

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
VARIANTE PARZIALE N° 8/2020**

(L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

**Modifiche ex Art. 17 - 12° comma
L.R. 56/77 e s.m.i.
Maggio 2021**

Elaborato:

**Relazione Illustrativa
Integrazioni alle Norme di Attuazione**

| | |
|--|---|
| Committente: COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA | Data |
| Progettista: Dott. Giorgio Scazzino – Urbanista Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN) | Inquadramento territoriale: REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO A.S.L. CN2 |

| aggiornamento cartografia | atti amministrativi | n° delibera | adozione | esecutività | pubblicazione |
|---------------------------|----------------------|-------------|----------|-------------|---------------|
| febbraio 2014 | progetto preliminare | | | | |
| | controdeduzioni | | | | |
| | progetto definitivo | | | | |

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Santa Vittoria D'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato ai sensi del Titolo III e VI della L. R. n. 56/1977, successivamente modificato con la Variante Generale n. 1 approvata con D.G.R. n. 12-24216 del 24/03/1998.

A seguito dell'approvazione della Variante Generale n. 1 il P.R.G.C. è stato modificato mediante le seguenti Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 2 del 05/03/1999;
- Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 19 del 03/05/1999;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 22 del 03/05/1999;
- Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 22 del 11/05/2000;
- Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 31 del 31/07/2001;
- Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 49 del 26/09/2001;
- Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 36 del 01/08/2002;
- Variante Parziale n. 8 approvata con D.C.C. n. 10 del 20/02/2003;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 28 del 02/04/2003;
- Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 2 del 26/02/2004;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. nel 2004.

E' stata poi apportata la Variante strutturale n. 2 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 24-12820 del 21/06/2004, a seguito della quale lo strumento urbanistico è stato modificato mediante le seguenti Varianti Parziali:

- Variante Parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 4 del 16/12/2004;
- Variante Parziale n. 2 approvata con D.C.C. n. 35 del 05/10/2005;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 17 del 29/03/2006;
- Variante Parziale n. 3 approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2006;
- Variante Parziale n. 4 approvata con D.C.C. n. 24 del 22/05/2007;
- Variante Parziale n. 5 approvata con D.C.C. n. 51 del 13/12/2007;
- Variante Parziale n. 6 approvata con D.C.C. n. 17 del 15/05/2008;
- Variante Parziale n. 7 approvata con D.C.C. n. 2 del 20/01/2009.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba ha successivamente formato la Variante Strutturale n°3 ai sensi della legge regionale n°1/2007, la quale risulta approvata con D.C.C. n°26 del

21/07/2010 e pubblicata sul B.U.R. n° 37 del 16/09/2010. Con l'approvazione della Variante Strutturale n. 3 lo strumento urbanistico generale è stato adeguato ai disposti del Piano Per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.). La Variante Strutturale n. 3 ha costituito altresì adeguamento dello strumento urbanistico alle definizioni uniformate dei parametri urbanistico-edilizi del nuovo Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 19/1999.

Successivamente alla Variante Strutturale n. 3 sono state apportate al Piano le seguenti ulteriori Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n° 1 approvata con D.C.C. n. 6 del 04/03/2011;
- Variante Parziale n° 2 approvata con D.C.C. n° 21 del 19/04/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 39 del 16/12/2010;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 46 del 16/12/2010;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 33 del 19/07/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 38 del 26/09/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 45 del 17/11/2011;
- Modifica ex art. 17, c. 8°, L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n° 8 del 15/05/2012.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba ha successivamente formato la Variante Strutturale n°4 ai sensi della L.R. n°1/2007, la quale risulta approvata con D.C.C. n° 10 del 15/5/2012.

E' stata approvata con D.C.C. n. 18 del 16/05/2013 una modifica al PRGC, ai sensi dell'art. 5 comma 8 bis della L. 106/2011, relativa alla suddivisione in due sub-comparti del PEC 1B ed all'attuazione di uno di questi.

Sono state apportate al Piano le seguenti ulteriori Varianti Parziali e modifiche non costituenti varianti:

- Variante Parziale n° 5/2014 approvata con D.C.C. n. 36 del 24/09/2014;
- Variante Parziale n° 6/2015 approvata con D.C.C. n. 2 del 11/03/2016;
- Variante Parziale n° 7/2016 approvata con D.C.C. n. 2 del 30/01/2017;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. - settembre 2017 - approvata con D.C.C. n. 31 del 28/09/2017;
- Modifica ex art. 17, c. 12, L.R. 56/77 e s.m.i. - marzo 2019 - approvata con D.C.C. n. 2 del 26/03/2019;

- Variante Parziale n° 8/2020 approvata con D.C.C. n. 10 del 30/04/2021.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si è inoltre dotato dei seguenti atti:

- Piano di classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 26/10/1995 n. 447 e L.R. 20/10/2000 n. 52, approvato definitivamente con D.C.C. n° 19 del 29/03/2006;
- Criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs. 31/03/1998 n. 114, approvati con D.C.C. n° 45 del 16/12/2004, attuativi della L. R. n° 28/99 relativa alla disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte; gli stessi sono stati integrati ai sensi della DCR n° 59-10831 del 24/03/2006 con D.C.C. n° 41 del 27/09/2007;
- Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 12 del 27/06/2018, in attuazione della D.C.R. 28/11/2017 n. 247/45856, e successiva modifica con D.C.C. n. 13 del 30/07/2020.

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba si è dotato della perimetrazione dei centri e nuclei abitati, ai sensi dell'art. 12, comma 2, numero 5bis), e art. 81 della L. R. n. 56/1977 e s.m.i., che è stata inserita sulla cartografia del PRGC. Le norme appena richiamate prevedono che la perimetrazione dei centri e nuclei abitati sia redatta su mappe catastali aggiornate, per cui a inizio 2014 il Comune ha provveduto all'aggiornamento catastale delle tavole cartografiche costituenti gli elaborati del PRGC.

La presente Variante non Variante si inserisce nel quadro sopra richiamato e viene redatta ai sensi dell'art. 17, comma 12°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale ha rilevato l'esigenza di apportare alcune modifiche allo strumento urbanistico generale vigente, non costituenti Variante, le quali rientrano nelle procedure di cui alla L.R. 56/1977 e s.m.i., articolo 17, comma 12°.

Le modifiche inserite sono qui sotto elencate e descritte.

1) Adeguamento della localizzazione di area a servizi pubblici e sua destinazione

La cartografia del PRG vigente (Tavola 2 – Zonizzazione – in scala 1:2.000) individua nella Frazione Cinzano due edifici, ora uniti a formare un unico fabbricato, di proprietà comunale, inserito nella perimetrazione del Centro Abitato e sottoposto a tutela perché contenente elementi di valore documentario e ambientale.

Il fabbricato e l'area di pertinenza sono di proprietà del Comune di Santa Vittoria; esso un tempo costituiva la casa parrocchiale della vicina chiesa di Santa Paola, successivamente è stato utilizzato in parte come deposito, sempre con finalità pubblica.

L'area su cui insiste non è però individuata quale area a servizi pubblici, diversamente dalle aree contigue che costituiscono standard urbanistici per attrezzature di interesse comune, verde, gioco, sport, parcheggi di uso pubblico. Occorre pertanto correggere la cartografia di Piano ampliando la destinazione di “aree soggette a standard urbanistici esistenti” (che caratterizza le aree contigue) fino a ricomprendere l'edificio citato e la sua area di pertinenza.

