

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI VERCELLI
COMUNE DI CRESCENTINO

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

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1A

marzo 2016

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
2.1	Processo di valutazione ambientale strategica	7
3	<i>I CONTENUTI DELLA VARIANTE</i>	9
3.1	LA REVISIONE DELLE AREE RESIDENZIALI	9
3.2	Obiettivi.....	11
3.3	Dimensionamento.....	11
3.3.1	Trend edilizio dal 2008	12
3.3.2	Azioni di riduzione delle aree residenziali di nuovo impianto	13
3.4	Le aree per servizi pubblici	30
3.5	Criteri di sostenibilità ambientale del progetto	31
3.5.1	Aspetti paesaggistici	31
3.5.2	Aspetti bioclimatici	35
3.6	Modifiche alle zone normative	37
3.7	Ricadute prescrittive sulle zone normative	38
3.7.1	Ambito 2	38
3.7.2	Ambito 3	41
3.7.3	Ambito 4	44
3.7.4	Modifiche alle zone RSn introdotte dal Progetto Preliminare.....	46
3.7.5	Modifica alle aree e attrezzature di interesse pubblico introdotte con il progetto preliminare.....	75
3.8	Modifiche per accoglimento di istanze di soggetti privati	77

3.9	Modifiche a seguito delle osservazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare .	84
3.10	Modifiche a seguito delle osservazioni al progetto preliminare.....	96
3.11	Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione	107
3.12	Dimensionamento della variante e standard urbanistici	108
3.12.1	Verifica art. 31 comma 10 del PTR.....	118
4	<i>REVISIONE PAI</i>	120
4.1	Premessa	120
4.2	Finalità e motivazioni	120
4.3	Punti di lavoro.....	120
4.3.1	Ordinario.....	120
4.3.2	Straordinario	120
4.4	Dettaglio punti "ordinario"	121
4.4.1	Evento Agosto 2010	121
4.4.2	Delibere PAI - A.d.B.Po.....	121
4.4.3	Collaudi arginali	121
4.5	Dettaglio punti "straordinario" - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	122

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 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 fondamentalmente 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 56/77 così 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 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.

2.1 Processo di valutazione ambientale strategica

La fase di verifica della proposta tecnica di progetto preliminare, definita in sede di I Conferenza di Copianificazione, avrebbe portato alla non assoggettabilità della presente variante alla fase di Valutazione. In effetti sia il contenuto della variante, di riduzione delle aree residenziali di nuovo impianto, sia gli approfondimenti progettuali, hanno permesso agli enti competenti in materia ambientale (Regione, Provincia, Arpa e Parco fluviale del PO) di esprimersi per l'esclusione dalla fase di valutazione della procedura di VAS. In realtà l'Amministrazione e

L'Organo Tecnico Comunale hanno ritenuto opportuno proseguire con il processo di VAS al fine di potere avere maggiore libertà nelle modifiche a seguito delle osservazioni presentate dai cittadini sulla proposta tecnica e sul progetto preliminare. Infatti il documento tecnico preliminare di verifica, che accompagnava la proposta tecnica di progetto preliminare, inevitabilmente fissava l'ambito di variante in modo tale che la variante stessa non potesse produrre impatti ambientali non previsti. Tale necessaria rigidità, che definiva un progetto urbanistico - insediativo preciso, non risulta efficace al fine di accogliere le istanze dei cittadini che sono state presentate in coerenza con gli obiettivi e contenuti della variante stessa.

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.

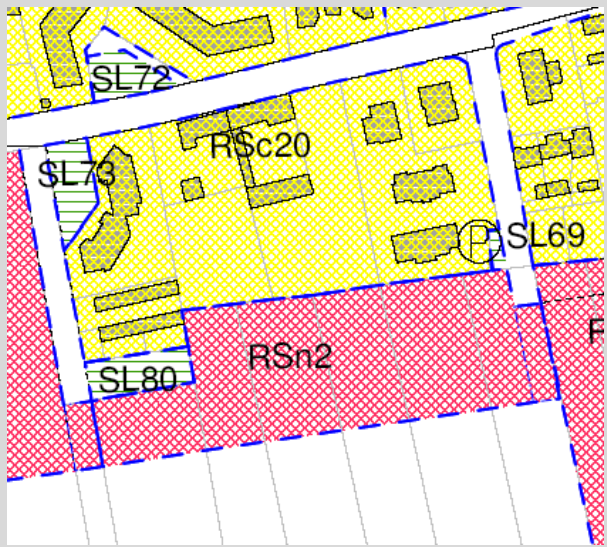
Tutte le aree RSn (residenziali di nuovo impianto) del PRGC vigente, verranno rivalutate in base agli obiettivi sopra richiamati ed alla capacità di rispondere ad un nuovo disegno di città.

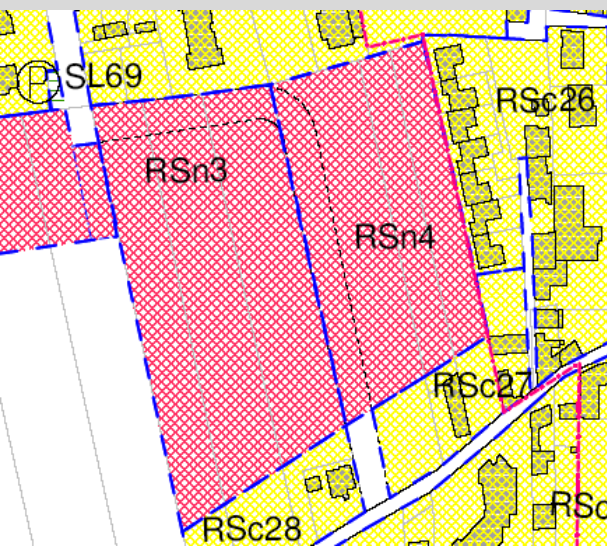
Posti come obiettivi generali da un lato la conservazione e salvaguardia dei territori agricoli di maggior pregio sia per le attività produttive sia per i valori ambientali propri dei suoli e dall'altro la rispondenza ad esigenze funzionali dell'ambiente urbano, sono stati individuati dei criteri di 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.

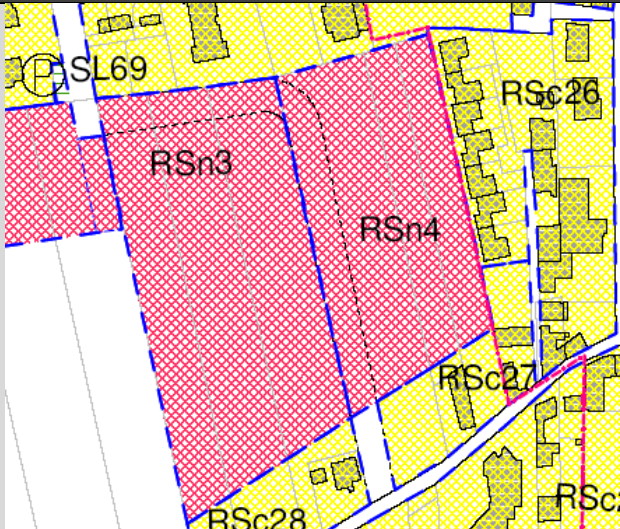
I criteri considerati sono:

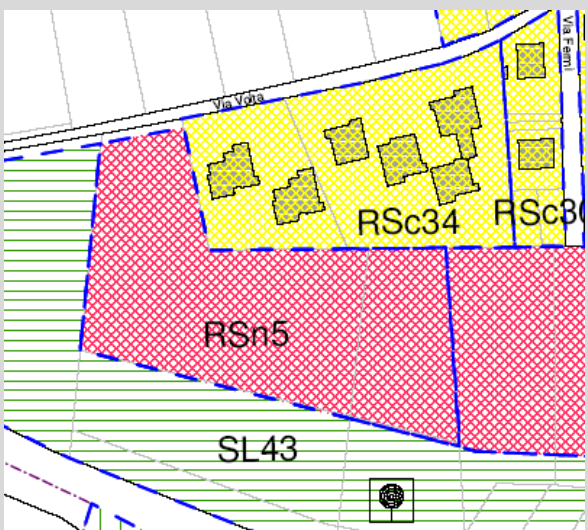
- Qualità della copertura del suolo
- capacità d'uso dei suoli,
- Valore dei servizi ecosistemici,
- funzionale al completamento delle infrastrutture urbane,
- funzionale al completamento insediativo (aree urbane intercluse),
- funzionale alla definizione di bordo urbano
- Vulnerabilità idrogeologica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

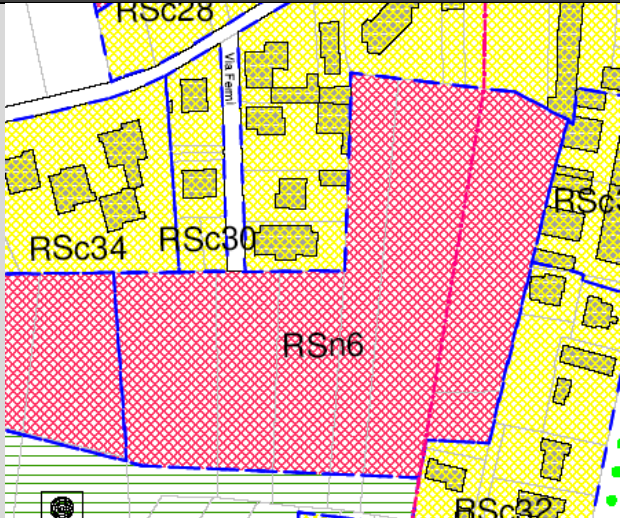
Di seguito sono riportate le schede di tutte le zone RSn (zone residenziali di nuovo impianto), con i dati principali e i punteggi attribuiti a ciascuno dei criteri descritti.

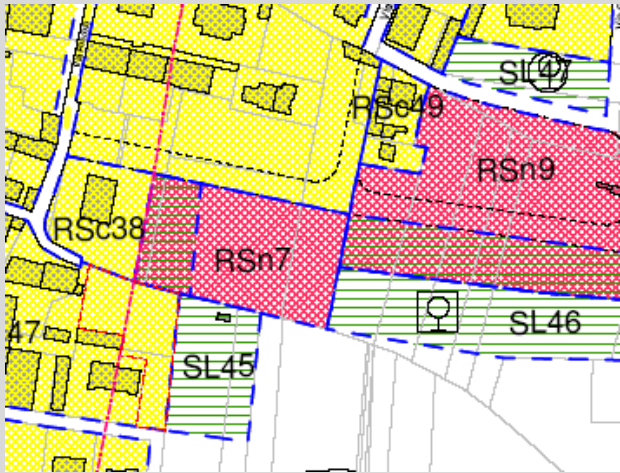
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 02			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	7.639 mq	Funzionale alla definizione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

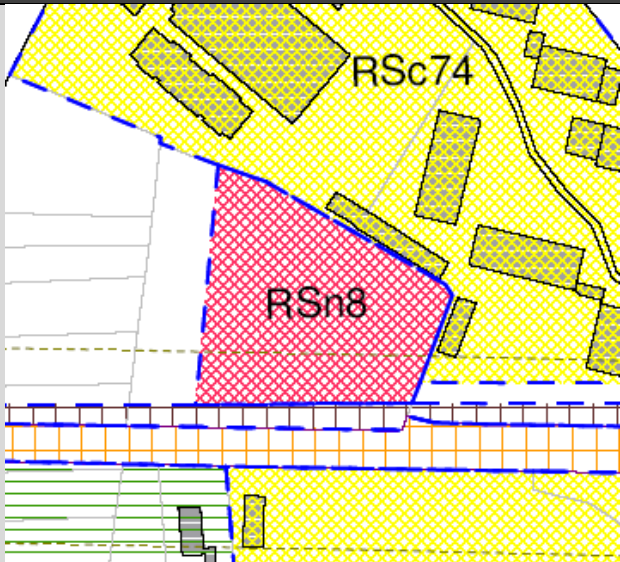
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 03			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	10.124 mq	Funzionale alla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

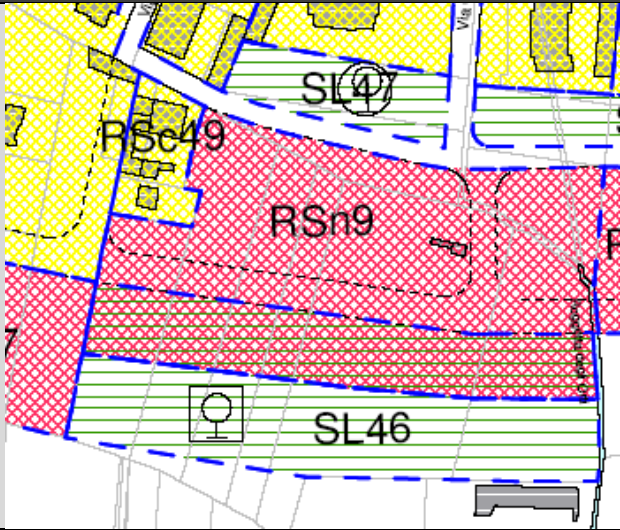
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 04			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
		Funzionale alla definizione di bordo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

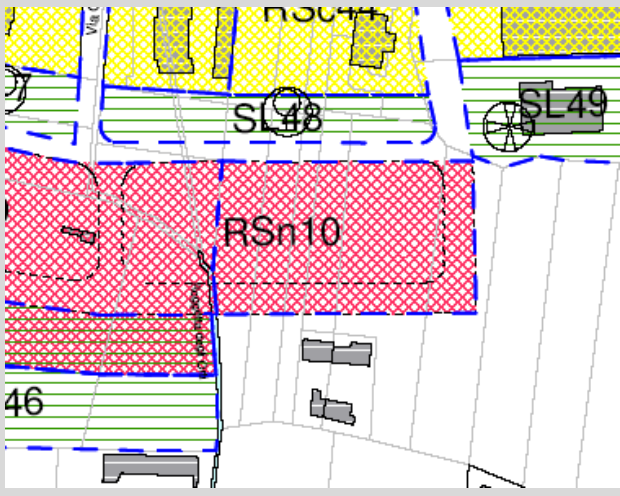
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 05			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	0
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
		Funzionale alla definizione di bordo 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		

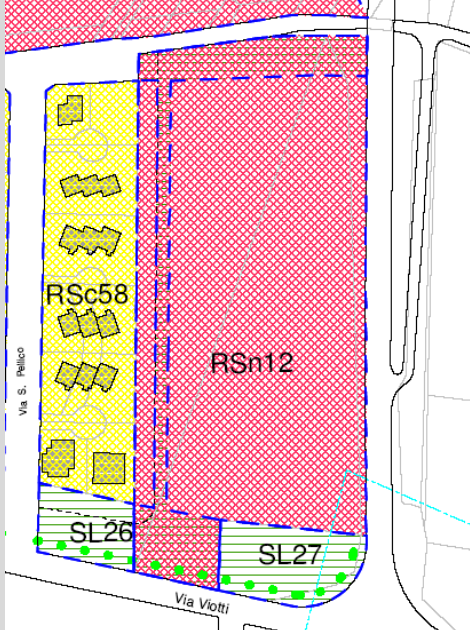
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 06			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	1
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
		Funzionale alla definizione di bordo 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			

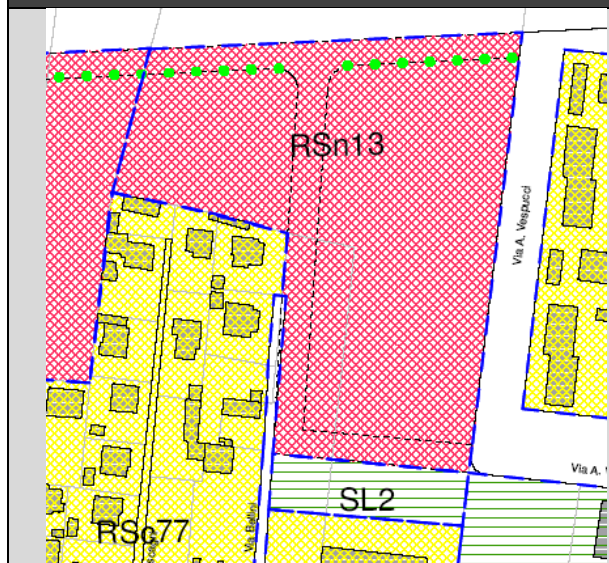
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 08			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
		Funzionale alla definizione di bordo 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			

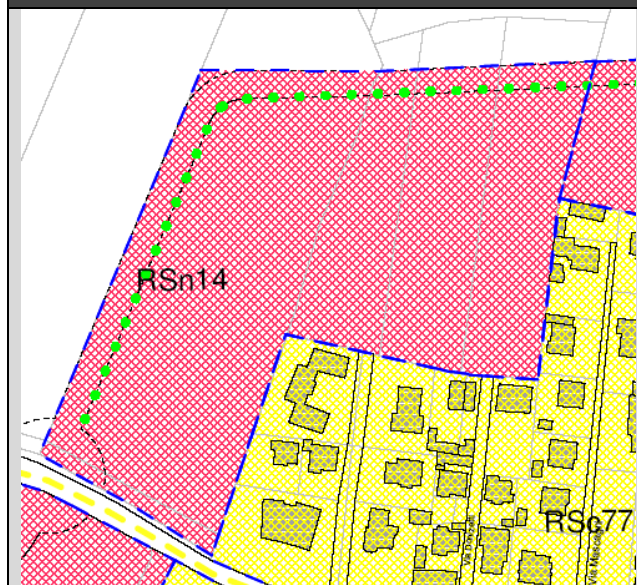
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 13



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

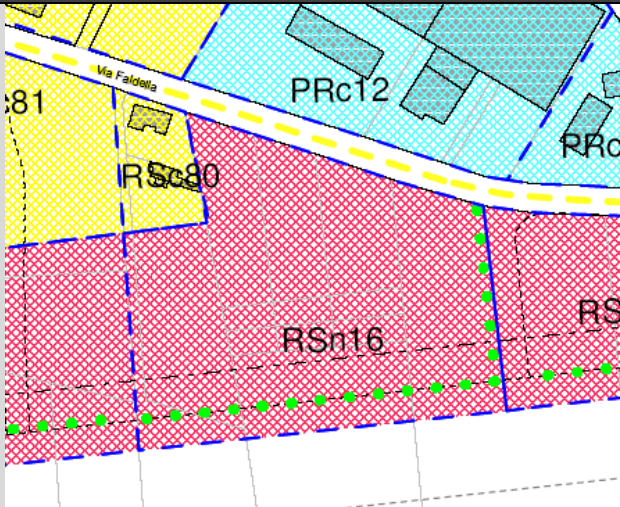
Qualità della copertura del suolo	2
Capacità d'uso dei suoli	2
Valore dei servizi ecosistemici	1
Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1

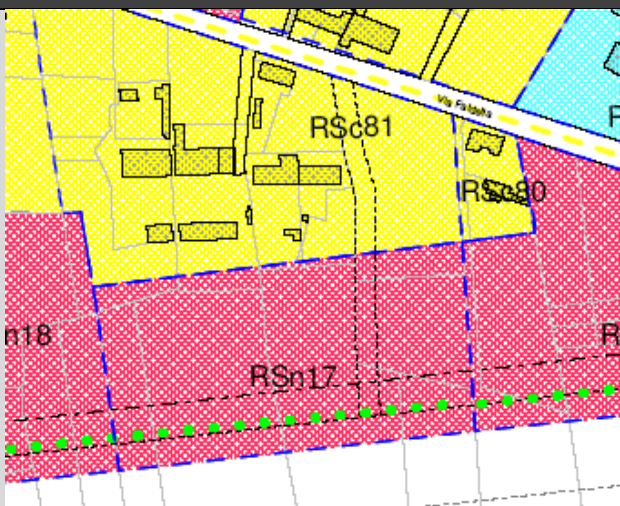
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 14




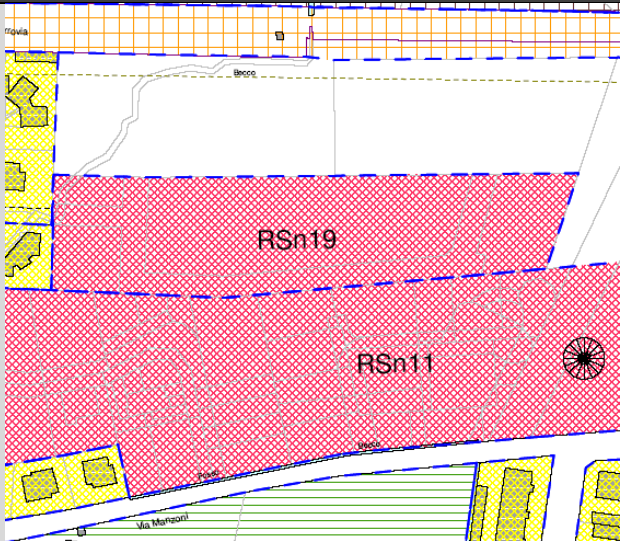
superficie	27.441 mq	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2
RSn Df	0,80		
RSn capacità insediativa	21.953 mq		
Stato in atto	Manifestazione di interesse	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3

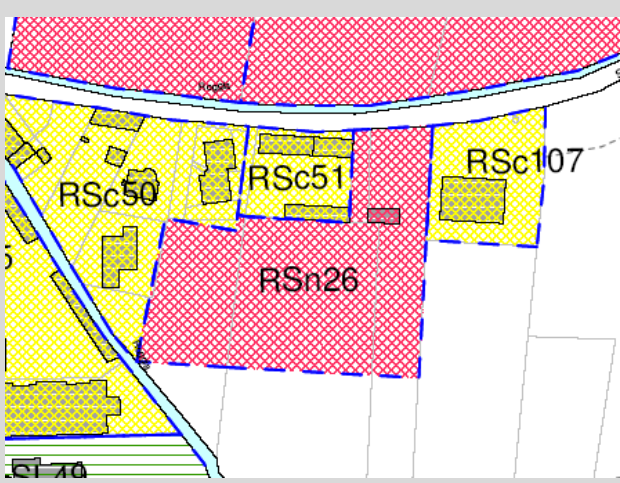
Qualità della copertura del suolo	2
Capacità d'uso dei suoli	2
Valore dei servizi ecosistemici	1
Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0

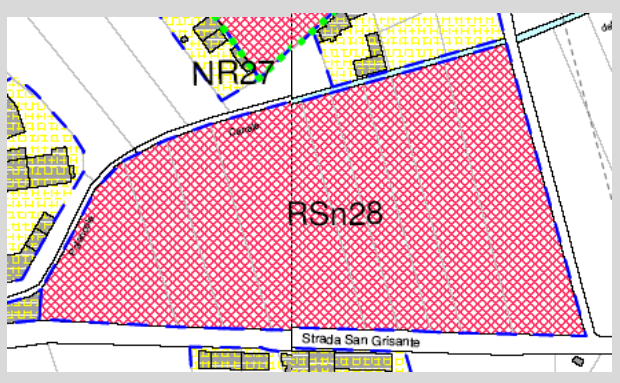
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 16			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
		Funzionale alla definizione di bordo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

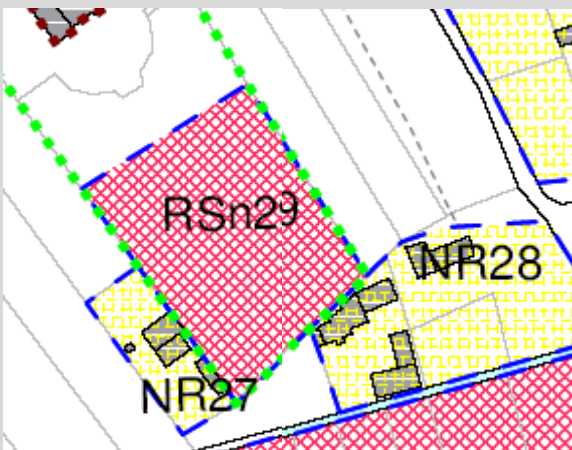
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 17			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
		Funzionale alla definizione di bordo 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			

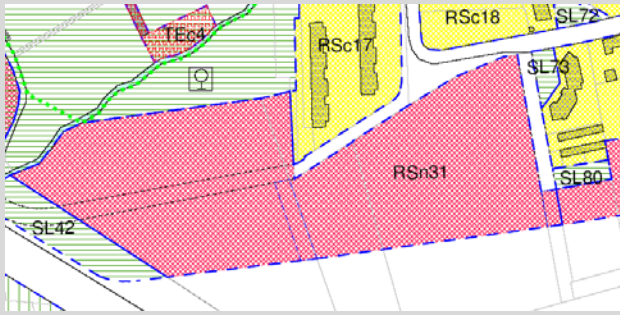
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 19			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	13.210 mq	Funzionale alla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

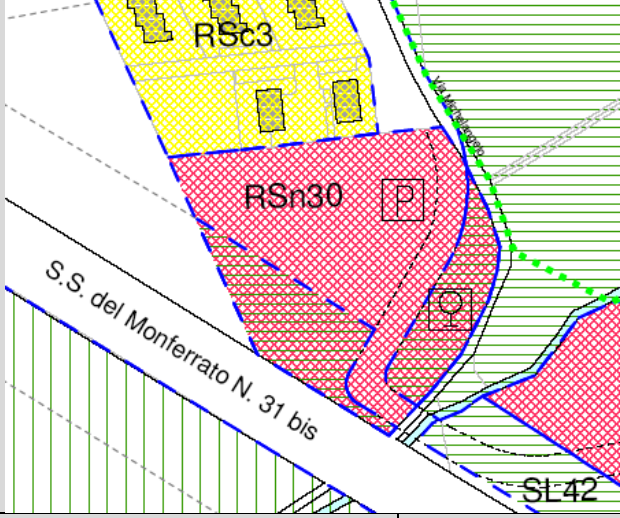
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 26			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	7.025 mq	Funzionale alla definizione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

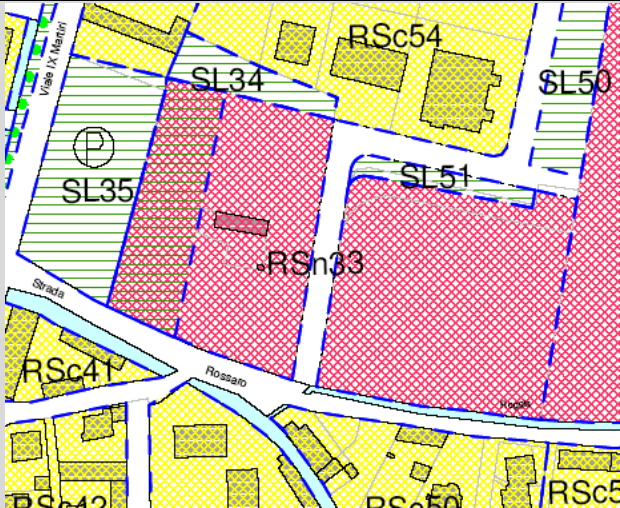
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 28			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
superficie	16.766 mq	Funzionale alla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

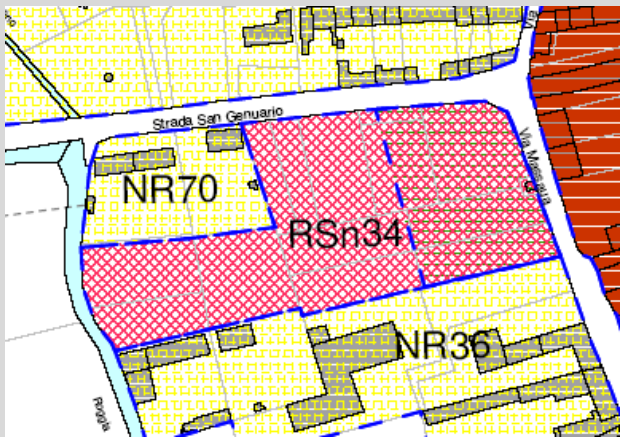
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 29			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	1
		Valore dei servizi ecosistemici	1
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0
superficie	3.427 mq	Funzionale alla definizione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

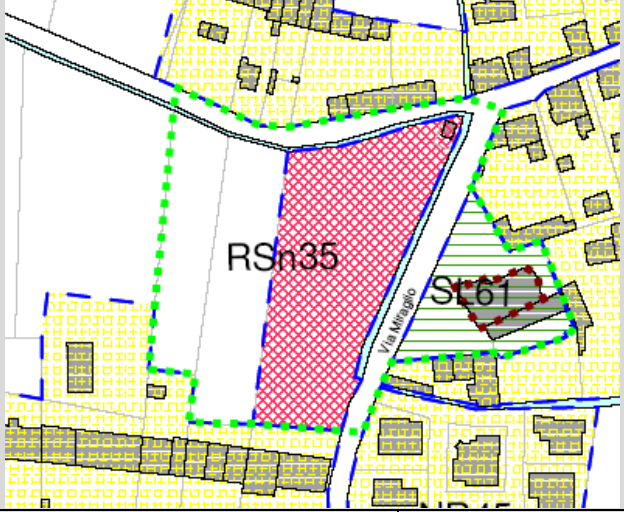
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 30			
		Qualità della copertura del suolo	1
		Capacità d'uso dei suoli	0
		Valore dei servizi ecosistemici	0
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
superficie	9.899 mq	Funzionale alla definizione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

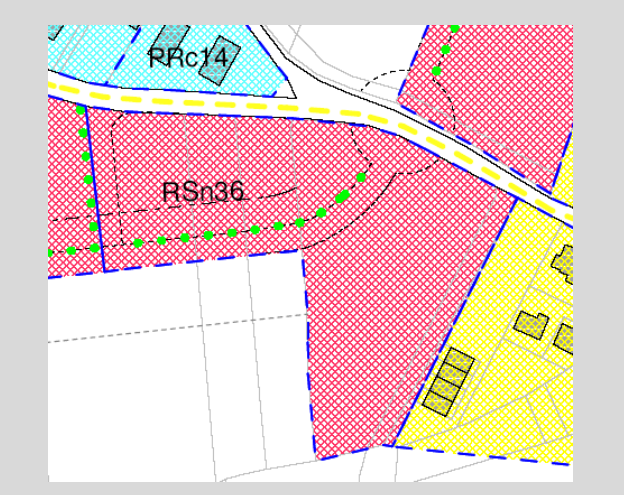
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 31			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	3
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	1
		Funzionale alla definizione di bordo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

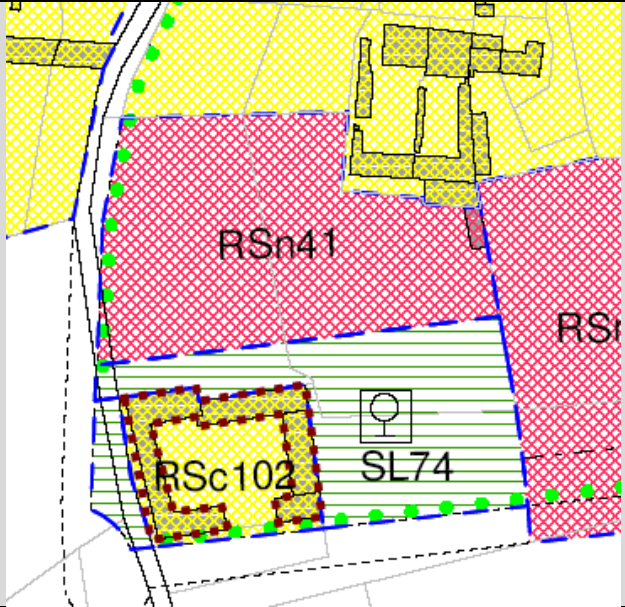
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 32			
		Qualità della copertura del suolo	2
		Capacità d'uso dei suoli	2
		Valore dei servizi ecosistemici	2
		Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	0
		Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3
		Funzionale alla definizione di bordo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

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 a completamento insequerativo (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

Il presente capitolo riporta le modifiche alle zone normative e fa una comparazione tra piano vigente e proposta di variante. Poiché tali modifiche sono il risultato di un complesso percorso progettuale e decisionale, caratterizzato sia dai vari passaggi formali costituenti il processo di approvazione dei Piani Regolatori e loro varianti previste dalla L.U.R., sia da una valutazione delle varie istanze del territorio. Trattandosi di una non usuale volontà di ridurre le superfici di nuova edificazione, per i motivi sopra esposti è stato ritenuto molto importante un confronto con i soggetti proprietari dei lotti oggetto di variante volto sia a spiegare le motivazioni delle scelte sia a definire soluzioni condivise. Per questo motivo sono stati dilatati e riaperti i termini di accettazione delle osservazioni alla variante.

