

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA  
**COMUNE DI SILVANO D'ORBA**



**P.R.G.**

VARIANTE STRUTTURALE approvata con D.C.C. n° 12/2010 pubblicato nel B.U.R. n° 19/2010  
VARIANTE PARZIALE (art. 17 comma 5°) approvata con D.C.C. n° 2/2014 pubblicato nel B.U.R. n° 9/2014

**VARIANTE PARZIALE**

(ai sensi art. 17 - 5° comma L. R. 56/77 e s.m.i.)

**progetto preliminare**

adottato con deliberazione del C.C. n° ..... del .....

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Il Sindaco**

Sig. GIUSEPPE COCO

**Il Segretario Comunale**

Dott. GIAN FRANCO FERRARIS

**Progettista** architetto Angelo Pestarino

## **PREMESSA**

Il comune di Silvano d'Orba è dotato di strumento urbanistico approvato, ai sensi della L.R. n. 1/2007, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 dell'8 aprile 2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale dalla Regione Piemonte n. 19 del 13/05/2010 – come Variante Strutturale con contestuale Valutazione Ambientale Strategica del vigente P.R.G.C..

Successivamente è stata approvata una Variante secondo i dispositivi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 2/2014 del 31/01/2014 pubblicata sul BURP n. 9 del 27/02/2014.

L'articolo 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.e i. definisce le modalità per procedere a varianti o revisioni dello strumento urbanistico vigente.

Tali modalità differiscono se trattasi di modifiche che incidono strutturalmente sullo strumento urbanistico e in adeguamento a pianificazione sovraordinata rispetto al piano regolatore stesso oppure se coincidono con previsioni tecniche di rilevanza esclusivamente comunale e per correzioni di limitata entità o adeguamenti anch'essi di piccole dimensioni.

Queste diverse modalità di caratterizzare le varianti consentono, in alcuni casi all'amministrazione comunale, di poter rendere uno strumento urbanistico un atto amministrativo agile, con procedure sufficientemente brevi, ed adeguabile a necessità che rivestono rilevanza soltanto in ambito comunale.

Sulla scorta di queste premesse l'amministrazione comunale ha modo di verificare costantemente le necessità e le problematiche che possono sorgere senza incidere sulla governabilità del territorio e nel rapporto che lo stesso ha con i territori limitrofi.

Tali necessità o problematiche che rivestono un carattere localistico e di dimensioni limitate hanno indotto l'amministrazione comunale a procedere alla stesura di una variante che, rientrando nei canoni previsti dal comma 5° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., potesse essere configurata come parziale e quindi senza alcun coinvolgimento degli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali e dei piani settoriali.

