

**COMUNE DI GRIGNASCO**

---

PROVINCIA DI NOVARA

**VARIANTE PARZIALE P.R.G.C. N.5**  
ai sensi dell'art. 34 comma 5 L.R. 3/13

NOVEMBRE 2013

**RELAZIONE**

## **INDICE**

INQUADRAMENTO NORMATIVO .....	2
LO STATO ATTUALE. ....	4
LA VARIANTE .....	6
LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS.....	12

## **ELABORATI**

tavola 1 VAR7 scala 1: 2.000 novembre 2013 :  
LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI su tavola 4A del PRG VIGENTE

tavola 1 VAR7 scala 1: 2.000 novembre 2013  
LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI su tavola 4B del PRG VIGENTE

tavola 4A scala 1: 2.000 aggiornamento novembre 2013  
CONCENTRICO CAPOLUOGO – ARA : SVILUPPI DEL PIANO RELATIVI AI  
TERRITORI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI E AI DINTORNI DI  
PERTINENZA AMBIENTALE

tavola 4B scala 1: 2.000 aggiornamento novembre 2013  
CONCENTRICO NUCLEI RAZIONALI – ISELLA : SVILUPPI DEL PIANO  
RELATIVI AI TERRITORI URBANIZZATI ED URBANIZZANDI E AI  
DINTORNI DI PERTINENZA AMBIENTALE

## **INQUADRAMENTO NORMATIVO**

La L.R. 29 /7/1997, n. 41 , modificando la L.R. 5/12/1977 n. 56 , ha rafforzato il concetto di distinzione tra contenuti strutturali e contenuti non strutturali dei piani regolatori ed ha affermato un importante principio per cui , ciascun ente territoriale esercita in via autonoma ed esclusiva le funzioni circoscritte al suo livello.

Le novità, leggibili nell'articolo 17 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, modificato dalla legge di cui sopra e recentemente dalle L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013 , consistono: nell'aver individuato, in rapporto ai contenuti delle modifiche, diversi tipi di Variante al Piano Regolatore, diverse procedure di approvazione, una nuova ripartizione di competenze tra Regione Provincia e Comune in materia urbanistica, e nell'aver innovato la natura giuridica del Piano Regolatore

Il 5° comma , dell'articolo 17, della L.R. 56/77e s.m.i. prevede la possibilità di "Varianti Parziali" qualora :

- a) non si modifichi l'impianto strutturale del PRG vigente,;
- b) non si si modifichi in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non si riducano o aumentino la quantità globale delle aree per servizi per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di legge;
- d) non si incrementi la capacità insediativa residenziale ,prevista all'atto dell'approvazione del PRG , in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa;
- e) non si incrementino le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti;
- f) non si incida sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico prevista dal PRG ;
- g) non si modifichino gli ambiti individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i ( beni culturali e paesaggistici ) nonché le relative norme di tutela e salvaguardia .

I limiti dimensionali sopra specificati sono inderogabili e sono da riferire all'intero arco di validità temporale del PRG;

Inoltre le previsioni insediative devono risultare compatibili o complementari con le destinazioni d'uso esistenti ed interessare aree dotate di opere di urbanizzazione primaria , interne o contigue a centri o nuclei abitati , oppure

dismesse , degradate o da riqualificare

L'approvazione di una Variante Parziale è una scelta dell'Amministrazione Comunale che ne valuta l'opportunità e la coerenza con i principi informatori del Piano.

Le "Varianti parziali" comportano una procedura semplificata di approvazione che comprende :

- a) l'esclusione della Regione dall'iter di approvazione ;
- b) l'esclusiva competenza del Comune ;
- c) l'espressione del parere della Provincia circa :  
classificazione della variante, il rispetto dei limiti dimensionali e delle condizioni precedentemente esposte , nonché la compatibilità con il PTCP
- d) tempi abbreviati

Per quanto sopra Le "Varianti parziali" sono atti amministrativi definiti ,  
formati ed approvati in autonomia dal comune .