Di seguito sono riportate le modifiche alle zone normative di piano seguendo il percorso cronologico/formale con cui sono avvenute tali modifiche: modifiche introdotte con la proposta tecnica di progetto preliminare, modifiche introdotte con il progetto preliminare, modifiche introdotte a seguito delle osservazioni con la presente proposta tecnica di progetto definitivo. In alcuni casi le stesse aree hanno subito diverse modifiche, conseguenti a osservazioni, approfondimenti, alla valutazione di altri aspetti. In questo modo è possibile apprezzare il percorso che ha portato alla definizione della attuale proposta.

E' possibile notare come il disegno urbanistico per le aree residenziali di nuovo impianto, che veniva proposto dalla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare ha fornito le linee guida per la definizione del progetto definitivo, a seguito di molte richieste di ulteriori stralci di aree residenziali avvenuti sia con le osservazioni alla proposta tecnica che al progetto preliminare, è in alcune parti modificato. Gli approfondimenti di natura insediativa rimangono comunque un valido riferimento alla progettazione esecutiva successiva e le indicazioni di sostenibilità ambientale tradotte in indici e prescrizioni sono riportate nelle schede delle zone normative. Ma il disegno morfologico proposto con la proposta tecnica del progetto preliminare non in tutti gli ambiti è coerente con il nuovo disegno urbanistico.

Per questo motivo, le schede morfologiche degli ambiti non assumono più un carattere prescrittivo. I contenuti di carattere edilizio e di sostenibilità ambientale, riportati nella tabella sottostante, sono stati tradotti in norme inserite nelle schede normative di zona, mentre il disegno morfologico assume solo un carattere di indirizzo.

3.7 Ricadute prescrittive sulle zone normative

3.7.1 Ambito 2

<h2 style="color: orange;">AMBITO N°2</h2>	<h2 style="color: orange;">SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</h2>		<h2 style="color: orange;">indicazioni di progetto</h2>
<p>interventi di mitigazione</p> 			<p>morfologia dell'impianto insediativo</p> 
<p>interventi di compensazione</p> 			<p>distanza tra edifici - zona d'ombra</p> 
<p>mobilità lenta</p> 		<p><u>Indicazioni generali</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenere la discontinuità del costruito tra la frazione Campagna e il concentrico di Crescentino e prevedere soluzioni che permettano di valorizzare la percezione del territorio agricolo. - Creare un nuovo fronte urbano di raccordo tra gli edificati esistenti - Considerare le ombre portate dagli edifici esistenti - Orientamento manica principale: edifici residenziali: est - ovest ($\pm 15^\circ$) - E' necessario coordinare il progetto della rete di smaltimento acque reflue con ente gestore <p><u>Opere di mitigazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prevedere soluzioni di mascheramento dell'area produttiva che si presenta all'ingresso della frazione Campagna in asse con la SP 37 - Prevedere quinta verde di filtro tra territorio rurale e centro abitato - Superfici permeabili non inferiori al 25% superficie ambito - Previsione di sistema di raccolta acque piovane per superfici > 70% copertura edifici <p><u>Opere di Compensazione</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Superfici destinate a verde pubblico non attrezzato 15% superficie ambito - Previsione di pista ciclopedonale lungo confine urbano - Previsione di connessioni ciclopedonali viabilità urbana esistente e sistema infrastrutturale agricolo 	
<p>preservazione di aree aperte e scorci visuali</p> 			

AMBITO 2

ZONA	OBIETTIVI	CRITERI di progetto	PRESCRIZIONI	OPERE di mitigazione	OPERE di compensazione
RSc82a	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di mobilità ciclopedonale - ricucire e compattare l'edificato della Frazione Campagna 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità minimo del 30% - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista ciclabile di uso pubblico
RSc82b	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di mobilità ciclopedonale - ricucire e compattare l'edificato della Frazione Campagna 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità minimo del 30% - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista ciclabile di uso pubblico - Previsione di connessioni ciclopedonali viabilità urbana esistente (via Faldella) e sistema infrastrutturale agricolo
RSc81a	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista

	<p>mobilità ciclopedonale</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricucire e compattare l'edificato della Frazione Campagna 	<p>locali</p>	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<p>minimo del 30%</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<p>ciclabile di uso pubblico</p> <ul style="list-style-type: none"> - Previsione di connessioni ciclopedonali viabilità urbana esistente (via Faldella) e sistema infrastrutturale agricolo
RSc80a	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di mobilità ciclopedonale - ricucire e compattare l'edificato della Frazione Campagna 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità minimo del 30% - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista ciclabile di uso pubblico - Previsione di connessioni ciclopedonali viabilità urbana esistente (via Faldella) e sistema infrastrutturale agricolo

3.7.2 Ambito 3

AMBITO N° 3

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

indicazioni di progetto

interventi di mitigazione



interventi di compensazione



mobilità lenta










morfologia dell'impianto insediativo



distanza tra edifici - zona d'ombra



Indicazioni generali

- Mantenere la discontinuità del costruito tra la frazione Campagna e il concentrico di Crescentino e prevedere soluzioni che permettano di valorizzare la percezione del territorio agricolo.
- Creare un nuovo fronte urbano di raccordo tra gli edificati esistenti
- Considerare le ombre portate dagli edifici esistenti
- Orientamento manica principale edifici residenziali: est - ovest ($\pm 15^\circ$)
- E' necessario coordinare il progetto della rete di smaltimento acque reflue con ente gestore

Opere di mitigazione

- Prevedere soluzioni di mascheramento dell'area produttiva che si presenta all'ingresso della frazione Campagna in asse con la SP 37
- Prevedere quinta verde di filtro tra territorio rurale e centro abitato
- Superfici permeabili non inferiori al 25% superficie ambito
- Previsione di sistema di raccolta acque piovane per superfici > 70% copertura edifici

Opere di Compensazione





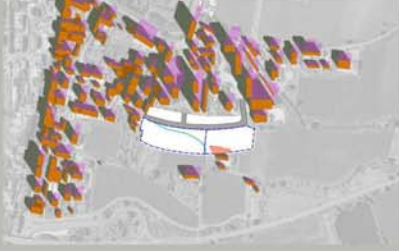




- Superfici destinate a verde pubblico non attrezzato 15% superficie ambito
- Previsione di pista ciclopedonale lungo confine urbano
- Previsione di connessioni ciclopedonali viabilità urbana esistente e sistema infrastrutturale agricolo

AMBITO 3

ZONA	OBIETTIVI	CRITERI di progetto	PRESCRIZIONI	OPERE di mitigazione	OPERE di compensazione
RSn31	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di mobilità ciclopedonale 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - L'indice di permeabilità minimo del 30% - L'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista ciclabile di uso pubblico
RSc17a	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di mobilità ciclopedonale 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - L'indice di permeabilità minimo del 30% - L'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista ciclabile di uso pubblico

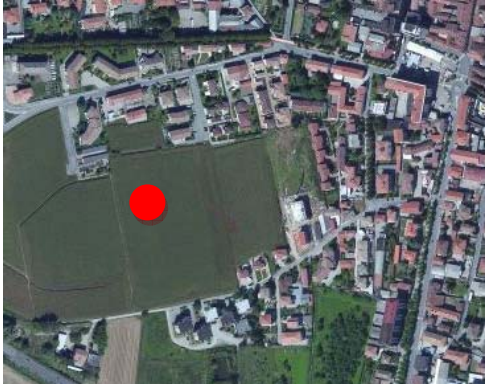
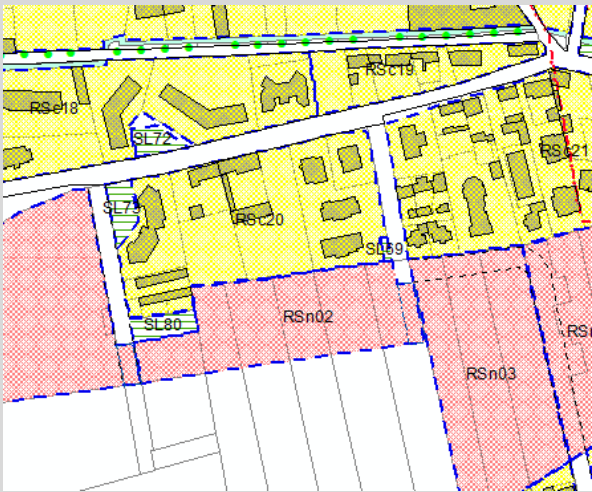
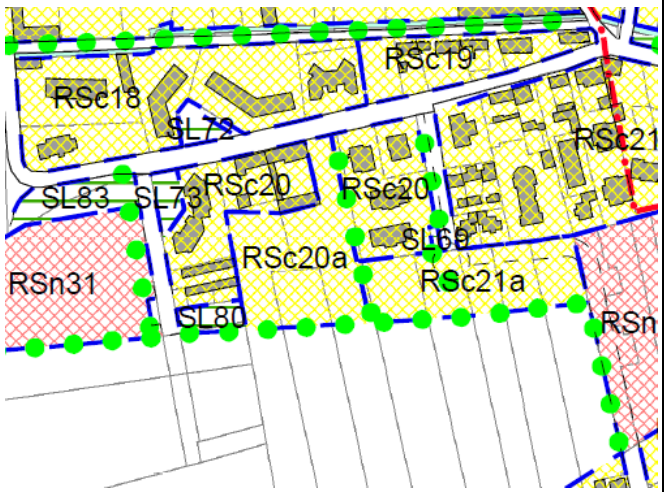
RSc20a	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di mobilità ciclopedonale 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità minimo del 30% - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista ciclabile di uso pubblico
RSc21a	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - Potenziare la rete di mobilità ciclopedonale 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità minimo del 30% - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di una fascia di almeno metri 5 lungo confine urbano sud, esterno alla recinzione privata, mantenuta a verde e in cui deve essere inserito un tratto di pista ciclabile di uso pubblico

3.7.3 Ambito 4

<h2 style="color: orange;">AMBITO N° 4</h2>	<h2 style="color: orange;">SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</h2>	<h2 style="color: orange;">indicazioni di progetto</h2>
<p>interventi di mitigazione</p> 		<p>morfologia dell'impianto insediativo</p> 
<p>interventi di compensazione</p> 		<p>distanza tra edifici - zona d'ombra</p> 
<p>mobilità lenta</p> 		<p>Indicazioni generali</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantenere la discontinuità del costruito tra la frazione Campagna e il concentrico di Crescentino e prevedere soluzioni che permettano di valorizzare la percezione del territorio agricolo. - Creare un nuovo fronte urbano di raccordo tra gli edificati esistenti - Considerare le ombre portate dagli edifici esistenti - Orientamento manica principale edifici residenziali: est - ovest ($\pm 15^\circ$) - E' necessario coordinare il progetto della rete di smaltimento acque reflue con ente gestore
		 

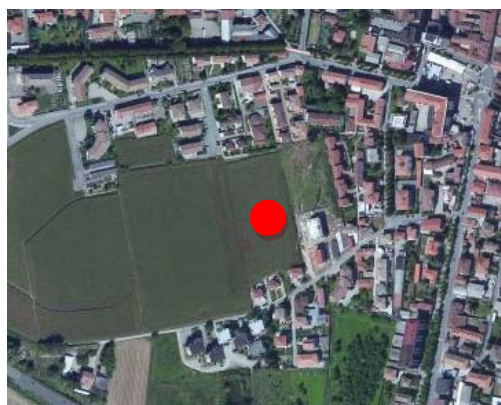
AMBITO 4					
ZONA	OBIETTIVI	CRITERI di progetto	PRESCRIZIONI	OPERE di mitigazione	OPERE di compensazione
RSn09	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - connettere la viabilità locale 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità minimo del 30% - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere un'area alberata compresa tra la strada e il canale
RSn10	<ul style="list-style-type: none"> - Ripristinare e riqualificare il fronte urbano verso il territorio agricolo - connettere la viabilità locale 	<ul style="list-style-type: none"> - Mantenere una coerenza formale nelle architetture - Valutazione degli aspetti bioclimatici locali 	<ul style="list-style-type: none"> • I fabbricati residenziali devono avere un orientamento est - ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$. • Le maniche dei fabbricati residenziali hanno una larghezza massima di metri 10 e 3 p.f.t • I fabbricati accessori possono avere un orientamento nord - sud o est- ovest con una possibilità di scostamento di $\pm 15^\circ$ • Le maniche dei fabbricati accessori hanno una larghezza massima di metri 7 e 1 p.f.t 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di sistema di raccolta acque piovane maggiore del 70% copertura edifici - l'indice di permeabilità minimo del 30% - l'indice di consistenza arborea minima è di 1/25 alberi/mq 	

3.7.4 Modifiche alle zone RSn introdotte dal Progetto Preliminare

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 02			
<p>La zona RSn02 viene ripermetrata portando a monte il confine con il territorio agricolo e inserendo la parte rimanenti in area di completamento</p>			
PRG VIGENTE		VARIANTE (progetto preliminare)	
			
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn02	7.640	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			
Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo			

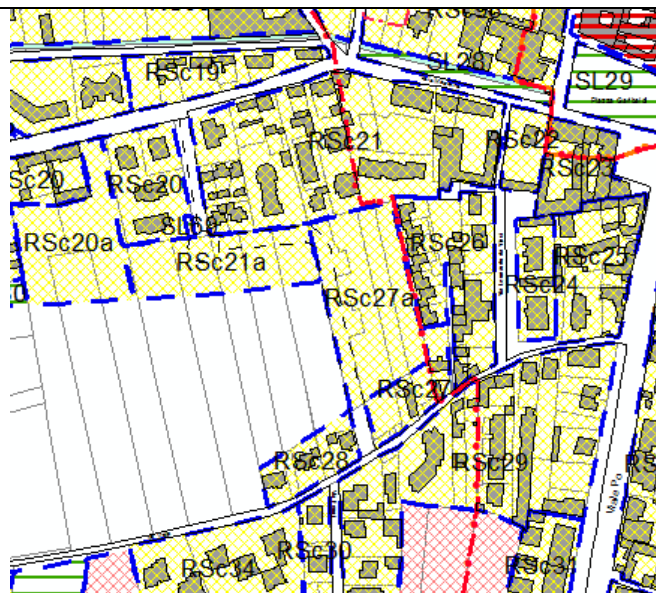
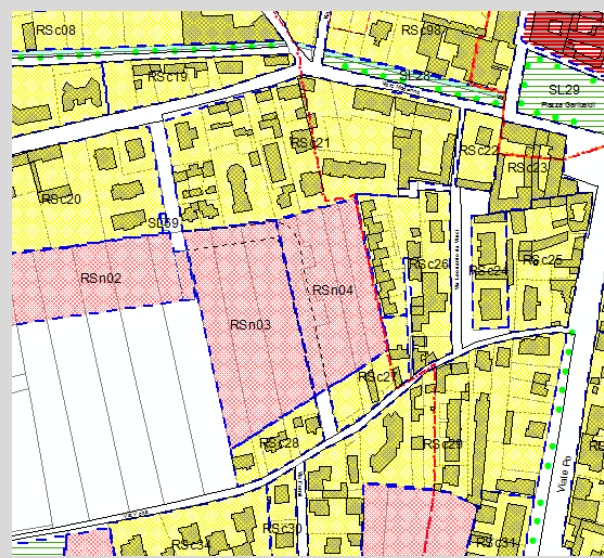
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 03

La zona RSn03 viene ripermetrata 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 (progetto preliminare)



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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

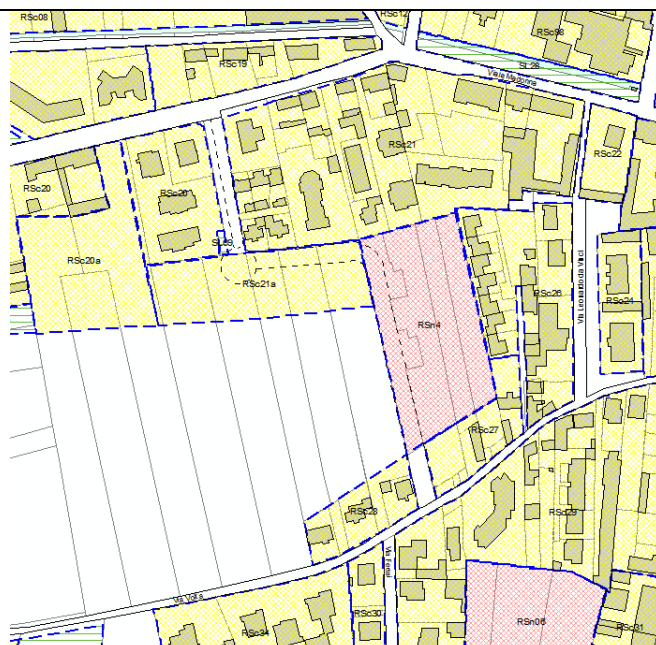
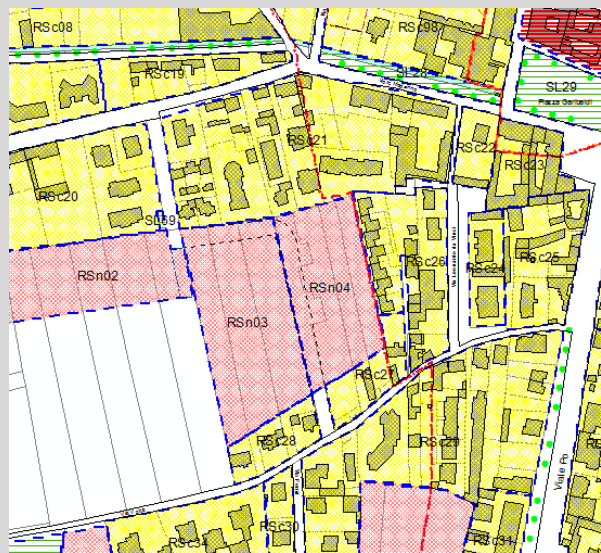
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 04

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



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn04

7.364

codice area

superficie [mq]

RSn04

7.364

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

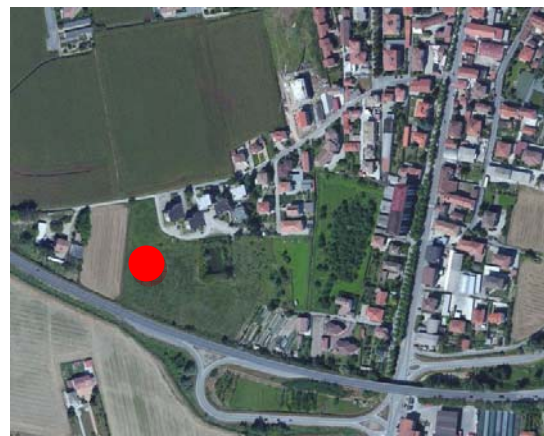
RSn04

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

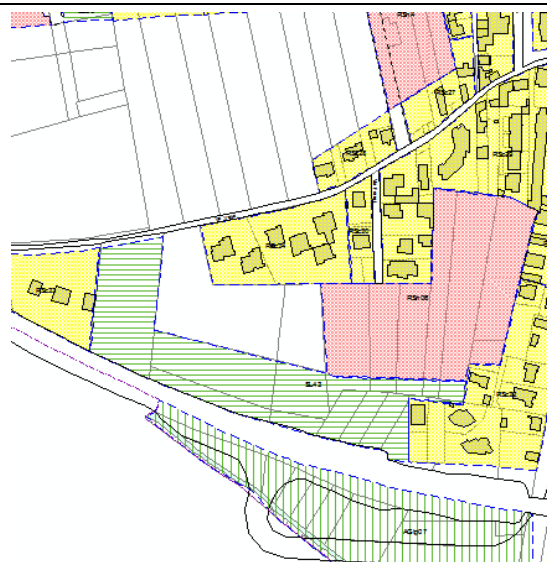
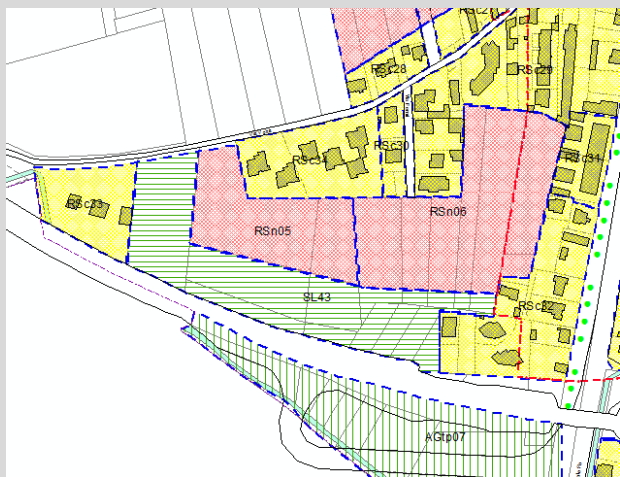
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 05

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 (progetto preliminare)



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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

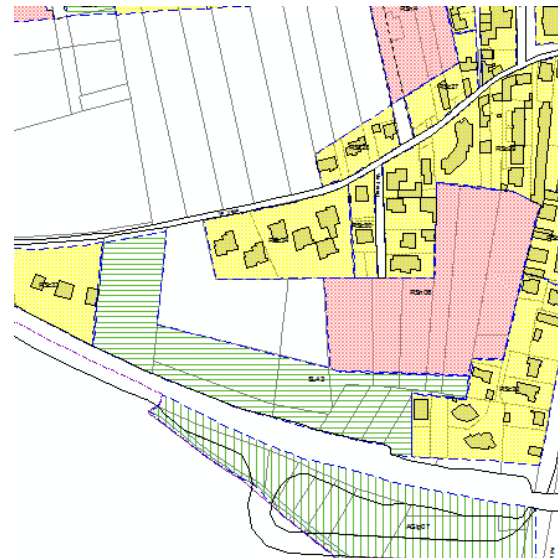
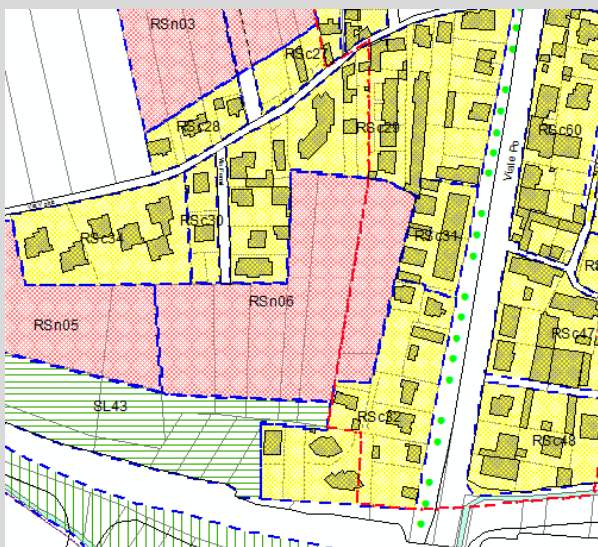
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 06

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



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]

RSn06

16.585

RSn06

16.585

RSn06

2

Qualità della copertura del suolo

1

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)

2

Funzionale alla definizione di bordo urbano

0

Vulnerabilità idrogeologica dei terreni

RSn06

2

1

2

0

3

2

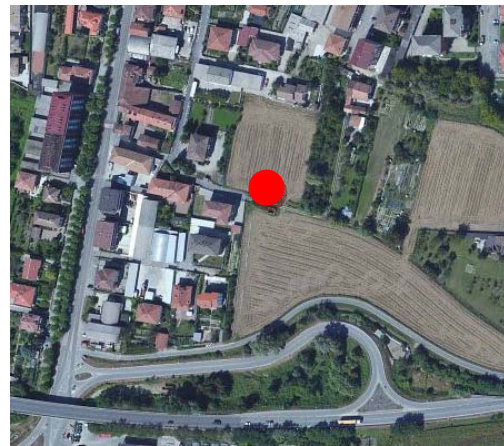
0

NOTE

Previsione confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

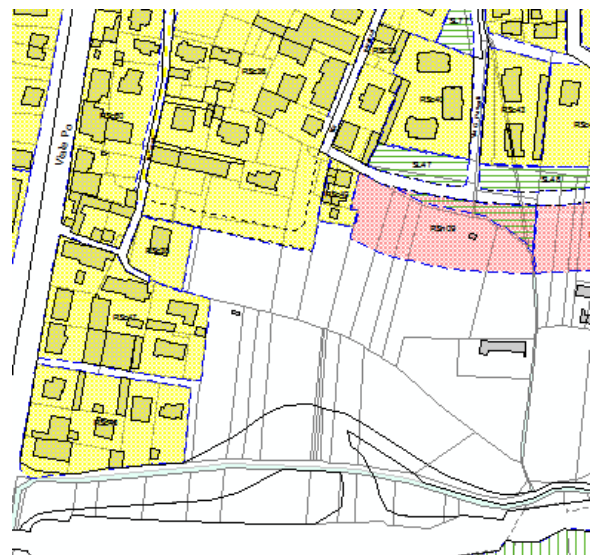
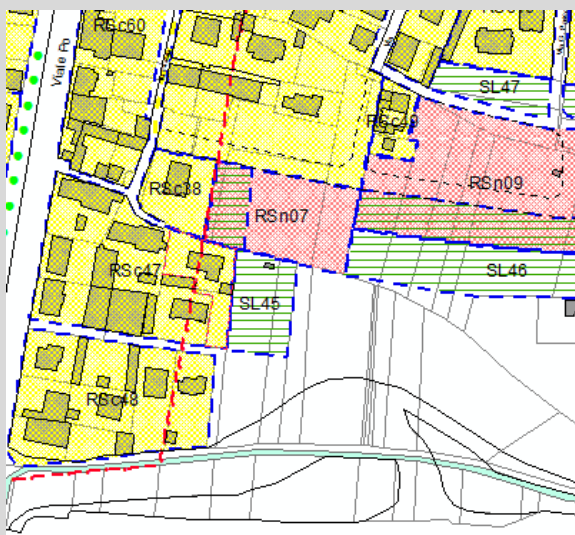
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 07

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 (progetto preliminare)



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

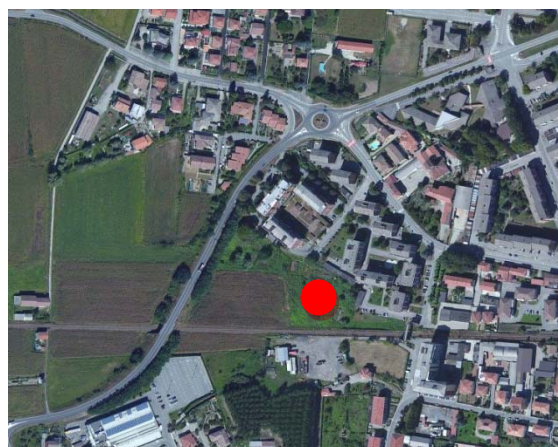
0

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

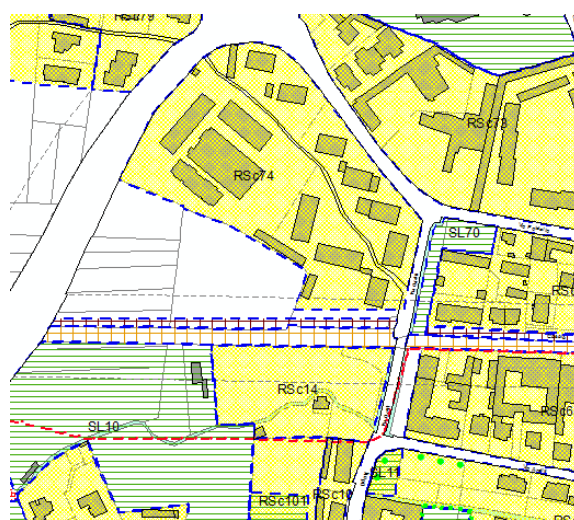
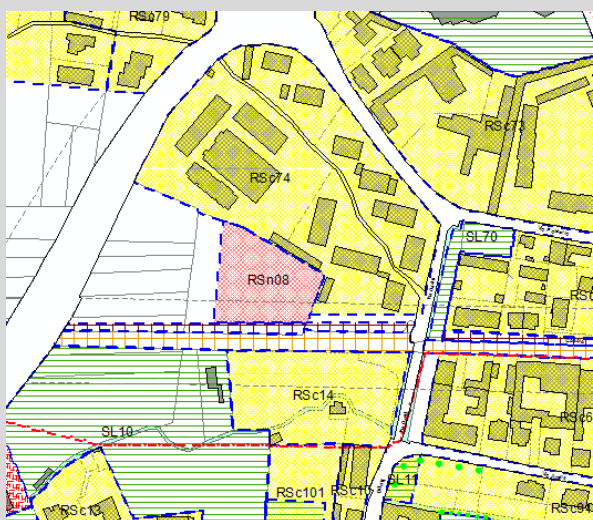
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 08

La zona RSn 08 viene stralciata.