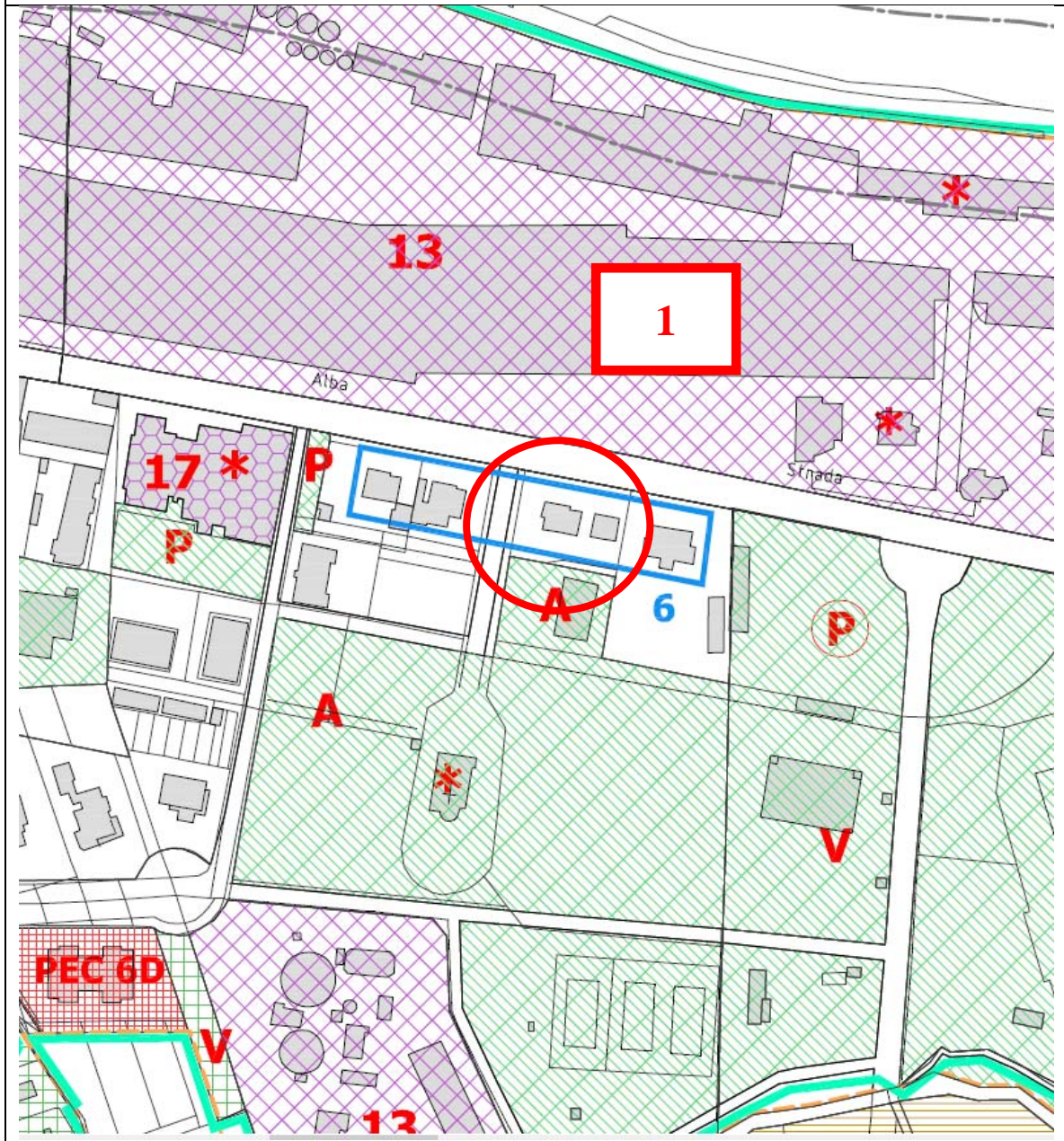
Inoltre il Comune intende insediare in tale edificio un asilo nido ed a tal fine ha fatto redigere un progetto riguardante “Lavori di messa in sicurezza, ristrutturazione, riqualificazione ed ampliamento edificio ex casa parrocchiale di Cinzano destinato ad asilo nido”. Occorre pertanto assegnare all'edificio e relativa area di pertinenza la nuova destinazione di “area per l'istruzione” (rispetto all'attuale destinazione), mediante l'inserimento della sigla “S” sulla cartografia di Piano.

La modifica viene apportata ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 17, comma 12°, lettere a), b), g) sulle tavole di Piano, di cui si allegano qui gli estratti della Tav. 2 – Zonizzazione – in scala 1:2.000, relativi al PRGC vigente ed alla modifica in progetto.

MODIFICA n° 1 – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

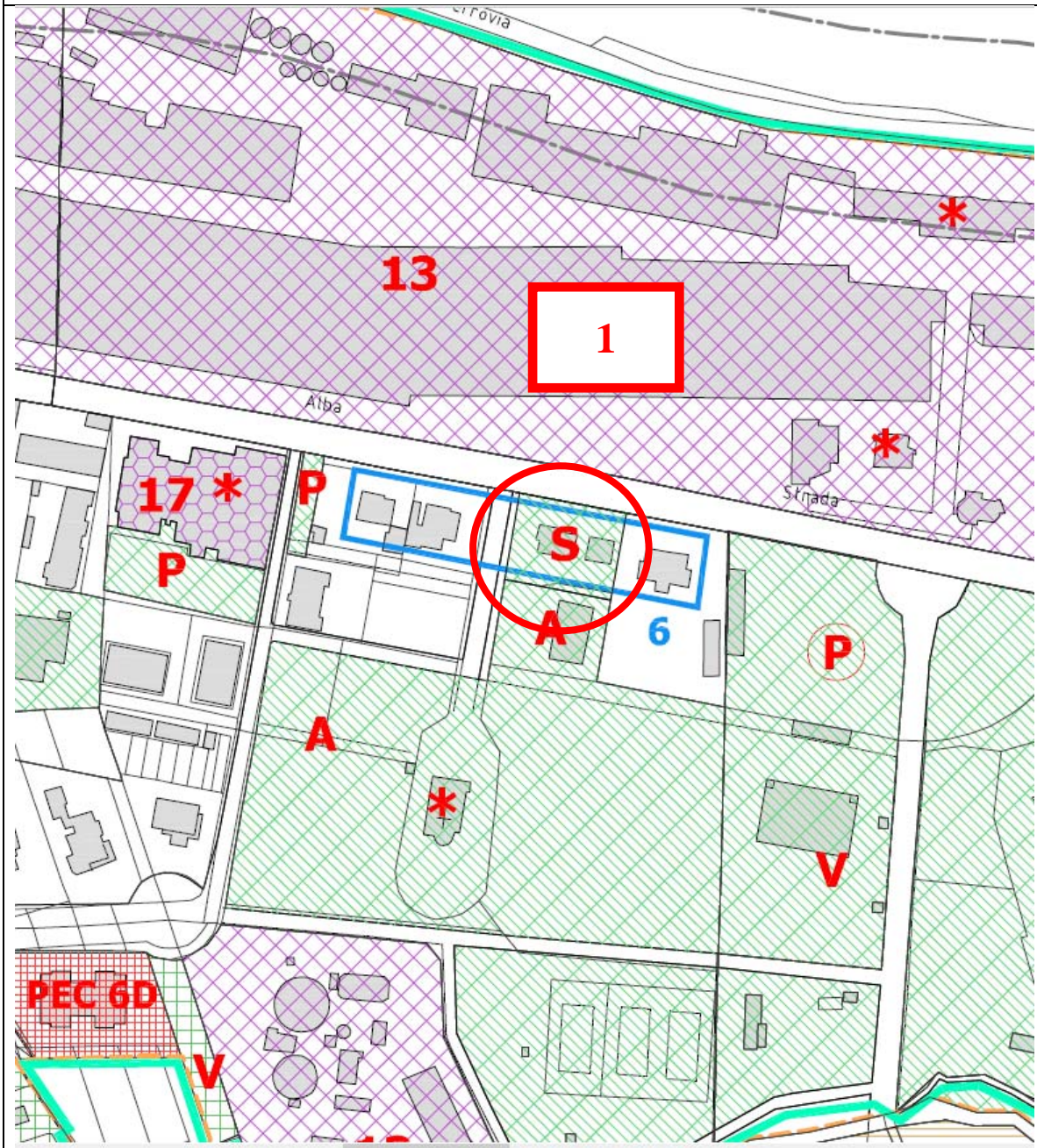
(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



MODIFICA n° 1 – PROGETTO

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



2) Modifica normativa relativa alla localizzazione di area a servizi pubblici

La cartografia del PRG vigente (Tavola 2 – Zonizzazione – in scala 1:2.000) individua ai limiti della Frazione Borgo l'area residenziale di nuovo impianto 11, sottoposta a permesso di costruire convenzionato e regolata dalla scheda tecnica n. 7 delle norme di attuazione, la quale riporta la seguente prescrizione:

“- Area 11 verso il confine dell'area agricola occorre lasciare una fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante.”

Sulla cartografia di Piano (allegata di seguito) in effetti è disegnata una striscia di m. 5 sul confine dell'area 11, ma con la grafia delle “Aree soggette a standard urbanistici in progetto – Aree destinate a verde privato ad uso pubblico”.

Per contro l'articolo 21 delle norme di attuazione, che regola le aree a standard urbanistici, al comma 4° recita:

“4. Nelle aree di riordino e di nuovo impianto potrà essere modificata, in accordo con l'amministrazione, la disposizione delle aree per servizi pubblici e viabilità in sede di approvazione dello S.U.E. o del P.C. Convenzionato, senza ridurre la quantità di superfici destinate a standard e senza modificare le disposizioni e la collocazione delle aree a Verde Rinaturalizzato (VE).”

La norma citata consente dunque una diversa disposizione delle aree a servizi pubblici e viabilità, rispetto alla soluzione prospettata sulle tavole del PRGC. Mentre la prescrizione inserita nella scheda tecnica 7, riguardante la fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante, non prevede che debba necessariamente trattarsi di una fascia a servizi pubblici.