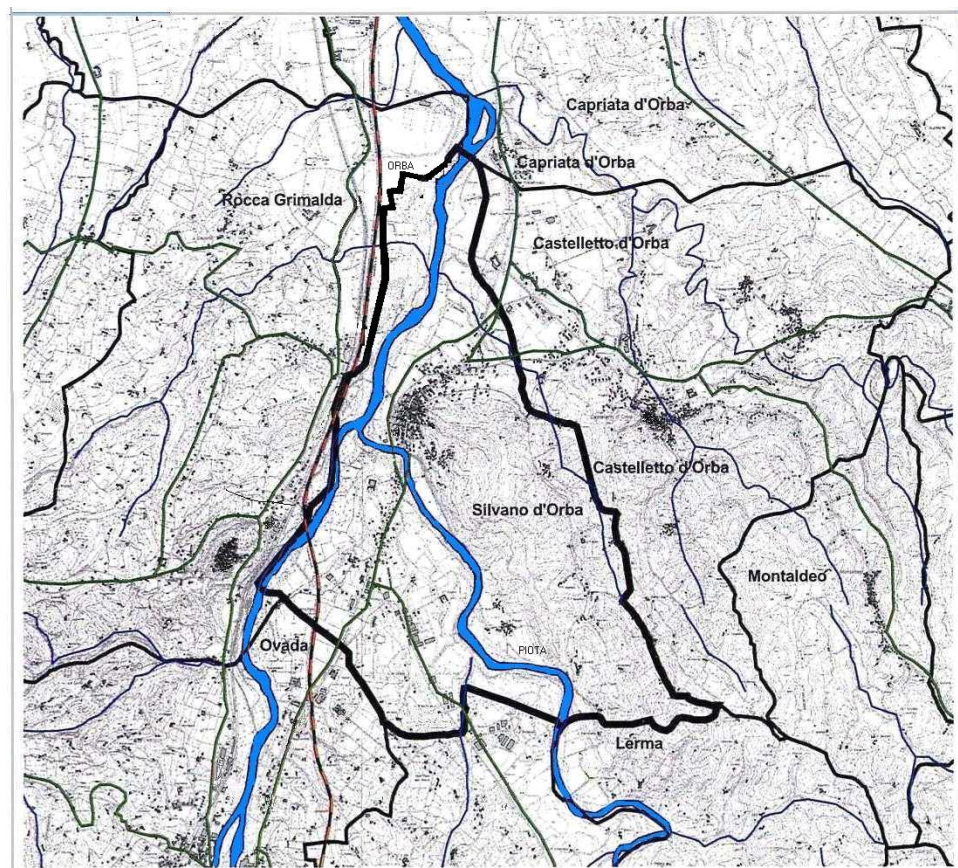
## 1. INQUADRAMENTO GENERALE

Il Comune di Silvano d'Orba è situato nella porzione meridionale della provincia di Alessandria, a confine con i Comuni di Capriata d'Orba, Castelletto d'Orba, Lerma, Ovada, Rocca Grimalda e Tagliolo Monferrato, con i quali è inserito nell'Ambito a vocazione omogenea n.13 "Monferrato Ovadese" del PTPC che comprende anche i Comuni di Belforte Monferrato, Carpeneto, Casaleggio Boiro, Cremolino, Montaldeo, Mornese, Predosa, e Trisobbio.

Il territorio comunale, che appartiene all'ambito di bacino del fiume Po, si estende su una superficie complessiva di 12,08 chilometri quadrati ed è ricompreso nel sottobacino idrografico dell'Orba, il torrente che ne lambisce il confine amministrativo a nord-ovest, dove riceve la confluenza del torrente Piota.

I due corsi d'acqua ne definiscono la morfologia: collinare di limitata altimetria (max 312 metri s.l.m) poco oltre la sponda destra del Piota fino al confine con Castelletto d'Orba, pianeggiante in sponda sinistra e a margine dell'Orba dove i terrazzi alluvionali hanno consentito la crescita urbana.

Con un'altitudine media di circa ai 175 metri sul livello del mare ed una escursione massima di m. 170 circa, il Comune rientra complessivamente nella configurazione zonale di tipo collinare interno compreso in fascia climatica E.



L'abitato principale di Silvano d'Orba è costituito dal nucleo edificato ai piedi della sella del Rio Freddo, che diede prima origine ai due distinti borghi di Silvano Superiore e Silvano Inferiore e quindi all'abitato attuale con l'espansione sia verso l'Orba che lungo la direttrice nord-sud costituita dall'attuale provinciale n. 155.

Sono inoltre presenti alcuni annucleamenti rurali di antico impianto, che costeggiano l'ambito collinare (località "La Pieve" Inferiore e Superiore, Volpreto, Bacchetti, Cochi,) ed episodi più recenti di espansione a margine delle direttrici viarie tra cui gli attuali ampliamenti a sviluppo industriale in località "Caraffa".

Silvano d'Orba è servito, con uscita ad Ovada, dall'autostrada A26 Genova - Gravellona che lo attraversa sul margine nord-ovest e dalla viabilità provinciale che ne costituisce tramite di collegamento verso il genovesato e l'alessandrino.

