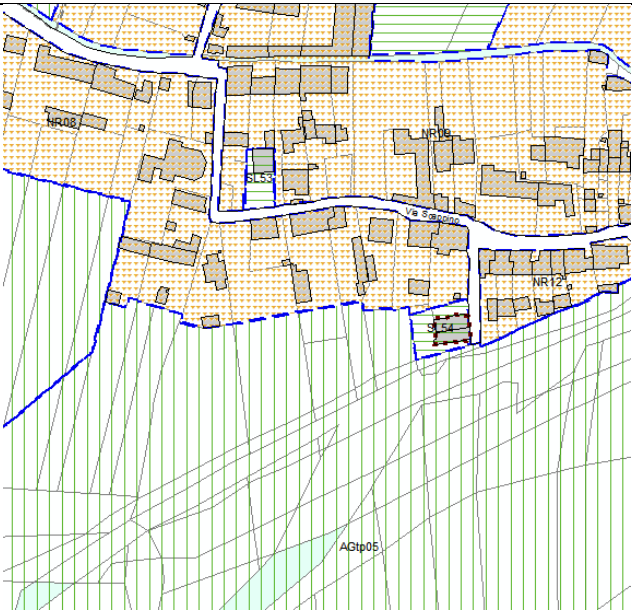
3.9 Modifiche a seguito delle osservazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

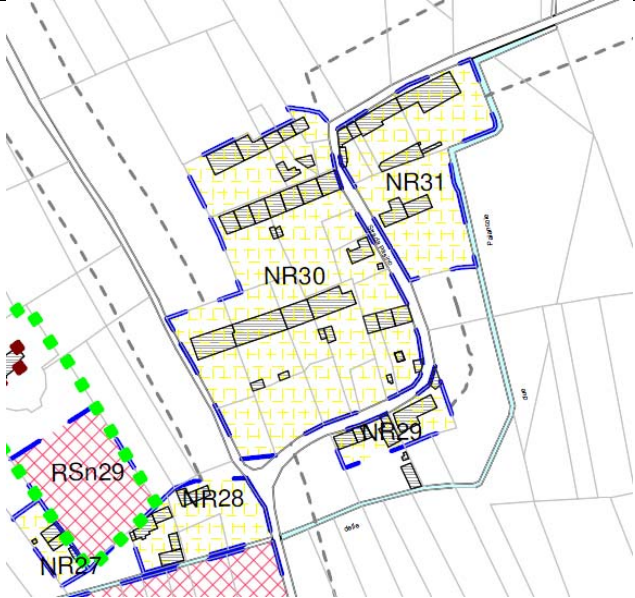

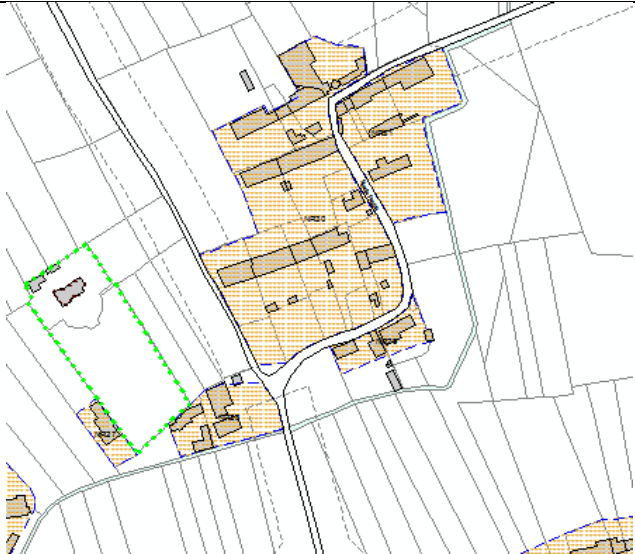
A seguito della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono state presentate 35 osservazioni. L'accoglimento di alcune di queste istanze, quelle coerenti con gli obiettivi della variante, determinano una modifica nelle previsioni del Progetto preliminare.