Per chiarezza interpretativa si ritiene opportuno specificare nella scheda tecnica n. 7 il contenuto del comma 4° dell'articolo 21 delle NTA, che ammette una diversa disposizione delle aree a servizi pubblici da stabilirsi in sede di approvazione del permesso di costruire convenzionato, ferma restando la fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante.

Pertanto la prescrizione viene così integrata (parte in **grassetto**):

*“- Area 11: verso il confine dell'area agricola occorre lasciare una fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante. **La disposizione della striscia a standard***

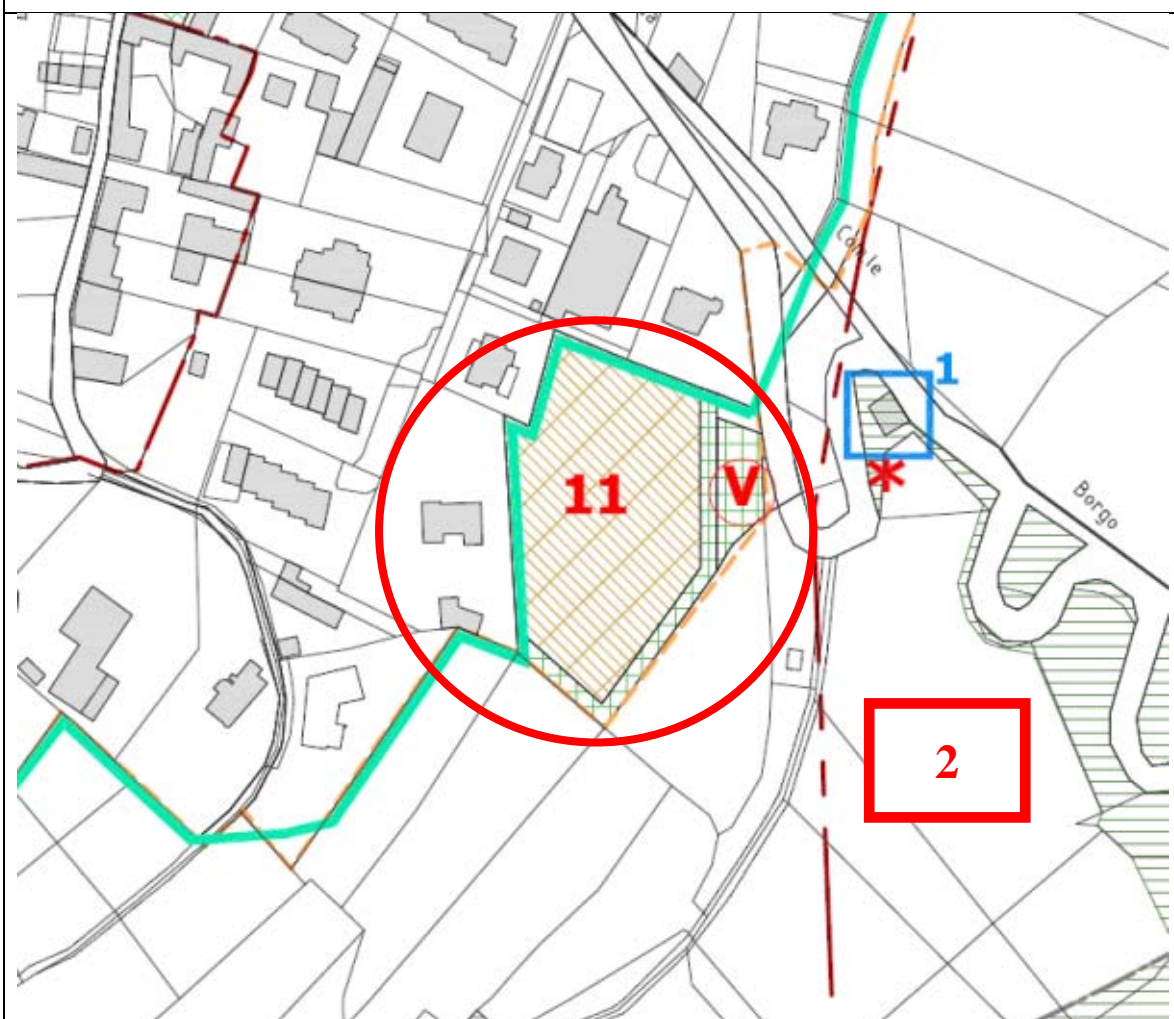
urbanistici in progetto indicata in cartografia potrà essere modificata in sede di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 21, comma 4°, fermo restando l'obbligo di riservare la fascia a verde di mt. 5 anche nel caso in cui la stessa costituisca superficie fondiaria."

La modifica viene apportata nella scheda tecnica n. 7 secondo la procedura di cui alla L.R. 56/1977 e s.m.i., articolo 17, comma 12°, lettera a). Non vengono modificati gli elaborati cartografici, ma si allega qui di seguito l'estratto cartografico del PRGC vigente, Tavola n. 2 - Zonizzazione, per consentire l'individuazione dell'area interessata dalla norma.

MODIFICA n° 2 – P.R.G.C. VIGENTE

Estratto cartografico della Tavola n. 2 - Zonizzazione

(l'area interessata è indicata con un cerchio ed il numero della modifica)



3) Modifica normativa inerente la gestione delle aree a servizi pubblici

L'articolo 21 delle norme di attuazione, riguardante le aree a standard urbanistici, recita:

“1. Il P.R.G.C. assicura superfici destinate a servizi di pubblica utilità comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (Art. 3 D.M. 2.04.1968, n.1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della Legge Reg. n. 56/77 e s.m. i.).

2. La dotazione complessiva di aree per servizi pubblici è fissata in 25 mq/ab. suddivisi in:

- 5 mq/ab. di aree destinate all'istruzione;*
- 5 mq/ab. di aree destinate ad attrezzature di interesse comune;*
- 12,5 mq/ab. di aree destinate a verde, parco, sport;*
- 2,5 mq/ab. di aree destinate a parcheggi pubblici.*

3. In generale le superfici a standard urbanistici calcolate come previsti dall'art. 21 già citato, dovranno essere cedute e/o assoggettate ad uso pubblico con atto pubblico a favore del Comune.

..... omissis”

Dall'esame dei precedenti commi 1 e 3 ne deriva che le aree a standard urbanistici possono comprendere sia aree effettivamente di proprietà pubblica che aree assoggettate ad uso pubblico. In quest'ultimo caso si tratta di aree che rimangono di proprietà privata ma vengono gravate da uso pubblico, il quale va regolamentato per garantire le finalità assegnate dal PRGC, inoltre di aree in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

Si ritiene opportuno inserire nel sopracitato comma 3 una precisazione in merito alle caratteristiche di tali aree private, che possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione che ne regoli le modalità d'uso. Si tratta quindi non di una diversa scelta pianificatoria rispetto all'impianto normativo del PRGC, bensì unicamente di una specificazione che chiarisca la portata della norma vigente.

Pertanto il comma 3 dell'articolo 21 delle NTA viene così integrato (parte in **grassetto**):

“3. In generale le superfici a standard urbanistici calcolate come previsti dall’art. 21 già citato, dovranno essere cedute e/o assoggettate ad uso pubblico con atto pubblico a favore del Comune.

Rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed attrezzature, oltre a quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione che definisca le modalità e le agevolazioni tese a garantire la valenza pubblica e le finalità previste nel P.R.G.C., inoltre quelle in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.”

Sempre con riferimento alla norma sopra citata, l’articolo 24 delle NTA vigenti - Aree a parco pubblico per il gioco, lo sport e il verde - recita:

“1. Tali aree comprendono:

- zone verdi destinate all’arredo urbano: la loro sistemazione consiste nell’impianto e nella manutenzione del manto erboso e degli alberi, nell’attrezzatura per il gioco, nei percorsi pedonali e nella costruzione di chioschi o servizi aventi le seguenti caratteristiche:

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| <i>- rapporto di copertura</i> | <i>10%</i> |
| <i>- indice fondiario</i> | <i>0,20 mc/mq</i> |
| <i>- altezza massima</i> | <i>3,00 m.</i> |

- zone verdi destinate ad impianti sportivi: sono previste aree per svago, gioco attrezzato e sport sia per bambini, dividendo le zone in base alle esigenze delle varie fasce d’età, sia per adulti, prevedendo attrezzature sportive e ricreative. Gli impianti possono essere costruiti o con intervento diretto del Comune o con Piani Esecutivi di iniziativa privata.”

In particolare per gli impianti sportivi l’articolo 24 prevede che possano essere costruiti o con intervento diretto del Comune o con Piani Esecutivi di iniziativa privata. Considerato che rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed attrezzature, oltre a quelle da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private da assoggettare ad uso pubblico, nel caso di impianti costruiti da privati su aree private assoggettate ad uso pubblico, occorre comunque l’approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto e della relativa convenzione che definisca le modalità e le agevolazioni tese a garantire la valenza pubblica e le finalità previste nel P.R.G.C.