Non vi sono fermate ferroviarie, è possibile accedere al servizio ad Ovada.

Con altri 22 Comuni Silvano d'Orba è incluso nella zona di produzione del vino a denominazione di origine controllata "Dolcetto di Ovada", tutelato da apposito disciplinare. Tuttavia la viti-vinicoltura e l'attività agricola in genere risultano marginali nell'economia locale, le cui fonti di reddito provengono in prevalenza dall'offerta occupazionale dei grandi centri urbani limitrofi (Ovada, Novi Ligure, Alessandria, Genova) e anche dal comparto artigianale-industriale e commerciale locale.

### 1.1 elementi demografici

La popolazione di Silvano d'Orba al 31.12.2020 ammontava a 1.874 abitanti, con una densità abitativa mediamente alta di 172,18 ab./kmq.

Periodo	Residenti	Variazione	Densità abitativa
anno	n.	%	ab/kmq
2010	2.042	+2,10	169,04
2011	2.081	+1,90	172,27
2012	2.080	+0,00	172,18
2013	2.008	-2,33	166,22
2014	2.010	+0,10	166,39
2015	1.988	-1,09	164,57
2016	1.990	+0,10	164,73
2017	1.980	-0,50	163,91
2018	1.913	-3,38	158,36
2019	1.890	-1,20	156,46
2020	1.886	-0,21	155,13
2021	1921	+1,85	159,02

Fonte: ISTAT e dati Ufficio Anagrafe del Comune di Silvano d'Orba

I dati sui residenti riferiti al periodo 2010 (periodo di riferimento della variante strutturale) e 2021 (dimostrano una tendenziale decrescita della popolazione e del relativo indice di densità abitativa, seppure con variazioni limitate che mantengono il valore assai inferiore ai picchi massimi di residenti presenti sul territorio nei primi anni

del secolo scorso, prima delle drastiche riduzioni verificatesi in concomitanza dell'epidemia del 1917-1918 e delle due guerre mondiali e poi con il fenomeno dello spopolamento delle campagne nel periodo del cosiddetto "boom" economico.

## **1.2 elementi economici**

I dati economici restano sostanzialmente invariati rispetto ai dati relazionati nella stesura della variante precedente per ciò che attiene l'area produttiva presente (Caraffa) anche se il livello occupazionale ha subito modifiche non in termini di addetti ma in riferimento alla tipologia di attività. Si riscontra un incremento di addetti nel settore commerciale dovuto all'insediamento del centro commerciale in località Caraffa (L2).

## **1.3 elementi urbanistici**

Il comune di Silvano d'Orba era dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.G.R. n. 10-24756 dell'08.06.1998. L'amministrazione comunale decide nel 2010 di dotarsi di uno strumento urbanistico secondo la procedura prevista dalla Legge Regionale n. 1/2007 come Variante Strutturale al P.R.G.C. con contestuale Valutazione Ambientale Strategica che approva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 dell'08/04/2010, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 19 del 13/05/2010.

Successivamente viene approvata una Variante secondo i dispositivi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con D.C.C. n. 2/2014 del 31/01/2014 pubblicata sul BURP n. 9 del 27/02/2014.

## **1.4 elementi geologici e geomorfologici**

L'inquadramento geomorfologico e idrogeologico generale è tratto dalla Relazione della dott.ssa geologa Antonella Reverberi che ha condotto l'indagine geologica, geomorfologia e idrogeologica sul territorio comunale secondo le prescrizioni della Circolare del Presidente della Giunta regionale N. 7/LAP dell'8 maggio 1996 ed effettuato le verifiche di compatibilità idraulica e idrogeologica delle previsioni urbanistiche con gli elaborati del P.S.F.F. (Piano stralcio delle fasce fluviali) e del P.A.I. (Piano assetto idrogeologico) adottati dall'Autorità di Bacino del fiume Po, conclusasi con la validazione del quadro dei dissesti siglata dal Gruppo Interdisciplinare. L'assetto è sostanzialmente confermato in quanto nel periodo che è intercorso tra l'approvazione della variante parziale (2014) e questa non si sono manifestati aspetti modificativi nelle aree oggetto di variante e quindi viene confermata totalmente la relazione approvata.