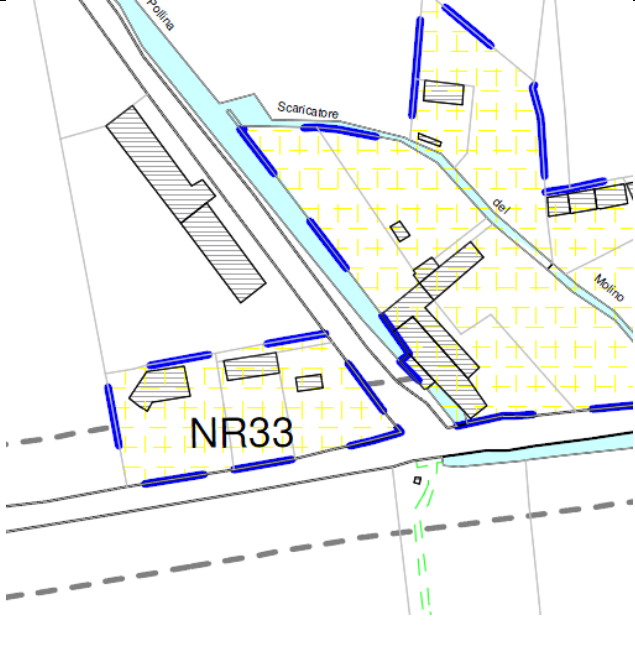
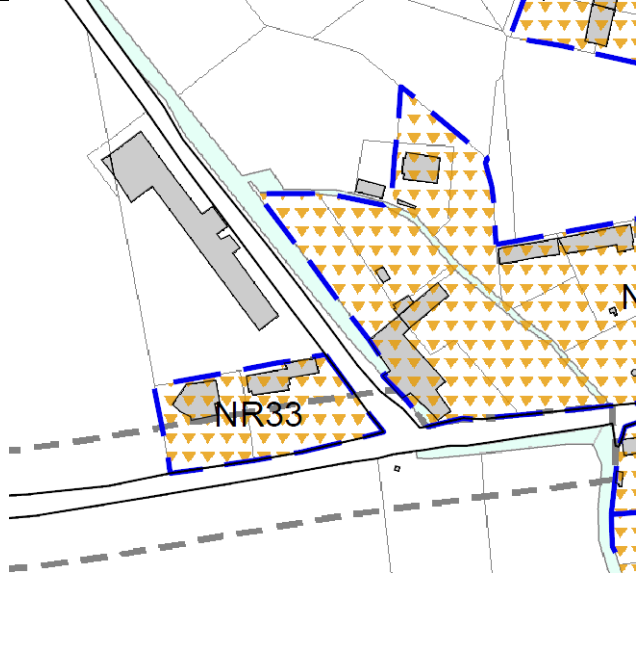
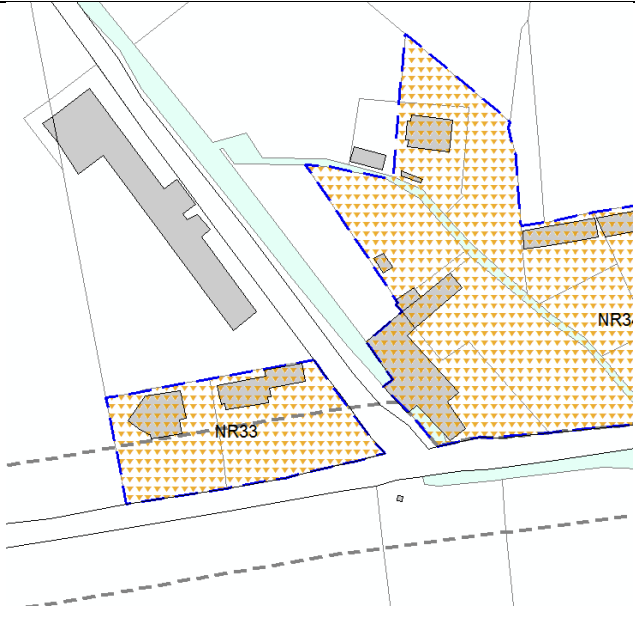
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
 <p>The map shows the current planning. A yellow hatched area labeled RSc82 covers the upper portion. Below it are two red hatched areas labeled RSc41 and RSc18. At the bottom left is a brown hatched area labeled RSc102. A green hatched area labeled SL74 is located between RSc41 and RSc18. A road labeled SL1 is on the left.</p>	 <p>The map shows the proposed changes. The yellow hatched area RSc82 is now split into RSc84 (top left) and RSc82 (top right). A new yellow hatched area labeled RSc82a is shown below RSc84. A green hatched area labeled SLd is located between RSc82a and RSc82. The brown hatched area RSc102 remains at the bottom.</p>
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
 <p>The map shows the preliminary project. It features a large green hatched area labeled RSc82 in the center. To its left is a yellow hatched area labeled RSc84. Below RSc84 is a yellow hatched area labeled RSc82a. A green hatched area labeled SLd is located between RSc82a and RSc82. The brown hatched area RSc102 is at the bottom. A road labeled SL1 is on the left.</p>	<p>Viene inserita un'area a verde privato senza capacità insediativa all'interno della zona RSc82. La zona RSc82a è limitata a un solo mappale e quindi viene ridotta l'area SLd.</p> <p>Le NTA sono aggiornate con un articolo che regola le zone di Verde Privato.</p>