Pertanto si ritiene di apportare questa precisazione nell'articolo 24, comma 1, seconda alinea (parte in **grassetto**):

*“- zone verdi destinate ad impianti sportivi: sono previste aree per svago, gioco attrezzato e sport sia per bambini, dividendo le zone in base alle esigenze delle varie fasce d'età, sia per adulti, prevedendo attrezzature sportive e ricreative. Gli impianti possono essere costruiti o con intervento diretto del Comune o con Piani Esecutivi di iniziativa privata. **Gli impianti sportivi in aree private di cui al precedente articolo 21, comma 3, secondo periodo, possono essere costruiti mediante permesso di costruire convenzionato, previa approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto e relativa convenzione che definisca le modalità e le agevolazioni tese a garantire la valenza pubblica e le finalità previste nel P.R.G.C.**”*

Le modifiche sopra citate vengono apportate negli articoli 21 e 24 delle NTA secondo la procedura di cui alla L.R. 56/1977 e s.m.i., articolo 17, comma 12°, lettera a).

4) Modifica normativa inerente le destinazioni d'uso terziarie

La cartografia del PRGC individua la perimetrazione di Centro Abitato (effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 285/1992 "Nuovo Codice della Strada"), la quale racchiude al suo interno aree edificate e aree libere destinate a nuova edificazione, con più destinazioni d'uso (residenziali, produttive, commerciali, ecc.), infine aree destinate a servizi.

L'articolo 28 (Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato - Cinzano e Borgo) delle norme di attuazione vigenti, che riguarda appunto le destinazioni e gli interventi ammessi nelle aree di Centro Abitato, al comma 4° recita:

"4. Nel centro abitato la destinazione prevalente è quella abitativa, ma possono essere inserite in quantità consone, attività ad essa compatibili quali commerciali (in riferimento a quanto previsto dalla normativa commercio), artigianali, terziari, servizio non nocive, né moleste."

Dalla lettura di tale norma ne deriva che all'interno della perimetrazione del Centro Abitato sono ammesse, tra le altre, anche le destinazioni terziarie (in cui rientrano gli uffici direzionali).

Nella stessa perimetrazione sono però comprese anche aree economiche di riordino e nuovo impianto, regolate dagli articoli 31 (Aree economiche di nuovo impianto) e 32 (Aree economiche di riordino) delle NTA, i quali recitano:

"Art. 31 Aree economiche di nuovo impianto

1. Obiettivo fondamentale del P.R.G.C. è il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali; a questo fine sono individuate in Cartografia aree apposite, secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

2. Sono ammesse in queste zone le seguenti costruzioni:

- insediamenti industriali;*
- laboratori artigianali;*
- depositi o magazzini di merce per commercio all'ingrosso;*
- attività commerciali al dettaglio, in riferimento a quanto previsto dal D.L. 114/1998;*
- uffici e servizi annessi alla produzione.*

..... omissis"

“Art. 32 Aree economiche di riordino

1. Si intendono aree di riordino per attività esistenti quelle in atto o cessate nel limite massimo di 2 anni. Queste aree sono destinate al riordino edilizio ed urbanistico degli edifici di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti, ai sensi dei commi 3, 4 dell’art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., compresi eventuali uffici annessi all’unità produttiva.

..... omissis”

Dalla lettura di entrambi gli articoli 31 e 32 si evince che tra le destinazioni a carattere direzionale ammesse si citano solo gli “uffici annessi alla produzione”, mentre il comma 4° dell’articolo 28 (che, come si è detto, riguarda le aree interne alla perimetrazione del Centro Abitato in cui insistono alcune delle aree economiche di cui sopra) consente anche le destinazioni terziarie (comprendenti anche gli uffici direzionali).

Il testo degli articoli 31 e 32 è quindi carente in quanto non riporta le destinazioni terziarie, citate invece nell’articolo 28, comma 4°.

Occorre pertanto colmare il vuoto normativo negli articoli 31 e 32, con le seguenti integrazioni (riportate in **grassetto**):

“Art. 31 Aree economiche di nuovo impianto

1. Obiettivo fondamentale del P.R.G.C. è il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali; a questo fine sono individuate in Cartografia aree apposite, secondo quanto previsto dall’art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

2. Sono ammesse in queste zone le seguenti costruzioni:

- insediamenti industriali;*
- laboratori artigianali;*
- depositi o magazzini di merce per commercio all’ingrosso;*
- attività commerciali al dettaglio, in riferimento a quanto previsto dal D.L. 114/1998;*
- uffici e servizi annessi alla produzione;*
- **uffici direzionali di attività terziarie nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Abitato, come previsto all’art. 28, comma 4°.***

..... *omissis*

“Art. 32 Aree economiche di riordino

*1. Si intendono aree di riordino per attività esistenti quelle in atto o cessate nel limite massimo di 2 anni. Queste aree sono destinate al riordino edilizio ed urbanistico degli edifici di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti, ai sensi dei commi 3, 4 dell’art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., compresi eventuali uffici annessi all’unità produttiva, **inoltre uffici direzionali di attività terziarie nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Abitato, come previsto all’art. 28, comma 4°.***

..... *omissis*

La modifica viene apportata negli articoli 31 e 32 delle NTA secondo la procedura di cui alla L.R. 56/1977 e s.m.i., articolo 17, comma 12°, lettera a).

Di seguito si riportano gli articoli e la scheda tecnica delle norme di attuazione interessate dalle modifiche descritte in precedenza, evidenziate in **grassetto**, inoltre gli stessi articoli e la scheda tecnica del PRGC vigente per poter operare il confronto.

**INTEGRAZIONI ALLE
NORME DI ATTUAZIONE
E SCHEDE TECNICHE**

(articoli 21, 31, 32, scheda tecnica 7)

Art. 21 Generalità

1. Il P.R.G.C. assicura superfici destinate a servizi di pubblica utilità comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (Art. 3 D.M. 2.04.1968, n.1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della Legge Reg. n. 56/77 e s.m. i.).

2. La dotazione complessiva di aree per servizi pubblici è fissata in 25 mq/ab. suddivisi in:

- 5 mq/ab. di aree destinate all'istruzione;
- 5 mq/ab. di aree destinate ad attrezzature di interesse comune;
- 12,5 mq/ab. di aree destinate a verde, parco, sport;
- 2,5 mq/ab. di aree destinate a parcheggi pubblici.

3. In generale le superfici a standard urbanistici calcolate come previsti dall'art. 21 già citato, dovranno essere cedute e/o assoggettate ad uso pubblico con atto pubblico a favore del Comune.

Rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed attrezzature, oltre a quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione che definisca le modalità e le agevolazioni tese a garantire la valenza pubblica e le finalità previste nel P.R.G.C., inoltre quelle in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

4. Nelle aree di riordino e di nuovo impianto potrà essere modificata, in accordo con l'amministrazione, la disposizione delle aree per servizi pubblici e viabilità in sede di approvazione dello S.U.E. o del P.C. Convenzionato, senza ridurre la quantità di superfici destinate a standard e senza modificare le disposizioni e la collocazione delle aree a Verde Rinaturalizzato (VE).

5. Le caratteristiche delle singole aree sono riportate in cartografia, negli articoli seguenti e nelle allegate Schede Tecniche.

Art. 24 Aree a parco pubblico per il gioco, lo sport e il verde

1. Tali aree comprendono:

- zone verdi destinate all'arredo urbano: la loro sistemazione consiste nell'impianto e nella manutenzione del manto erboso e degli alberi, nell'attrezzatura per il gioco, nei percorsi pedonali e nella costruzione di chioschi o servizi aventi le seguenti caratteristiche:

- | | |
|-------------------------|------------|
| - rapporto di copertura | 10% |
| - indice fondiario | 0,20 mc/mq |
| - altezza massima | 3,00 m. |

- zone verdi destinate ad impianti sportivi: sono previste aree per svago, gioco attrezzato e sport sia per bambini, dividendo le zone in base alle esigenze delle varie fasce d'età, sia per adulti, prevedendo attrezzature sportive e ricreative. Gli impianti possono essere costruiti o con intervento diretto del Comune o con Piani Esecutivi di iniziativa privata. **Gli impianti sportivi in aree private di cui al precedente articolo 21, comma 3, secondo periodo, possono essere costruiti mediante permesso di costruire convenzionato, previa approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto e**

relativa convenzione che definisca le modalità e le agevolazioni tese a garantire la valenza pubblica e le finalità previste nel P.R.G.C.

Art. 31 Aree economiche di nuovo impianto

1. Obiettivo fondamentale del P.R.G.C. è il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali; a questo fine sono individuate in Cartografia aree apposite, secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

2. Sono ammesse in queste zone le seguenti costruzioni:

- insediamenti industriali;
- laboratori artigianali;
- depositi o magazzini di merce per commercio all'ingrosso;
- attività commerciali al dettaglio, in riferimento a quanto previsto dal D.L. 114/1998;
- uffici e servizi annessi alla produzione;

- uffici direzionali di attività terziarie nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Abitato, come previsto all'art. 28, comma 4°.