## **LO STATO ATTUALE.**

Il Grignasco è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15-13465 del 08/03/2010

Pur tenendo conto della recente formazione dello strumento urbanistico generale, l'Amministrazione comunale, valutate le esigenze e le effettive necessità dei privati cittadini avanzate attraverso specifiche richieste, ha deciso di intervenire per adeguare le previsioni normative ai fabbisogni reali o manifestati "ex novo".

A oggi, il comune di Grignasco ha prodotto quattro varianti parziali ai sensi dell'articolo 17, 7° comma (ora 5° comma), della L.R. 56/77 s.m.i.

Con la variante parziale n.1, approvata definitivamente con delibera C.C. 8/2011, veniva dimessa un'area residenziale con il relativo volume edificabile ed, contestualmente, veniva tralata, senza modifica della superficie, una area a servizi. L'area liberatasi a seguito della traslazione, veniva quindi resa edificabile assegnandole il volume disponibile senza alcuna modifica della capacità insediativa residenziale complessiva del P.R.G.

Con la variante parziale n. 2, approvata definitivamente con delibera C.C. 35/2011, era apportata la modifica del tipo di strumento urbanistico esecutivo afferente ad un'area residenziale ove, in luogo del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, l'edificazione veniva preordinata a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, fermi restando i parametri urbanistici e le indicazioni tipologiche/costruttive già approvate. Anche in questo caso non venivano apportate variazioni alla capacità insediativa residenziale complessiva del P.R.G.

Con la variante n. 3, approvata definitivamente con delibera C.C. 3/2012, veniva prevista

- dismissione di aree classificate come edificate esistenti (RE);
- dismissioni di aree residenziali (RC) di non prevista edificazione e della relative quantità edificatorie ;
- individuazione di aree residenziali di nuova edificazione con recupero di parte delle quantità edificatorie dimesse ;
- riduzione della quantità di aree a servizi ;
- rimozione di aree funzionali alla viabilità ;
- traslazione con variazione di sola ubicazione di aree a servizi ed attrezzature a livello comunale (SPp )
- adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a SUE;
- adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture ;

Il tutto secondo le quantità riassunte nella seguente tabella .

ZONE	RE		RC		RN		SPp	
	sup. fondiaria mq	aumento diminuzione						
totali	2.260	-9.403	10.521	-8.429	0	-2.210	2.057	-2.670
saldi		-7.143	2.092			-2.210		-613

ZONE	FA.G		HI		VOLUMI	
	sup. fondiaria mq	aumento diminuzione	sup. fondiaria mq	aumento diminuzione	parziali mc	aumento diminuzione
totali	8.350	-310	268	0	9.401	-10.719
saldi	8.040		268			-1.318

Con la variante n. 4, approvata definitivamente con delibera C.C. 4/2011, è stata ripermetrata l'area PEC 05 RN 7A da sottoporre a Strumento Urbanistico Esecutivo senza alcuna modifica delle quantità edificabili e quindi della capacità insediativa residenziale complessiva del P.R.G..

Inoltre il Comune di Grignasco ha apportato, ai sensi del comma 8° (ora 12°) modifiche al Piano Regolatore, in due distinte occasioni, con D.C.C. 9/2013 e D.C.C.10/2013.

## LA VARIANTE

L'Amministrazione comunale riconoscendo la natura non strutturale connessa al soddisfacimento delle istanze ulteriormente pervenute, intende nuovamente, attraverso il ricorso ad una ulteriore variante parziale, proposta ai sensi dell'articolo 17, 5° comma, della L.R. 56/77 s.m.i., apportare le necessarie ed opportune rettifiche al vigente P.R.G.C. per adeguarlo alle esigenze di privati che non intendono esercitare le possibilità e le opportunità edificatorie attualmente in essere.

Nelle schede presenti nell'allegato fascicolo sono evidenziati i caratteri quantitativi e qualitativi, afferenti ad ogni specifica variazione proposta, fornendo per ciascun caso:

- l'estratto di P.R.G.C. vigente con ubicazione dell'area oggetto di variante;
- l'estratto di P.R.G.C. a seguito della variante;
- la quantificazione delle superfici da modificare.

Dalle stesse schede si evince come, a seguito della riclassificazione delle aree, le nuove destinazioni ed i nuovi usi siano compatibili con classi di idoneità geo-morfologica previste dal vigente P.R.G.