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn08

4.072

codice area

superficie [mq]

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

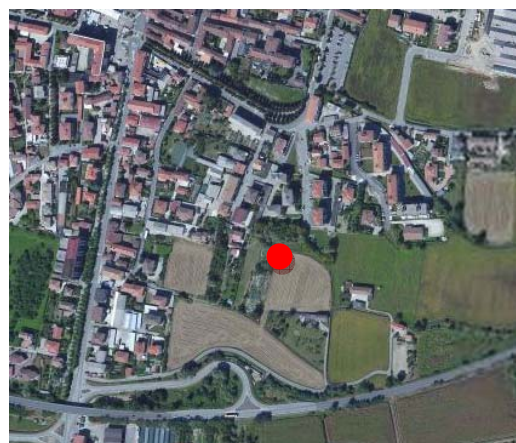
2

NOTE

Modifica **non confermata** nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

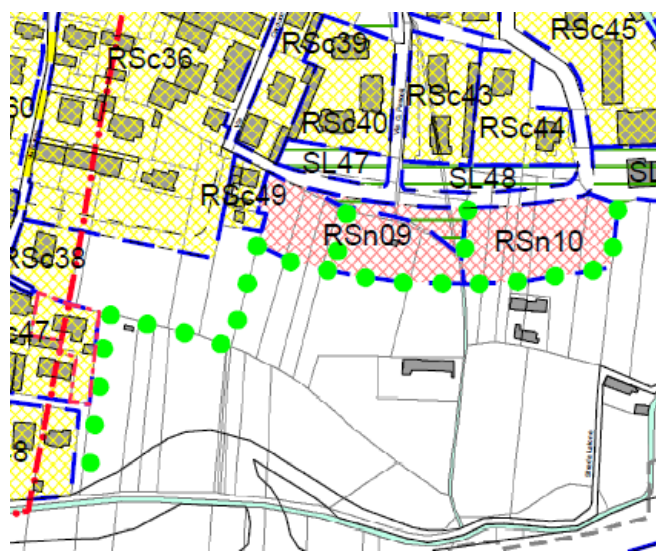
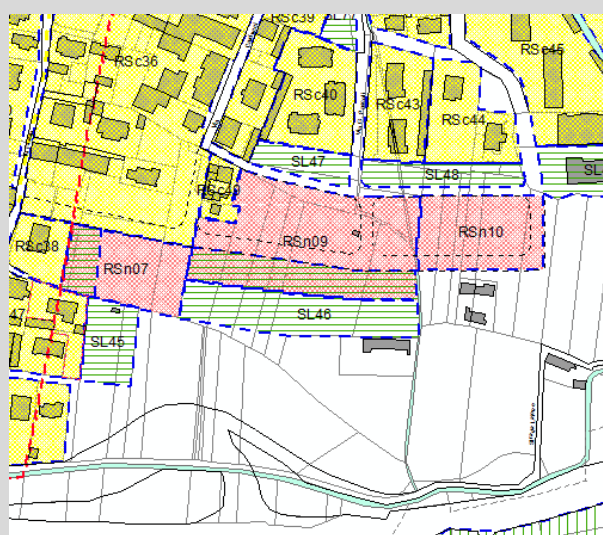
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 09

La zona RSn09 viene ridotta spostando il confine sud. Sono eliminate le previsioni di strada di piano e l'area SL46



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn09

9.853

codice area

superficie [mq]

RSn09

5.605

area agricola

4.248

RSn09

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

RSn09

area agricola

2

2

2

2

2

1

1

0

3

2

0

0

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

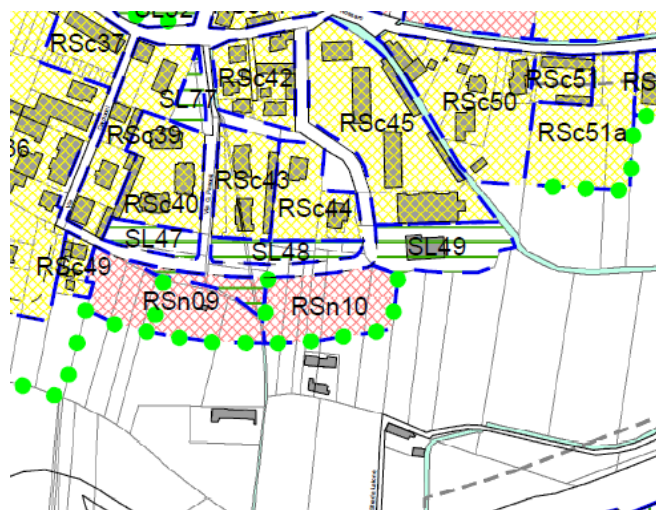
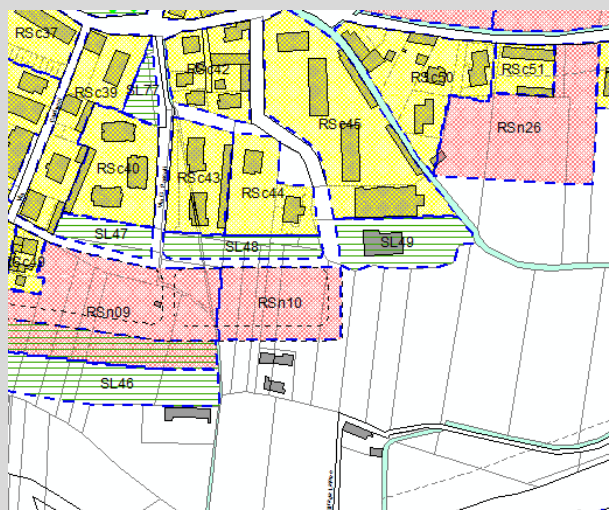
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 10

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



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn10

4.127

codice area

superficie [mq]

RSn10

4.127

RSn10

2

Qualità della copertura del suolo

RSn10

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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

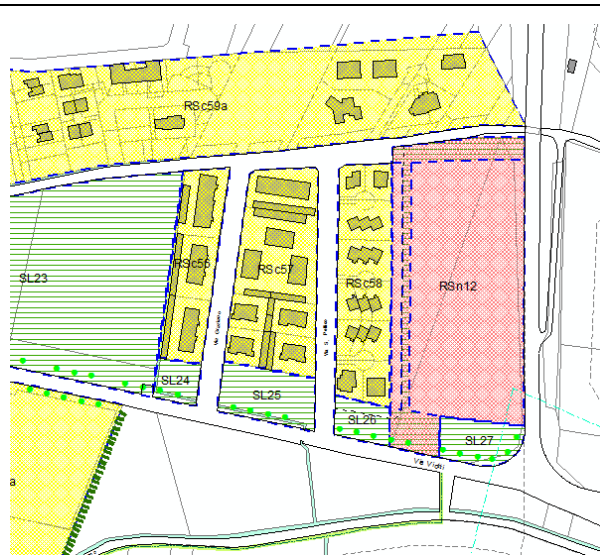
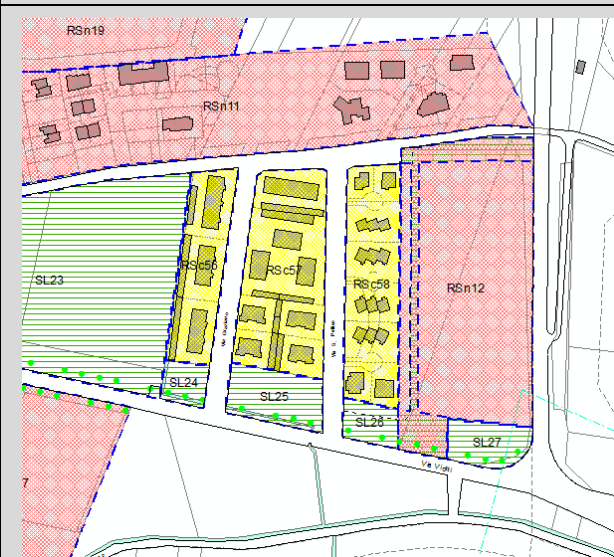
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 12

L'area RSn12 non viene modificata



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]

RSn12

24.883

RSn12

24.883

RSn12

2

Qualità della copertura del suolo

2

Capacità d'uso dei suoli

1

Valore dei servizi ecosistemici

0

Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane

2

Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)

2

Funzionale alla definizione di bordo urbano

2

Vulnerabilità idrogeologica dei terreni

RSn12

2

2

1

0

2

1

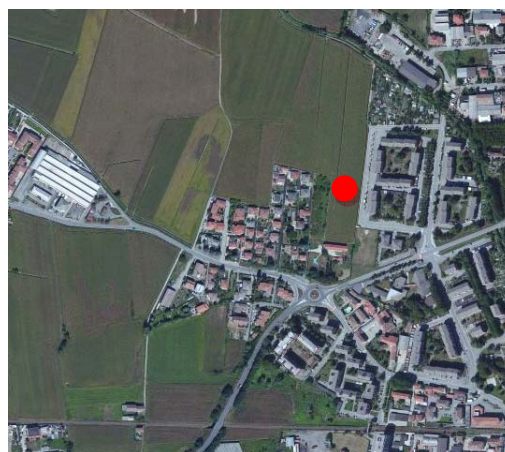
2

NOTE

Previsione confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

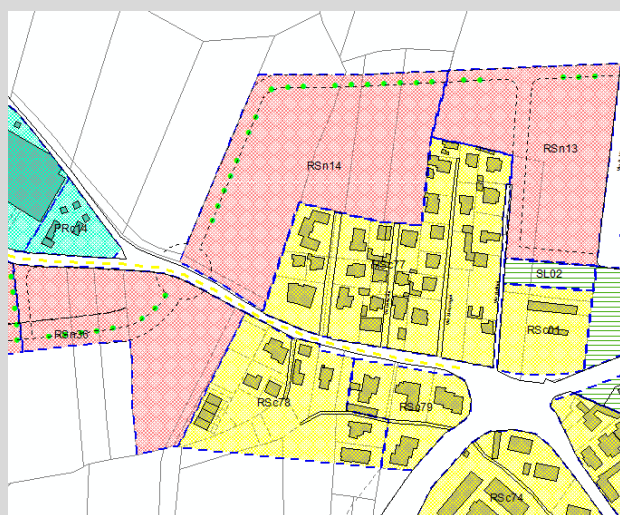
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 13

La zona RSn13 è stata ridotta spostando il confine nord. E' anche stata modificata la viabilità interna.



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn13

19.048

codice area

superficie [mq]

RSc77a (A)

7.400

area agricola (B)

11.650

RSn13

2

Qualità della copertura del suolo

A

B

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

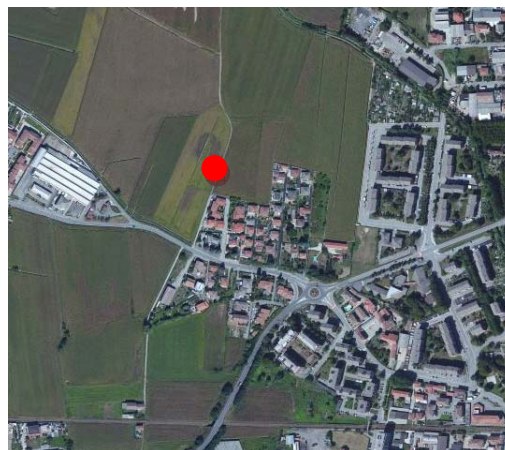
3

NOTE

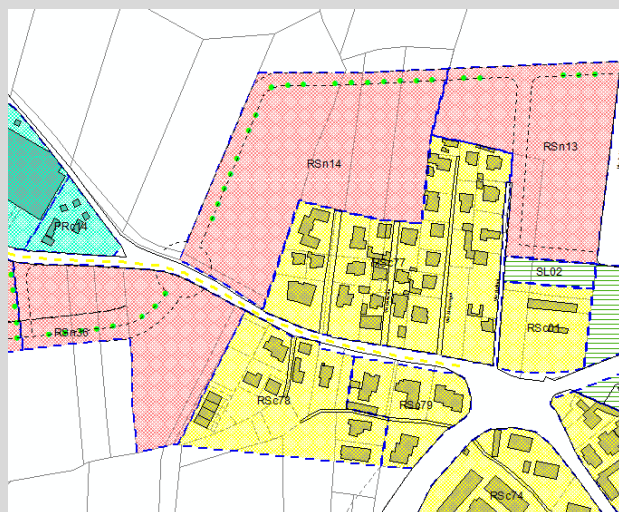
Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

CODICE AREA NORMATIVA: RSn 14

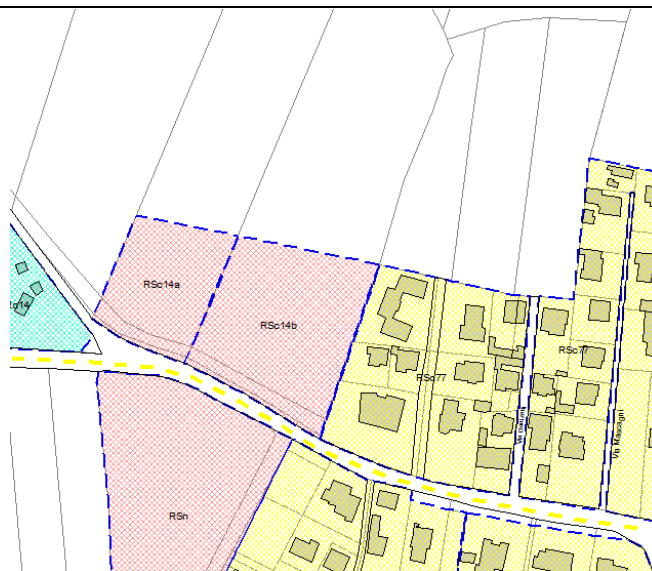
La zona RSn14 è stata ridotta spostando il confine nord. E' anche stata modificata la viabilità interna. Inoltre comprende un nuovo mappale a ovest quale area a servizi e di compensazione ambientale.



PRG VIGENTE



VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn14

27.442

codice area

superficie [mq]

RSn14a (A)

3.850

area agricola (B)

7.450

RSn14b (C)

7.150

RSn14

2

Qualità della copertura del suolo

A

B

C

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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

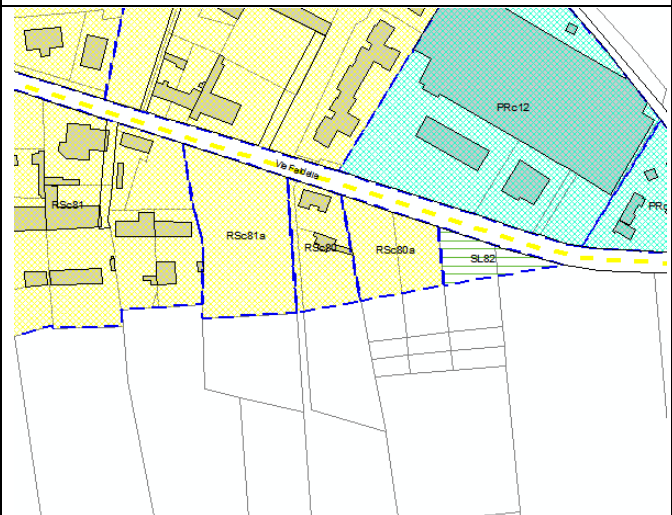
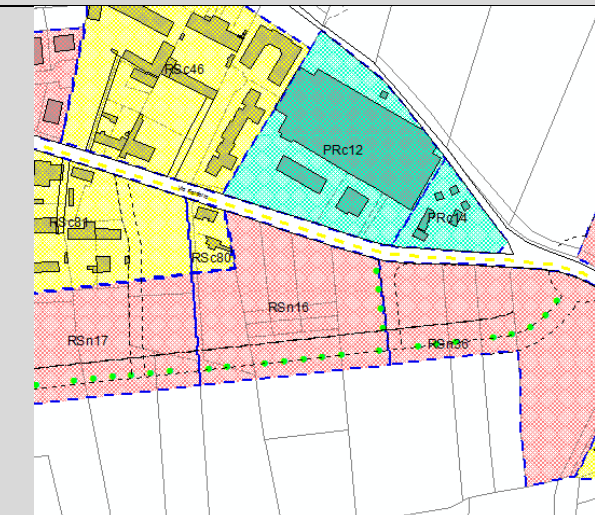
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 16

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 (progetto preliminare)



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

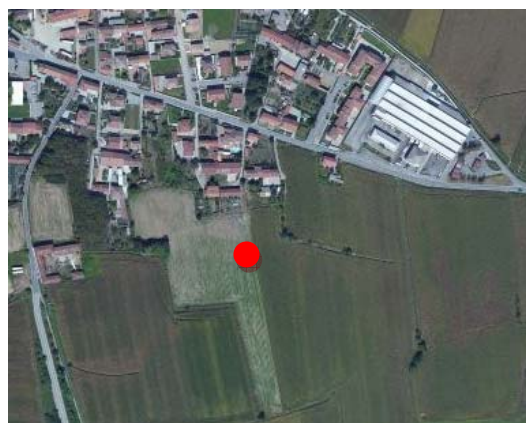
RSn16		A	B	C
2	Qualità della copertura del suolo	2	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	0	1
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	2	0	1
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	0	2
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3	3

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

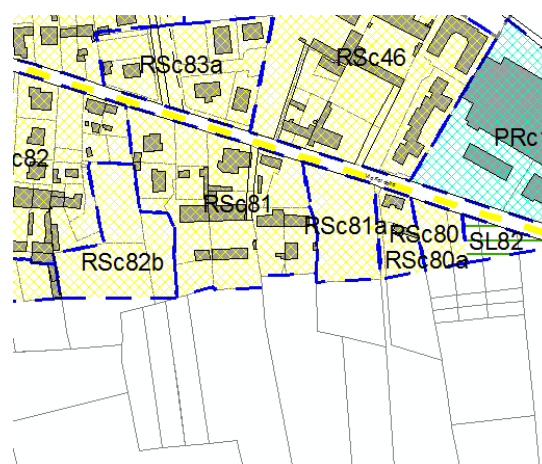
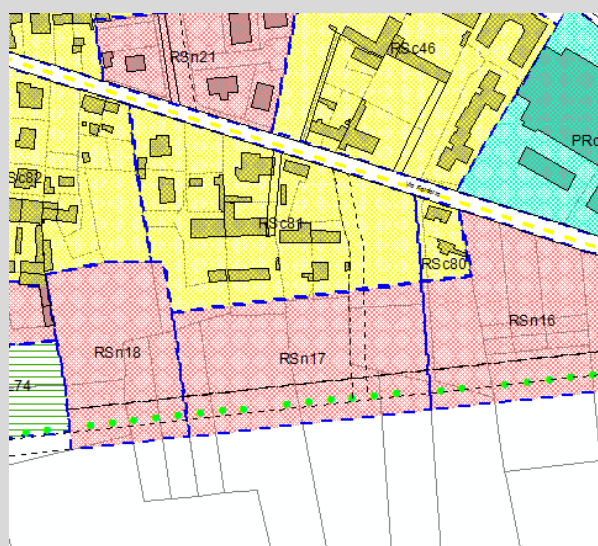
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 17

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 (progetto preliminare)



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

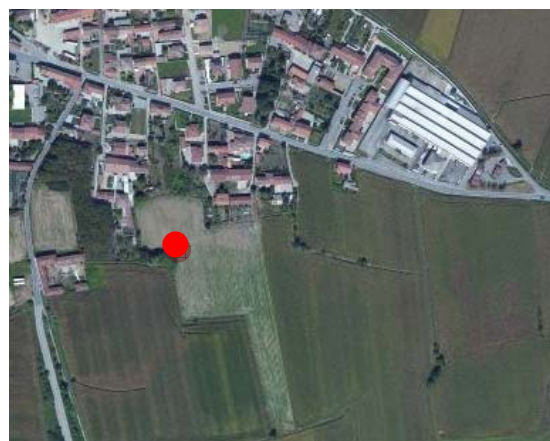
RSn17		area agricola	
2	Qualità della copertura del suolo	2	
2	Capacità d'uso dei suoli	2	
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	2	
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	2	
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

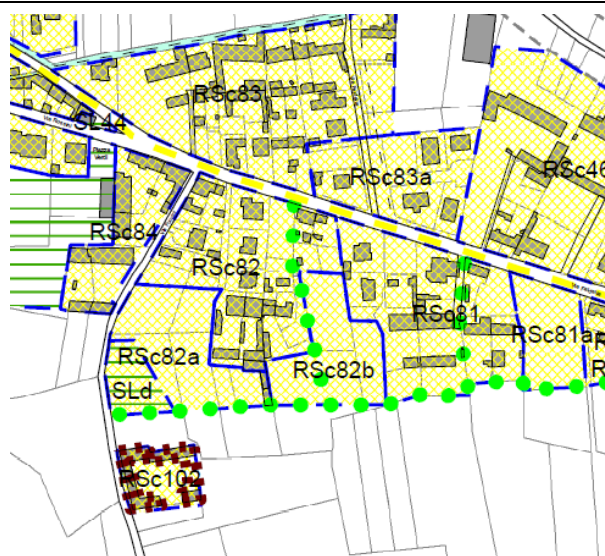
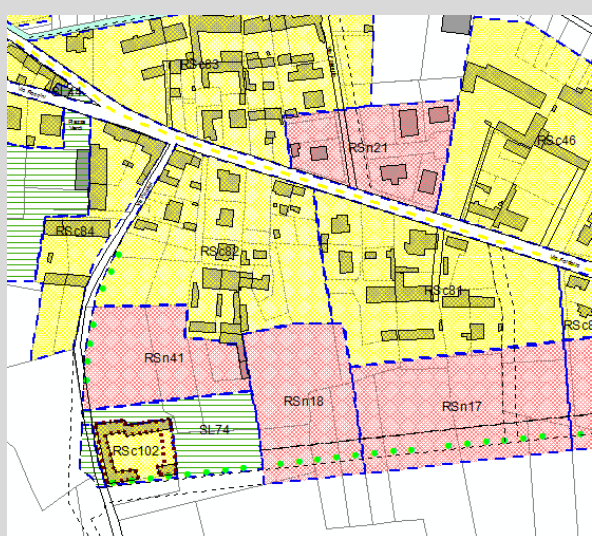
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 18

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 (progetto preliminare)



PRG VIGENTE		VARIANTE (progetto preliminare)	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn18	8.786	RSc82b	2.997
		area agricola	5.789

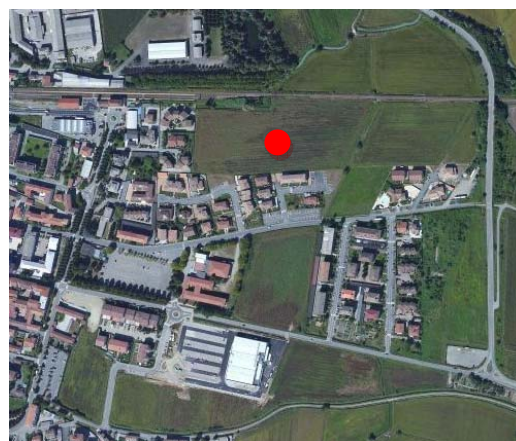
RSn18		RSc82b	area agricola
2	Qualità della copertura del suolo	2	2
2	Capacità d'uso dei suoli	2	2
2	Valore dei servizi ecosistemici	2	2
2	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	0
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	3	0
2	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3	1
3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	3	3

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

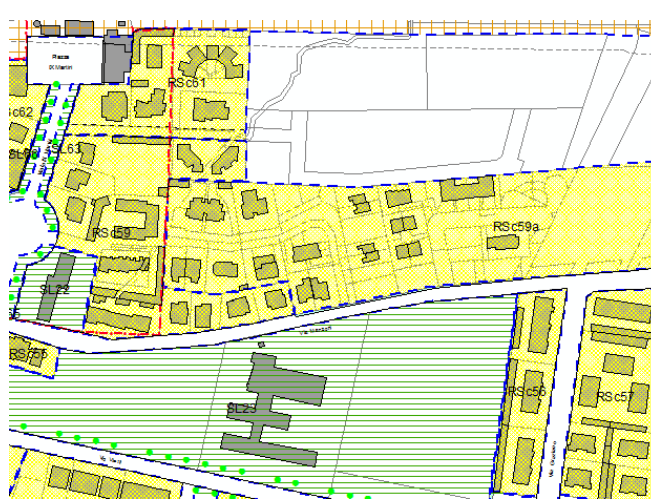
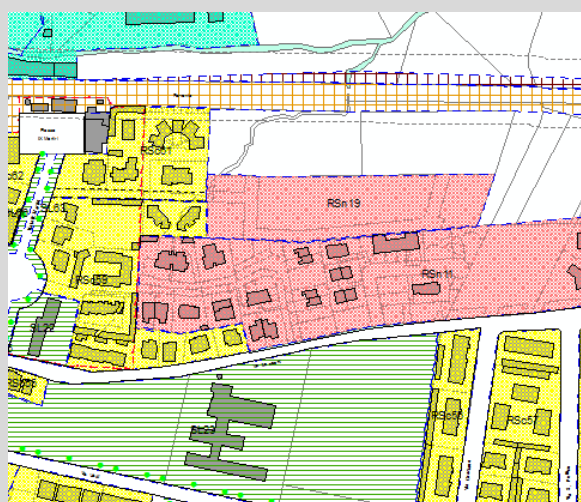
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 19

La zona RSn19 viene stralciata.