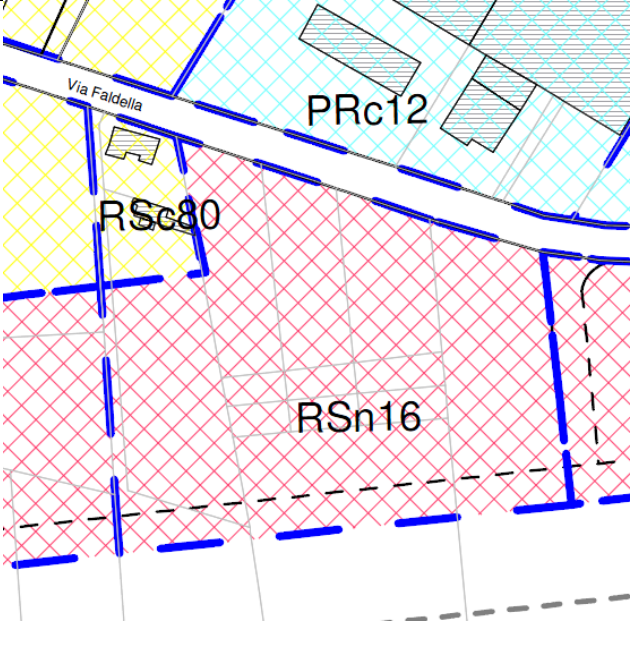
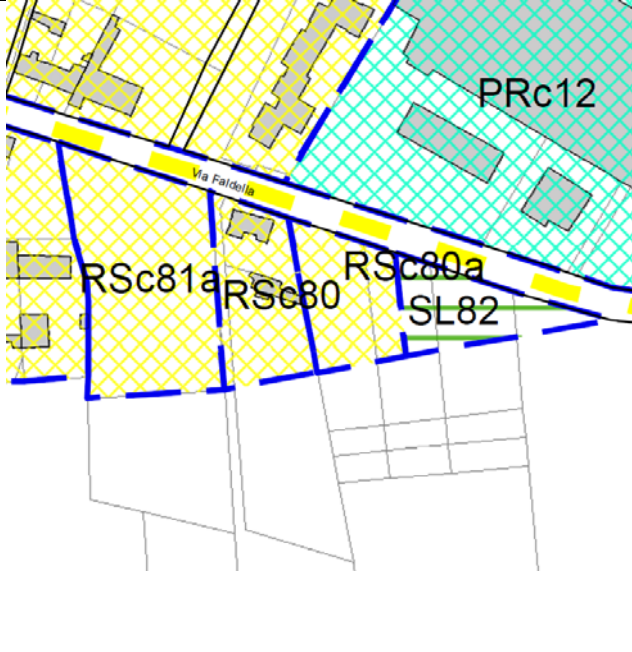
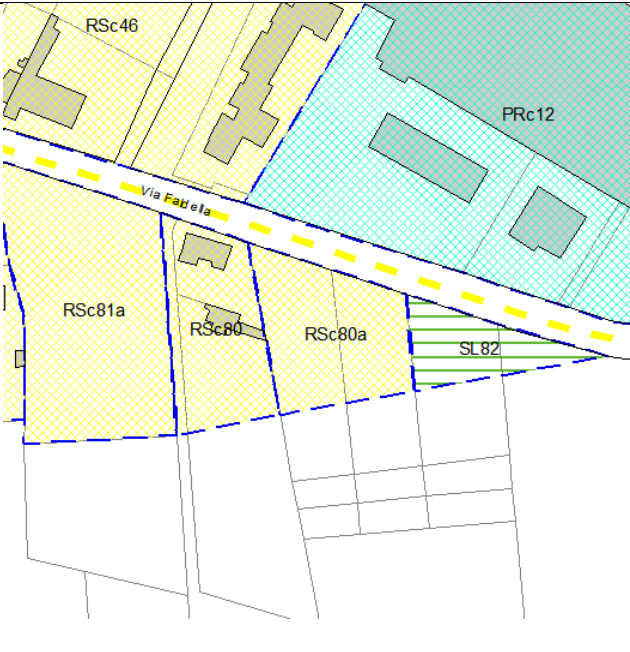
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
 <p>The image is a cadastral map showing a grid of land parcels. A large, irregularly shaped parcel in the center-left is highlighted with a red hatched pattern and a cyan border. To its right, a smaller parcel is highlighted with a solid yellow color. Other parcels are shown in white with black outlines. The map includes various lines representing roads, boundaries, and possibly utility lines.</p>	<p>Viene inserito tutta la particella 255 e 258 all'interno della zona PRp</p>


PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	Viene stralciata la zona NR67