## 2. OBIETTIVI e CRITERI di IMPOSTAZIONE della VARIANTE

Le previsioni tecniche e normative di questa variante, elaborata in base ai disposti contenuti nella L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 comma 5°, hanno rilevanza esclusivamente comunale, non vanno ad inficiare scelte attuate da comuni limitrofi e soddisfano le condizioni previste dal comma 5°.

L'intervento sullo strumento urbanistico vigente, finalizzato a governare in modo risolutivo le necessità e le problematiche emerse, assume caratteristiche che:

- a) *non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) *non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) *non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi della legge;*
- d) *non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui agli articoli 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti per legge;*
- e) *non incrementano la capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4% (Silvano d'Orba è sotto soglia dei 10000 ab.), con un minimo di 500 mq di superficie utile lorda comunque ammessa, tale incremento è consentito ad avvenuta attuazione di almeno il 70% delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale;*
- f) *non incrementano 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% (Silvano d'Orba sotto soglia 10000 ab.);*
- g) *non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*
- h) *non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;*
- i) *sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali nonché ai piani settoriali.*

Le problematiche e le necessità che la Variante individua sono pertanto riconducibili come già citato ai disposti del comma 5° dell'art. 17 (variante parziale) in quanto rivestono le condizioni sopra esposte.

Gli interventi modificativi che incidono sul vigente PRGC sono infatti sinteticamente così enunciabili:

- 1) correggere errori di individuazione cartografica;
- 2) intervenire su aree in ambiti a destinazione residenziale, commerciale, artigianale e produttive - interessate da un processo di razionalizzazione che ne favorisce il reale utilizzo;
- 3) introdurre dettagli normativi che hanno specificità esclusivamente in ambito comunale.

La variante, per dare completa risposta alle condizioni previste dal 5° comma dell'art. 17 ai fini della riconducibilità alla parzialità, è sottoposta a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS così come previsto dal 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i secondo i disposti del DLgs n. 152/2006 e s.m.i..

### 3. VARIANTE PARZIALE P.R.G.C.

La variante prevede in termini progettuali interventi che interessano il territorio comunale sia in zone residenziali/commerciali che artigianali/produttive ma che non incidono sulla struttura dello strumento urbanistico vigente e consentono di favorire problematiche localistiche che andranno ad incidere positivamente sul tessuto urbano del territorio e sull'utilizzo del suolo senza alterarne le prerogative di indirizzo a suo tempo individuate.

Obiettivo della presente variante, considerato i presupposti per cui viene elaborata (5° comma art.17 L.R. 56/77 s.m.i.) è cercare, a prescindere dai dati squisitamente numerici, di soddisfare esigenze che sono emerse in questi anni e che hanno l'obiettivo di una migliore pianificazione del territorio.

Tali esigenze consentono inoltre di creare una flessibilità di mercato che incentiva sicuramente gli investimenti sia nel produttivo che nel residenziale, considerando che ci troviamo di fronte a dimensioni progettuali facilmente controllabili sia per quantità che per tipo di progettualità.

Le modifiche apportate dalla variante incidono in modo significativo, in termini positivi, sull'utilizzo del suolo e sulla razionalizzazione dello stesso all'interno di ambiti sia residenziali, produttivi e commerciali già definiti e circoscritti.

Le previsioni tecniche e normative di questa variante, elaborata in base ai disposti contenuti nella L.R. 56/77 e s.m.i. all'art. 17 comma 5°, hanno rilevanza esclusivamente comunale, sono compatibili con i piani sovracomunali, non vanno ad inficiare scelte attuate da comuni limitrofi e non modificano l'impianto urbanistico del vigente strumento urbanistico.