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



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

Modifica **non confermata** nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

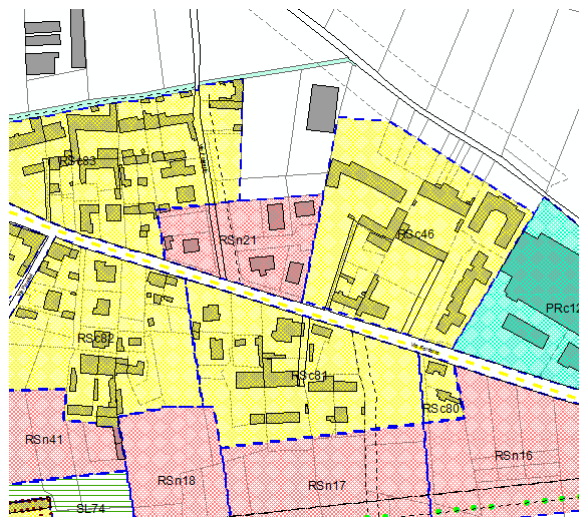
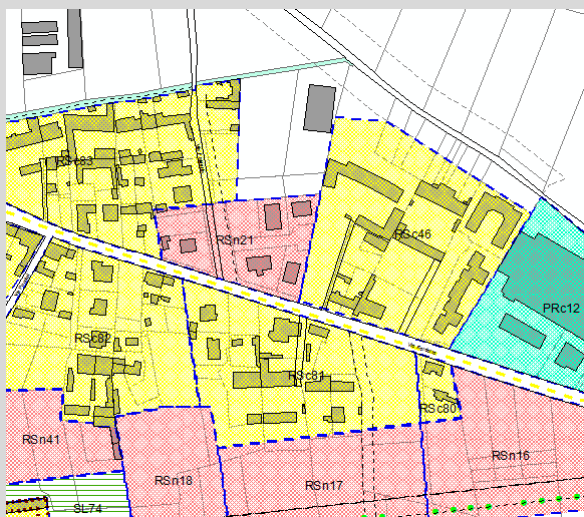
CODICE AREA NORMATIVA: RSn21

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 (progetto preliminare)



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, modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

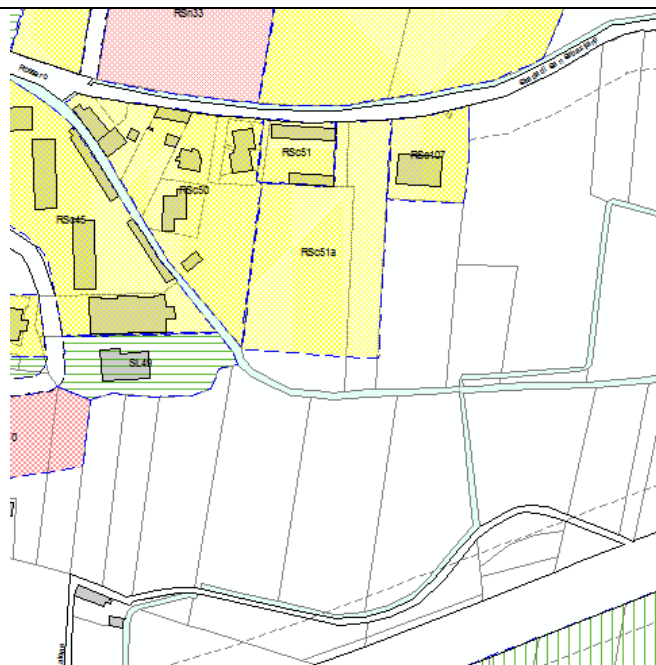
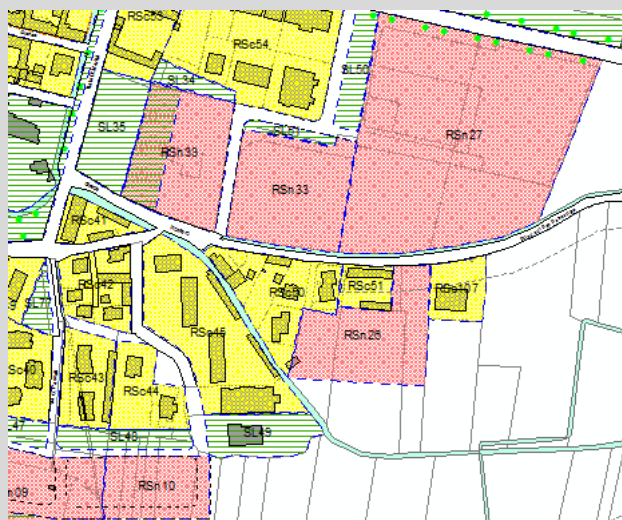
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 26

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 (progetto preliminare)



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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

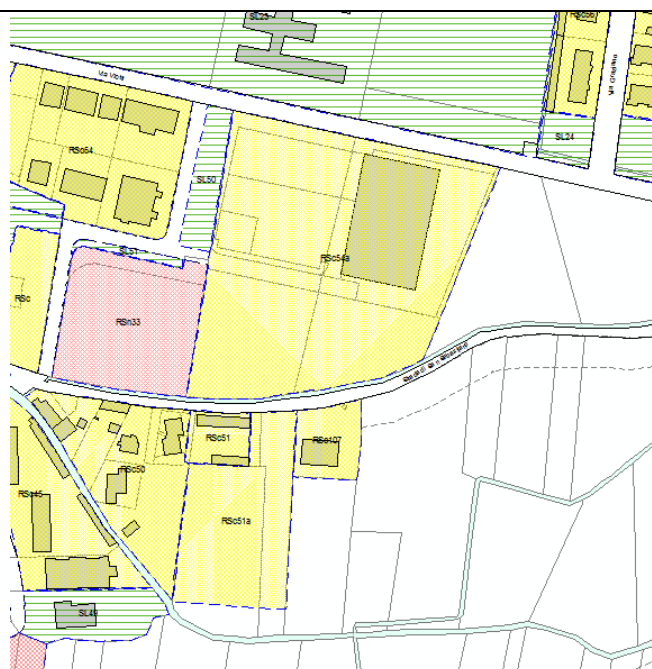
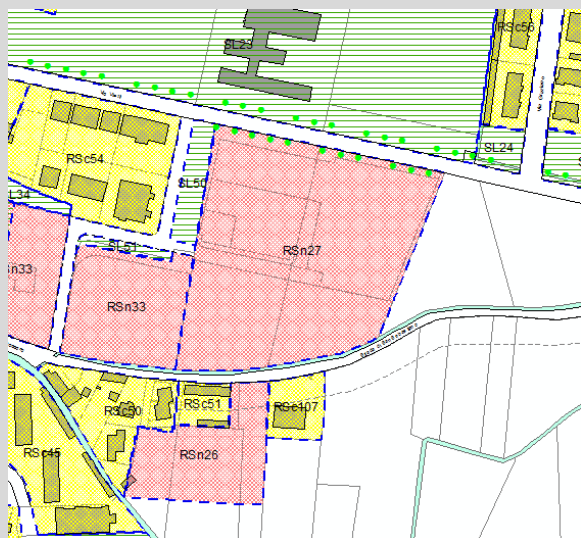
CODICE AREA NORMATIVA: RSn27

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 (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

codice area

superficie [mq]

RSn27

28.068

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, modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

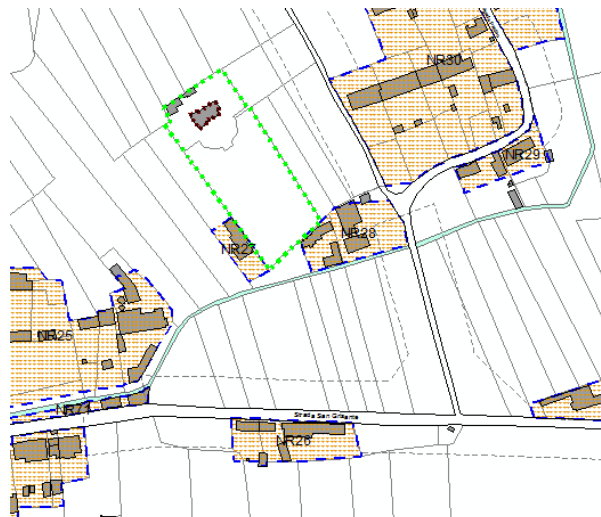
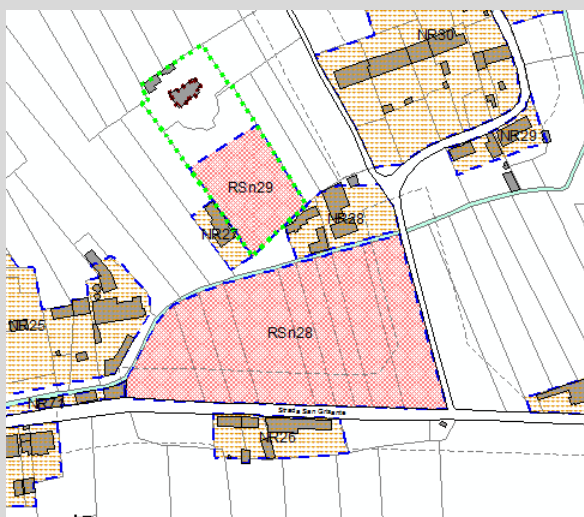
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 28

La zona RSn28 viene stralciata



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

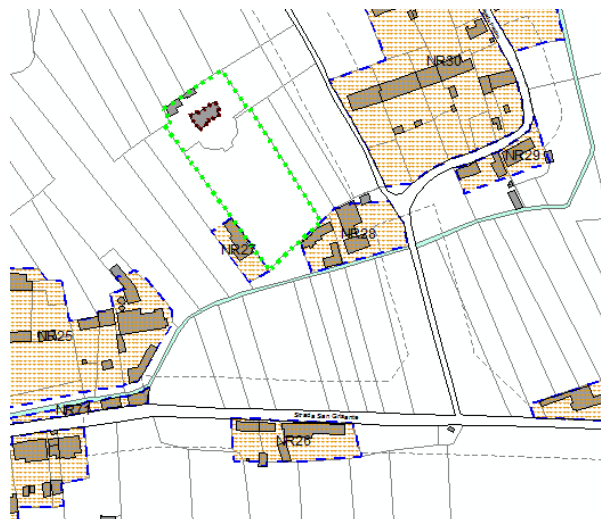
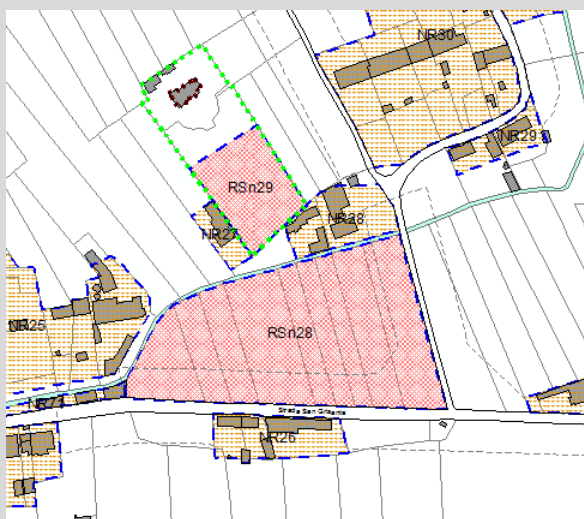
CODICE AREA NORMATIVA: RSn 29

La zona RSn29 viene stralciata



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

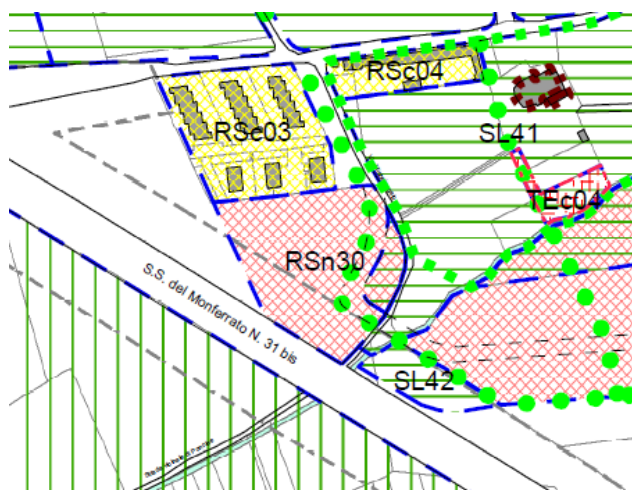
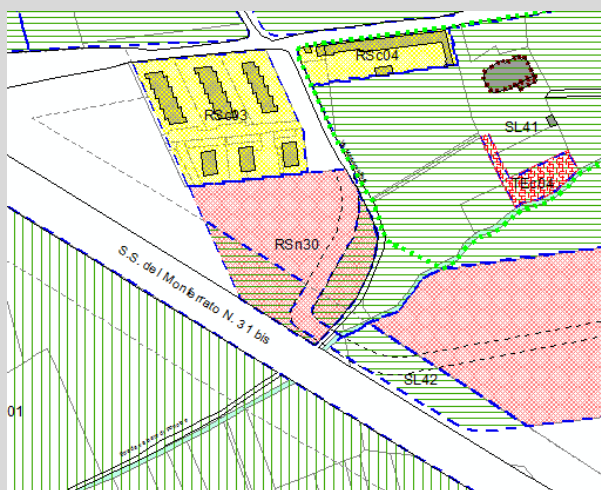
CODICE AREA NORMATIVA: RSn30

La zona non viene modificata, solamente l'area a servizi non viene individuata nelle tavole di piano ma sarà definita in sede di SUE



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area	superficie [mq]
RSn30	9.899

codice area	superficie [mq]
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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

CODICE AREA NORMATIVA: RSn31

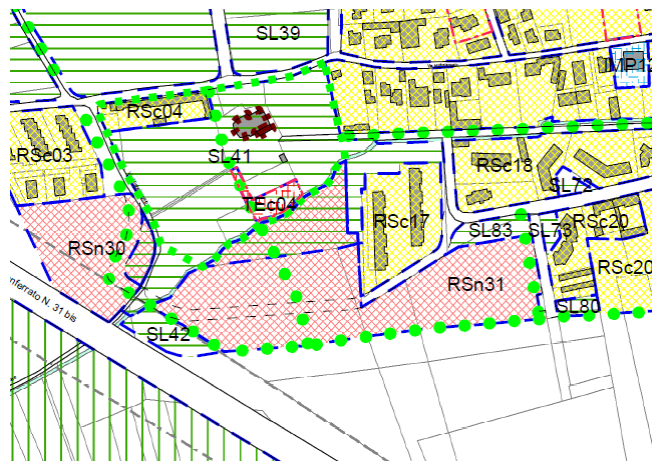
La zona RSn31 viene ridotta spostando il confine sud. Inoltre le aree a servizi a nord sono inserite all'interno della zona per facilitarne l'attuazione contestuale.



PRG VIGENTE



VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn31

33.030

codice area

superficie [mq]

RSn31

23.527

area agricola

3.689

area a servizi

5.814

RSn31

2

Qualità della copertura del suolo

RSn31

**area
agricola**

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)

2

2

Funzionale alla definizione di bordo urbano

3

1

Vulnerabilità idrogeologica dei terreni

1

1

NOTE

L'area viene modificata e ulteriormente ridotta nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

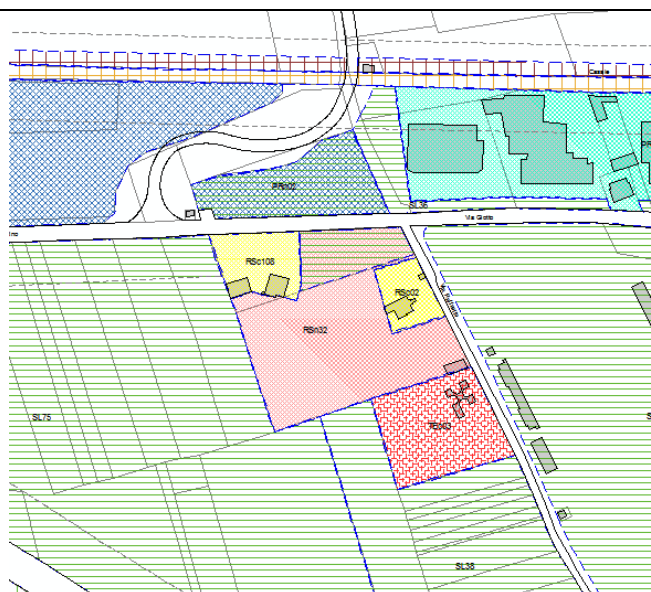
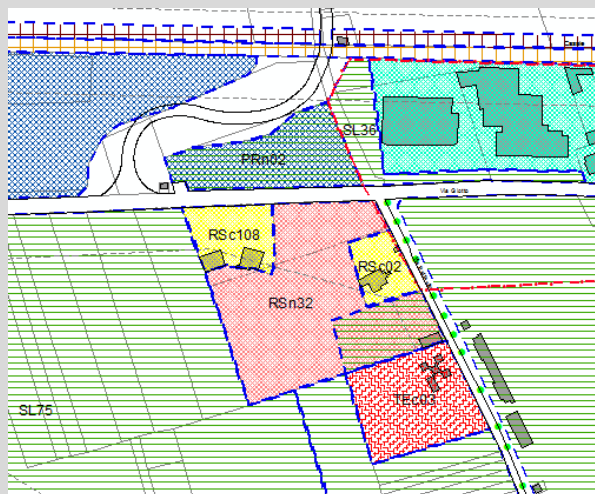
CODICE AREA NORMATIVA: RSn32

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



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



PRG VIGENTE		VARIANTE (progetto preliminare)	
codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn32	12.235	RSn32 (A)	12.235

RSn32		A		
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		
3	Funzionale alla definizione di bordo urbano	3		
2	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni	2		

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

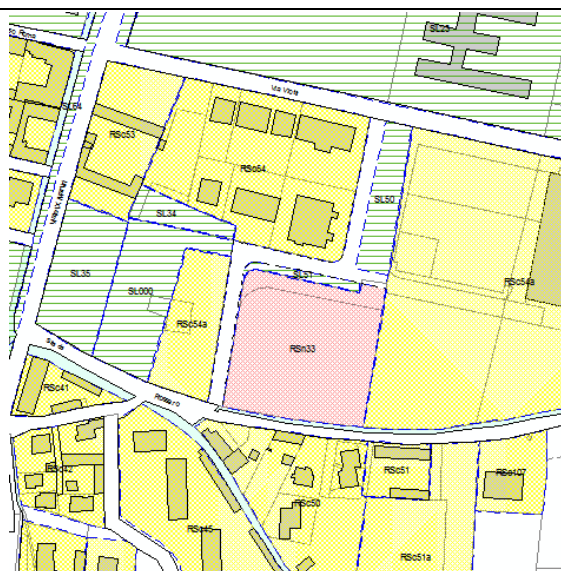
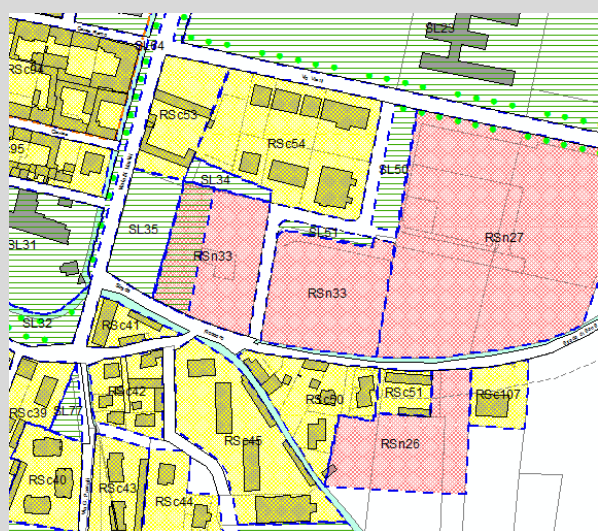
CODICE AREA NORMATIVA: RSn33

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



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area

superficie [mq]

RSn33

15.078

codice area

superficie [mq]

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

Capacità d'uso dei suoli

2

2

2

2

Valore dei servizi ecosistemici

2

2

2

2

Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane

2

2

2

3

Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)

3

3

3

1

Funzionale alla definizione di bordo urbano

0

0

0

2

Vulnerabilità idrogeologica dei terreni

2

2

2

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo, l'area RSc54a viene leggermente ampliata

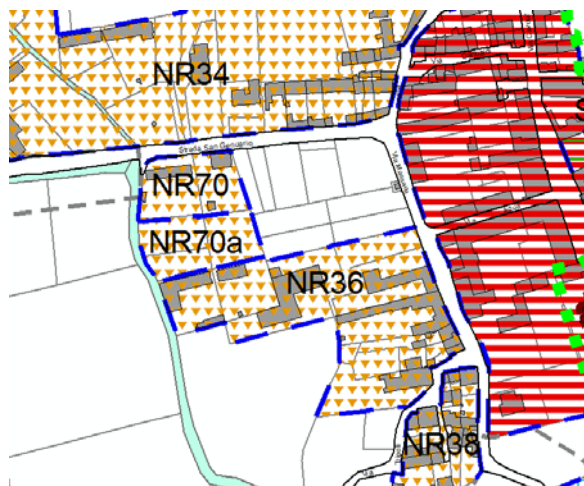
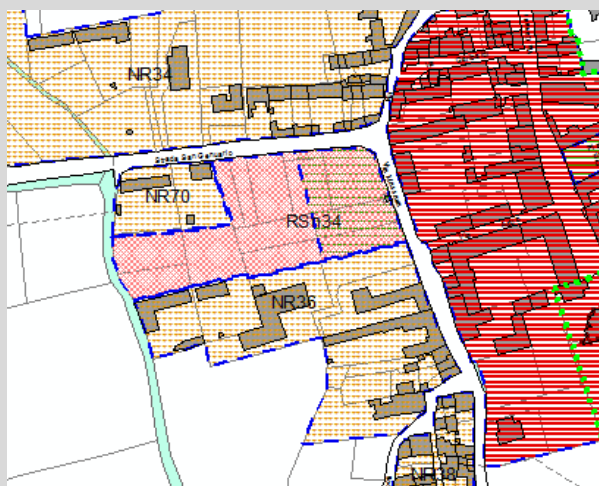
CODICE AREA NORMATIVA: RSn34

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



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



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

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

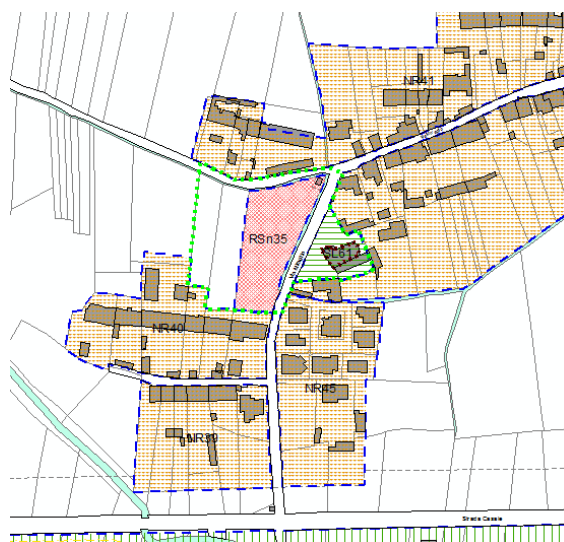
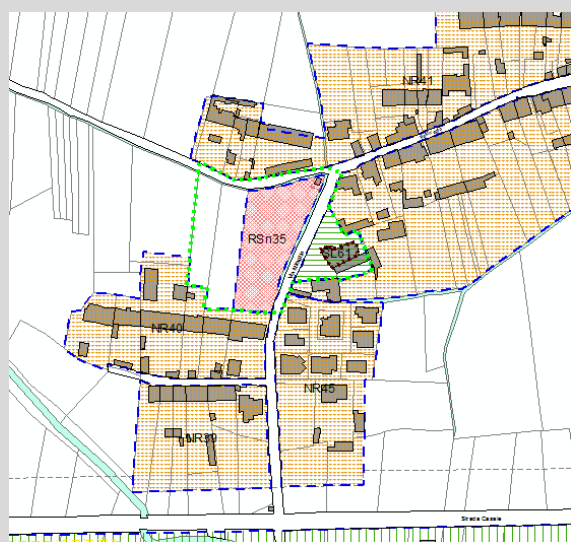
CODICE AREA NORMATIVA: RSn35

La zona RSn35 non viene modificata



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area	superficie [mq]
RSn35	4.198

codice area	superficie [mq]
RSn35	4.198

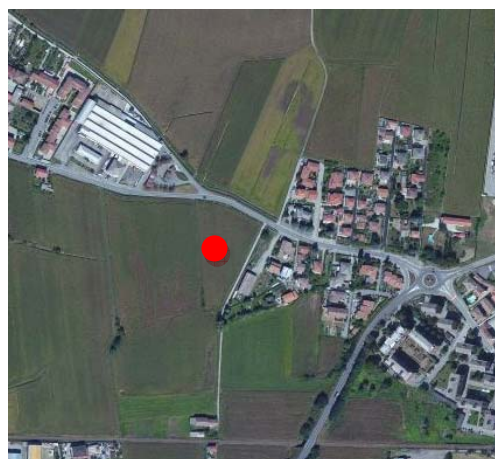
RSn35		RSn35	
3	Qualità della copertura del suolo	3	
0	Capacità d'uso dei suoli	0	
3	Valore dei servizi ecosistemici	3	
1	Funzionale al completamento delle infrastrutture urbane	1	
0	Funzionale a completamento insediativo (aree urbane intercluse)	0	
0	Funzionale alla definizione di bordo urbano	0	
3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

NOTE

Previsione confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

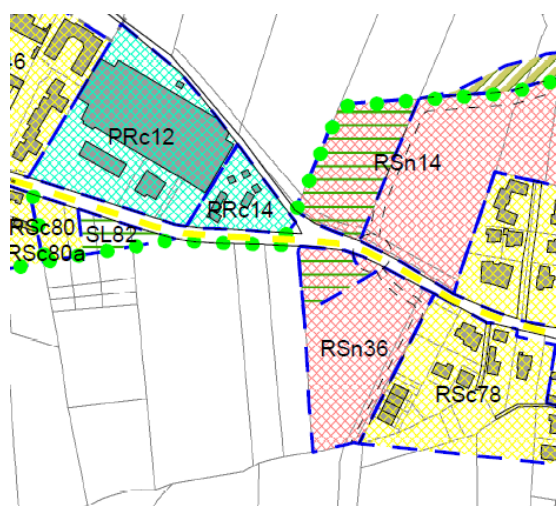
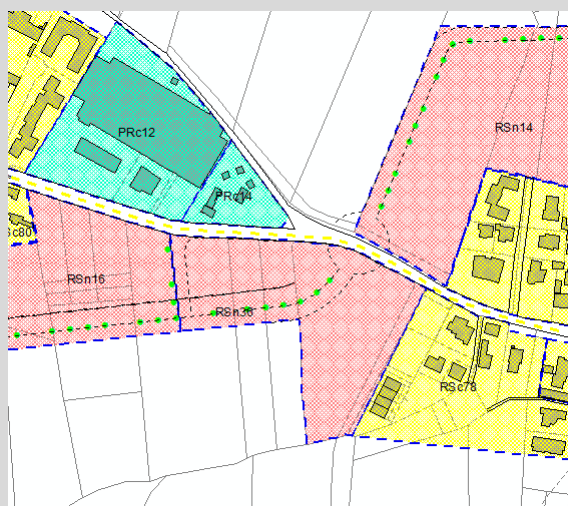
CODICE AREA NORMATIVA: RSn36