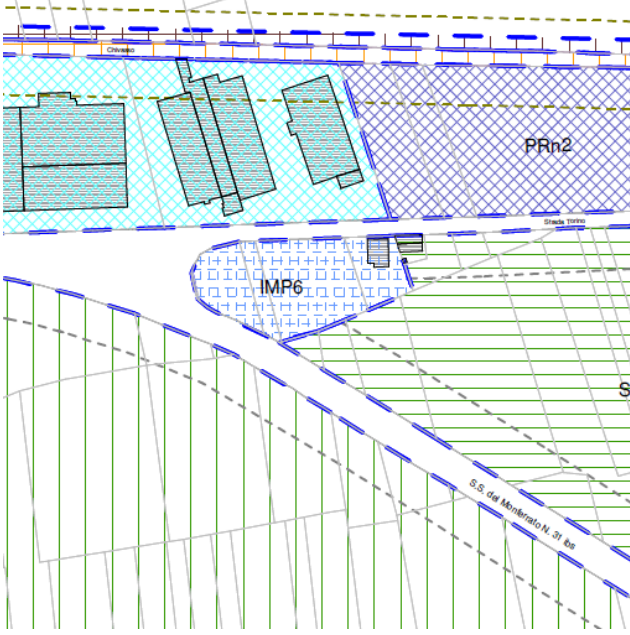
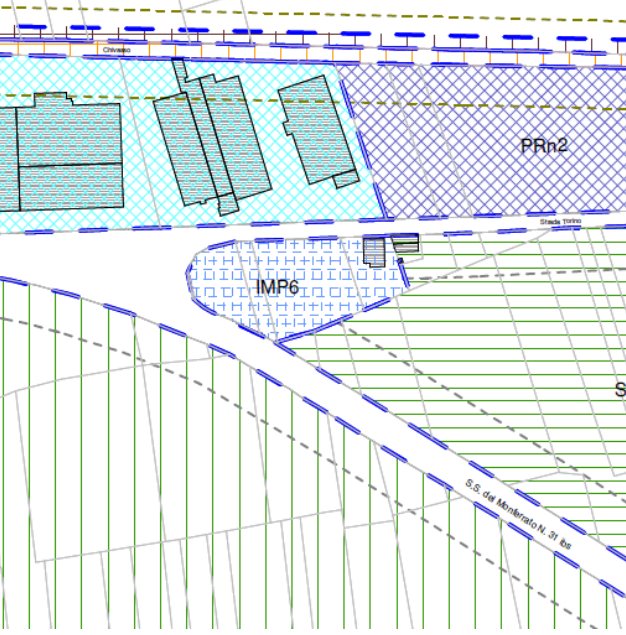
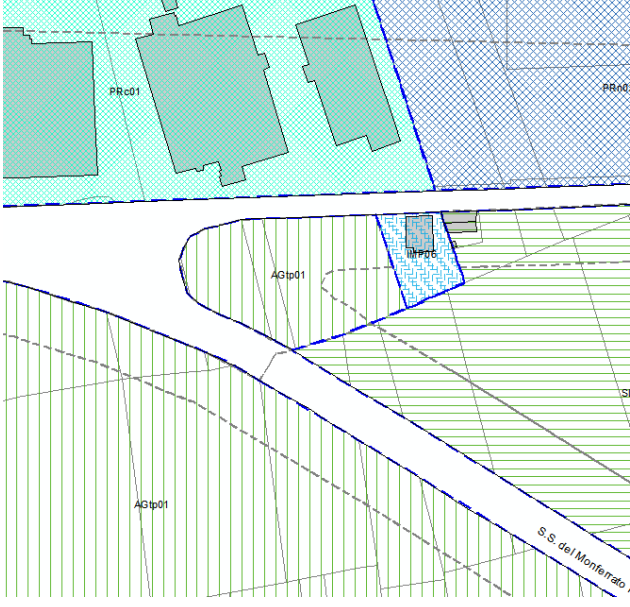
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="810 1039 1449 1077">Viene ridotta l'area NR8</p>