Le previsioni e gli obiettivi della variante parziale determinano:

- 1) la correzione di errori cartografici;
- 2) l'individuazione di un'area pubblica all'interno del vecchio nucleo abitato;
- 3) l'individuazione di alcune aree pertinenziali alla residenza (zona B1) all'interno del concentrico che erano state erroneamente individuare come verde privato;
- 4) lo stralcio di un piccolo lotto residenziale (C1) all'interno del concentrico;
- 5) l'individuazione di uno spazio a parcheggio pubblico in aree residenziali di tipo B1 e lo stralcio di una piccola porzione di spazio pubblico a margine di aree B;
- 6) lo stralcio di alcune porzioni di aree residenziali poste ai margini dell'abitato per manifesta volontà da parte della proprietà di inedificabilità finalizzata ad un riutilizzo agricolo con conseguente parziale riorganizzazione delle stesse aree residenziali;



- 7) lo stralcio di aree residenziali di completamento e di nuovo impianto poste ai margini dell'abitato ed in fascia di rispetto del rio Cremosino;
- 8) l'individuazione di un ambito a destinazione commerciale esistente che erroneamente era stato cartografato come artigianale;
- 9) lo stralcio di alcune aree artigianali da porre a servizio dell'agricoltura;
- 10) la rideterminazione della cir e la verifica degli standard urbanistici;
- 11) l'introduzione di elementi di chiarificazione concettuale all'apparato normativo senza alcuna incidenza in riferimento ai parametri sia urbanistici che edilizi;
- 12) lo stralcio, modifica ed introduzione di schede normative a seguito delle variazioni introdotte;
- 13) l'adeguamento ai dispositivi di legge statali e regionali vigenti;

Di seguito sono trattati in modo più esaustivo gli elementi che concorrono alla stesura della variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale.

### **3.1 errori cartografici**

Interessano l'individuazione cartografica di fabbricati sul territorio con contestuale aggiornamento cartografico

La tav. 3.a (scala 1:2000) ha rappresentato cartograficamente in modo erroneo un insediamento produttivo esistente all'interno dell'abitato (D1a) mentre trattasi di fabbricati dove sono allocate attività commerciali di vicinato (D4).

Vengono inoltre apportate correzioni alla rappresentazione cartografica di alcune aree pertinenti a zone edificate che erroneamente erano state trattate come verde privato mantenendo l'appartenenza alla zona già edificata (B1) così come edifici residenziali in zona agricola erano stati assegnati a zone residenziali edificate (B1).

### **3.2 aree pubbliche**

Individuazione di un immobile, all'interno del nucleo storico (A), acquisito dall'amministrazione comunale la cui destinazione andrà a soddisfare esigenze di interesse generale per attrezzature di interesse comune ed a parcheggio.

### **3.3 aree residenziali**

#### **3.3.1 Stralcio e riduzione di alcune aree residenziali per manifesta volontà da parte della proprietà di inedificabilità**

L'amministrazione ha ritenuto, a seguito di manifesta richiesta dei privati, doveroso, nonché più rispondente ai nuovi canoni dell'uso del suolo a fini edificatori, procedere allo stralcio di alcune aree che il PRGC individua come aree residenziali di nuovo impianto (C2) e specificatamente i comparti contraddistinti con i numeri 1 e 2 soggetti a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio. L'accoglimento di tali richieste, non

inficia la programmazione urbanistica di cui l'amministrazione comunale si è dotata (trattasi di aree a margine del territorio già urbanizzato ed anch'esse in parte urbanizzate). Una porzione di tali aree viene ricondotta al suo utilizzo originario (agricolo) mentre una parte è riorganizzata sotto il profilo residenziale come aree di completamento soggette ad attuazione convenzionata (C1). Ovviamente poiché sono aree soggette a PECO, gli spazi ad uso pubblico sono ridisegnati.