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



PRG VIGENTE

VARIANTE (progetto preliminare)



codice area	superficie [mq]
RSn36	17.453

RSn36	17.453

codice area	superficie [mq]
RSn36	7.793
area agricola	6.560
area a servizi	3.100

RSn36	7.793
area agricola	6.560
area a servizi	3.100

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

2	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)
---	---

2	Funzionale alla definizione di bordo urbano
---	---

3	Vulnerabilità idrogeologica dei terreni
---	---

RSn36

area agricola

2

2

2

2

2

2

1

1

0

0

1

1

3

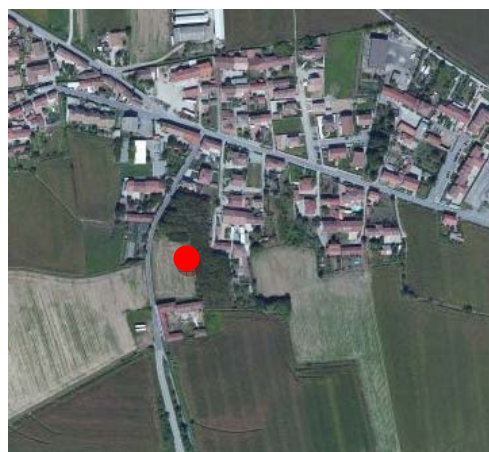
3

NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo

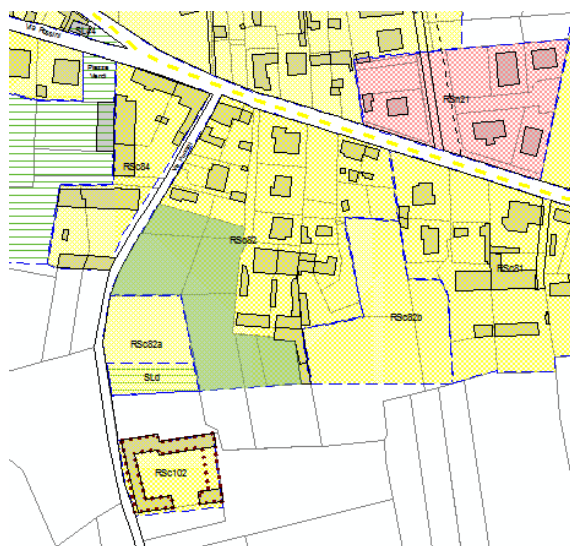
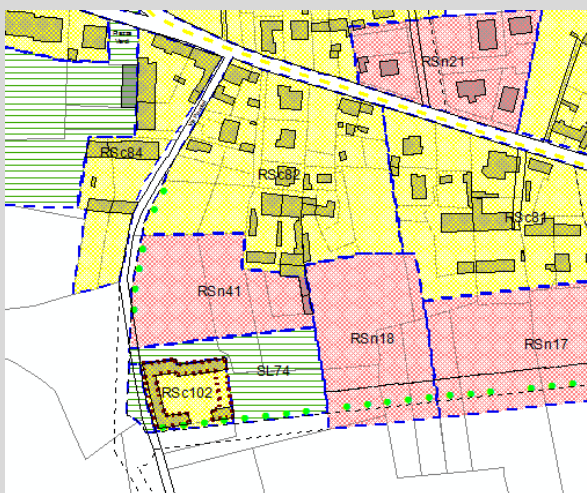
CODICE AREA NORMATIVA: RSn41

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 (progetto preliminare)



codice area	superficie [mq]	codice area	superficie [mq]
RSn41	7.359	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

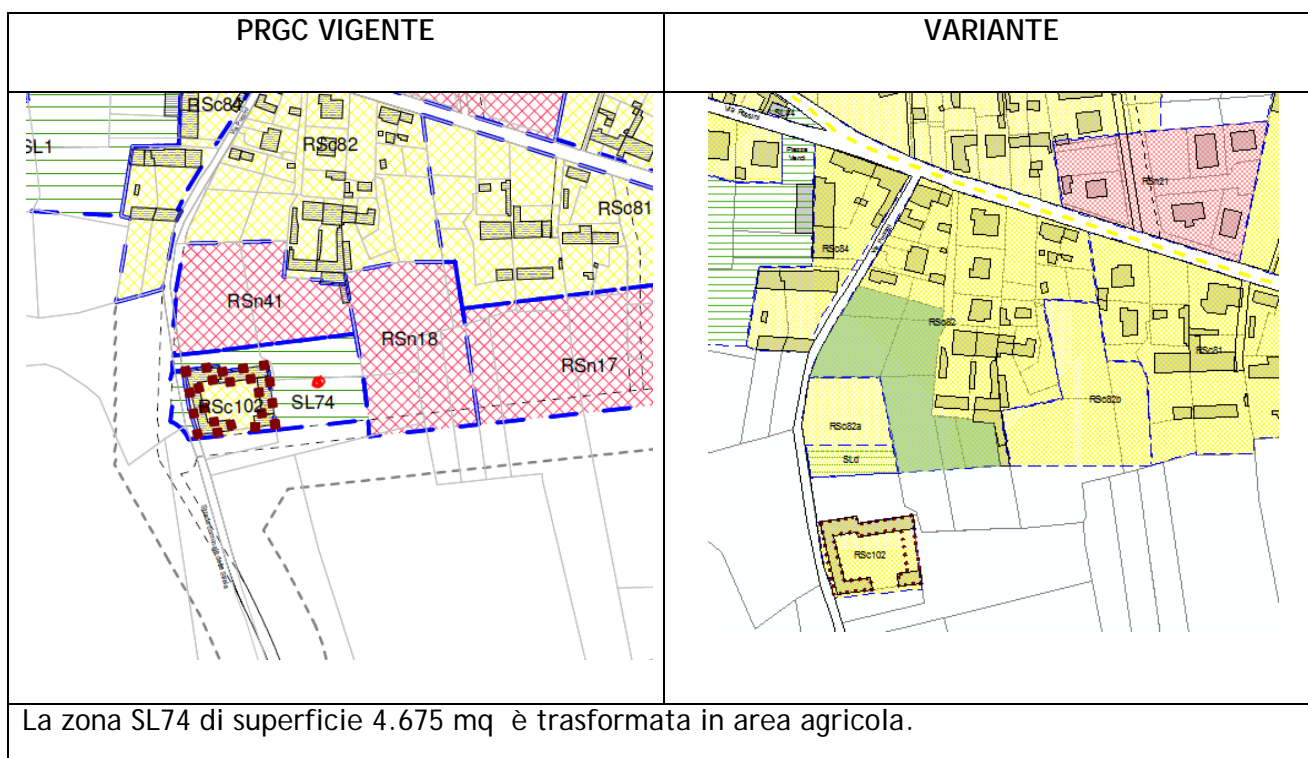
NOTE

Modifica confermata nella Proposta tecnica di Progetto Definitivo, viene eliminata l'area SL interna a RSc82a

3.7.5 *Modifica alle aree e attrezzature di interesse pubblico introdotte con il progetto preliminare*

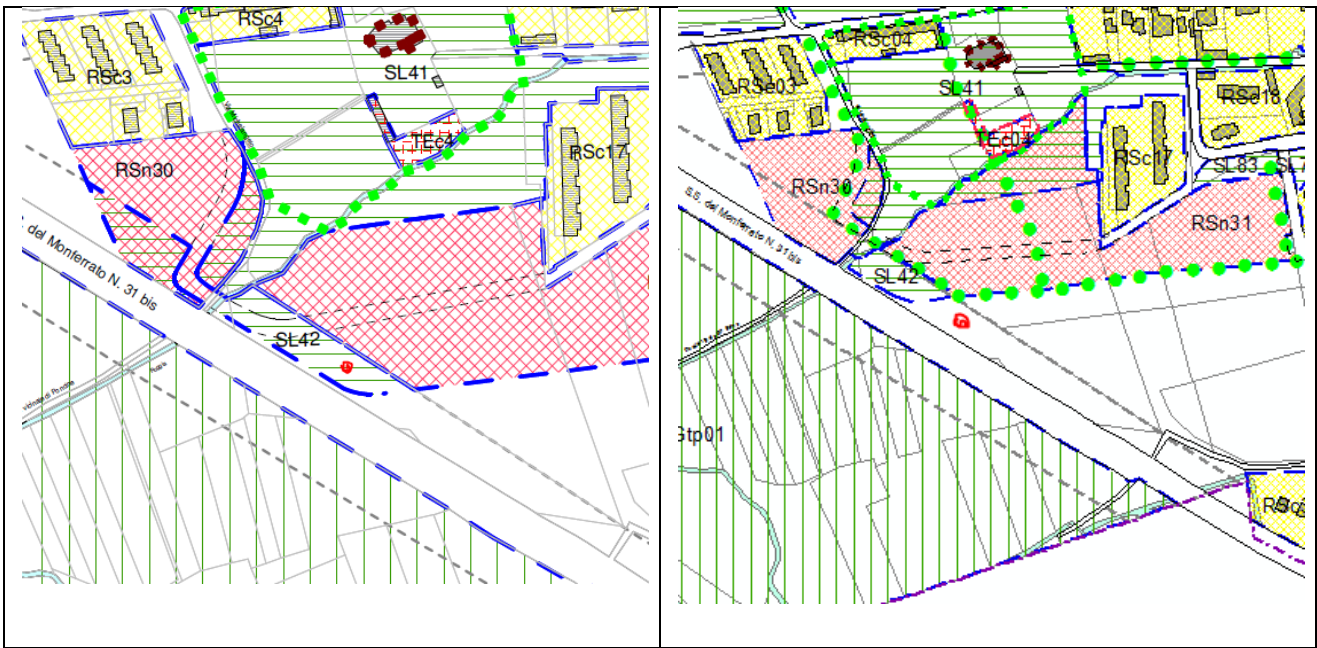
Le modifiche alle aree residenziali di nuovo impianto hanno evidentemente determinato una revisione delle aree a servizi pubblici definiti ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

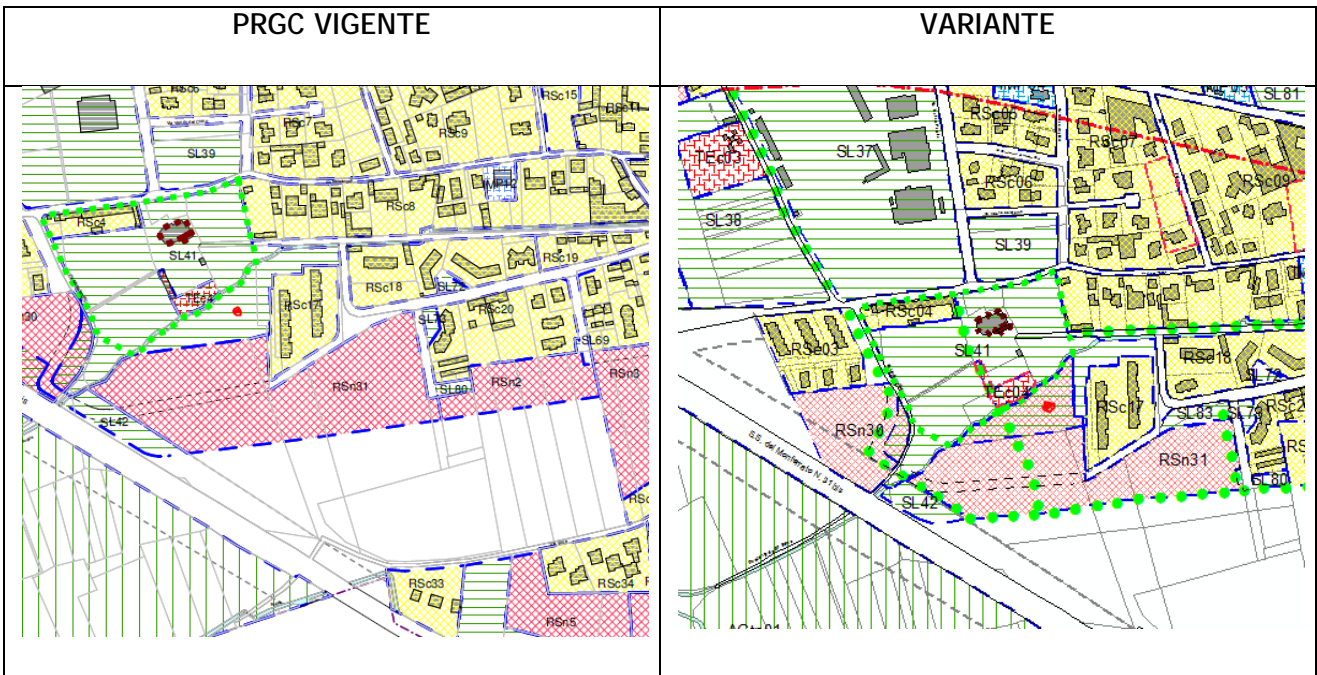


Alcune aree sono state leggermente modificate per adeguarsi al nuovo disegno urbanistico



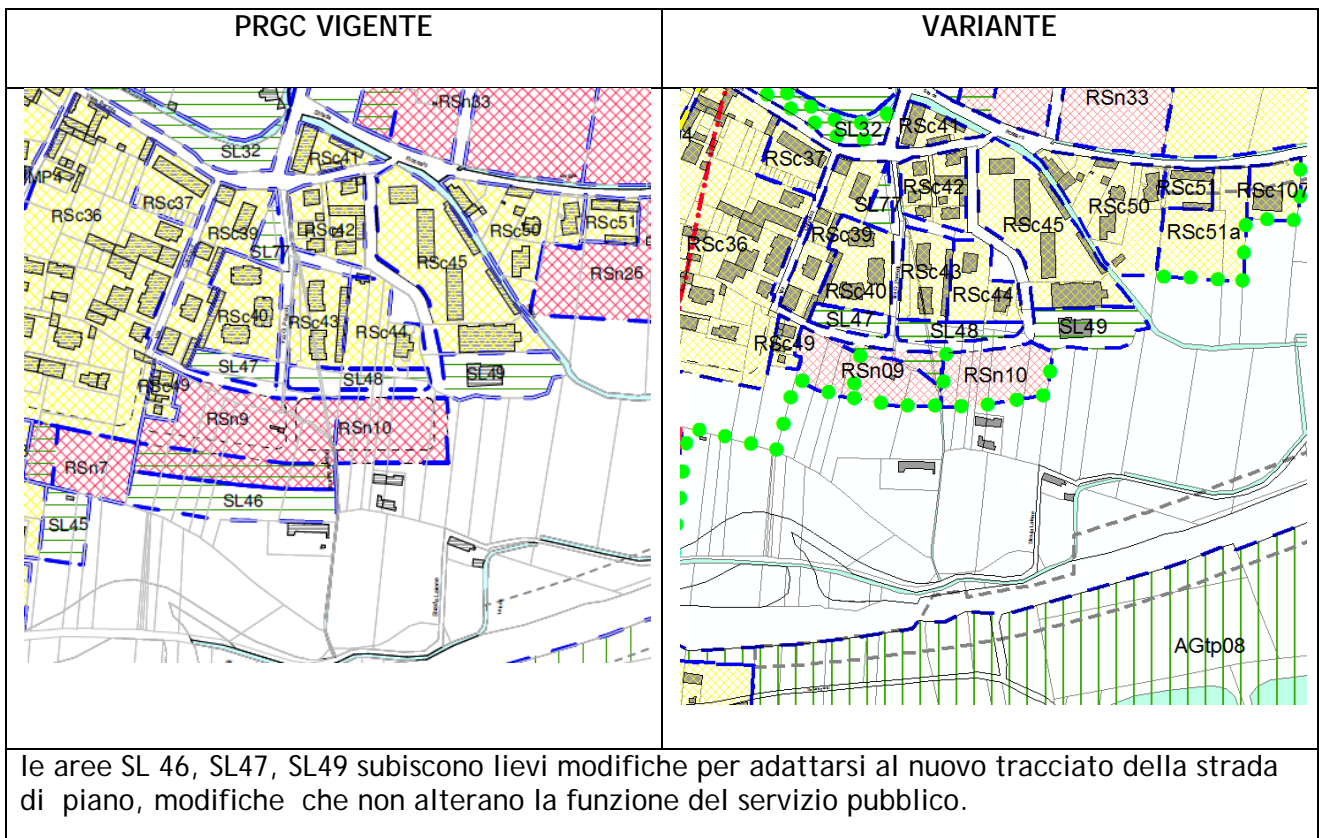


La zone SL42 viene ridotta di una superficie di 1095 mq che sono trasformati in area agricola.



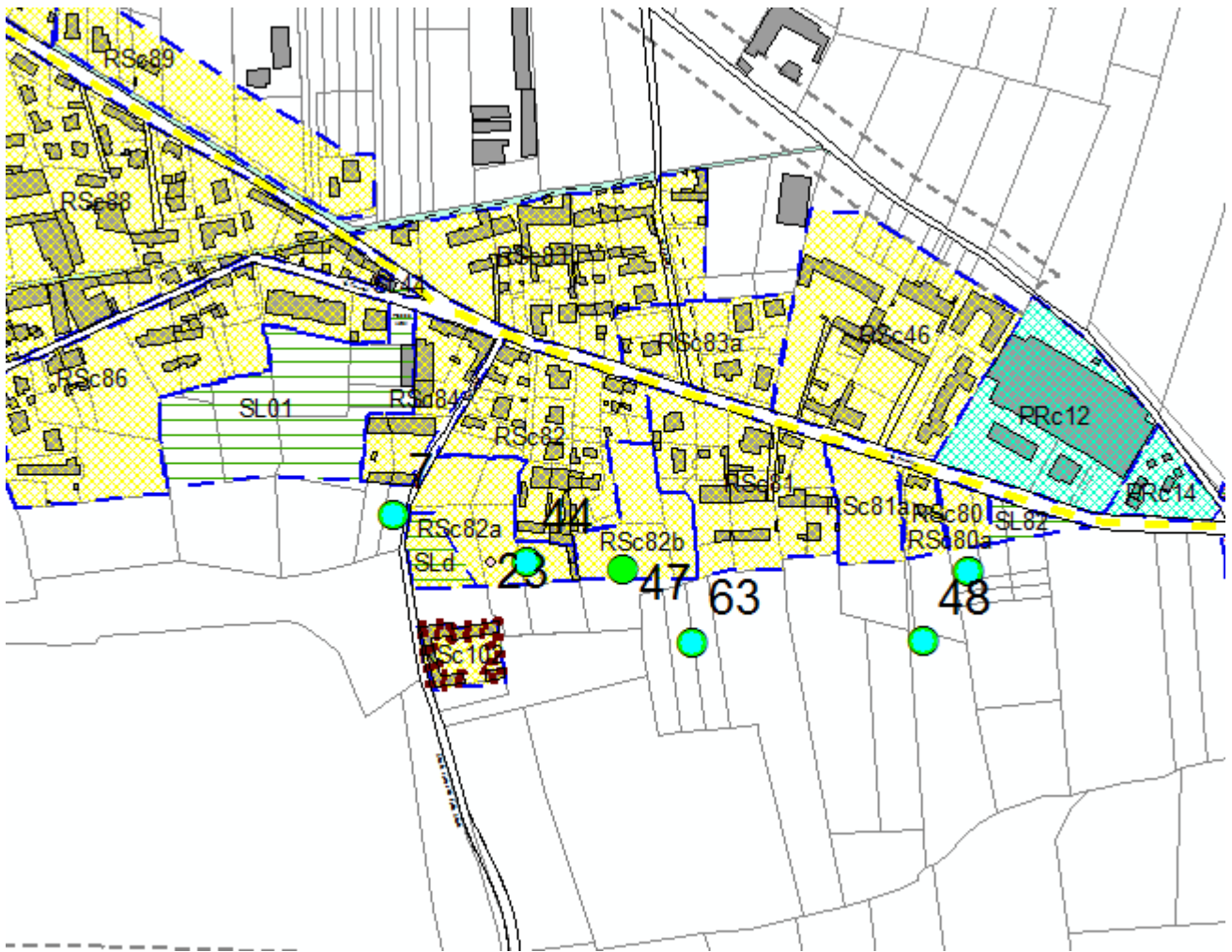
La zone SL41 viene ridotta di una superficie di 5.056 mq. Tale area rimane comunque a destinazione di servizio pubblico ma inserita all'interno della zona RSn31 al fine di facilitarne l'attuazione contestuale all'area residenziale.

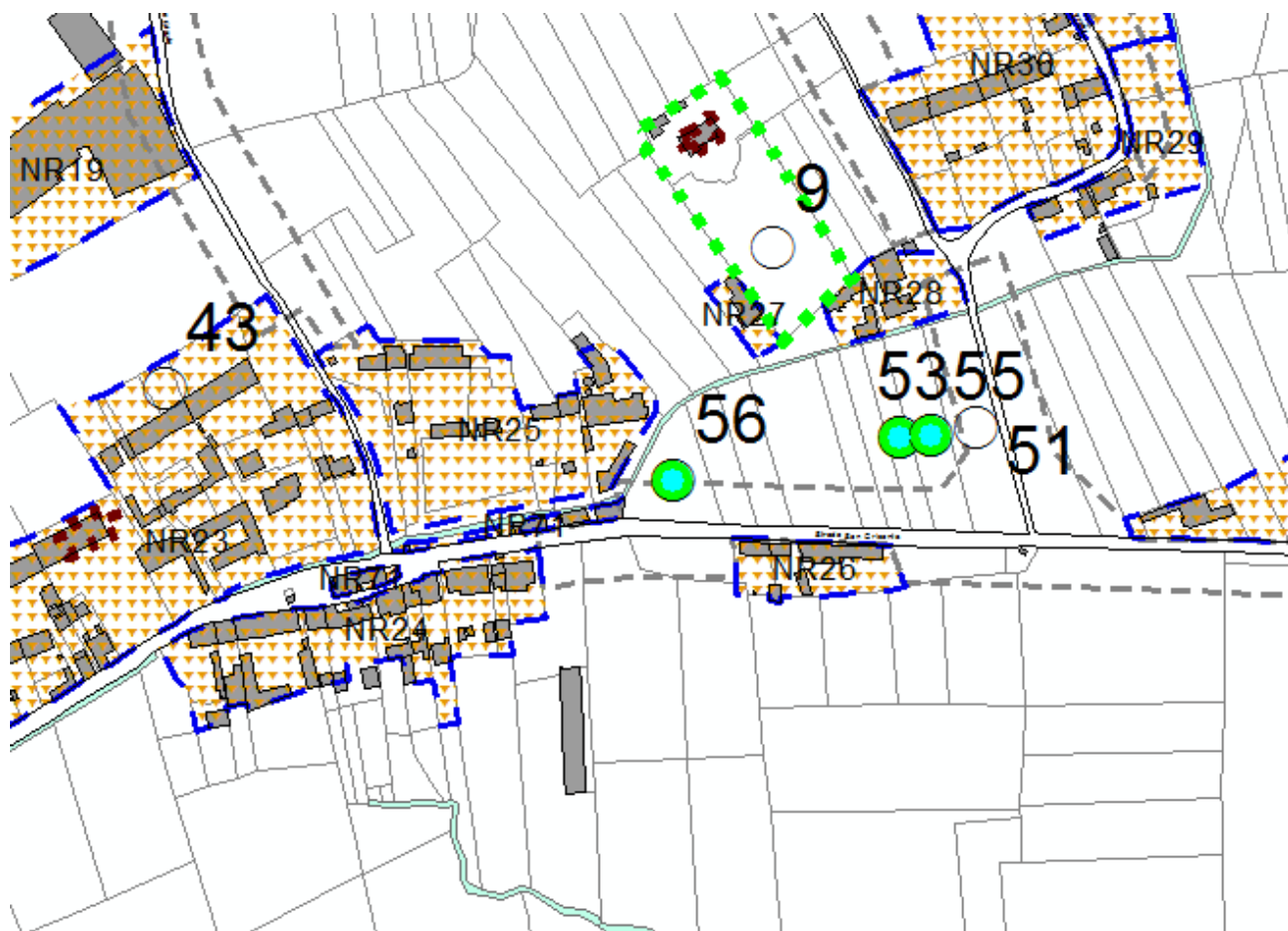
Inoltre le aree SL 46, SL47, SL49 subiscono lievi modifiche per adattarsi al nuovo tracciato della strada di piano, modifiche che non alterano la funzione del servizio pubblico.



3.8 Modifiche per accoglimento di istanze di soggetti privati

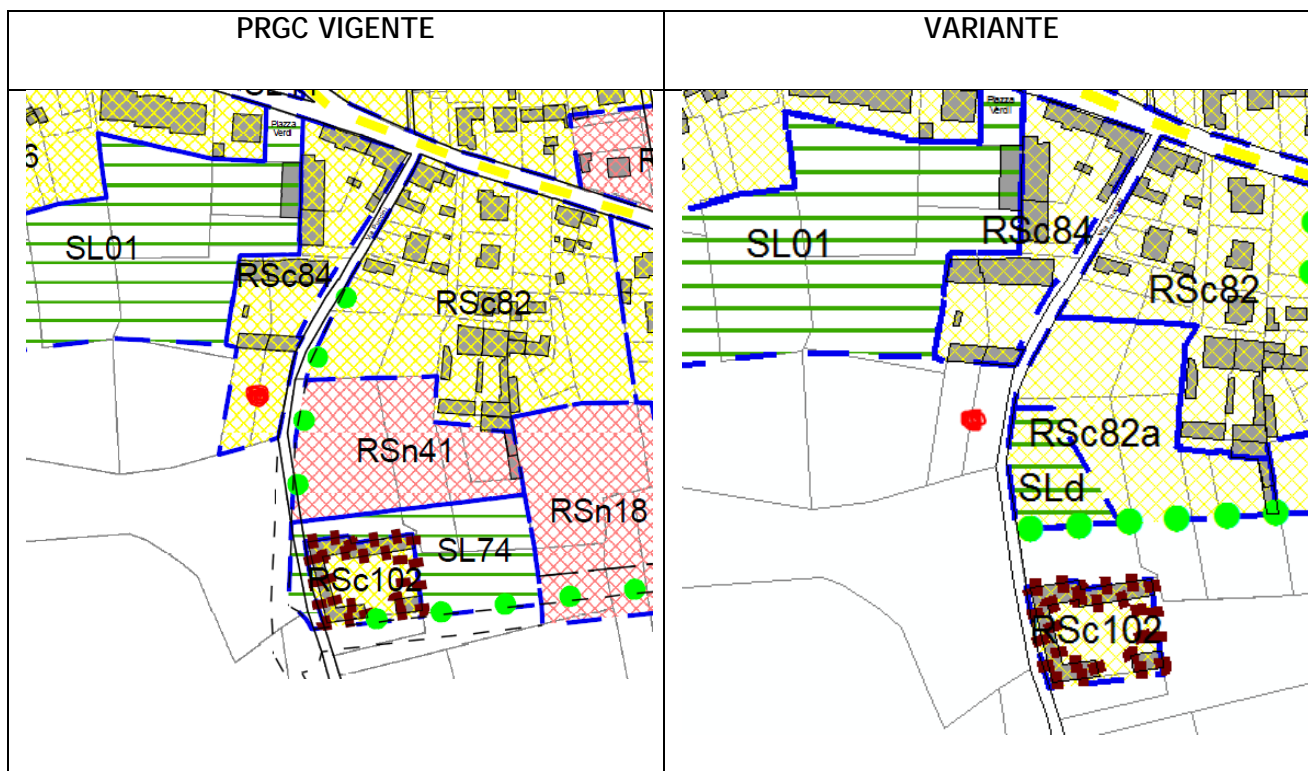
Dall'approvazione del PRGC vigente (2009) sono pervenute in Comune alcune istanze di modifica delle previsioni dello strumento urbanistico. Al fine di rimanere all'interno del quadro di revisione previsto dalla LUR per le varianti strutturali l'Amministrazione ha deciso di prendere in considerazione 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.



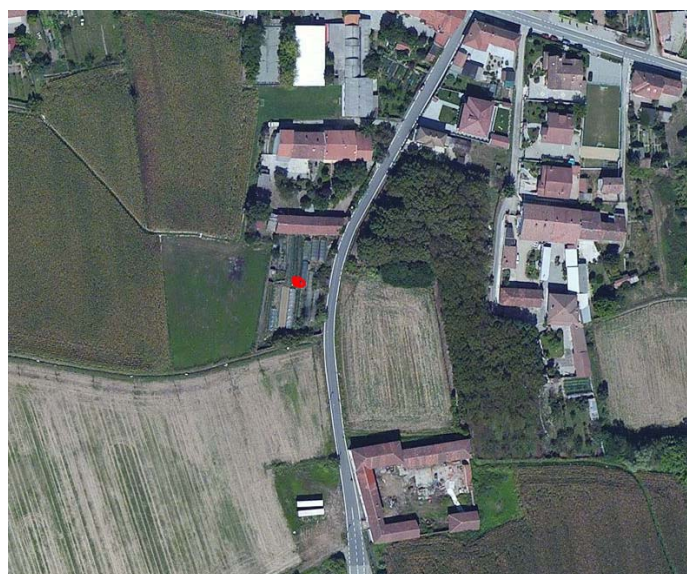


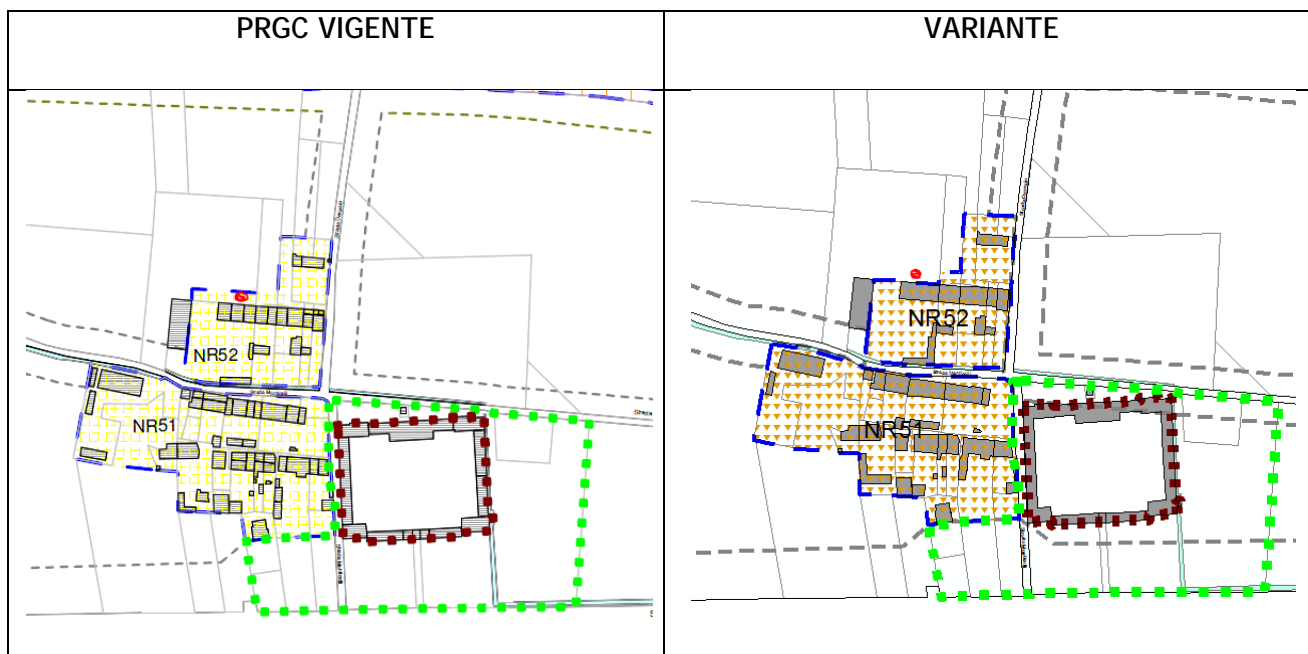
Oltre a tali richieste sono state presentate altre istanze simili che riguardano zone residenziali di completamento e zone di Nucleo Rurale. Dove l'oggetto della richiesta risulta coerente con gli obiettivi della presente variante l'istanza è stata accolta.