3. Gli interventi attuabili sono soggetti all'obbligo di Piani Esecutivi Convenzionati o di P.C. convenzionati ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della Legge Reg. n.56/77 e s.m.i. In cartografia sono indicati i comparti di attuazione.

4. Nelle aree soggette a P.E.C. o a P.C. convenzionato, in sede di realizzazione del S.U.E. la cessione delle superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve intendersi gratuita e soggetta ai disposti dell'ultimo comma dell'art. 13.

5. In queste aree sono consentite nuove costruzioni con destinazione abitativa esclusivamente per la residenza del personale di custodia e del personale la cui presenza continuativa sia indispensabile all'assistenza dei cicli produttivi: la superficie abitabile netta deve essere inferiore a mq 120,00, nella misura di 1 unità per lotto.

6. Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto del Dlgs n. 152/2006 e s.m.i., "Norme in materia ambientale". L'installazione d'insediamenti industriali o artigianali di attività insalubri, inserite nel D.M. 5/09/1994 e s.m.i. per ragioni di pubblica sicurezza, incolumità ed igiene, dovranno essere preventivamente sottoposte alla valutazione dell'Organo competente, previa presentazione di documentazione relativa alle sostanze detenute ed utilizzate nelle attività: nonché alle modalità produttive al fine di poter verificare la compatibilità tra le nuove attività produttive e le vulnerabilità esistenti sul territorio.

7. Nel caso di nuove edificazioni, non rientranti nei P.E.C. e quindi autorizzabili con P.C., il Comune, qualora ne ravvisi la necessità, potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione che, tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, determini:

- la qualità delle sostanze detenute e utilizzate nelle attività;
- la tutela delle persone e del territorio circostante;
- fasce inedificabili a protezione schermante antinquinamento non inferiori a mt. 5,00 e la piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone;

- caratteristiche e localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- verifica e monitoraggio dei flussi di traffico dovuto all'aumento di carico veicolare.

8. Nel caso in cui l'insediamento sia di tipo commerciale il rilascio dei P.C. é subordinato ai disposti dei commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., Legge Reg. 28/99, Delib. C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i., Delib. G.R. 01.03.2000 n. 42-29532, Delib. G.R. 01.03.2000 n. 43-29533, Delib. C.C. 31.07.2000 n. 32.

9. Negli insediamenti produttivi le aree destinate ad attrezzature di servizio a carattere pubblico saranno almeno pari al 20% dell'area del lotto interessato e suddivise a metà tra zone a verde e parcheggi.

10. Nelle aree a specifica destinazione economica, il Parcheggio privato ad uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi deve rimanere accessibile al pubblico nell'orario di apertura dell'attività. (Norma generale da applicarsi a tutte le aree per attività di tipo economico).

11. La realizzazione del PEC 8B1 dovrà essere subordinata all'acquisizione del parere positivo di valutazione d'incidenza espresso dal Settore Pianificazione e gestione delle Aree Protette, sul progetto edilizio e relativo S.U.E.

12. Nelle aree economiche dovrà essere reperita una porzione di superficie territoriale destinata a superficie drenante: al fine di valutare puntualmente ogni singolo intervento e tutelare le peculiarità del contesto ambientale (tessitura suolo, presenza di aree limitrofe soggette a tutela, presenza di elementi sensibili, ecc.). Il dimensionamento minimo della superficie drenante sarà rapportato alla superficie territoriale nella misura del 5%.

13. Il parametro "Area a verde privato" contenuto nelle schede tecniche ed espresso in misura percentuale della superficie del lotto oppure in ragione di 1 albero ogni 125 mq di superficie è inteso che viene riferito alla superficie fondiaria.

14. Dovrà essere prevista lungo la Strada Statale n. 231 all'esterno del perimetro di centro abitato, in tutte le aree destinate ad impianti economici, una fascia verde di mt. 5,00 destinata alla piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone con funzione schermante.

15. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

16. L'area 8C è suddivisa nei due comparti individuati sulla cartografia del PRGC (salvo migliore definizione dei confini sulla base delle risultanze catastali), che possono essere attuati separatamente mediante permesso di costruire convenzionato, denominati PCC 8Ca e PCC 8Cb, sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- In ogni comparto la dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita almeno nel 20% della superficie territoriale, deve essere reperita in loco nella misura minima del 10% della S.T., mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva.
- Le destinazioni terziarie, ammesse dalle norme del presente articolo, devono

rispettare le dotazioni a standard urbanistici fissate dall'art. 21, comma 1° punto 3 e comma 2°, della L.R. 56/77 e s.m.i., con possibilità di monetizzazione nella misura massima del 50%.

- Per le destinazioni annesse a quella produttiva, e non prevalenti rispetto ad essa, qualora richiedano le dotazioni a standard urbanistici fissate dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., a discrezione del Comune è ammessa l'applicazione del comma 4bis, art. 21, della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., consentendo la monetizzazione totale o parziale delle relative dotazioni a standard urbanistici. Tale possibilità è consentita previa quantificazione della reale necessità di parcheggi in funzione delle attività svolte nell'insediamento e verifica che tale necessità può essere sufficientemente soddisfatta dalle aree a servizi effettivamente reperite in loco, ai sensi della prima alinea, e dalla dotazione di parcheggi privati ex L. 122/89.
- La viabilità in progetto è aggiuntiva rispetto alle dotazioni di cui sopra.
- L'accesso al comparto PCC 8Ca dalla strada statale 231 dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'ente competente sulla strada; la posizione individuata sulla cartografia del PRG è indicativa e può essere spostata con parere favorevole dell'ANAS, senza che ciò costituisca variante al PRG. Deve essere mantenuto nel sedime attuale il tratto di strada vicinale del Pasco che sbocca sulla strada statale, indipendentemente dall'individuazione dello stesso quale area a standard urbanistici sulla cartografia di PRG; l'eventuale spostamento del suo sedime, al fine di una diversa organizzazione della viabilità e dei servizi, potrà avvenire secondo le procedure di legge senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.
- La localizzazione delle aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, individuate sulla cartografia del PRG, potrà subire modifiche in sede di permesso di costruire convenzionato, ferme restando le dotazioni minime previste alla prima alinea del presente comma e le fasce a verde stabilite nella scheda tecnica di zona. Gli edifici in progetto potranno essere realizzati a confine delle aree per standard urbanistici pubblici o di uso pubblico; le distanze dalle strade sono stabilite nella scheda tecnica di zona.
- L'eventuale suddivisione del comparto PCC 8Ca in più lotti, che comporti una dotazione aggiuntiva di viabilità interna ed aree per attrezzature di servizio rispetto a quelle indicate sulla cartografia del PRG, dovrà essere sottoposta a strumento urbanistico esecutivo.
- In relazione alle prescrizioni contenute nella Scheda Tecnica n. 8, per il comparto PCC 8Ca qualora emergessero esigenze tecniche legate al ciclo produttivo tali da ritenere necessaria la realizzazione di volumi edilizi di altezza maggiore di m. 10 (quali silos, impianti automatizzati per immagazzinamento e logistica, ecc.), sarà ammessa l'elevazione dei medesimi fino al limite massimo di mt. 14,00. Eventuali orizzontamenti eccedenti i due piani fuori terra, per la sola parte di volumi edilizi destinati al ciclo produttivo, saranno conteggiati nella loro estensione ai fini del raggiungimento del rapporto massimo di copertura.
A corredo della richiesta di permesso di costruire convenzionato dovrà essere prodotta relazione tecnica attestante le esigenze del ciclo produttivo che obbligano l'azienda alla realizzazione della struttura con altezza superiore a m. 10. Dovranno inoltre essere previste le prescrizioni ritenute necessarie al fine di ridurre l'impatto ambientale e di curare l'inserimento nel complesso edilizio aziendale.
Gli interventi in progetto sono inoltre sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti contenute nell'art. 20 ter, comma 2°, delle NTA.
- L'attuazione delle misure specifiche inserite nella Scheda Tecnica n. 8 per il comparto PCC 8Ca (rapporto di copertura $R_c = 60\%$; altezza ammissibile per la parte produttiva fino a m. 14; n° piani fuori terra pari a 3 per la parte ad uffici) comporta la

corresponsione al Comune di misure di compensazione ambientale aggiuntive rispetto al contributo di costruzione, realizzabili anche in altre parti del territorio comunale, le cui modalità devono essere stabilite nella convenzione allegata al permesso di costruire.