### 3.3.2 Stralcio di aree residenziali poste ai margini del rio Cremosino

Sulla scorta delle scelte operate in riferimento allo stralcio di alcune aree poste ai margini del rio Cremosino in sponda destra, aree la cui destinazione residenziale era stata supportata da un'analisi di carattere ambientale che era sfociata nella procedura di VAS, l'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno, stante la mancata attuazione di alcune aree in sponda sinistra, la cui edificabilità era stata già prevista nel PRGI del 1998, procedere allo stralcio di una zona C2 "aree residenziali di nuovo impianto" individuabile con il numero 4 (ambito soggetto a PECO) ed una zona C1 "aree residenziali di completamento" individuabile con il numero 6 (ambito ad attuazione convenzionata).

### 3.3.3 Stralcio di un micro ambito residenziale in zona C1 "aree residenziali di completamento" individuabile con numero 11 (ambito ad attuazione convenzionata).

Le modifiche sopra relazionate sono schematicamente così rappresentabili:

- a) stralcio parziale di aree residenziali di tipo C2 (aree di nuovo impianto) con conseguente eliminazione di schede normative comparto numeri 1, 2 e 4;
- b) stralcio di aree residenziali di tipo C1 (n. elenco 6 e 11) in ambiti ad attuazione convenzionata;
- c) inserimento di aree residenziali di tipo C1 (aree residenziali di completamento) con conseguente introduzione nell'elenco degli ambiti soggetti ad attuazione convenzionata (n. elenco 14, 15 e 16);
- d) inserimento e stralcio di aree ad uso pubblico;
- e) introduzione di intervento ad attuazione convenzionata in ambito posto all'interno del perimetro abitato del concentrico (zona B1) con supporto di scheda attuativa;
- f) modifica di una piccola area residenziale da B1 ad agricola;
- g) modifica tabelle elenchi C1.

## 3.4 **aree produttive**

### 3.4.1 Stralcio di un'area artigianale

La variante parziale, considerato l'andamento del settore produttivo ha – per un maggior contenimento del consumo del suolo - analizzato il comparto territoriale che è quasi completamente localizzato nella zona Caraffa.

Tale verifica ha fatto emergere l'esistenza di strutture esistenti inutilizzate ed aree ad uso produttivo marginali che da anni sono inserite nello strumento urbanistico senza aver creato offerta, si è pertanto ipotizzato, per un miglior utilizzo del suolo, di utilizzare soltanto aree già all'interno del comparto territoriale produttivo riportando all'uso del suolo originale (agricolo) l'area produttiva posta ai margini dell'area produttiva stessa.

A tal fine è stata stralciata un'area di completamento D3 che interessa il comparto 1 soggetto ad attuazione convenzionata.

#### 3.4.2 Stralcio di un'area produttiva per manifesta volontà da parte della proprietà di inedificabilità.

L'amministrazione ha ritenuto, a seguito di manifesta richiesta di un privato, doveroso procedere allo stralcio di un'area che il PRGC individua come "aree ed edifici industriali ed artigianali che si confermano D1b", in quanto trattasi di imprenditore agricolo che utilizza tale suolo per la sua attività.

Le modifiche sopra relazionate sono schematicamente così rappresentabili:

- a) stralcio di area produttiva di completamento D3;
- b) stralcio di una porzione di area produttiva confermata D1b ma inedificata.

### **3.5 aree commerciali**

Individuazione di due aree ad uso parcheggio pubblico al servizio esclusivo della zona L2 esistente posta nell'area commerciale D4.

### **3.6 norme di attuazione**

#### 3.6.1 Stralcio di esplicitazione concettuale all'apparato normativo senza alcuna incidenza in riferimento ai parametri sia urbanistici che edilizi.