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

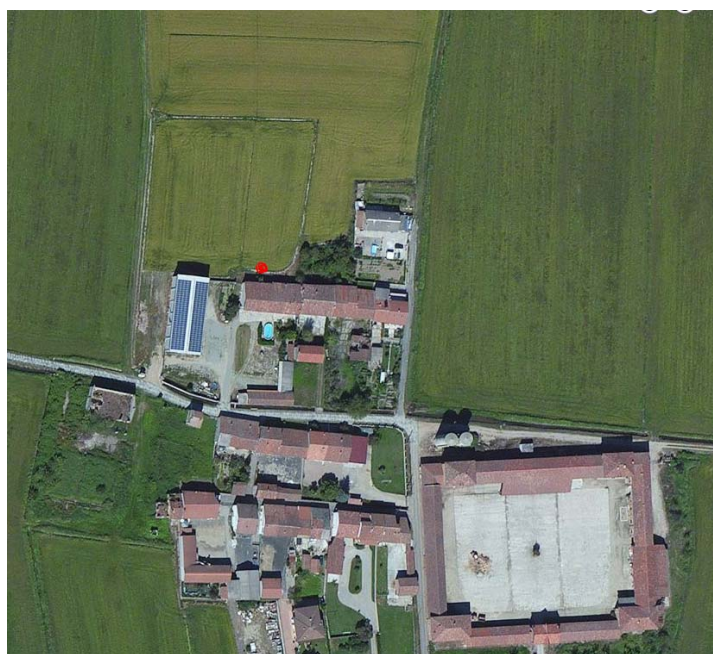


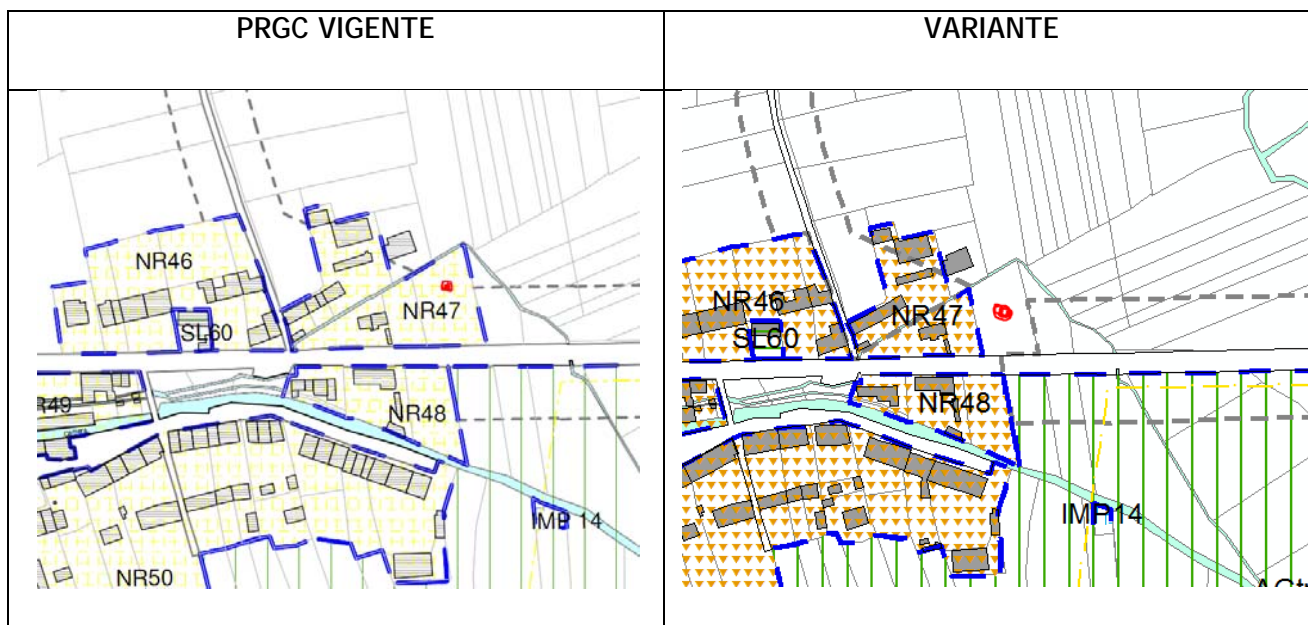
La zona RSc 84 viene ridotta di dimensioni per una superficie di circa mq 1.600 mq, come da richiesta dei proprietari in quanto il lotto ha un uso agricolo.



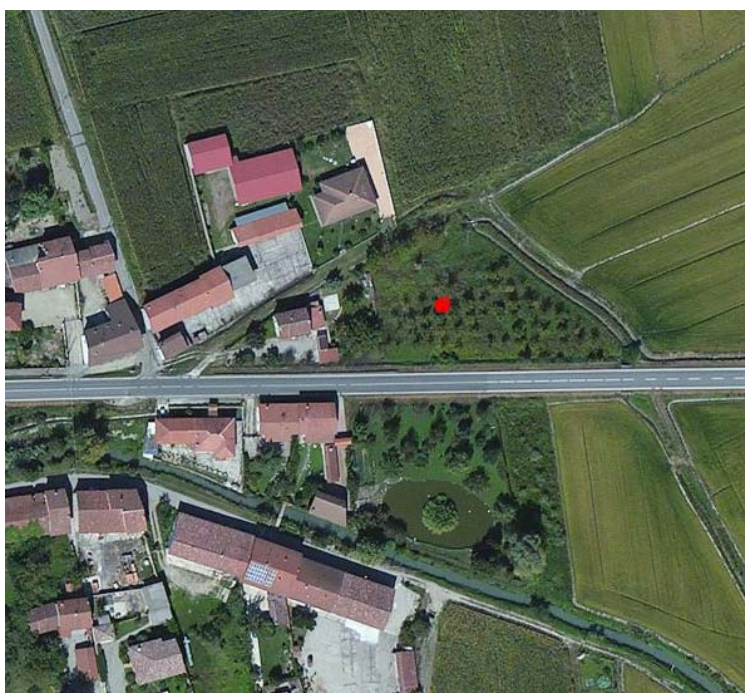


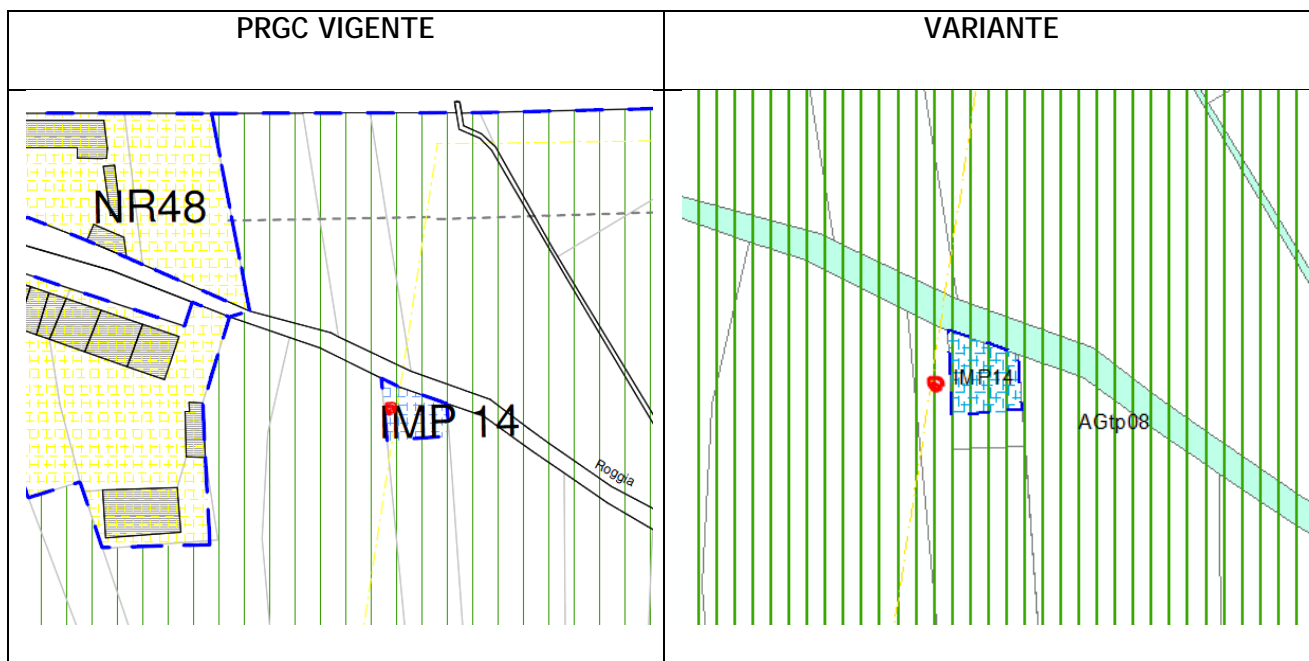
La zona NR52 viene leggermente ridotta (circa 400 mq) spostando un tratto di confine lungo il mappale come da richiesta dei proprietari in quanto l'area è parte di un lotto agricolo.





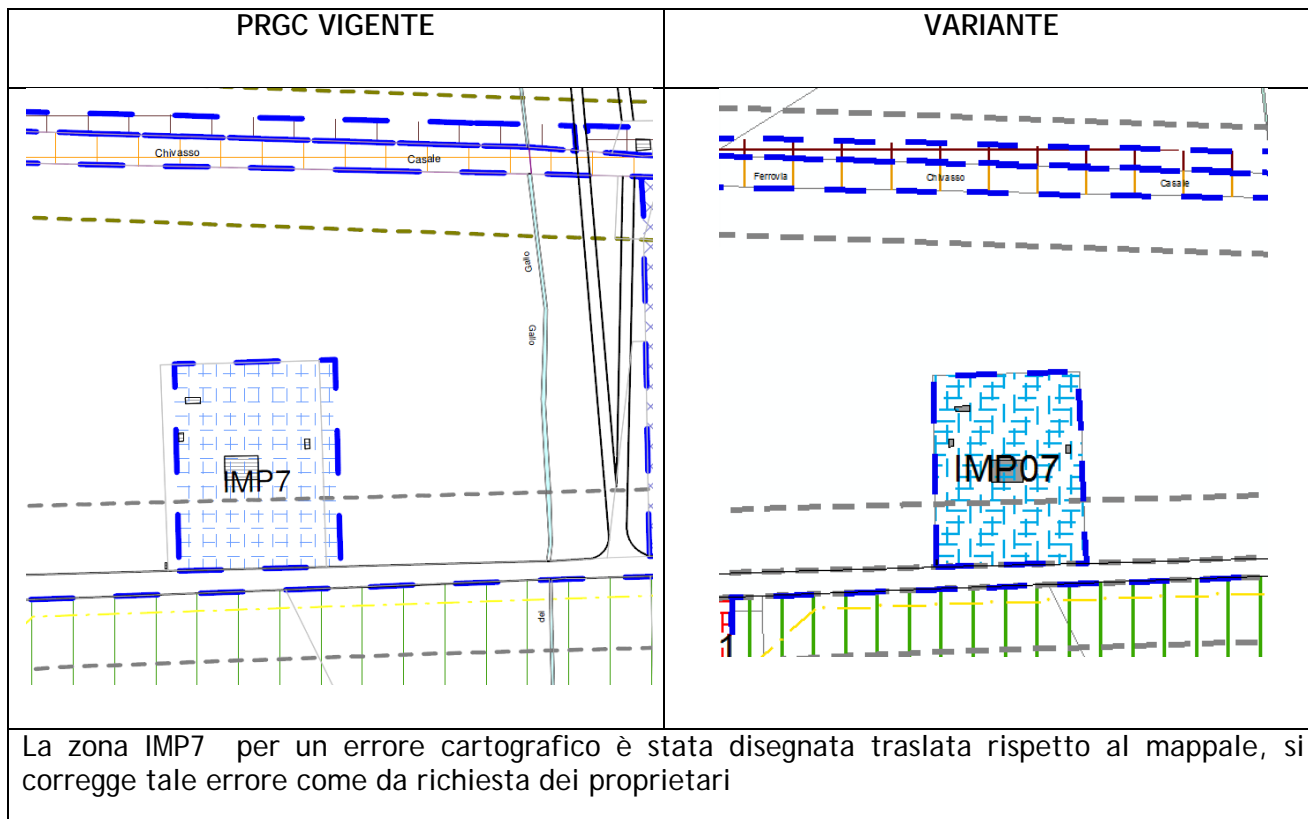
La zona NR47 viene ridotta (circa 1.500 mq) inserendo in area agricola il mappale come da richiesta dei proprietari, in quanto il lotto non è pertinenza delle attività esistenti e risulta ad uso agricolo - frutteto.





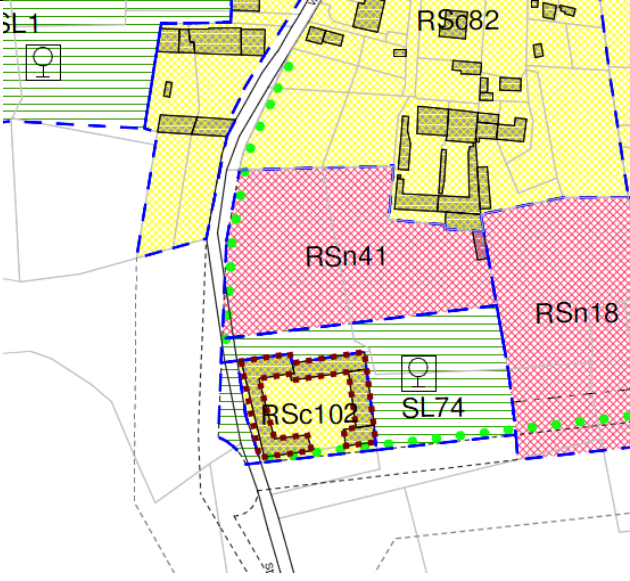
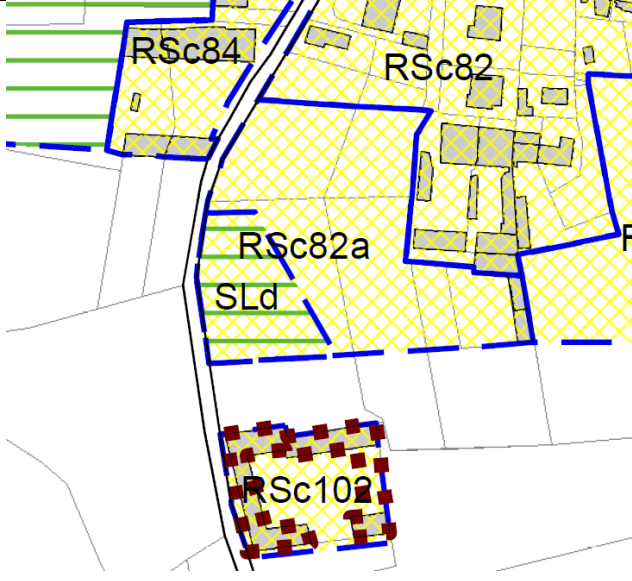
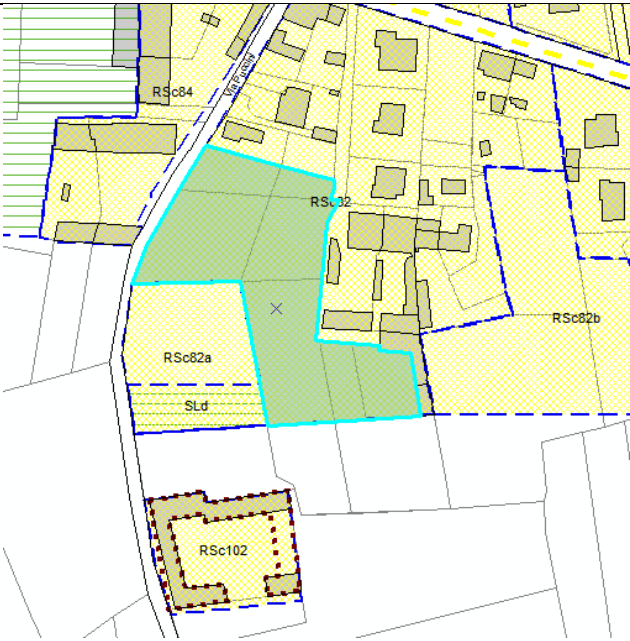
La zona IMP14 per un errore cartografico è stata disegnata anche esternamente al mappale di riferimento. Si riduce l'area destinata ad impianti di circa 100 mq



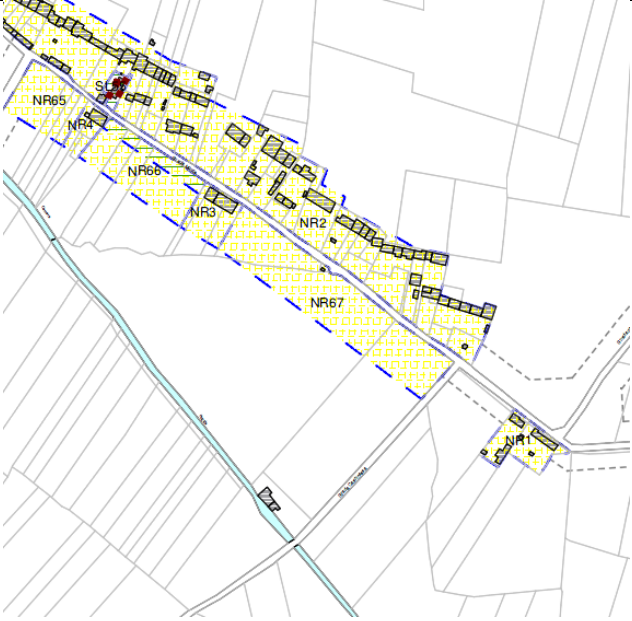
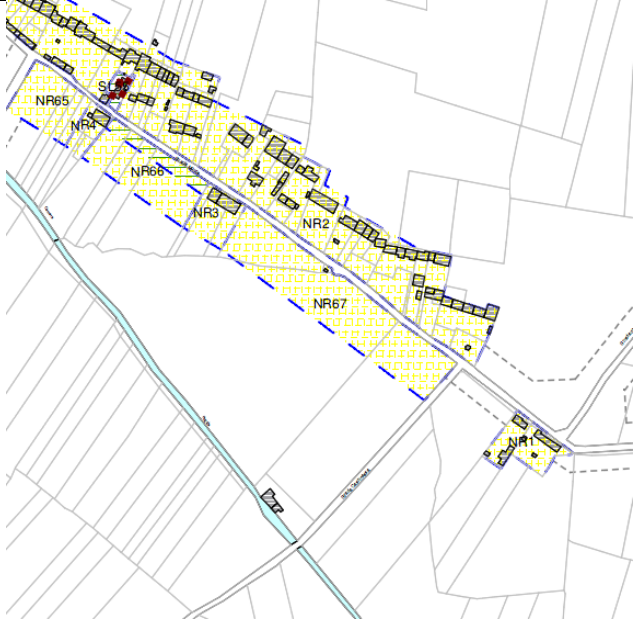



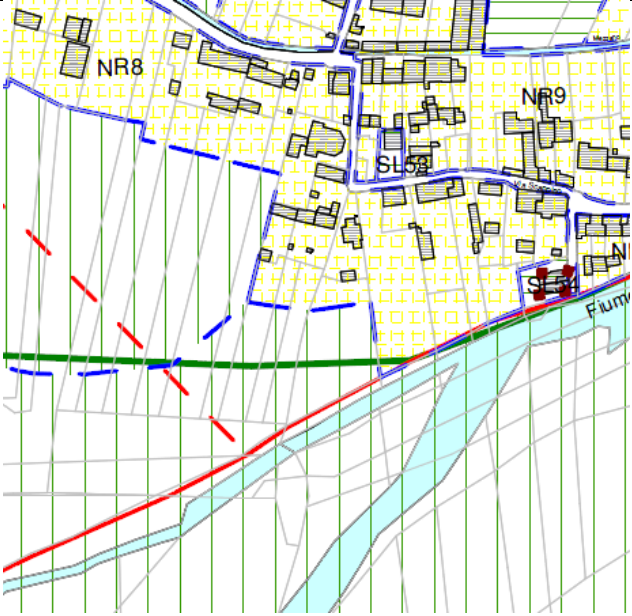
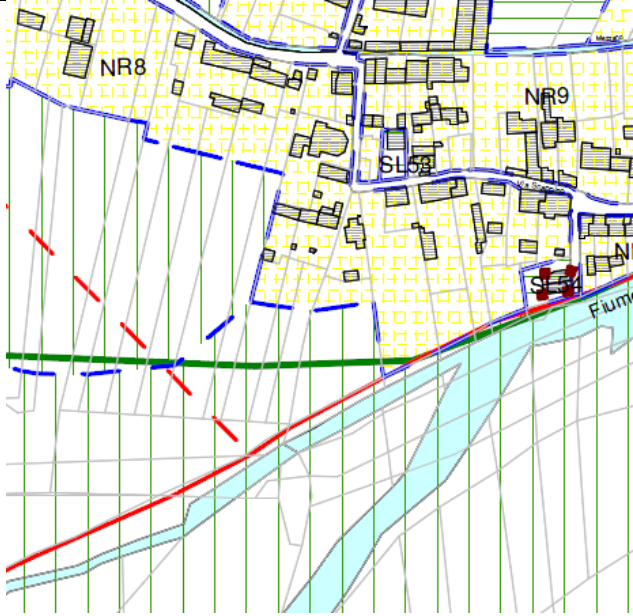
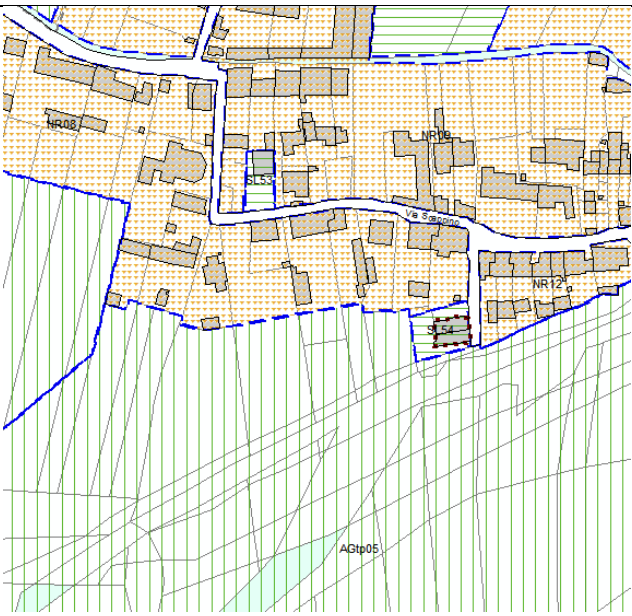
3.9 Modifiche a seguito delle osservazioni alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

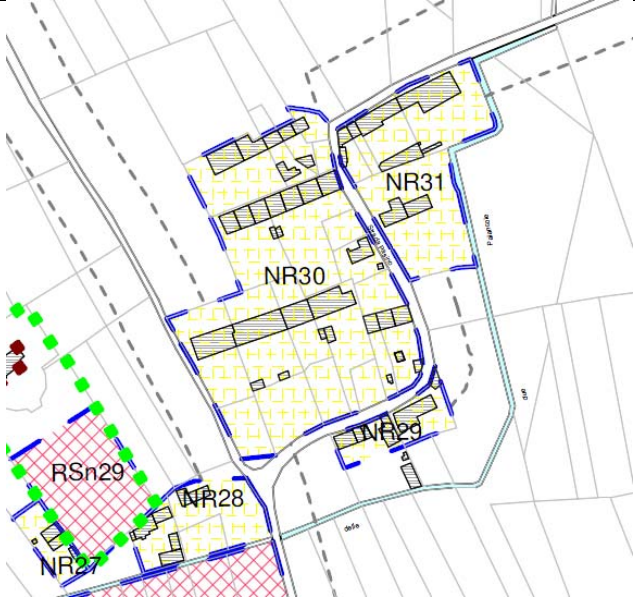

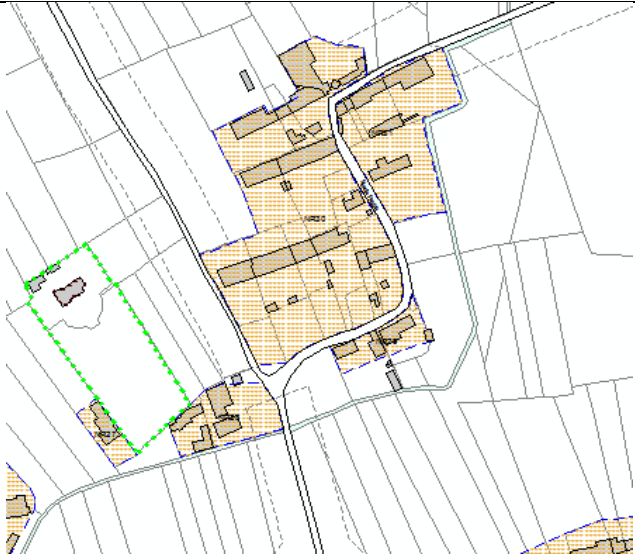
A seguito della pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono state presentate 35 osservazioni. L'accoglimento di alcune di queste istanze, quelle coerenti con gli obiettivi della variante, determinano una modifica nelle previsioni del Progetto preliminare.