- Le opere di urbanizzazione sono a carico dei soggetti attuatori dei due comparti.
- Le opere di urbanizzazione inerenti la strada comunale in progetto che divide i due comparti, individuate in sede di convenzione, dovranno essere realizzate dai soggetti attuatori in misura proporzionale alla superficie territoriale degli stessi comparti.

Art. 32 **Aree economiche di riordino**

1. Si intendono aree di riordino per attività esistenti quelle in atto o cessate nel limite massimo di 2 anni. Queste aree sono destinate al riordino edilizio ed urbanistico degli edifici di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti, ai sensi dei commi 3, 4 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., compresi eventuali uffici annessi all'unità produttiva, **inoltre uffici direzionali di attività terziarie nelle aree interne alla perimetrazione del Centro Abitato, come previsto all'art. 28, comma 4°.**

2. Gli interventi previsti sono: ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, nuovo impianto, ampliamento degli impianti esistenti fino al raggiungimento del rapporto di copertura ammesso, come indicato nell'apposita Scheda Tecnica.

3. Ove non fosse già esistente, é possibile la costruzione di un'unica unità abitativa, per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza, con una superficie abitabile netta non superiore a mq 120,00.

4. Per gli insediamenti di tipo commerciale, dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree ad uso pubblico:

parcheggio pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;
verde pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;
quanto sopra vale per superficie di vendita inferiore ai 400 mq.; per superfici superiori vedasi l'art. 3 Legge Reg. 28/99 in attuazione del D.L gs. 114/1998.

5. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree economiche di nuovo impianto (art. 31 N.T.A.)

6. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

7. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

| ZONA | Santa Vittoria - P.E.C. 1B* – aree 4 - 11 | | SCHEDA N. 7 |
|---|--|--|-------------|
| AREA 11: St = mq 6.295 – S f= mq 5.658 | | | |
| AREA..... | NUOVO IMPIANTO | | |
| DESTINAZIONE..... | RESIDENZIALE | | |
| MODALITA' DI INTERVENTO..... | P.C. (Area 4) P.E.C. (1B) P.C. Convenzionato (Area 11) | | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... | UNI O BIFAMILIARI | | |
| INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It).... | 0,50 MC/MQ | | |
| INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If)..... | 0,60 MC/MQ | | |
| ALTEZZA MASSIMA (H)..... | 7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA) | | |
| RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)..... | 25% | | |
| DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc)..... | 5,00 m | | |
| DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D)..... | 10,00 m | | |
| DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).. | 6,00 m da str. provinciale: cod. strada – 10,00 m per Area 11 | | |
| AREA A PARCHEGGIO PRIVATO..... | 1,00 MQ/10,00 MC di costruzione | | |
| AREA A VERDE PRIVATO..... | 30% sup. lotto | | |
| INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi artt. 13 – 43 – 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984. | | | |
| OSSERVAZIONI: Ove l'area edificata è formata da più lotti, contestualmente al progetto della stessa, deve essere fornito un piano della viabilità interna. Vedi art. 29 delle N.T.A.; - Area 11: verso il confine dell'area agricola occorre lasciare una fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante. La disposizione della striscia a standard urbanistici in progetto indicata in cartografia potrà essere modificata in sede di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 21, comma 4°, fermo restando l'obbligo di riservare la fascia a verde di mt. 5 anche nel caso in cui la stessa costituisca superficie fondiaria. - Vincolo a verde privato in area 2. | | | |
| PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Per Area 11 vedasi paragrafo 10.4 e schede n.ri 4 e 5 delle Norme di Attuazione della Relazione geologica. | | | |
| * = IN CORSO DI ESECUZIONE – PEC 1B SUDDIVISO IN SUB-COMPARTI N. 1 E 2 CON D.C.C. N. 18 DEL 16/05/2013 AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 8BIS, DELLA L. 12/07/2011 N. 106. - Prescrizione puntuale PP 1(R): Il lotto compreso nel sub-comparto 1B1 del PEC 1B, censito a catasto al Foglio 3 particelle 132 - 365 e individuato in cartografia con la sigla PP 1(R), può essere attuato con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei parametri assegnati allo stesso lotto dal PEC decaduto. | | | |

**ESTRATTO DELLE
NORME DI ATTUAZIONE
E SCHEDE TECNICHE
DEL P.R.G.C. VIGENTE**

(articoli 21, 31, 32, scheda tecnica 7)

Art. 21 Generalità

1. Il P.R.G.C. assicura superfici destinate a servizi di pubblica utilità comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (Art. 3 D.M. 2.04.1968, n.1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della Legge Reg. n. 56/77 e s.m. i.).

2. La dotazione complessiva di aree per servizi pubblici è fissata in 25 mq/ab. suddivisi in:

- 5 mq/ab. di aree destinate all'istruzione;
- 5 mq/ab. di aree destinate ad attrezzature di interesse comune;
- 12,5 mq/ab. di aree destinate a verde, parco, sport;
- 2,5 mq/ab. di aree destinate a parcheggi pubblici.

3. In generale le superfici a standard urbanistici calcolate come previsti dall'art. 21 già citato, dovranno essere cedute e/o assoggettate ad uso pubblico con atto pubblico a favore del Comune.

4. Nelle aree di riordino e di nuovo impianto potrà essere modificata, in accordo con l'amministrazione, la disposizione delle aree per servizi pubblici e viabilità in sede di approvazione dello S.U.E. o del P.C. Convenzionato, senza ridurre la quantità di superfici destinate a standard e senza modificare le disposizioni e la collocazione delle aree a Verde Rinaturalizzato (VE).

5. Le caratteristiche delle singole aree sono riportate in cartografia, negli articoli seguenti e nelle allegate Schede Tecniche.

Art. 24 Aree a parco pubblico per il gioco, lo sport e il verde

1. Tali aree comprendono:

- zone verdi destinate all'arredo urbano: la loro sistemazione consiste nell'impianto e nella manutenzione del manto erboso e degli alberi, nell'attrezzatura per il gioco, nei percorsi pedonali e nella costruzione di chioschi o servizi aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 10%
- indice fondiario 0,20 mc/mq
- altezza massima 3,00 m.

- zone verdi destinate ad impianti sportivi: sono previste aree per svago, gioco attrezzato e sport sia per bambini, dividendo le zone in base alle esigenze delle varie fasce d'età, sia per adulti, prevedendo attrezzature sportive e ricreative. Gli impianti possono essere costruiti o con intervento diretto del Comune o con Piani Esecutivi di iniziativa privata.

Art. 31 Aree economiche di nuovo impianto

1. Obiettivo fondamentale del P.R.G.C. è il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali; a questo fine sono individuate in Cartografia aree apposite, secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

2. Sono ammesse in queste zone le seguenti costruzioni:

- insediamenti industriali;
- laboratori artigianali;
- depositi o magazzini di merce per commercio all'ingrosso;
- attività commerciali al dettaglio, in riferimento a quanto previsto dal D.L. 114/1998;
- uffici e servizi annessi alla produzione.

3. Gli interventi attuabili sono soggetti all'obbligo di Piani Esecutivi Convenzionati o di P.C. convenzionati ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della Legge Reg. n.56/77 e s.m.i. In cartografia sono indicati i comparti di attuazione.

4. Nelle aree soggette a P.E.C. o a P.C. convenzionato, in sede di realizzazione del S.U.E. la cessione delle superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve intendersi gratuita e soggetta ai disposti dell'ultimo comma dell'art. 13.

5. In queste aree sono consentite nuove costruzioni con destinazione abitativa esclusivamente per la residenza del personale di custodia e del personale la cui presenza continuativa sia indispensabile all'assistenza dei cicli produttivi: la superficie abitabile netta deve essere inferiore a mq 120,00, nella misura di 1 unità per lotto.

6. Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto del Dlgs n. 152/2006 e s.m.i., "Norme in materia ambientale". L'installazione d'insediamenti industriali o artigianali di attività insalubri, inserite nel D.M. 5/09/1994 e s.m.i. per ragioni di pubblica sicurezza, incolumità ed igiene, dovranno essere preventivamente sottoposte alla valutazione dell'Organo competente, previa presentazione di documentazione relativa alle sostanze detenute ed utilizzate nelle attività: nonché alle modalità produttive al fine di poter verificare la compatibilità tra le nuove attività produttive e le vulnerabilità esistenti sul territorio.

7. Nel caso di nuove edificazioni, non rientranti nei P.E.C. e quindi autorizzabili con P.C., il Comune, qualora ne ravvisi la necessità, potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione che, tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, determini:

- la qualità delle sostanze detenute e utilizzate nelle attività;
- la tutela delle persone e del territorio circostante;
- fasce inedificabili a protezione schermante antinquinamento non inferiori a mt. 5,00 e la piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone;
- caratteristiche e localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- verifica e monitoraggio dei flussi di traffico dovuto all'aumento di carico veicolare.