Inoltre è da precisare come le nuove aree FA.G non richiedano, in quanto destinate a giardino o a verde privato, allacciamenti o presenza di opere di urbanizzazione primaria.

L'articolo 27 delle Norme di Attuazione del P.R.G. precisa che nelle aree residenziali esistenti RE, costituite "dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione", sono consentiti limitati incrementi di volume concedibili "una tantum" e legati alla consistenza degli edifici esistenti e non già a specifico indice di zona.

La trasformazione di aree di tipo RE in aree di tipo FA.G non determina quindi né riduzione, per le prime, della capacità insediativa in ragione di quanto sopra specificato (assenza di indici volumetrici fondiari), né aumento, per le seconde in quanto, come previsto dall'articolo 38 delle Norme di Attuazione del P.R.G., le stesse sono inedificabili.

Le uniche modifiche, in riduzione, alla capacità insediativa residenziale derivano dalla riclassificazione di aree di tipo RC, a cui è attribuito dall'articolo 28 delle Norme di Attuazione del P.R.G. un indice fondiario di 0,80 mc./mq, in aree di tipo RE ovvero di tipo FA.G.

Nella seguente tabella vengono contabilizzate le conseguenti modifiche sia di superficie fondiaria relativamente alle singole porzioni di zona territoriale omogenea sia dei relativi volumi.

ZONE	RE		RC		FA.G		VOLUMI	
	sup. fondiaria mq aumento	diminuzione	sup. fondiaria mq aumento	diminuzione	sup. fondiaria mq aumento	diminuzione	parziali mc aumento	diminuzione
scheda 1		-270			270			
scheda 2		-830			830			
scheda 3	330			-330				-264
scheda 4		-1290			1290			
scheda 5				-1350	1350			-1080
scheda 6	1230			-1230				-984
scheda 7		-120			120			
scheda 8		-240			240			
scheda 9		-620			620			
scheda 10		-220			220			
scheda 11 a-b- c-d		-590			590			
<b>totali</b>	<b>1.560</b>	<b>-4.180</b>	<b>0</b>	<b>-2.910</b>	<b>5.530</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2.328</b>
<b>saldi</b>		<b>-2.620</b>		<b>-2.910</b>	<b>5.530</b>			<b>-2.328</b>

Assommando il volume dimesso con la presente variante con quello relativo alla precedente variante n. 3 risulta una diminuzione complessiva pari a  $(1.318 + 2.328) = 3.646$  mc. che, in futuro, potranno essere rassegnati attraverso ulteriori varianti parziali a seguito di specifiche richieste o necessità accertate dal comune di Grignasco

La presente variante parziale prevedendo :

1. dismissioni di aree classificate di tipo RE e riclassificazione in aree di tipo FA.G
2. dismissioni di aree classificate RC e riclassificazione in aree di tipo RE o FA.G
3. riduzioni delle volumi edificabili e quindi della capacità insediativa complessiva del P.R.G.

viene proposta con le procedure di cui all'art. 17, comma 5° della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- a) non modifica l'impianto strutturale del Piano Regolatore Generale né la funzionalità delle infrastrutture urbane;
- b) non modifica disposizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale ;
- c) non modifica la quantità globale delle aree a servizi;
- d) non cambia , per le aree destinate ad attività economiche , né la superficie territoriale , né indici di edificabilità ;
- e) non incrementa la capacità insediativa residenziale del Piano Regolatore Generale;
- f) non incide sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo né modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico prevista dal PRG ;
- g) non modifica gli ambiti individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 s.m.i ( beni culturali e paesaggistici ) nonché le relative norme di tutela e salvaguardia .
- h) riguardando aree che il P.R.G. vigente classifica come aree edificate o edificabili , rientra in ambiti interni o contigui al centro ed ai nuclei edificati ;
- i) per lo stesso motivo di cui al precedente punto i) riguarda aree già urbanizzate .