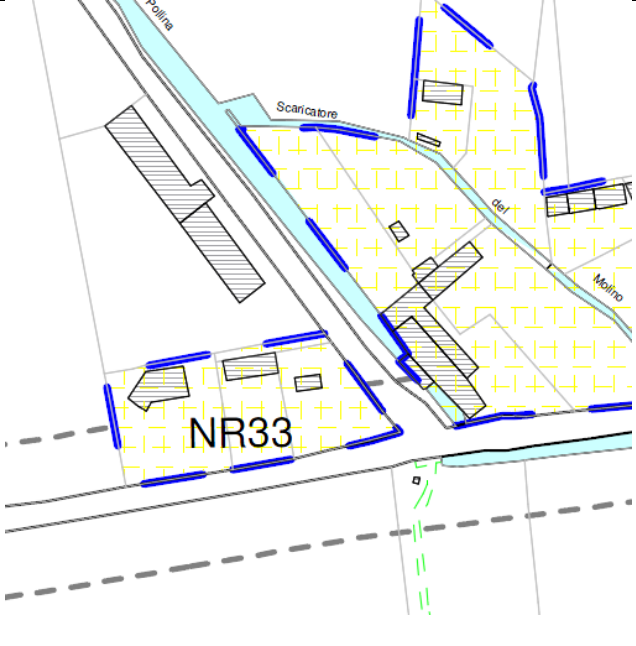
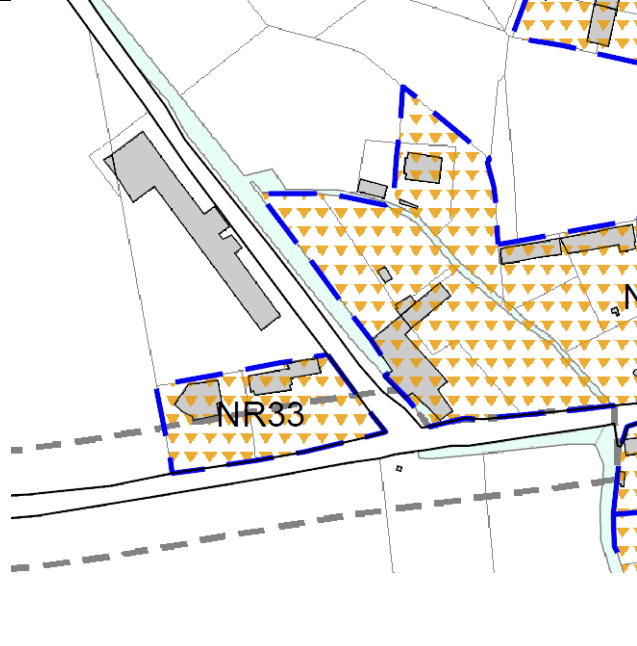
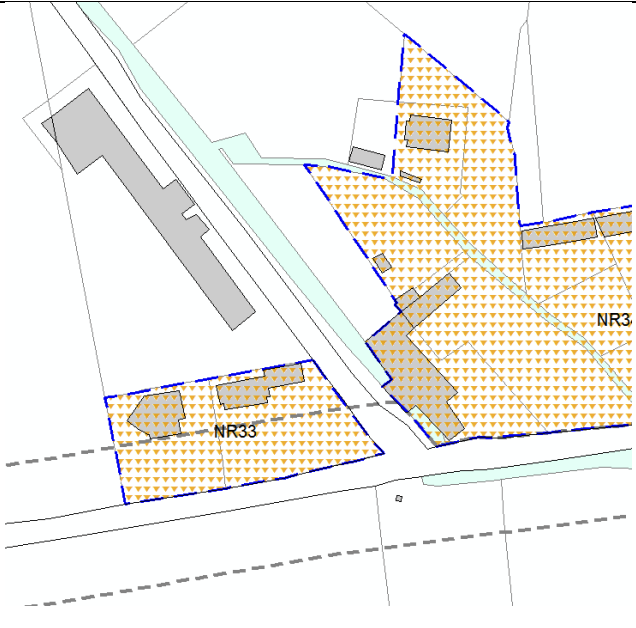
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
 <p>Map showing the current PRGC with zones RSc82, RSn41, RSn18, RSc102, and SL74. The zones are color-coded: RSc82 (yellow), RSn41 (red), RSn18 (red), RSc102 (orange), and SL74 (green).</p>	 <p>Map showing the proposed technical plan with zones RSc84, RSc82, RSc82a, SLd, and RSc102. The zones are color-coded: RSc84 (yellow), RSc82 (yellow), RSc82a (yellow), SLd (green), and RSc102 (orange).</p>
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
 <p>Map showing the preliminary project with zones RSc84, RSc82, RSc82a, SLd, RSc102, and a new green area (Verde Privato) in the center of RSc82. The zones are color-coded: RSc84 (yellow), RSc82 (yellow), RSc82a (yellow), SLd (green), RSc102 (orange), and Verde Privato (green).</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> <p><i>La modifica viene confermata con una lieve modifica nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

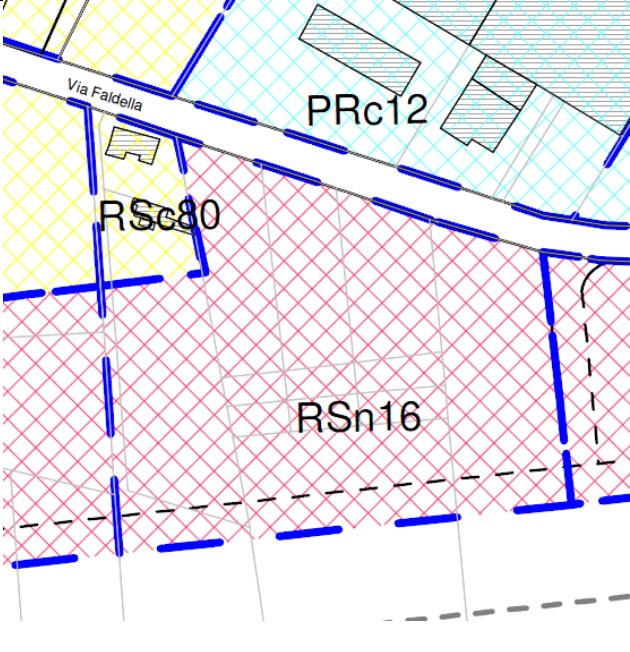
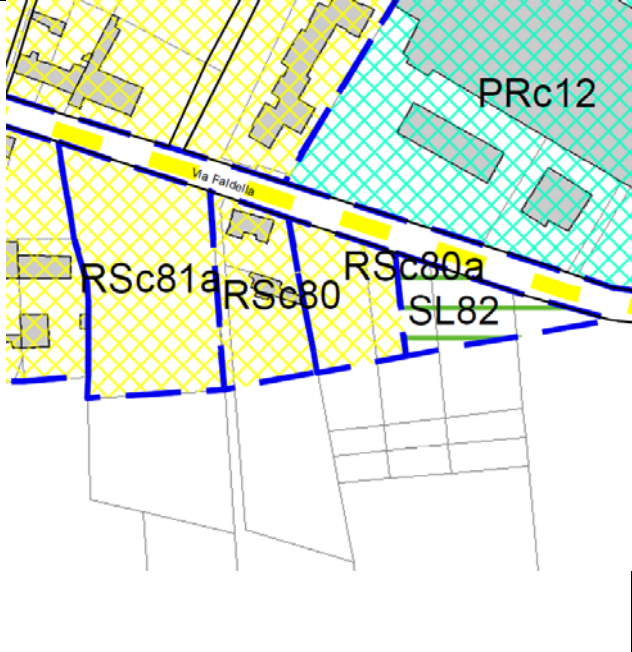
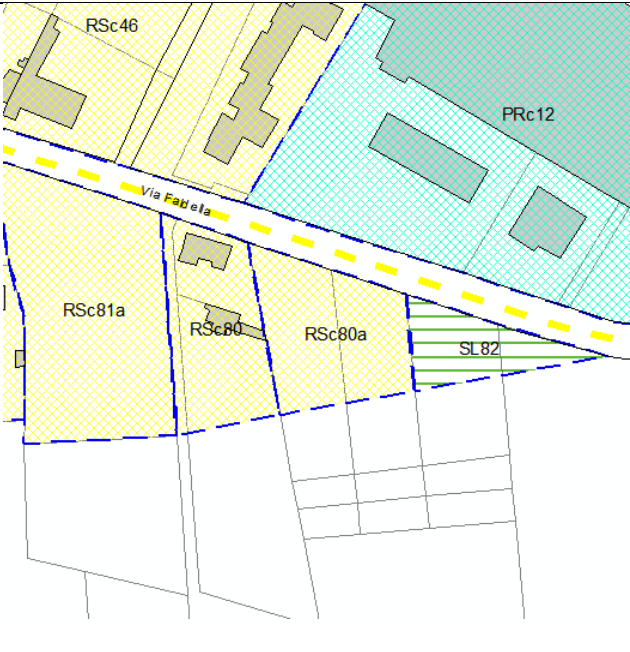
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="810 1032 1374 1122">Viene inserito tutta la particella 255 e 258 all'interno della zona PRp</p> <p data-bbox="810 1391 1430 1469"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
<p>PROGETTO PRELIMINARE</p>	<p>MODIFICHE</p>
	<p>Viene stralciata la zona NR67</p> <p><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

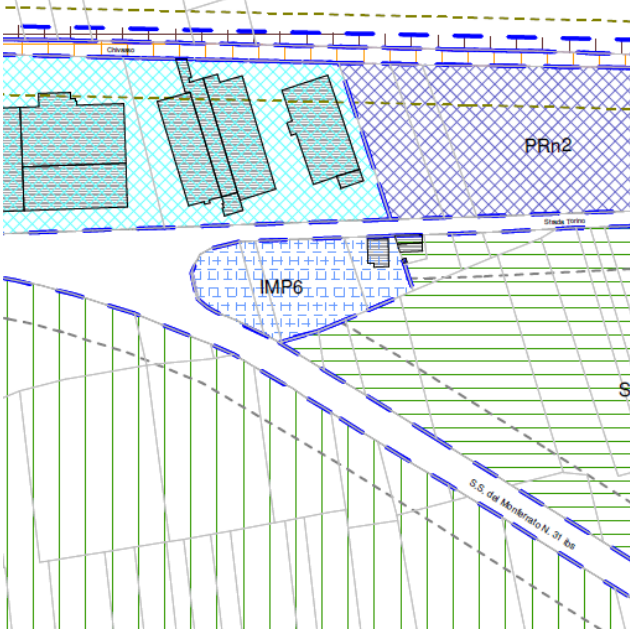
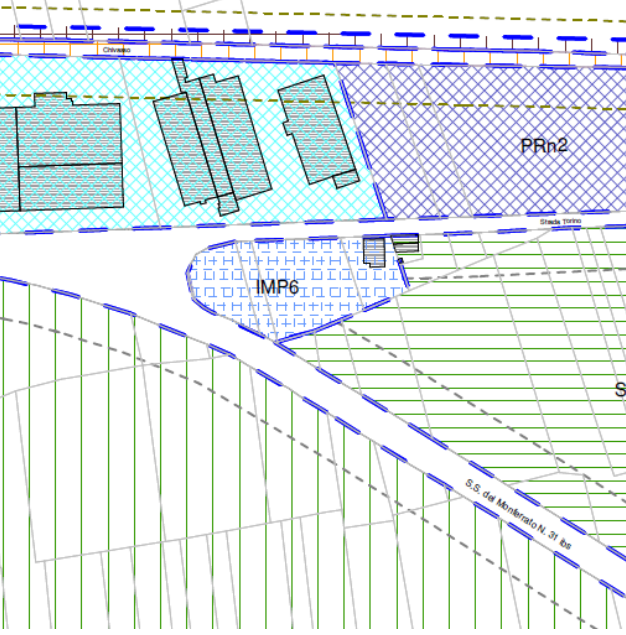
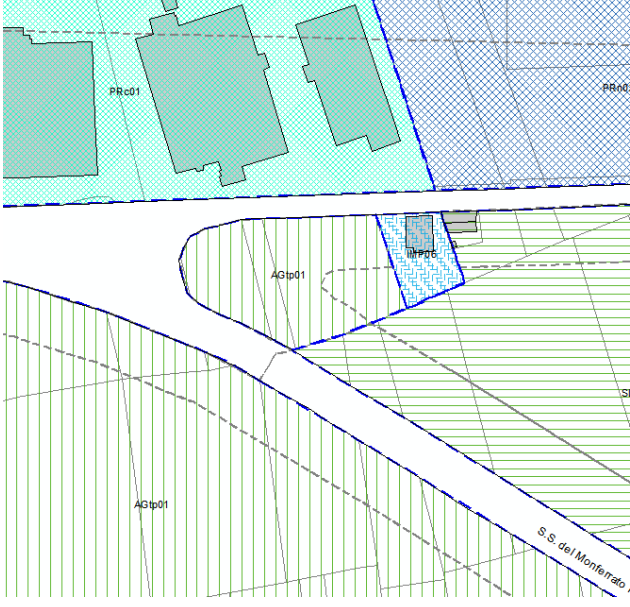
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="810 1037 1445 1077">Viene ridotta l'area NR8</p> <p data-bbox="810 1581 1445 1650"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

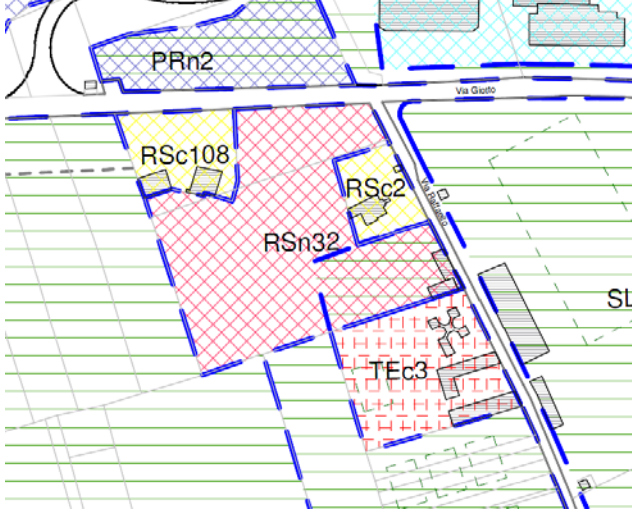
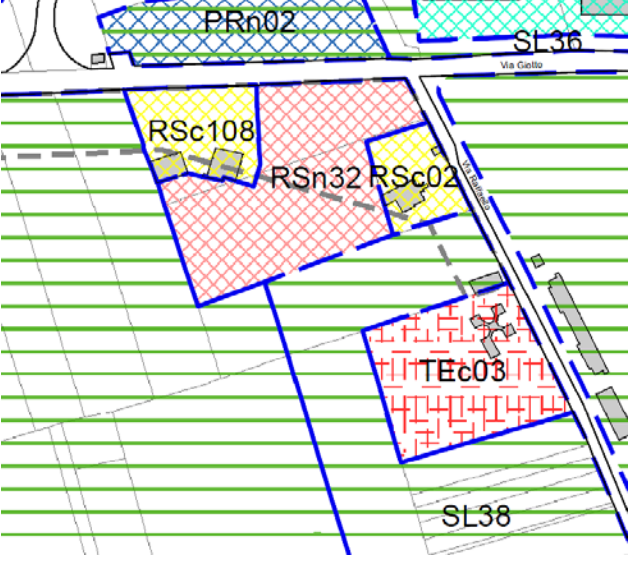
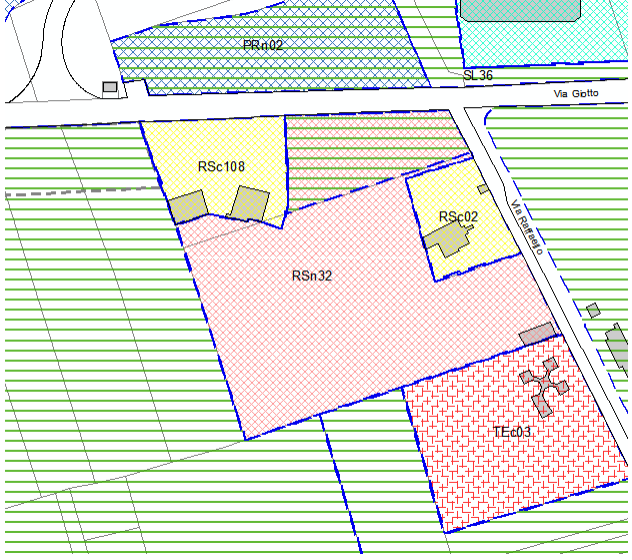
PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="807 1025 1362 1111">Viene ampliata la zona NR30 all'edificato esistente e alle relative aree fondiarie</p> <p data-bbox="807 1308 1433 1379"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

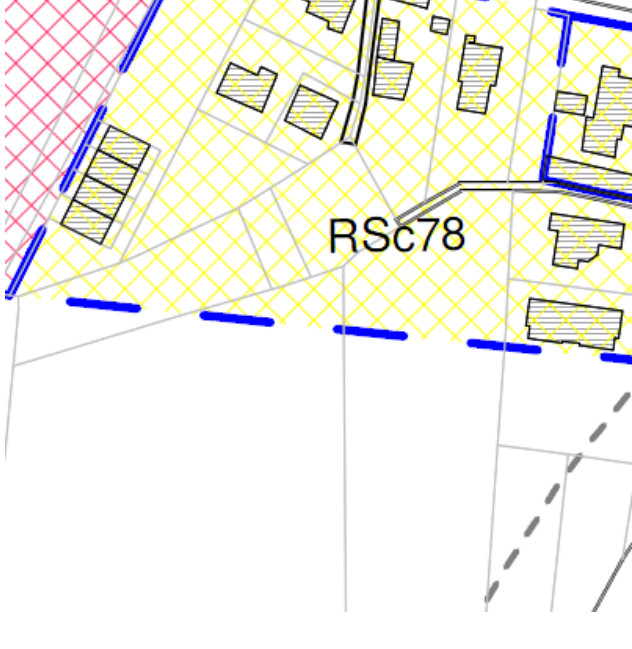
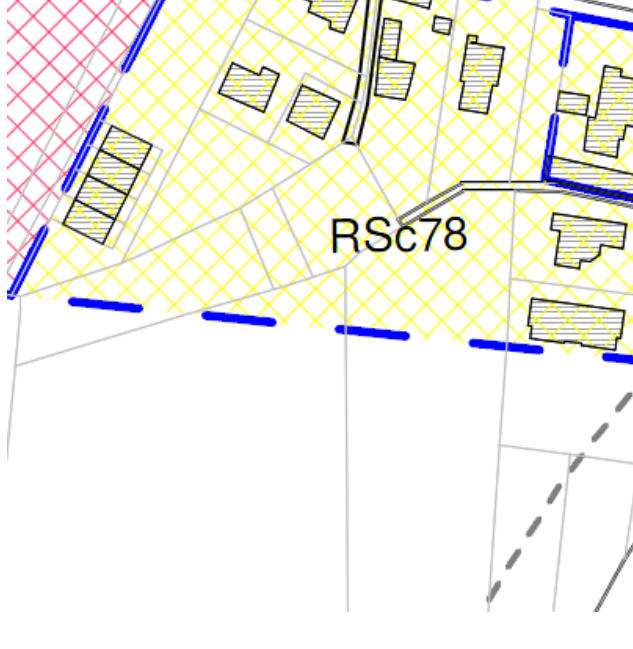

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="805 1043 1348 1075">Viene stralciata un'area dalla zona NR34</p> <p data-bbox="805 1429 1428 1500"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
 <p>Map showing the current PRGC (PRc12, RSc80, RSn16) and Via Faldella.</p>	 <p>Map showing the technical proposal (RSc80, RSc80a, SL82, RSc81a) and Via Faldella.</p>
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
 <p>Map showing the preliminary project (RSc46, PRc12, RSc81a, RSc80, RSc80a, SL82) and Via Faldella.</p>	<p>Si estende la zona RSc80a a tutto il lotto, diminuendo la superficie della zona SL82</p> <p><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="809 976 1447 1216">Si ritorna alla situazione del PRGC vigente stralciando parte dell'area NR29 inserita con la proposta tecnica e ma mantenendo in NR tutto il fabbricato escluso nel vigente perche non cartografato.</p> <p data-bbox="809 1489 1447 1563"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="810 1146 1278 1227">Una porzione dell'area IMP06 viene trasformata in zona agricola AGtp</p> <p data-bbox="810 1659 1430 1727"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="810 1081 1407 1205">Si riporta la previsione della zona RSn32 a quanto previsto dal Piano vigente, spostando solamente l'area a servizi SLd</p> <p data-bbox="810 1563 1430 1630"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

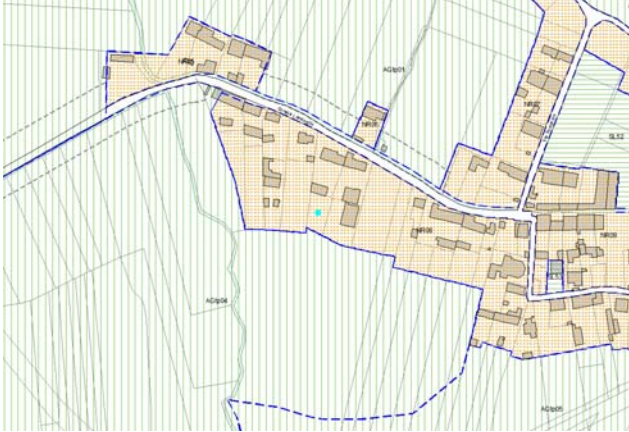
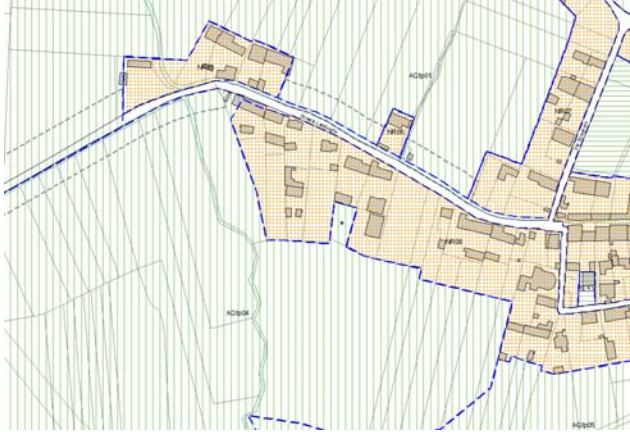

PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
	
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p data-bbox="809 1122 1374 1205">Viene stralciata una piccola porzione della zona RSc78</p> <p data-bbox="809 1559 1430 1630"><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

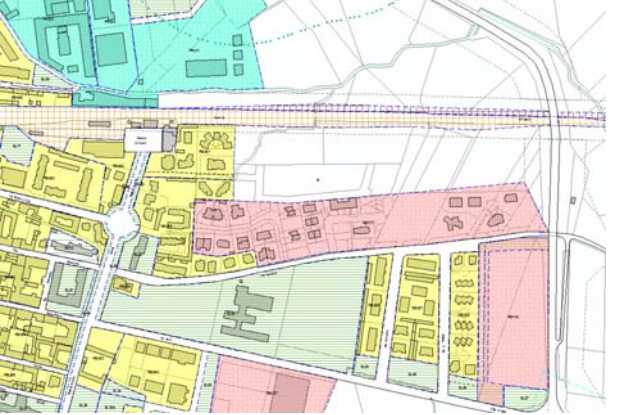


PRGC VIGENTE	PROPOSTA TECNICA
PROGETTO PRELIMINARE	MODIFICHE
	<p>L'area RSn viene trasformata in RSc e aumentata di estensione traslando il confine sud</p> <p><i>La modifica viene confermata nella Proposta tecnica del Progetto definitivo.</i></p>

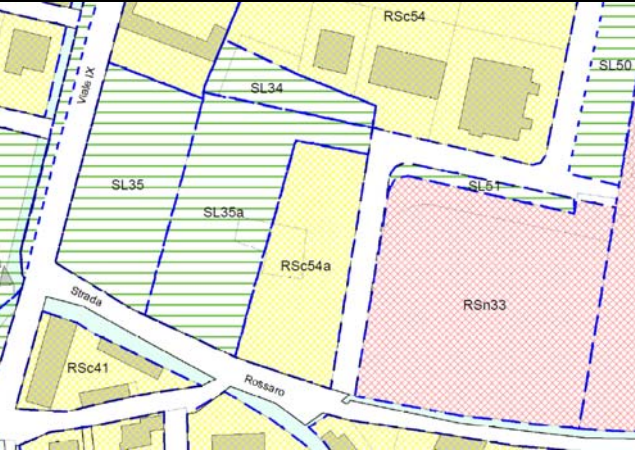
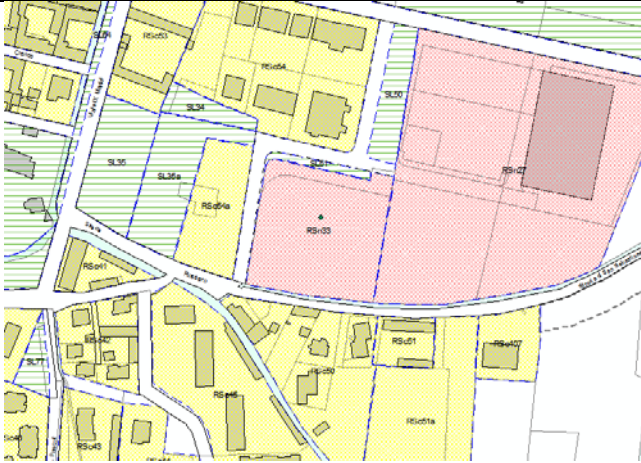
3.10 Modifiche a seguito delle osservazioni al progetto preliminare

In questo paragrafo illustriamo in modo sintetico le modifiche intervenute a seguito delle osservazioni al progetto preliminare. Rimandiamo al documento *8 Osservazioni al progetto*

preliminare, un' esamina più di dettaglio di tutte le osservazioni e delle motivazioni delle contro deduzioni.

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	
	<p>Cambio di destinazione d'uso da NR ad agricolo per una superficie di 570 mq.</p>

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	
	<p>La zona RSn19 di mq 13.200, stralciata con il progetto preliminare, a seguito dell'osservazione dei proprietari viene reinserita</p>

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	



La zona RSc54a viene leggermente ampliata verso ovest per una striscia di circa 5 metri e una superficie complessiva di mq 400

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	<p>Viene individuata quasi a confine con il comune di Saluggia, lungo la strada provinciale, una nuova area NR72 di mq 6000 complessivi, che comprende una parte già edificata con attività residenziali di mq 3.300 e una parte non edificata di mq 2.700. L'individuazione di una nuova area NR, nella parte non edificata risulta essere in contrasto con gli obiettivi generali della variante di limitazione del consumo di suolo, ma in considerazione delle modeste superfici richieste e in rapporto alla riduzione complessiva del piano l'Amministrazione ha ritenuto di accogliere la richiesta dei privati.</p>

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	<p>La zona RSc110, area dove era presente il vecchio oratorio, trasformata con il progetto preliminare in aree a servizi, a seguito dell'osservazione della proprietà, è riportata a destinazione residenziale come previsto dal PRGC vigente</p>

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO



La zona RSn31 viene ulteriormente ridotta e divisa in due sottozone, la prima viene trasformata in zona residenziale di conferma in quanto già servita da urbanizzazioni, la seconda rimane una zona residenziale di nuovo impianto. Inoltre l'area a servizi a nord della RSn31, che nel progetto preliminare era interna all'area residenziale e aveva una sua capacità insediativa, con la proposta tecnica è individuata come area a servizi senza capacità insediativa




PROGETTO PRELIMINARE

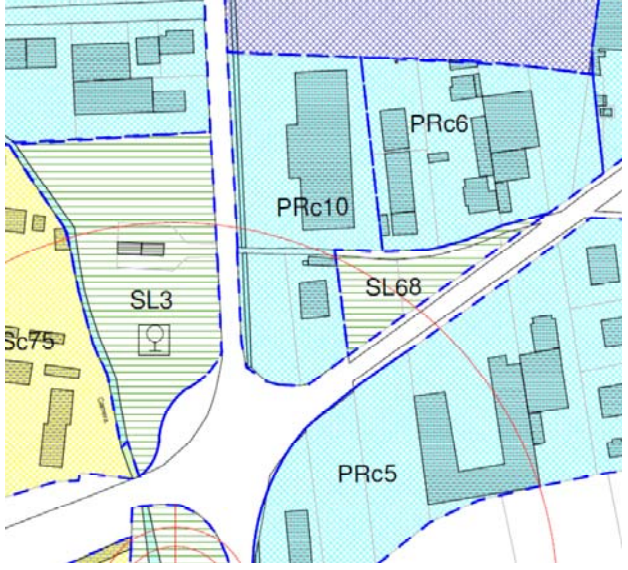



PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO



Viene eliminata la previsione dell'area SLd interna alla zona RSc82a, la definizione degli standard urbanistici saranno definiti in fase di attuazione dell'area.

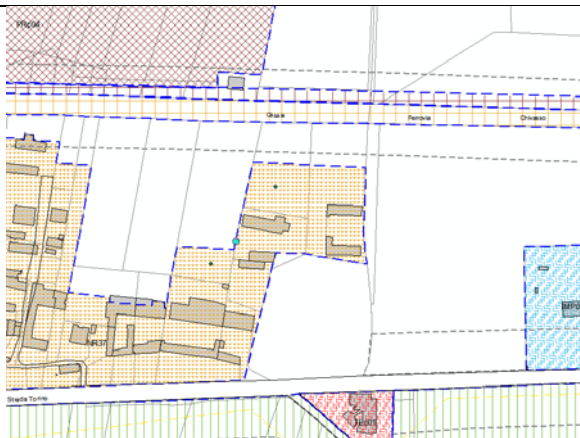
PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	
	<p data-bbox="810 714 1455 795">E' individuata un'area a verde privato interna alla zona TEc.</p>

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	



E' individuata un'area a verde privato interna alla zona PRc10.