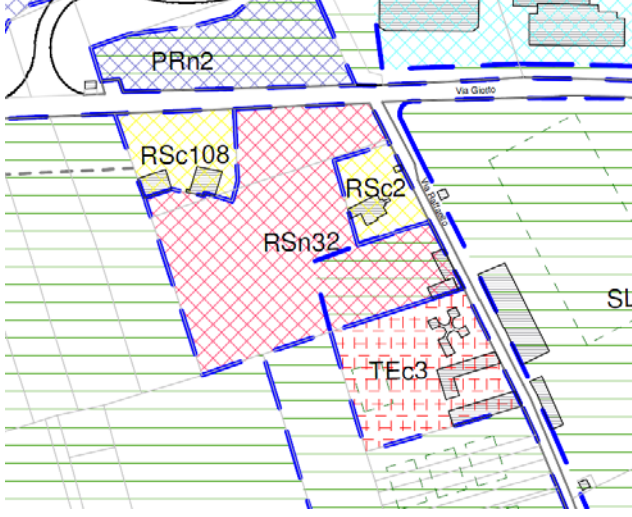
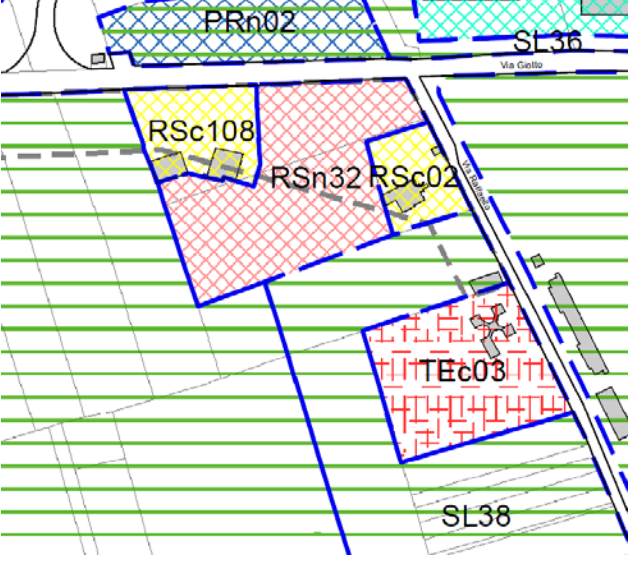
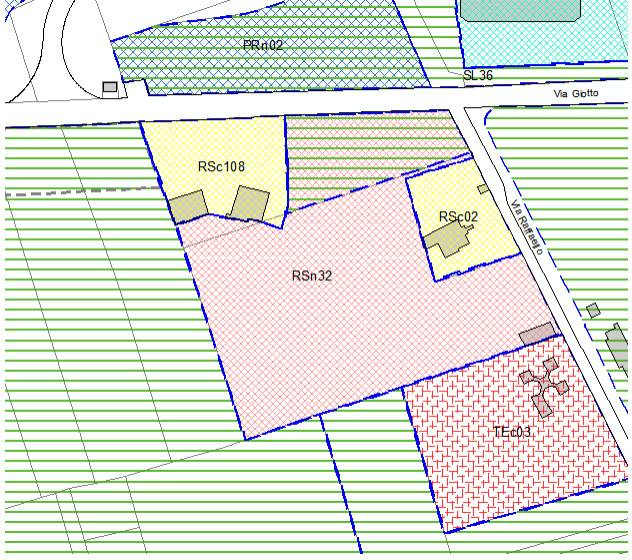
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="807 1025 1362 1111">Viene ampliata la zona NR30 all'edificato esistente e alle relative aree fondiarie</p>

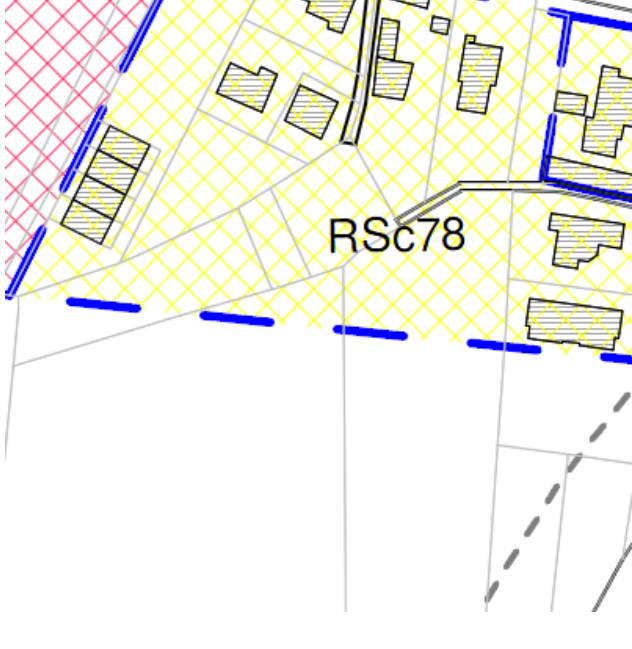
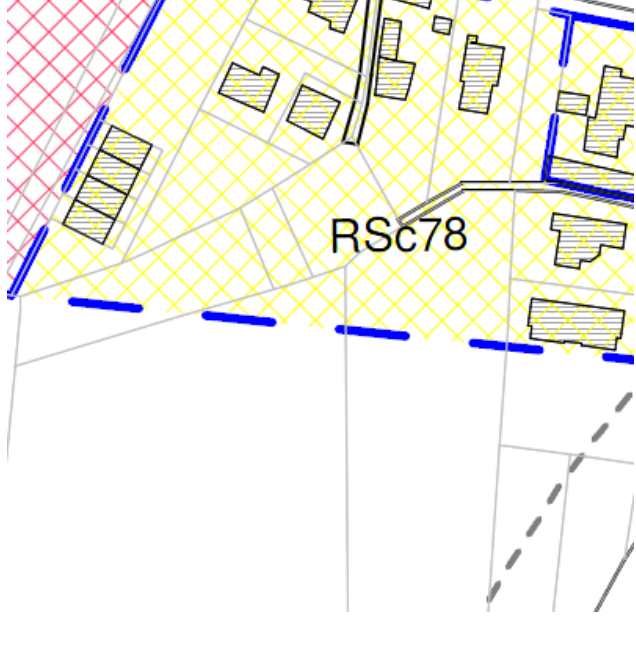