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

n. scheda 03

2. Esistenti

3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4.a,4.b**Norme di Attuazione **Art. 27** pag.107**RE**

## CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ---  
 6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie  
Territoriale  
dell' Area : mq. **751.372**

## Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc **786.814** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. .... 9. Orizzontam. Prat.f.t. (4x6x41): mq.: .....  
**Capacità insediativa res.:** 10. Esistente ab.: **6.076** 11. Prevista ab.: **+207** 12. Totale ab.: **6.283**  
**Consistenza fabbricativa:** 13. Esistente mc.: **786.814** 14. Prevista mc.: **---** 15. Totale mc.: **786.814**

## D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

16. COERENTE: 60%  \* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi  
 \* s: Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi  
 17. COMPATIBILE: 40%  \* td  \* tc  \* tr  \* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo:  
 Att. direz. e terziarie comm. di vicinato o art. 20 nda, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.  
 pi  pas  pam  \* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo:  
 Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v.norme)  
 \* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.  
 he: Attività agricole esistenti

## I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

\* 18. Manutenzione ordinaria  25. Demolizione senza ric. o sost  32. Ricomposizione volum. amb.  
 \* 19. Manutenzione straordinaria  \* 26. Demolizione con ricostruzione  \* 33. Riqualificazione formale amb.  
 \* 20. Restauro e risanamento cons.  27. Demolizione con sostituzione  
 \* 21. Ristrutturazione ed. tipo A  \* 28. Ampliamento planimetrico f.t.  34. Intervento coordinato  
 \* 22. Ristrutturazione ed. tipo B  \* 29. Sopraelevazione  35. Allineamenti  
 \* 23. Ristrutturazione ed. tipo C  30. Nuova costruzione  36. Facciate  
 24. Completamento insediativo  31. Ristrutturazione urbanistica  37. Luogo

## C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mq./mq. ----  
 39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----  
 40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: ---  
 41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----  
 42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 10,00 43. Piani fuori terra ammissibili: 3  
 44. Ampliamento volumetrico ammesso: max 20% es. o almeno 25 mq 45. Superficie residenziale alloggi: -  
 46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza. 47. Distanza dai confini: m. 5,00

## Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:  
 \* confermato allo stato in atto  \* compatibile con le preesistenze  conforme agli usi previsti  
 49. CARATTERI FUNZIONALI  
 Edifici abitativi:  \* unifamiliari  \* bifamiliari  \* plurifamiliari  \* att. direzionali  \* servizi pubbl.  \* Aree tipologicamente complementari  
 Edifici per attività di settore:  primario  secondario  terziario  \* Aree tipologicamente complementari  
 50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI  
 Luogo  Preesistenze ed intorno  Prog. storico  Prog. urbano  Uso tipologie tradizionali  Uso materiali tradizionali

## CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 \* .....  
 52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -  
 53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -  
 54. Convenzionamento: -

## VINCOLI

Culturali: 55.  1.1. 56.  1.2. 57.  1.3. 58.  \* 1.4  
 Ecologici: 59.  2.1. 60.  \* 2.2. 61.  \* 2.3. 62.  \* 2.5  
 Funzionali: 63.  \* 3.1. 64.  \* 3.2. 65.  3.3 art. 15 N.d.A.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 03  
 2. Esistenti  
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4.a,4.b** Norme di Attuazione **Art. 27** pag.107

**RE**

**CAPACITA' INSEDIATIVA**

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ---  
 6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **740.609**

**Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:**

7. Volume ~~-----~~ mc **786.814** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. .... 9. Orizzontam. Prat.f.t. (4x6x41): mq.: .....  
**Capacità insediativa res.:** 10. Esistente ab.: **6.076** 11. Prevista ab.: **+207** 12. Totale ab.: **6.283**  
**Consistenza fabbricativa:** 13. Esistente mc.: **786.814** 14. Prevista mc.: **----** 15. Totale mc.: **786.814**

**D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO**

16. COERENTE: 60%  \* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi  
 \* s: Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi  
 17. COMPATIBILE: 40%  \* td  \* tc  \* tr  \* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo:  
Att. direz. e terziarie comm. di vicinato o art. 20 nda, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.  
 pi  pas  pam  \* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo:  
Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:nome)  
 \* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.  
 he: Attività agricole esistenti