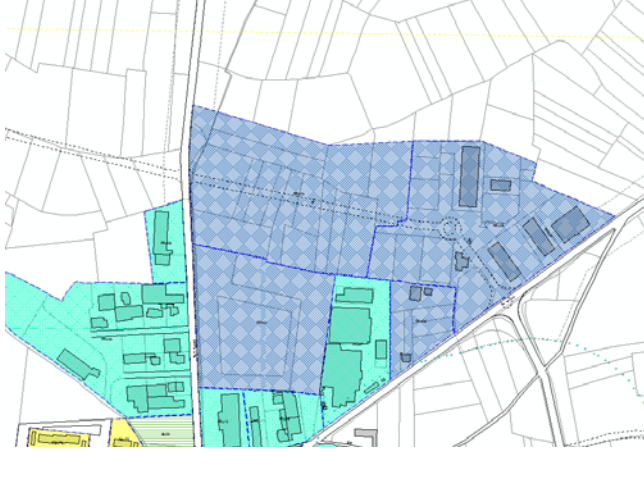
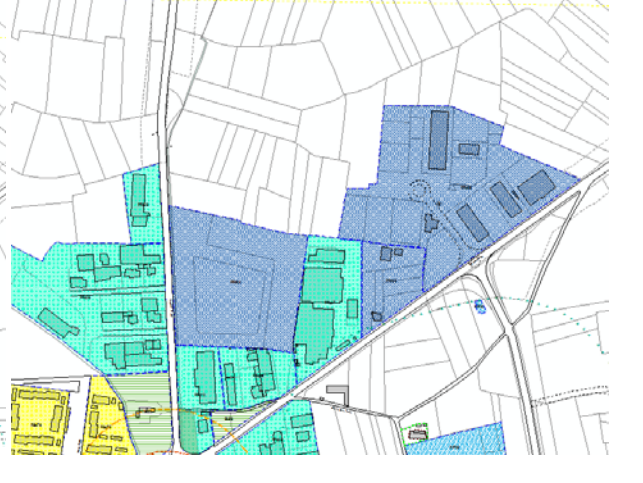

PROGETTO PRELIMINARE





PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO



Sono stralciati due lotti dall'area NR37 per una superficie complessiva di mq 2.520

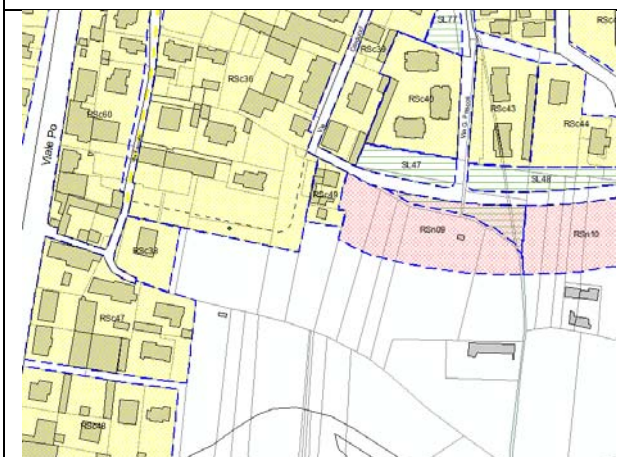
PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	
	<p>La zona produttiva PRn3 di superficie territoriale mq 66.655 è stralciata.</p>

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	

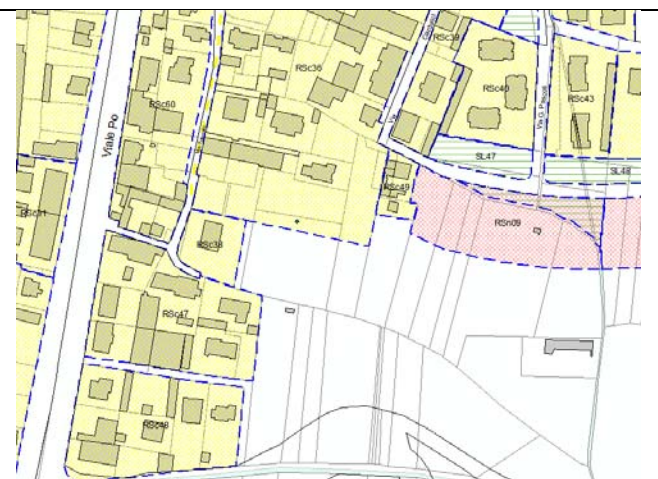


La zona NR34 è ridotta di mq 2.050. Tali aree stralciate assumono la destinazione agricola.


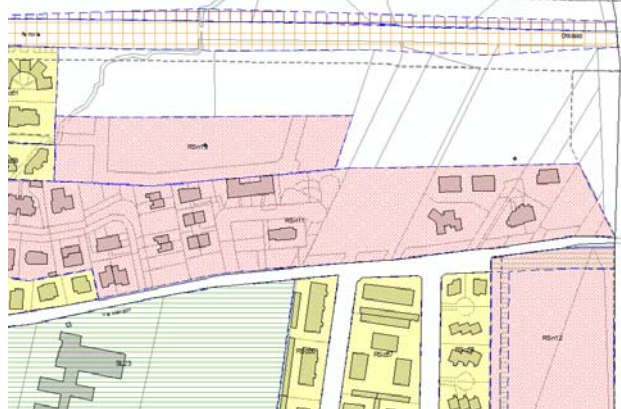

PROGETTO PRELIMINARE



PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO



	<p>La previsione della strada all'interno della zona RSc36 è eliminata in quanto con lo stralcio delle aree a sud fatto con il progetto preliminare tale strada perde la sua funzione di accesso</p>
---	--

PROGETTO PRELIMINARE	PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO
	
	<p>Il perimetro della zona RSn11 viene rettificato secondo il disegno del PEC attuato</p>

3.11 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 sono affrontate.

ARTICOLO	COMMA	illustrazione
5bis	1	Inserito un nuovo articolo che regola le aree di Verde privato
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, Intervento Edilizio Unitario, che non è previsto nel Piano, inoltre con la riduzione delle aree RSn e la limitazione delle sole zone dove è necessario il completamento delle urbanizzazioni si ritiene che queste aree sia meglio attuarle solamente attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.
7	7bis	Viene inserito un nuovo comma 7bis
8	7bis	Viene inserito un nuovo comma che conferma quanto previsto dal RE per la realizzazione di autorimesse. Tale comma è stato inserito in tutti gli articoli che regolano le zone residenziali e produttive
15	1	Viene esplicitato che la definizione di CS è fatta ai sensi dell'art 24 l.r. 56/77

15	6	Viene modificato il comma 6 rimandando tutti gli interventi previsti per legge al parere della Commissione locale del paesaggio
16	7	E' introdotta la possibilità per le attività residenziali esistenti in zona agricola di realizzare fabbricati pertinenziali per un massimo di 30 mq
19		Le definizioni dei tipi di intervento sono aggiornati alla normativa vigente
22	7	Aggiornata normativa per le fasce di rispetto cimiteriali
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
40	2	Nuovo comma con le definizioni di Superficie permeabile, Indice di permeabilità, Consistenza arborea, Indice di consistenza arborea

3.12 Dimensionamento della variante e standard urbanistici

La variante produce una riduzione complessiva di aree destinate allo sviluppo urbano di 201.000 mq, di cui 144.000 di superfici che erano destinate ad attività residenziali, pari ad una previsione di 754 abitanti in meno. Tale ridimensionamento in linea teorica determina una riduzione di aree per servizi pubblici di 18.800 mq. La variante opera invece una riduzione di soli 9.900 mq non diminuendo quindi lo standard di piano (anzi aumentando lo leggermente).

Le tabelle che seguono illustrano i dati in maniera complessiva e di dettaglio per ogni singola tipologia di zone (in grigio sono evidenziate le zone che hanno subito delle modifiche)

ZONE	SUPERFICI ZONE (Variante - Vigente) (mq)	CAPACITA' INSEDIATIVA (Variante - Vigente) (mq)	NUMERO ABITANTI (Variante - Vigente) (c.i./120)	STANDARD (Variante - Vigente) (25 mq/ab)
RSn	-189668	-151738	- 1.264	- 31.600
RSc	63187	64758	539	13475

NR	-17071	116	1	25
PRp	7555	-	-	-
PRn	-66655	-	-	-
SL	-9928	-	-	-
IMP	2908	-	-	-
TOTALE	-209672,0	-86846	-754	-18850

Zone residenziali di conferma

Per quanto riguarda le Zone Residenziali di conferma il Piano registra un aumento delle superfici fondiarie di 63.100 mq per un complessivo incremento di capacità insediativa di 64.700 mq. Tali nuove superfici RSc derivano da quelle aree RSn che sono state stralciate. Non ci sono aree agricole trasformate in are RSc.

RSc	01	5197	5869	-672	0,0	0,0
RSc	02	1509	1509	0	0,0	0,0
RSc	03	7752	7752	0	0,0	0,0
RSc	04	2688	2688	0	0,0	0,0
RSc	05	8019	8019	0	0,0	0,0
RSc	06	5471	5471	0	0,0	0,0
RSc	07	22357	22357	0	1,2	0,0
RSc	08	26331	26331	0	1,2	0,0
RSc	09	26539	26539	0	1,2	0,0
RSc	10	2003	2003	0	0,0	0,0
RSc	11	11005	11005	0	1,2	0,0
RSc	12	2936	2936	0	1,2	0,0
RSc	13	9386	9386	0	1,2	0,0
RSc	14	7815	7815	0	1,2	0,0
RSc	15	4084	4084	0	1,2	0,0
RSc	16	1222	1222	0	0,0	0,0
RSc	17	7062	7054	7	0,0	0,0
RSc	18	10737	10737	0	0,0	0,0
RSc	19	3570	3570	0	1,2	0,0
RSc	20	3689	11813	-8124	0,0	0,0
RSc	20b	4557		4557	0,0	0,0
RSc	21	17458	17458	0	1,2	0,0
RSc	22	1514	1514	0	1,2	0,0
RSc	23	2965	2965	0	0,0	0,0
RSc	24	2213	2213	0	0,0	0,0
RSc	25	5023	5023	0	1,2	0,0
RSc	26	6275	6275	0	1,2	0,0
RSc	27	2306	2306	0	1,2	0,0

RSc	28	2203	2203	0	1,2	0,0
RSc	29	17100	17100	0	1,2	0,0
RSc	30	1640	1640	0	0,0	0,0
RSc	31	2883	2883	0	0,0	0,0
RSc	32	10405	10405	0	0,0	0,0
RSc	33	4795	4795	0	0,0	0,0
RSc	34	6902	6902	0	0,0	0,0
RSc	35	5259	5259	0	0,0	0,0
RSc	36	25121	25121	0	1,2	0,0
RSc	37	2344	2344	0	0,0	0,0
RSc	38	1542	1542	0	0,0	0,0
RSc	39	4325	4325	0	0,0	0,0
RSc	40	3883	3883	0	0,0	0,0
RSc	41	1521	1521	0	0,0	0,0
RSc	42	3199	3199	0	0,0	0,0
RSc	43	3084	3084	0	0,0	0,0
RSc	44	3171	3171	0	1,2	0,0
RSc	45	8993	8993	0	0,0	0,0
RSc	46	21325	21325	0	1,2	0,0
RSc	47	7348	7348	0	1,2	0,0
RSc	48	6909	6909	0	0,0	0,0
RSc	49	864	864	0	0,0	0,0
RSc	50	7533	5170	2362	1,2	2834,6
RSc	51	1425	1425	0	0,0	0,0
RSc	52	2165	2165	0	0,0	0,0
RSc	53	4236	4236	0	0,0	0,0
RSc	54	11202	11202	0	0,0	0,0
RSc	55	1031	1031	0	0,0	0,0
RSc	56	5611	5611	0	0,0	0,0
RSc	57	10369	10369	0	0,0	0,0
RSc	58	8245	8245	0	1,2	0,0
RSc	59	15689	15689	0	1,2	0,0
RSc	60	7635	7635	0	0,0	0,0
RSc	61	8949	8949	0	0,0	0,0
RSc	62	5568	5568	0	1,2	0,0
RSc	63	11042	11042	0	0,0	0,0
RSc	64	6439	6439	0	0,0	0,0
RSc	65	18075	18075	0	0,0	0,0
RSc	66	4469	4469	0	1,2	0,0
RSc	67	7344	7344	0	0,0	0,0
RSc	68	5436	5436	0	0,0	0,0
RSc	69	1412	1412	0	0,0	0,0
RSc	70	12878	12878	0	0,0	0,0
RSc	71	6902	6902	0	0,0	0,0
RSc	72	4642	4642	0	0,0	0,0
RSc	73	22322	22322	0	0,0	0,0

RSc	74	23674	23674	0	0,0	0,0
RSc	75	12883	12883	0	0,0	0,0
RSc	76	14140	14140	0	0,0	0,0
RSc	77	25513	26654	-1141	1,2	-1368,9
RSc	78	14385	14756	-371	1,2	-445,0
RSc	79	6514	6514	0	0,0	0,0
RSc	80	1856	1436	420	1,2	503,5
RSc	81	13003	16465	-3461	1,2	-4153,3
RSc	82	18582	17421	1161	1,2	1393,3
RSc	83	20256	20256	0	1,2	0,0
RSc	84	5235	6892	-1657	0,0	0,0
RSc	85	20985	20985	0	1,2	0,0
RSc	86	23308	23308	0	1,2	0,0
RSc	87	6004	6004	0	1,2	0,0
RSc	88	59653	59653	0	1,2	0,0
RSc	89	11906	11906	0	1,2	0,0
RSc	90	7429	7429	0	1,2	0,0
RSc	91	14951	14951	0	1,2	0,0
RSc	92	14943	14943	0	0,0	0,0
RSc	93	7213	7213	0	0,0	0,0
RSc	94	11946	11946	0	0,0	0,0
RSc	95	5868	5868	0	0,0	0,0
RSc	96	3679	3679	0	0,0	0,0
RSc	97	1338	1338	0	0,0	0,0
RSc	98	10546	10546	0	1,2	0,0
RSc	99	5878	5878	0	0,0	0,0
RSc	100	8852	8852	0	1,2	0,0
RSc	101	4602	4602	0	0,8	0,0
RSc	102	2631	2631	0	0,0	0,0
RSc	103	11781	11781	0	0,0	0,0
RSc	104	1835	1835	0	1,2	0,0
RSc	105	2069	2069	0	0,0	0,0
RSc	106	7785	7785	0	0,0	0,0
RSc	107	2081	2081	0	0,0	0,0
RSc	108	2334	2334	0	0,0	0,0
RSc	109	4010	4010	0	1,2	0,0
RSc	110	2203	2203	0	0,0	0,0
RSc	17a	10734		10734	1,2	12880,6
RSc	20a	6144		6144	1,2	7372,8
RSc	21a	4981		4981	1,2	5977,2
RSc	51a	7880		7880	1,2	9456,3
RSc	54a	3493		3493	1,2	4191,3
RSc	77a	7048		7048	1,2	8457,9
RSc	80a	1928		1928	1,2	2314,2
RSc	81a	3805		3805	1,2	4565,8
RSc	82a	3108		3108	1,2	3729,5

RSc	82b	5874		5874	1,2	7048,3
TOTALE				63187		64758

Zone residenziali di nuovo impianto (RSn)

Le zone residenziali di nuovo impianto subiscono un forte ridimensionamento sia in termini di superfici territoriale, sia in termini di capacità insediativa. Complessivamente la variante produce una riduzione di 190.000 mq di superficie territoriale pari al 47% del totale che significa una diminuzione della capacità insediativa di 151.000 mc.

RSn	2		7640	-7640	0,8	-6111,8
RSn	3		10124	-10124	0,8	-8099,1
RSn	4	7364	7364	0	0,8	0,0
RSn	5		8809	-8809	0,8	-7046,9
RSn	06	16585	16585	0	0,7	0,0
RSn	7		3727	-3727	0,8	-2981,4
RSn	08		4072	-4072	0,8	-3.257,5
RSn	09	5597	9853	-4255	0,8	-3404,2
RSn	10	4101	4127	-25	0,8	-20,3
RSn	11	41128	42424	-1296	0,8	-1036,4
RSn	12	24883	24883	0	0,8	0,0
RSn	13		19048	-19048	0,8	-15238,5
RSn	14		27442	-27442	0,8	-21953,4
RSn	16		13552	-13552	0,8	-10841,4
RSn	17		13059	-13059	0,8	-10447,2
RSn	18		8786	-8786	0,8	-7028,5
RSn	19	13210	13210	0	0,8	0,0
RSn	21	7652	7652	0	0,8	0,0
RSn	26		7025	-7025	0,8	-5620,3
RSn	27	28068	28068	0	0,8	0,0
RSn	28		16766	-16766	0,8	-13412,6
RSn	29		3427	-3427	0,8	-2741,8
RSn	30	9899	9899	0	0,8	0,0
RSn	31	10005	33030	-23024	0,8	-18419,5
RSn	32	12219	12235	-17	1,0	-16,5
RSn	33	7914	15080	-7166	0,8	-5733,1
RSn	34		7393	-7393	0,8	-5914,6
RSn	35	4198	4198	0	0,7	0,0
RSn	36	10892	17453	-6561	0,8	-5248,9
RSn	41		7360	-7360	0,8	-5887,8
RSn	14a	3883		3883	0,8	3106,1
RSn	14b	7023		7023	0,8	5618,1
TOTALE		218694	404290	-189668		-151738

Zone di nucleo rurale (NR)

Le zone di Nucleo Rurale subiscono complessivamente una riduzione di 17.000 mq di superficie fondiaria. Parte di tali aree sono situate in zone prive di capacità insediativa, per questo motivo la riduzione di capacità insediativa risulta ridotta rispetto a quelle delle superfici fondiarie. Tutte le modifiche di queste aree derivano come accoglimento di osservazioni dei cittadini. E' stata accolto lo stralcio delle aree solo per le parti che non risultavano essere aree pertineziali agli edifici. E' inoltre stata accolta una osservazione che richiedeva l'individuazione di una nuova area NR (NR72) che comprendesse un piccolo gruppo di edifici in area agricoli; in questo caso le superfici fondiarie sono aumentate di circa 6.000 mq. La nuova area NR70a è invece la parte interclusa tra l'edificato della zona RSn34 che è stata stralciata.

ZONE		SUPERFICIE IN VARIANTE	SUPERFICIE VIGENTE	DIFFERENZA SUP. (VARIANTE- VIGENTE)	INDICE VOLUMETRICO	DIFFERENZA VOL. (VARIANTE- VIGENTE)
NR	01	2665	2665	0	0,0	0,0
NR	02	48886	48886	0	0,0	0,0
NR	03	2185	2185	0	0,0	0,0
NR	04	1182	1182	0	0,0	0,0
NR	05	5306	5306	0	0,0	0,0
NR	06	712	712	0	0,0	0,0
NR	07	9179	9179	0	1,2	0,0
NR	08	28888	34532	-5644	0,0	0,0
NR	09	17874	17874	0	0,0	0,0
NR	10	9311	9311	0	0,0	0,0
NR	11	10652	10652	0	1,2	0,0
NR	12	2418	2418	0	0,0	0,0
NR	13	3439	3439	0	0,0	0,0
NR	14	7904	7904	0	1,2	0,0
NR	15	14552	14552	0	1,2	0,0
NR	16	4341	4341	0	0,0	0,0
NR	17	12479	14386	-1907	0,0	0,0
NR	18	3485	3485	0	0,0	0,0
NR	19	10557	10557	0	0,0	0,0

NR	20	19423	19423	0	0,0	0,0
NR	21	5370	5370	0	0,0	0,0
NR	22	19253	19253	0	1,2	0,0
NR	23	30510	30510	0	1,2	0,0
NR	24	9204	9204	0	0,0	0,0
NR	25	11856	11856	0	1,2	0,0
NR	26	2400	2400	0	0,0	0,0
NR	27	771	771	0	0,0	0,0
NR	28	2456	2456	0	0,0	0,0
NR	29	1386	1386	0	0,0	0,0
NR	30	16470	14937	1534	1,2	1840,5
NR	31	5671	5671	0	1,2	0,0
NR	32	16356	16356	0	1,2	0,0
NR	33	2837	2837	0	0,0	0,0
NR	34	33866	35925	-2058	1,2	-2470,1
NR	35	7785	7785	0	1,2	0,0
NR	36	9805	9805	0	0,0	0,0
NR	37	30777	33296	-2520	1,2	-3023,4
NR	38	2786	2786	0	0,0	0,0
NR	39	8538	8538	0	1,2	0,0
NR	40	9994	9994	0	0,0	0,0
NR	41	22344	22344	0	1,2	0,0
NR	42	5769	5769	0	1,2	0,0
NR	43	35627	35627	0	1,2	0,0
NR	44	3010	3010	0	1,2	0,0
NR	45	10428	10428	0	1,2	0,0
NR	46	7196	7196	0	1,2	0,0
NR	47	4192	5843	-1651	1,2	-1981,4
NR	48	3279	3279	0	1,2	0,0
NR	49	4995	4995	0	0,0	0,0
NR	50	34553	34553	0	0,0	0,0
NR	51	15949	15949	0	0,0	0,0
NR	52	7886	8325	-439	0,0	0,0
NR	53	20757	20757	0	0,0	0,0
NR	54	14554	14554	0	0,0	0,0
NR	55	13615	13615	0	0,0	0,0
NR	56	13861	13861	0	0,0	0,0
NR	57	3519	3519	0	0,0	0,0
NR	58	4114	4114	0	0,0	0,0
NR	59	8198	8198	0	0,0	0,0
NR	60	3179	3179	0	0,0	0,0
NR	61	11006	11006	0	0,0	0,0
NR	62	3826	3826	0	0,0	0,0
NR	63	5275	5275	0	0,0	0,0
NR	64	2339	2339	0	0,0	0,0
NR	65	3778	3778	0	1,2	0,0

NR	66	5958	5958	0	1,2	0,0
NR	67		12469	-12469	0,0	0,0
NR	68	32807	32807	0	1,2	0,0
NR	69	259	259	0	0,0	0,0
NR	70	2038	2038	0	1,2	0,0
NR	71	1126	1126	0	0,0	0,0
NR	72	5991		5991	1,2 (calcolati solo sulla superficie non edificata)	3240
NR	70a	2092		2092	1,2	2510
TOTALE				-17071		116

* evidenziate in grigio le zone modificate dalla variante

Zone produttive di nuovo impianto (PRn)

Le modifiche alle zone produttive di nuovo impianto riguardano la zona PRn3, una zona subordinata alla formazione di PIP che viene stralciata.

PRn	02	30568	30568	0	0,0	0,0
PRn	03		66655	-66655	0,0	0,0
PRn	04	42311	42311	0	0,0	0,0
PRn	05	11354	11354	0	0,0	0,0
PRn	06	60715	60715	0	0,0	0,0
TOTALE				-66655		0,0

Zone produttive speciali

Le modifiche alle zone produttive speciali derivano dalla correzione del perimetro della zona PRp3 che escludeva un'area dove sono già insediate delle attività.

PRp	01	11707	11707	0	0,0	0,0
PRp	02	41997	41997	0	0,0	0,0
PRp	02	38167	38167	0	0,0	0,0
PRp	3	81618	74063	7555	0,0	0,0
PRp	04	365287	365287	0	0,0	0,0
PRvs1	01	5836	5836	0	0,0	0,0
TOTALE				7555		0,0

Zone per attrezzature e servizi pubblici

La variante prevede una riduzione di aree per servizi pubblici pari a circa 10.000 mq.

SG	01	3089	3089	0
SG	02	2524	2524	0
SL	01	15539	15539	0
SL	02	2421	1747	674
SL	03	11134	11134	0
SL	04	7470	7470	0
SL	05	7092	7629	-537
SL	06	10542	10542	0
SL	07	7436	7436	0
SL	08	17752	17752	0
SL	09	1127	1127	0
SL	10	20012	20012	0
SL	11	580	580	0
SL	12	1084	1084	0
SL	14	6574	6574	0
SL	15	1560	1560	0
SL	16	2650	2650	0
SL	18	445	445	0
SL	19	2641	2641	0
SL	20	4314	4314	0
SL	21	377	377	0
SL	22	2864	2864	0
SL	23	43031	43031	0
SL	24	1162	1162	0
SL	25	3140	3140	0
SL	26	1401	1401	0
SL	27	2160	2160	0
SL	28	1508	1508	0
SL	29	3045	3045	0
SL	30	265	265	0
SL	31	8790	8790	0
SL	32	4672	4672	0
SL	34	1003	917	86
SL	35	3417	3523	-106
SL	36	3031	3031	0
SL	37	53429	53429	0
SL	38	19242	19242	0
SL	39	5967	5967	0
SL	40	2526	2526	0
SL	41	28775	33732	-4958
SL	42		3120	-3120
SL	42a	4167		4167
SL	43	16308	16308	0
SL	44	212	212	0
SL	45		1829	-1829

SL	46		4120	-4120
SL	47	1206	1261	-55
SL	48	1587	1722	-135
SL	49	2966	2872	94
SL	50	1811	1811	0
SL	51	396	569	-173
SL	52	11526	11526	0
SL	53	403	403	0
SL	54	607	607	0
SL	55	559	559	0
SL	56	3230	3230	0
SL	57	1269	1269	0
SL	58	675	675	0
SL	59	243	243	0
SL	60	464	464	0
SL	61	1950	1950	0
SL	62	1981	1981	0
SL	63	770	770	0
SL	64	1811	1811	0
SL	65	1173	1173	0
SL	66	743	743	0
SL	67	97	97	0
SL	68	2660	2660	0
SL	69	74	74	0
SL	70	1524	1524	0
SL	71	2317	2317	0
SL	72	403	403	0
SL	73	510	510	0
SL	74		4676	-4676
SL	75	76075	76075	0
SL	76	1155	1155	0
SL	77	798	798	0
SL	78	334	334	0
SL	79	3057	3057	0
SL	80	641	541	100
SL	81	2643	2643	0
SL	82	925		925
SL	35a	3735		3735
TOTALE				-9928

Zone per impianti speciali (IMP)

Queste zone sono destinate ad impianti di interesse pubblico quali ad esempio impianti di depurazione o pozzi di captazione idropotabile. La variante su queste aree agisce semplicemente

individuando gli impianti esistenti che non erano indicati sul piano vigente. L'aumento delle superfici di tale zona omogenea non è da intendersi come una nuova previsione, ma come una correzione della zonazione del Piano Regolatore. Per quanto riguarda la zona IMP06 viene stralciata l'area esterna alle strutture e edifici esistenti in quanto non ci sono le esigenze di sviluppare tale impianto, che risulta per altro in gran parte dismesso (impianti rete elettrica funzionale all'area produttiva)

IMP	01	11799	11799	0	0,0
IMP	02	8127	8127	0	0,0
IMP	03	22283	22283	0	0,0
IMP	04	37	37	0	0,0
IMP	04	2566	2566	0	0,0
IMP	05	1560	1560	0	0,0
IMP	06	1533	7903	-6370	0,0
IMP	07	6262	6334	-72	0,0
IMP	08	1533	1533	0	0,0
IMP	09	724	724	0	0,0
IMP	10	1232	1232	0	0,0
IMP	11	1532	1532	0	0,0
IMP	12	1330	1330	0	0,0
IMP	13	791	791	0	0,0
IMP	14	136	234	-98	0,0
IMP	15	574	574	0	0,0
IMP	16	1558	1558	0	0,0
IMP	17	4605		4605	0,0
IMP	18	537		537	0,0
IMP	19	2478		2478	0,0
IMP	20	261		261	0,0
TOTALE		71458	70117	2908	
* evidenziate in grigio le zone modificate dalla variante					

3.12.1 Verifica art. 31 comma 10 del PTR

La presente variante ha come principale obiettivo la riduzione del consumo di suolo. Tale obiettivo ha portato ad un risultato importante di riduzione di circa 210.000 mq di superfici territoriali destinate a nuovi insediamenti (residenziali e produttivi). In questo senso possiamo affermare che la variante non solo è coerente con gli obiettivi del PTR, ma di fatto costituisce una concreta attuazione del piano territoriale su queste tematiche.

Il comma 10 dell'art.31 del PTR prevede che *In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni*

per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente. Come indicato dalle tabelle che seguono la variante porta una previsione di superfici di nuovo sviluppo da una percentuale del 10,76 ad una percentuale del 6,18. Tale parametro considerando una validità del piano di 10 anni è prossima al limite imposto del PTR del 35 nel quinquennio.

P.R.G.C. VIGENTE	SUPERFICI TERRITORIALI	SUPERFICIE URBANIZZATA EDISTENTE	PERCENTUALE DI NUOVA URBANIZZAZIONE
RSc	-	4.237.000	0%
RSn	346.000		8,16%
PRn	109.000		2,57%
TOTALE	455.000	4.237.000	10,73%
VARIANTE STRUTTURALE 3	SUPERFICI TERRITORIALI	SUPERFICIE URBANIZZATA EDISTENTE	PERCENTUALE DI NUOVA URBANIZZAZIONE
RSc	63.000	4.237.000	1,48%
RSn	157.000		3,70%
PRn	42.000		0,99%
TOTALE	262.000	4.237.000	6,18%

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, oltreché per sopravvenute nuove esigenze determinatesi recentemente.

4.3 Punti di lavoro

La ragione degli aggiornamenti è descritta in modo più dettagliato negli allegati tecnici 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.