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	Viene stralciata un'area dalla zona NR34

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
 <p>The map shows a street named 'Via Faldella' running diagonally. To the north of the street is a yellow hatched area labeled 'PRc12'. To the south is a red hatched area labeled 'RSn16'. A blue dashed line outlines a specific area labeled 'RSc80'.</p>	 <p>The map shows the same area as the PRGC, but with modifications. The yellow hatched area 'PRc12' is now split into 'RSc81a' and 'RSc80'. A new area 'RSc80a' is shown in green hatching, and a small area 'SL82' is shown in light green hatching. The street 'Via Faldella' is highlighted in yellow.</p>
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
 <p>The map shows the preliminary project. It includes 'RSc46' in the top left, 'PRc12' in the top right, and the same 'RSc81a', 'RSc80', and 'RSc80a' areas as the technical proposal. The street 'Via Faldella' is highlighted in yellow.</p>	<p>Si estende la zona RSc80a a tutto il lotto, diminuendo la superficie della zona SL82</p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p>Si ritorna alla situazione del PRGC vigente inserendo tutto il fabbricato all'interno della zona NR29</p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
 <p>PRn2</p> <p>IMP6</p> <p>S.S. del Monferato N. 21 bis</p>	 <p>PRn2</p> <p>IMP6</p> <p>S.S. del Monferato N. 21 bis</p>
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
 <p>PRn01</p> <p>AGtp01</p> <p>S.S. del Monferato</p>	<p>Una porzione dell'area IMP06 viene trasformata in zona agricola AGtp</p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="810 1081 1412 1205">Si riporta la previsione della zona RSn32 a quanto previsto dal Piano vigente, spostando solamente l'area a servizi SLd</p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
 <p>RSc78</p>	 <p>RSc78</p>
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
 <p>RSc78</p>	<p>Viene stralciata una piccola porzione della zona RSc78</p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p>L'area RSn viene trasformata in RSc e aumentata di estensione traslando il confine sud</p>

3.10 Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

La variante interviene sull'apparato normativo del Piano in modo limitato e funzionale a rendere le norme coerenti con i principali contenuti: la revisione delle aree residenziali e l'aggiornamento del quadro dei dissesti di natura idrogeologica.

Per le aree residenziali le NTA si devono integrare al fine di rendere operativi gli indirizzi di tutela e salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente indicati nel presente documento e nel Documento Tecnico di Verifica. In particolare le norme sono integrate dei parametri di superficie permeabile e di indice di superficie permeabile.

Inoltre sono introdotte piccole modifiche finalizzate a rendere le norme più chiare. Tale operazione è la naturale conseguenza di alcuni anni di gestione dello strumento urbanistico che ha messo in evidenza i passaggi meno chiari, di più difficile interpretazione e le parti che non rispondono pienamente agli obiettivi che il Piano stesso si era dato. Non si intende modificare la struttura normativa, né i contenuti prescrittivi contenuti nelle NTA, ma rendere tutto l'apparato più efficace e rispondente alle attuali esigenze di gestione.

In sintesi si riportano i principali punti in cui la variante interviene sulle norme di attuazione, al fine di esemplificare le problematiche che saranno da affrontare.

ARTICOLO	COMMA	illustrazione
5	7	Viene inserito un nuovo comma 7 con le definizioni di Superficie Permeabile e Indice di permeabilità, consistenza arborea e indice di consistenza arborea
5bis		
6	5	Specificare fondiaria che la superficie per il calcolo dei comparti è la superficie fondiaria
6	7	Viene stralciato il comma 7 e 8 in quanto definisce un tipo di intervento non previsto nel Piano
6	7	Viene inserito un nuovo comma 7 con le definizioni di Superficie Permeabile e Indice di permeabilità, consistenza arborea e indice di consistenza arborea
15	1	chiarire la definizione di CS se art 24 l.r. 56/77 (legare meglio con art 31 NTA) e individuarle ai sensi del comma 4 dell'articolo 23-bis del DPR n. 380 del 2001 e s.m.i.
16	7	E' introdotta la possibilità per le attività residenziali esistenti in zona agricola di realizzare fabbricati pertinenziali per un massimo di 30 mq
20	6	Viene inserito anche il completamento edilizio
22	11, 12, 13, 14	Aggiornamento PAI

23	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10	Aggiornamento PAI
24	1	Viene specificato che le aree da dismettere che vengono monetizzate concorrono al calcolo della SLP/cubatura anche quando è previsto solo l'indice fondiario

3.11 Dimensionamento della variante

Il complesso delle modifiche che la variante introduce nel Piano determinano una riduzione delle aree destinate ad un utilizzo urbanistico a favore di aree agricole di mq 159.000 e una contestuale diminuzione della capacità insediativa residenziale di mc 108.700, pari a 905 abitanti previsti in meno. Parallelamente le aree a servizi SL sono diminuite di mq 10.000, che rappresenta il fabbisogno a servizi di 400 abitanti (standard 25mq/ab).