8. Nel caso in cui l'insediamento sia di tipo commerciale il rilascio dei P.C. é subordinato ai disposti dei commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., Legge Reg. 28/99, Delib. C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i., Delib. G.R. 01.03.2000 n. 42-29532, Delib. G.R. 01.03.2000 n. 43-29533, Delib. C.C. 31.07.2000 n. 32.

9. Negli insediamenti produttivi le aree destinate ad attrezzature di servizio a carattere pubblico saranno almeno pari al 20% dell'area del lotto interessato e suddivise a

metà tra zone a verde e parcheggi.

10. Nelle aree a specifica destinazione economica, il Parcheggio privato ad uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi deve rimanere accessibile al pubblico nell'orario di apertura dell'attività. (Norma generale da applicarsi a tutte le aree per attività di tipo economico).

11. La realizzazione del PEC 8B1 dovrà essere subordinata all'acquisizione del parere positivo di valutazione d'incidenza espresso dal Settore Pianificazione e gestione delle Aree Protette, sul progetto edilizio e relativo S.U.E.

12. Nelle aree economiche dovrà essere reperita una porzione di superficie territoriale destinata a superficie drenante: al fine di valutare puntualmente ogni singolo intervento e tutelare le peculiarità del contesto ambientale (tessitura suolo, presenza di aree limitrofe soggette a tutela, presenza di elementi sensibili, ecc.). Il dimensionamento minimo della superficie drenante sarà rapportato alla superficie territoriale nella misura del 5%.

13. Il parametro "Area a verde privato" contenuto nelle schede tecniche ed espresso in misura percentuale della superficie del lotto oppure in ragione di 1 albero ogni 125 mq di superficie è inteso che viene riferito alla superficie fondiaria.

14. Dovrà essere prevista lungo la Strada Statale n. 231 all'esterno del perimetro di centro abitato, in tutte le aree destinate ad impianti economici, una fascia verde di mt. 5,00 destinata alla piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone con funzione schermante.

15. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

16. L'area 8C è suddivisa nei due comparti individuati sulla cartografia del PRGC (salvo migliore definizione dei confini sulla base delle risultanze catastali), che possono essere attuati separatamente mediante permesso di costruire convenzionato, denominati PCC 8Ca e PCC 8Cb, sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- In ogni comparto la dotazione di aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, stabilita almeno nel 20% della superficie territoriale, deve essere reperita in loco nella misura minima del 10% della S.T., mentre la restante quota può essere assoggettata a monetizzazione sostitutiva.
- Le destinazioni terziarie, ammesse dalle norme del presente articolo, devono rispettare le dotazioni a standard urbanistici fissate dall'art. 21, comma 1° punto 3 e comma 2°, della L.R. 56/77 e s.m.i., con possibilità di monetizzazione nella misura massima del 50%.
- Per le destinazioni annesse a quella produttiva, e non prevalenti rispetto ad essa, qualora richiedano le dotazioni a standard urbanistici fissate dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., a discrezione del Comune è ammessa l'applicazione del comma 4bis, art. 21, della stessa L.R. 56/77 e s.m.i., consentendo la monetizzazione totale o parziale delle relative dotazioni a standard urbanistici. Tale possibilità è consentita previa quantificazione della reale necessità di parcheggi in funzione delle attività svolte nell'insediamento e verifica che tale necessità può essere sufficientemente soddisfatta dalle aree a servizi effettivamente reperite in loco, ai sensi della prima alinea, e dalla dotazione di parcheggi privati ex L. 122/89.

- La viabilità in progetto è aggiuntiva rispetto alle dotazioni di cui sopra.
- L'accesso al comparto PCC 8Ca dalla strada statale 231 dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'ente competente sulla strada; la posizione individuata sulla cartografia del PRG è indicativa e può essere spostata con parere favorevole dell'ANAS, senza che ciò costituisca variante al PRG. Deve essere mantenuto nel sedime attuale il tratto di strada vicinale del Pasco che sbocca sulla strada statale, indipendentemente dall'individuazione dello stesso quale area a standard urbanistici sulla cartografia di PRG; l'eventuale spostamento del suo sedime, al fine di una diversa organizzazione della viabilità e dei servizi, potrà avvenire secondo le procedure di legge senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.
- La localizzazione delle aree per attrezzature di servizio pubbliche o di uso pubblico, individuate sulla cartografia del PRG, potrà subire modifiche in sede di permesso di costruire convenzionato, ferme restando le dotazioni minime previste alla prima alinea del presente comma e le fasce a verde stabilite nella scheda tecnica di zona. Gli edifici in progetto potranno essere realizzati a confine delle aree per standard urbanistici pubblici o di uso pubblico; le distanze dalle strade sono stabilite nella scheda tecnica di zona.
- L'eventuale suddivisione del comparto PCC 8Ca in più lotti, che comporti una dotazione aggiuntiva di viabilità interna ed aree per attrezzature di servizio rispetto a quelle indicate sulla cartografia del PRG, dovrà essere sottoposta a strumento urbanistico esecutivo.
- In relazione alle prescrizioni contenute nella Scheda Tecnica n. 8, per il comparto PCC 8Ca qualora emergessero esigenze tecniche legate al ciclo produttivo tali da ritenere necessaria la realizzazione di volumi edilizi di altezza maggiore di m. 10 (quali silos, impianti automatizzati per immagazzinamento e logistica, ecc.), sarà ammessa l'elevazione dei medesimi fino al limite massimo di mt. 14,00. Eventuali orizzontamenti eccedenti i due piani fuori terra, per la sola parte di volumi edilizi destinati al ciclo produttivo, saranno conteggiati nella loro estensione ai fini del raggiungimento del rapporto massimo di copertura.
A corredo della richiesta di permesso di costruire convenzionato dovrà essere prodotta relazione tecnica attestante le esigenze del ciclo produttivo che obbligano l'azienda alla realizzazione della struttura con altezza superiore a m. 10. Dovranno inoltre essere previste le prescrizioni ritenute necessarie al fine di ridurre l'impatto ambientale e di curare l'inserimento nel complesso edilizio aziendale.
Gli interventi in progetto sono inoltre sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti contenute nell'art. 20 ter, comma 2°, delle NTA.
- L'attuazione delle misure specifiche inserite nella Scheda Tecnica n. 8 per il comparto PCC 8Ca (rapporto di copertura $R_c = 60\%$; altezza ammissibile per la parte produttiva fino a m. 14; n° piani fuori terra pari a 3 per la parte ad uffici) comporta la corresponsione al Comune di misure di compensazione ambientale aggiuntive rispetto al contributo di costruzione, realizzabili anche in altre parti del territorio comunale, le cui modalità devono essere stabilite nella convenzione allegata al permesso di costruire.
- Le opere di urbanizzazione sono a carico dei soggetti attuatori dei due comparti.
- Le opere di urbanizzazione inerenti la strada comunale in progetto che divide i due comparti, individuate in sede di convenzione, dovranno essere realizzate dai soggetti attuatori in misura proporzionale alla superficie territoriale degli stessi comparti.

Art. 32 **Aree economiche di riordino**

1. Si intendono aree di riordino per attività esistenti quelle in atto o cessate nel limite massimo di 2 anni. Queste aree sono destinate al riordino edilizio ed urbanistico degli edifici di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti, ai sensi dei commi 3, 4 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., compresi eventuali uffici annessi all'unità produttiva.

2. Gli interventi previsti sono: ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, nuovo impianto, ampliamento degli impianti esistenti fino al raggiungimento del rapporto di copertura ammesso, come indicato nell'apposita Scheda Tecnica.

3. Ove non fosse già esistente, é possibile la costruzione di un'unica unità abitativa, per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza, con una superficie abitabile netta non superiore a mq 120,00.

4. Per gli insediamenti di tipo commerciale, dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree ad uso pubblico:

parcheggio pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;
verde pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;
quanto sopra vale per superficie di vendita inferiore ai 400 mq.; per superfici superiori vedasi l'art. 3 Legge Reg. 28/99 in attuazione del D.L gs. 114/1998.

5. Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree economiche di nuovo impianto (art. 31 N.T.A.)