**I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

<input type="checkbox"/> * 18. Manutenzione ordinaria	<input type="checkbox"/> 25. Demolizione senza ric. o sost	<input type="checkbox"/> 32. Ricomposizione volum. amb.
<input type="checkbox"/> * 19. Manutenzione straordinaria	<input type="checkbox"/> * 26. Demolizione con ricostruzione	<input type="checkbox"/> * 33. Riqualficazione formale amb.
<input type="checkbox"/> * 20. Restauro e risanamento cons.	<input type="checkbox"/> 27. Demolizione con sostituzione	
<input type="checkbox"/> * 21. Ristrutturazione ed. tipo A	<input type="checkbox"/> * 28. Ampliamento planimetrico f.t.	<input type="checkbox"/> 34. Intervento coordinato
<input type="checkbox"/> * 22. Ristrutturazione ed. tipo B	<input type="checkbox"/> * 29. Sopraelevazione	<input type="checkbox"/> 35. Allineamenti
<input type="checkbox"/> * 23. Ristrutturazione ed. tipo C	<input type="checkbox"/> 30. Nuova costruzione	<input type="checkbox"/> 36. Facciate
<input type="checkbox"/> 24. Completamento insediativo	<input type="checkbox"/> 31. Ristrutturazione urbanistica	<input type="checkbox"/> 37. Luogo

**C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA**

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mq./mq. ----  
 39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----  
 40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: ---  
 41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----  
 42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 10,00  
 43. Piani fuori terra ammissibili: 3  
 44. Ampliamento volumetrico ammesso: max 20% es. o almeno 25 mq  
 45. Superficie residenziale alloggi: -  
 46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza.  
 47. Distanza dai confini: m. 5,00

**Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO**

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:  
 \* confermato allo stato in atto  \* compatibile con le preesistenze  conforme agli usi previsti  
 49. CARATTERI FUNZIONALI  
 Edifici abitativi:  \* unifamiliari  \* bifamiliari  \* plurifamiliari  \* att. direzionali  \* servizi pubbl.  \* Aree tipologicamente complementari  
 Edifici per attività di settore:  primario  secondario  \* terziario  \* Aree tipologicamente complementari  
 50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI  
 Luogo  Preesistenze ed intorno  Prog. storico  Prog. urbano  Uso tipologie tradizionali  Uso materiali tradizionali

**CONDIZIONI**

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 \* .....  
 52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -  
 53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -  
 54. Convenzionamento: -

**VINCOLI**

Culturali: 55.  1.1. 56.  1.2. 57.  1.3. 58.  \* 1.4  
 Ecologici: 59.  2.1. 60.  \* 2.2. 61.  \* 2.3. 62.  \* 2.5  
 Funzionali: 63.  \* 3.1. 64.  \* 3.2. 65.  3.3 art. 15 N.d.A.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI**

.....  
 .....

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 04  
 2. Completamento  
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4.a,4.b** Norme di Attuazione **Art. 28** pag.113



**CAPACITA' INSEDIATIVA**

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: **mq. 97.151**  
**mq. 48.748 RC - mq. 48.403 RC conv**

4. Superficie Territoriale dell' Area : **mq. 106.427**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 94

**Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:**

7. Volume (4x6x38): **mc. 85.141** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. .... 9. Orizzontam. Prat.f.t. (4x6x41): mq.: .....  
**Capacità insediativa res.:** 10. Esistente ab.: --- 11. Prevista ab.: **946** 12. Totale ab.: **946**  
**Consistenza fabbricativa:** 13. Esistente mc.: --- 14. Prevista mc.: **85.141** 15. Totale mc.: **85.141**

**D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO**

16. COERENTE: 70%  r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi  
 s: Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport, Parcheggi  
 td  tc  tr  tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. di vicinato o art. 20 nda, esercizi pubbl., attrezzature ricettive e ricreative.  
 17. COMPATIBILE: 30%  pi  pas  pam  pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v.norme)  
 g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