ZONA	COD	AZIONE VARIANTE	SUPERFICIE VIGENTE	SUPERFICIE VARIANTE	DIFFERENZA SUPERFICIE	INDICE	DIFFERENZA CAPACITA' INSEDIATIVA
RSn	2	stralciata	7639	0	-7639	0,80	-6111,20
RSn	3	stralciata	10124	0	-10124	0,80	-8099,14
RSn	5	stralciata	8809	0	-8809	0,80	-7046,85
RSn	7	stralciata	3727	0	-3727	0,80	-2981,38
RSn	8	stralciata	4072	0	-4072	0,80	-3257,47
RSn	09	ridotta	9853	5597	-4255	0,80	-3404,22
RSn	10	ridotta	4127	4101	-25	0,80	-20,31
RSn	13	stralciata	19048	0	-19048	0,80	-15238,46
RSn	14	stralciata	27441	0	-27441	0,80	-21952,80
RSn	16	stralciata	13552	0	-13552	0,80	-10841,44
RSn	17	stralciata	13059	0	-13059	0,80	-10447,22
RSn	18	stralciata	8786	0	-8786	0,80	-7028,53
RSn	19	stralciata	13210	0	-13210	0,80	-10567,94
RSn	26	stralciata	7025	0	-7025	0,80	-5620,00
RSn	28	stralciata	16766	0	-16766	0,80	-13412,59
RSn	29	stralciata	3427	0	-3427	0,80	-2741,78
RSn	31	ridotta	33029	29512	-3517	0,80	-2813,34
RSn	33	ridotta	15081	7914	-7168	0,80	-5734,19
RSn	34	stralciata	7393	0	-7393	0,80	-5914,40
RSn	36	ridotta	17453	10892	-6561	0,80	-5248,94
RSn	41	stralciata	7359	0	-7359	0,80	-5887,20
RSn	14a	nuova	0	3883	3883	0,80	3106,09

RSn	14b	nuova	0	7023	7023	0,80	5618,06
totale					-182057		-145645,24

ZONA	COD	AZIONE VARIANTE	SUPERFICIE VIGENTE	SUPERFICIE VARIANTE	DIFFERENZA SUPERFICIE	INDICE	DIFFERENZA CAPACITA' INSEDIATIVA
RSc	50	incrementata	5170	7533	2362	1,20	2834,59
RSc	78	ridotta	14756	14385	-371	1,20	-444,96
RSc	84	ridotta	6892	5235	-1657	1,20	-1988,59
RSc	20a	nuova	0	5657	5657	1,20	6788,18
RSc	21a	nuova	0	5092	5092	1,20	6110,40
RSc	51a	nuova	0	7880	7880	1,20	9456,31
RSc	54a	nuova	0	3144	3144	1,20	3773,15
RSc	77a	nuova	0	7048	7048	1,20	8457,90
RSc	80a	nuova	0	1928	1928	1,20	2314,17
RSc	81a	nuova	0	3805	3805	1,20	4565,76
RSc	82a	nuova	0	3108	3108	1,20	3729,49
RSc	82b	nuova	0	5874	5874	1,20	7048,26
RSc	110	stralciata	1424	0	-1424	1,20	-1708,80
totale					42447		50935,86

ZONA	COD	AZIONE VARIANTE	SUPERFICIE VIGENTE	SUPERFICIE VARIANTE	DIFFERENZA SUPERFICIE	INDICE	DIFFERENZA CAPACITA' INSEDIATIVA
NR	08	ridotta	34532	29453	-5079	0,00	0,00
NR	30	incrementata	14937	16470	1534	1,20	1840,47
NR	34	ridotta	35925	34763	-1162	1,20	-1393,92
NR	47	ridotta	5843	4192	-1651	1,20	-1981,43
NR	52	ridotta	8325	7886	-439	0,00	0,00
NR	67	stralciata	12469	0	-12469	1,20	-14962,32
NR	70a	nuova	0	2092	2092	1,20	2510,61
totale					-17174		-13987

ZONA	COD	AZIONE VARIANTE	SUPERFICIE VIGENTE	SUPERFICIE VARIANTE	DIFFERENZA SUPERFICIE	INDICE	DIFFERENZA CAPACITA' INSEDIATIVA
PRp	3	incrementata	74062	81618	7556	0,00	0,00