6. Si potrà costruire a meno della distanza minima dal confine di proprietà fissata nelle schede tecniche e fino a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

7. Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 sesto comma.

| ZONA | Santa Vittoria - P.E.C. 1B* – aree 4 - 11 | SCHEDA N. 7 |
|--|--|-------------|
| AREA 11: St = mq 6.295 – S f= mq 5.658 | | |
| AREA..... | NUOVO IMPIANTO | |
| DESTINAZIONE..... | RESIDENZIALE | |
| MODALITA' DI INTERVENTO..... | P.C. (Area 4) P.E.C. (1B) P.C. Convenzionato (Area 11) | |
| CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... | UNI O BIFAMILIARI | |
| INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It).... | 0,50 MC/MQ | |
| INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If)..... | 0,60 MC/MQ | |
| ALTEZZA MASSIMA (H)..... | 7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA) | |
| RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)..... | 25% | |
| DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dc)..... | 5,00 m | |
| DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (D)..... | 10,00 m | |
| DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).. | 6,00 m da str. provinciale: cod. strada – 10,00 m per Area 11 | |
| AREA A PARCHEGGIO PRIVATO..... | 1,00 MQ/10,00 MC di costruzione | |
| AREA A VERDE PRIVATO..... | 30% sup. lotto | |
| <p>INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: vedi artt. 13 – 43 – 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. e Circ. P.G.R. n°5/SG/URB del 27/04/1984.</p> <p>OSSERVAZIONI: Ove l'area edificata è formata da più lotti, contestualmente al progetto della stessa, deve essere fornito un piano della viabilità interna. Vedi art. 29 delle N.T.A.;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area 11 verso il confine dell'area agricola occorre lasciare una fascia a verde di mt 5,00 per la creazione di una cortina schermante. - Vincolo a verde privato in area 2. <p>PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: Per Area 11 vedasi paragrafo 10.4 e schede n.ri 4 e 5 delle Norme di Attuazione della Relazione geologica.</p> <p>*= IN CORSO DI ESECUZIONE – PEC 1B SUDDIVISO IN SUB-COMPARTI N. 1 E 2 CON D.C.C. N. 18 DEL 16/05/2013 AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 8BIS, DELLA L. 12/07/2011 N. 106.</p> <p>- Prescrizione puntuale PP 1(R): Il lotto compreso nel sub-comparto 1B1 del PEC 1B, censito a catasto al Foglio 3 particelle 132 - 365 e individuato in cartografia con la sigla PP 1(R), può essere attuato con titolo abilitativo diretto, nel rispetto dei parametri assegnati allo stesso lotto dal PEC decaduto.</p> | | |

RELAZIONE DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

La Regione Piemonte con D.C.R. n° 233-35836 del 3 ottobre 2017 ha approvato il Piano Paesaggistico Regionale, pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, e quindi efficace dal giorno successivo. La deliberazione regionale ha stabilito che dall'approvazione del P.P.R. le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali e urbanistici e tali disposizioni sono contenute all'interno del piano paesaggistico regionale, in particolare nelle norme di attuazione all'articolo 3, comma 9, all'articolo 13, commi 11, 12 e 13, all'articolo 14, comma 11, all'articolo 15, commi 9 e 10, all'articolo 16, commi 11, 12 e 13, all'articolo 18, commi 7 e 8, all'articolo 23, commi 8 e 9, all'articolo 26, comma 4, all'articolo 33, commi 5, 6, 13 e 19, all'articolo 39, comma 9 e all'articolo 46, commi 6, 7, 8 e 9 nonché nel catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, prima parte, all'interno della sezione "prescrizioni specifiche" presente nelle schede relative a ciascun bene.

Le norme di attuazione del P.P.R. (articolo 46 - Adeguamento al P.P.R.) stabiliscono che gli enti che svolgono funzioni in materia di pianificazione (Province, Comuni, ecc.) conformano ed adeguano gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del P.P.R. entro ventiquattro mesi dalla sua approvazione. Le stesse norme dispongono che dall'approvazione del P.P.R. i Comuni e le loro forme associate non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento. Inoltre dall'approvazione del P.P.R., anche in assenza di detto adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

La Regione con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R – Regolamento regionale recante "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr." ha emanato il Regolamento che disciplina le modalità di adeguamento dello strumento urbanistico al P.P.R. e la sua attuazione, nonché le modalità per la verifica di coerenza delle varianti apportate in assenza di detto adeguamento.

In particolare l'articolo 11 (Regime transitorio) del Regolamento n. 4/R, al comma 9 dispone che le modifiche al PRG non costituenti variante ai sensi dell'articolo 17 comma 12 della L.R. 56/1977 garantiscono il rispetto del PPR, che deve essere dimostrato attraverso una specifica relazione adeguatamente motivata allegata alla deliberazione del consiglio comunale che assume le modifiche.

Considerato che, come si è detto, ogni modifica dello strumento urbanistico, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Piano Paesaggistico Regionale, si rende quindi necessario predisporre la presente relazione di coerenza della Variante con i contenuti del P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Il territorio di Santa Vittoria d'Alba ricade negli ambiti di paesaggio n. 64 (Basse Langhe) e 65 (Roero); all'interno degli ambiti insistono le seguenti unità di paesaggio evidenziate nella Tavola P3 del PPR: 6404 – Sistema collinare in destra Tanaro con La Morra – Tipologia normativa VII: Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità; 6405 – Conca di Alba e sbocchi del Tanaro e di Rodello – Tipologia normativa V: Urbano rilevante alterato; 6505 – Colline di Monticello – Tipologia normativa IV: Naturale/rurale o rurale rilevante alterato da insediamenti.

All'interno del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

La valutazione di coerenza delle modifiche proposte si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione (tramite web gis del portale regionale) dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per le aree oggetto di modifica, specificando per ogni area: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La valutazione di coerenza si esprime nelle tabelle seguenti, da cui risulta che le modifiche proposte sono conformi ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

| RICOGNIZIONE DEI VALORI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NELLE TAVOLE P2 E P4 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA | | |
|--|---|--|
| ELENCO MODIFICHE | COMPONENTI PAESAGGISTICHE - Tav P4 (n° art. NdA del PPR e descrizione delle componenti) | BENI PAESAGGISTICI - Tav P2 (descrizione del bene tutelato) |
| 1) Adeguamento della localizzazione di area a servizi pubblici e sua destinazione | Art. 14. Sistema idrografico: zone fluviali allargate Art. 38. Aree di dispersione insediativa: insediamenti isolati reiterati, prevalentemente specialistici - morfologia insediativa m.i. 7 | nessuna segnalazione |
| 2) Modifica normativa relativa alla localizzazione di area a servizi pubblici | Art. 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: tipo SV6 sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti, descrizione: Santa Vittoria d'Alba Art. 35. Aree urbane consolidate: dei centri minori - morfologia insediativa m.i. 2, su parte dell'area Art. 40. Insediamenti rurali: aree rurali di pianura o collina - morfologia insediativa m.i. 10, su parte dell'area | nessuna segnalazione |

| | |
|--|--|
| 3) Modifica normativa inerente la gestione delle aree a servizi pubblici 4) Modifica normativa inerente le destinazioni d'uso terziarie | Le modifiche normative citate non fanno riferimento ad aree specifiche |
|--|--|

**RICOGNIZIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI DELLA RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA
INDIVIDUATI NELLA TAVOLA P5 DEL P.P.R. PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA**

Parte del territorio comunale è interessato dal SIC e ZSC IT 1160029 - Colonie dei chiroterri di S. Vittoria d'Alba e Monticello d'Alba, inoltre una parte marginale del territorio comunale rientra nei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO – I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe – Roero e Monferrato; Tipo: Buffer Zone.
Le modifiche inserite non riguardano tali elementi della rete di connessione paesaggistica.

**RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI INDIVIDUATI NEL CATALOGO DEL P.P.R.
PER LE AREE OGGETTO DI MODIFICA**

| TIPOLOGIA DEI BENI | ELENCO DEI BENI |
|--|--|
| Prima parte: Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 | Nel territorio comunale non sono presenti immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. |
| Seconda parte: Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 | Le modifiche non interessano le aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. |

COERENZA DELLE MODIFICHE CON IL P.P.R.

| ELENCO DELLE MODIFICHE | VALUTAZIONE DI COERENZA CON INDIRIZZI, DIRETTIVE, PRESCRIZIONI DELLE NDA DEL PPR |
|--|---|
| 1) Adeguamento della localizzazione di area a servizi pubblici e sua destinazione | La modifica consiste nel riconoscimento di un'area a servizi pubblici su cui insiste un edificio che il Comune intende destinare ad asilo nido mediante lavori di messa in sicurezza, ristrutturazione, riqualificazione ed ampliamento. La modifica rientra nella zona fluviale allargata, per la quale non sono previste prescrizioni. Essa rispetta la direttiva fissata all'art. 14 comma 8, delle NTA del PPR, la quale prevede che i comuni " <i>nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42</i> ". L'intervento è coerente con le direttive dell'art. 38 in quanto riguarda un'area già edificata in cui si attua un intervento di riqualificazione di un edificio esistente. |
| 2) Modifica normativa relativa alla localizzazione di area a servizi pubblici | La modifica si limita a precisare una disposizione già presente nelle NTA del PRGC, per cui non assume rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali. |
| 3) Modifica normativa inerente la gestione delle aree a servizi pubblici 4) Modifica normativa inerente le destinazioni d'uso terziarie | Le modifiche riguardano precisazioni e specificazioni sulle norme di attuazione dello strumento urbanistico che non assumono rilevanza ai fini paesaggistici e ambientali. |