**I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

18. Manutenzione ordinaria  25. Demolizione senza ric. o sost  32. Ricomposizione volum. amb.  
 19. Manutenzione straordinaria  26. Demolizione con ricostruzione  33. Riqualificazione formale amb.  
 20. Restauro e risanamento cons.  27. Demolizione con sostituzione  
 21. Ristrutturazione ed. tipo A  28. Ampliamento planimetrico f.t.  34. Intervento coordinato  
 22. Ristrutturazione ed. tipo B  29. Sopraelevazione  35. Allineamenti  
 23. Ristrutturazione ed. tipo C  30. Nuova costruzione  36. Facciate  
 24. Completamento insediativo  31. Ristrutturazione urbanistica  37. Luogo

**C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA**

38. Densità territoriale: permesso convenzionato mc./mq. 0,80  
 39. Densità fondiaria: mc./mq. 0,80  
 40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 40  
 41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----  
 42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 10,50  
 43. Piani fuori terra ammissibili: 3  
 44. Ampliamento volumetrico ammesso: --  
 45. Superficie residenziale alloggi: -  
 46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza.  
 47. Distanza dai confini: m. 5,00 o aderenza

**Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO**

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:  
 confermato allo stato in atto  compatibile con le preesistenze  conforme agli usi previsti  
 49. CARATTERI FUNZIONALI  
 Edifici abitativi:  unifamiliari  bifamiliari  plurifamiliari  att. direzionali  servizi pubbl.  Aree tipologicamente complementari  
 Edifici per attività di settore:  primario  secondario  terziario  Aree tipologicamente complementari  
 50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI  
 Luogo  Preesistenze ed intorno  Prog. storico  Prog. urbano  Uso tipologie tradizionali  Uso materiali tradizionali

**CONDIZIONI**

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 \* .....  
 52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -  
 53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -  
 54. Convenzionamento: -

**VINCOLI**

Culturali: 55.  1.1. 56.  1.2. 57.  1.3. 58.  1.4  
 Ecologici: 59.  2.1. 60.  2.2. 61.  2.3. 62.  2.4  
 Funzionali: 63.  3.1. 64.  3.2. 65.  3.3 art. 15 N.d.A.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI**

.....  
 .....  
 .....

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 04  
 2. Completamento  
 3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4.a,4.b** Norme di Attuazione **Art. 28** pag.113

**RC**

**CAPACITA' INSEDIATIVA**

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: **mq. 96.333**  
**mq. 47.930 RC - mq. 48.403 RC conv**

4. Superficie Territoriale dell' Area : **mq. 105.609**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 94

**Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:**

7. Volume (4x6x38): **mc. 79.418** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. .... 9. Orizzontam. Prat.f.t. (4x6x41): mq.: .....  
**Capacità insediativa res.:** 10. Esistente ab.: --- 11. Prevista ab.: **882** 12. Totale ab.: **882**  
**Consistenza fabbricativa:** 13. Esistente mc.: --- 14. Prevista mc.: **85.141** 15. Totale mc.: **79.418**

**D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO**

16. COERENTE: 70% \* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi  
\* s: Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi  
\* td \* tc \* tr \* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. di vicinato o art. 20 nda, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.  
 17. COMPATIBILE: 30%  pi  pas  pam \* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v.norme)  
\* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

**I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

\* 18. Manutenzione ordinaria  25. Demolizione senza ric. o sost \* 32. Ricomposizione volum. amb.  
\* 19. Manutenzione straordinaria \* 26. Demolizione con ricostruzione  33. Riqualficazione formale amb.  
 20. Restauro e risanamento cons. \* 27. Demolizione con sostituzione  
\* 21. Ristrutturazione ed. tipo A  28. Ampliamento planimetrico f.t.  34. Intervento coordinato  
\* 22. Ristrutturazione ed. tipo B  29. Sopraelevazione  35. Allineamenti  
\* 23. Ristrutturazione ed. tipo C \* 30. Nuova costruzione  36. Facciate  
\* 24. Completamento insediativo  31. Ristrutturazione urbanistica  37. Luogo

**C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA**

38. Densità territoriale: permesso convenzionato mc./mq. 0,80  
 39. Densità fondiaria: mc./mq. 0,80  
 40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 40  
 41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ---  
 42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 10,50  
 43. Piani fuori terra ammissibili: 3  
 44. Ampliamento volumetrico ammesso: -- 45. Superficie residenziale alloggi: -  
 46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza. 47. Distanza dai confini: m. 5,00 o aderenza

**Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO**

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:  
 confermato allo stato in atto \* compatibile con le preesistenze  conforme agli usi previsti  
 49. CARATTERI FUNZIONALI  
 Edifici abitativi: \* unifamiliari \* bifamiliari \* plurifamiliari \* att. direzionali \* servizi pubbl. \* Aree tipologicamente complementari  
 Edifici per attività di settore:  primario  secondario  terziario \* Aree tipologicamente complementari  
 50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI  
 Luogo  Preesistenze ed intorno  Prog. storico  Prog. urbano  Uso tipologie tradizionali  Uso materiali tradizionali

**CONDIZIONI**

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 \* .....  
 52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -  
 53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -  
 54. Convenzionamento: -

**VINCOLI**

Culturali: 55.  1.1. 56.  1.2. 57.  1.3. 58.  1.4  
 Ecologici: 59.  2.1. 60.  2.2. 61.  2.3. 62.  2.4  
 Funzionali: 63. \* 3.1. 64. \* 3.2. 65.  3.3 art. 15 N.d.A.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI**

.....  
 .....  
 .....

## LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

L'articolo 6 del D.lgs. 152/06 s.m.i. afferma che per piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente.

Nel caso della Regione Piemonte, il già citato articolo 17 , al comma 8° , precisa che di norma le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

Con riferimento all'atto di indirizzo e coordinamento emanato con DGR 12-8931 del 9/06/2008 ed , in particolare all'allegato II è previsto che non sussistano probabilità di effetti significativi sull'ambiente e quindi non siano da sottoporre a verifica di assoggettabilità al processo valutativo (VAS) , le varianti parziali a norma del 7° ( ora 5°) comma dell'articolo 17 , che :

1. non comportino interventi soggetti a VIA;
2. non prevedano aree di nuovo impianto;
3. non varino le tutele ambientali previste dal P.R.G.C. vigente;
4. non riguardino aree soggette a tutele ambientali previste da piani sovra comunali (P.A.I. , P.T.R. , P.T.C.P.);
5. non riguardino ambiti sottoposti a misure di salvaguardia e protezione ambientale (aree protette, S.I.C., S.I.R. , Z.P.S.);
6. non riguardino aree interferenti con attività produttive con presenza di sostanze pericolose ;
7. non riguardino aree con presenza naturale di amianto;
8. non riguardino aree vulnerabili a prodotti agricoli e fitosanitari.

Il progetto di variante non rientra nella casistica precedentemente elencata salvo il fatto che alcune modifiche di classificazione ricadono in di interesse paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i .

Tenuto però conto che :

- a. vengono dimesse aree classificate come edificate di tipo RE normalmente adibite a orti o giardini urbani e vengono riclassificate , secondo un uso più proprio , come aree ambientali FA.G ( giardini e verde privato) ove non è consentita la nuova edificazione ed è prevista la conservazione dei caratteri ambientali e naturali dei luoghi;
- b. egualmente vengono dimesse aree classificate come edificate di tipo RC di prevista edificazione e vengono riclassificate , secondo un uso attuale , come aree ambientali FA.G ( giardini e verde privato) ove valgono le considerazioni esposte al precedente punto b);
- c. la riclassificazione di aree RC in aree RE non comporterà realizzazione di nuovi volumi né aumento della capacità insediativa
- d. non si dal luogo quindi a sostanziali mutamenti dello stato dei luoghi e quindi , ancor meno , ad effetti e,o pressioni sul contesto

paesaggistico e naturale per il quale è prevista la tutela. si ritiene , per tanto , che la presente variante parziale debba essere esclusa sia dalla preventiva verifica di assoggettabilità né sia quindi dalla procedura di VAS.

Di seguito si riportano le schede d'area delle Norme di Attuazione, relative alle zone RE ed RC, del PRGC approvato con DGR 15-13465 del 08/03/2010 e le schede modificate in ragione dei cambiamenti intervenuti con la Variante n.3 e la presente Variante.