ZONA	COD	AZIONE VARIANTE	SUPERFICIE VIGENTE	SUPERFICIE VARIANTE	DIFFERENZA SUPERFICIE	INDICE	DIFFERENZA CAPACITA' INSEDIATIVA
SL	02	incrementata	1747	2421	674	0,00	0,00
SL	41	ridotta	33732	28676	-5056	0,00	0,00
SL	42	ridotta	3124	1868	-1256	0,00	0,00
SL	35a	nuova	0	4083	4083	0,00	0,00
SL	45	stralciata	1829	0	-1829	0,00	0,00
SL	46	stralciata	4120	0	-4120	0,00	0,00
SL	74	stralciata	4698	0	-4698	0,00	0,00
SL	84	nuova	0	2203	2203	0,00	0,00
totale					-9999		

4 REVISIONE PAI

4.1 Premessa

Le presenti indagini vengono svolte a partire dalla base del supporto geologico tecnico a corredo della Variante Generale di PRGC approvata dalla Regione Piemonte (D.G.R n. 64-10508 marzo 2009).

4.2 Finalità e motivazioni

Da considerare che dette indagini, pur approvate con il P.R.G.C. 2009, sono state elaborate a partire dal 2004 e pertanto non risultano aggiornate alla situazione attuale.

Le presenti analisi vengono svolte pertanto da un lato quale aggiornamento all'anno in corso 2012 per tutto quanto occorso in termini di eventi alluvionali e di modifiche amministrative e normative, dall'altro per aggiornare lo strumento in seguito a problemi evidenziatisi sullo stesso durante la vita operativa del medesimo, oltretutto per sopravvenute nuove esigenze determinatesi recentemente.

4.3 Punti di lavoro

La ragione degli aggiornamenti è descritta sommariamente in precedenza ed è schematizzabile con i seguenti punti, distinti in ordinario, straordinario.

4.3.1 *Ordinario*

- Adeguamenti alla documentazione geologico tecnica
- Analisi ed implementazione negli elaborati di piano degli eventi esondativi agosto 2010
- Acquisizione, registrazione dei collaudi arginali con relative ricadute in termini di minimizzazione avvenuta del rischio (NTA e cartografie)

4.3.2 *Straordinario*

Analisi e definizione ai fini urbanistici Art. 29 L.R. 56 smi delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua:

- Catalogazione e distinzione per tipologia della rete in acque pubbliche, demaniali statali, demaniali comunali, privati con riproduzione su specifica cartografia

- Ridefinizione delle fasce di rispetto in funzione dello stato di dissesto e del rischio idraulico specifico ove presente.
- Ridefinizione delle fasce di rispetto determinate come analisi di dettaglio a norma della CPGR 14/LAP/PET.
- Sovrapposizione su carta unica di Sintesi delle fasce quale vincoli di piano con relativa efficacia in termini di definizione (L.R.56/77 smi)

4.4 Dettaglio punti "ordinario"

Nel transitorio corrente tra la stesura delle indagini a supporto del PRGC vigente e l'anno in corso si sono determinati una serie di eventi significativi.

4.4.1 Evento Agosto 2010

Particolare rilievo assume sulla rete idrografica secondaria quello dell'agosto 2010 con esondazioni diffuse in diverse parti del territorio. Le indagini svolte hanno analizzato le risultanze di tali fenomeni e cartografate le aree di riferimento ai fini della identificazione e classificazione in termini di pericolosità e criticità idraulica.

4.4.2 Delibere PAI - A.d.B.Po.

Sono state adottate le Delibere n° 4 e 10/2008 e 07 / 2010 nelle quali si sono determinate modifiche significative alle fasce fluviali e più in generale alle opere di difesa e di dinamica fluviale relativamente sia alla Torrente Dora Baltea che al Fiume Po.

4.4.3 Collaudi arginali

Relativamente al limite di progetto corrente sugli argini fluviali in sinistra Dora e Po, sono stati completati i collaudi tecnico - amministrativi delle opere di difesa. Pur in assenza, per quanto noto, della presa d'atto degli stessi da parte dell'Autorità Idraulica, il completamento delle stesse ha determinato la effettiva mitigazione del rischio dei territori a tergo.

4.5 Dettaglio punti "straordinario" - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Durante la gestione operativa dell'edilizia nel territorio comunale, si è registrato un problema di operatività relativamente alle fasce di rispetto della rete idrografica molto fitta e sviluppata

nell'intero territorio. Ciò ha creato difficoltà nella normale attività autorizzativa edilizia e si è pertanto resa necessaria una migliore organizzazione della rete in termini di classificazione della rete sia in termini di pericolosità (CPGR 7/Lap e 14 LAP/PET) che di rispetto tecnico amministrativo (R.D. 523/1904).

E' stata quindi distinta l'intera rete in base alla tipologia del corso d'acqua, indicando anche il soggetto gestore, al fine di facilitare le successive richieste autorizzative.