Le norme di attuazione al CAPO IV "AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE" contengono un riferimento al Piano di Qualità Ambientale di cui l'amministrazione comunale si era dotata. Tale piano, rivisto e corretto, è stato nuovamente riadottato dall'amministrazione comunale ma nelle NTA è semplicemente richiamato come elemento conoscitivo e non come parte integrante delle NTA stesse al fine di non generare confusione su elementi procedurali di carattere urbanistico-edilizio.

Contestualmente si sono aggiornati i riferimenti normativi statali o regionali che vengono richiamati in alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 3.6.2 Stralcio, modifica ed introduzione di schede normative a seguito delle variazioni introdotte.

Le aree prevalentemente residenziali a seguito delle modifiche introdotte per ciò che attiene l'utilizzo del suolo comportano modifiche alle schede normative specifiche con conseguente integrazione numerica e precisamente:

- “aree residenziali inedificate di completamento C1” stralcio ambiti ad attuazione convenzionata 6 e 11;
- “aree residenziali di nuovo impianto C2” stralcio schede 4, 5 e 7 che interessano i comparti 1, 2 e 4
- “aree residenziali edificate B1” introduzione scheda 28 che interessa l'ambito di attuazione convenzionata 1;
- “aree residenziali inedificate di completamento C1” introduzione di tre nuovi ambiti ad attuazione convenzionata (n. elenco 14, 15 e 16).

Le aree artigianali e commerciali prevedono rispettivamente lo stralcio di un ambito convenzionato e l'introduzione di una scheda:

- “aree per attività produttive di completamento D3” stralcio ambito 1 ad attuazione convenzionata;
- “aree per attività commerciali che si confermano D4” introduzione scheda 29 che interessa l'ambito di attuazione convenzionata 5;

### **3.7 verifica di compatibilità geologica ed acustica**

Allegate alla presente relazione di Variante parziale sono riportate le schede che interessano le aree oggetto di variante.

Le aree rientrano in ambiti che sono stati oggetto di analisi allorché fu redatta la Variante Strutturale e sono state trattate dalla relazione della dott.ssa Antonella Reverberi per ciò che attiene l'indagine geologica e nella relazione dell'ing. Alberto Bodrato per ciò che attiene la zonizzazione acustica.

Ai fini della compatibilità geologica ed acustica della zonizzazione vigente, con le modifiche introdotte dalla variante il sottoscritto, in qualità di redattore della stessa, dichiara che non esistono conflittualità sia sotto il profilo geologico che acustico poiché le aree oggetto di Variante sono all'interno di ambiti la cui classificazione geologica ed acustica non ha subito modifiche.

#### 4. DATI QUANTITATIVI

Il dimensionamento della variante produce effetti significativi per ciò che attiene le aree residenziali mentre le modifiche alle zone produttive ed agli spazi destinati ad uso pubblico non hanno risvolti dimensionali importanti.

Le aree a destinazione residenziale sono state notevolmente ridotte ed hanno avuto incidenza sulla rideterminazione della cir.

Le aree produttive confermate ed in buona parte già esaurite sono state, seppur in piccola parte, ridotte restituendole all'uso agricolo originario.

Le aree ad uso pubblico hanno avuto variazioni di dimensioni non significative all'interno del perimetro abitato generando un incremento delle stesse atte a potenziare i parcheggi.

Le tabelle sotto riportate individuano le varianti suddivise per destinazione d'uso; ad esse sono collegati gli stralci cartografici di raffronto contenuti nell'apposito fascicolo e rappresentano quantitativamente le variazioni apportate per tipologia di zonizzazione ed incidenza.

##### 4.1 tabella A - individuazione varianti in aree prevalentemente residenziali

Identif. area	PRGI vigente	PRGI variante
1	Aree residenziali di tipo C1	Aree residenziali edificate B1
2	Aree pubbliche SP	Aree residenziali edificate B1
3	Verde privato	Aree residenziali edificate B1
4	Aree residenziali edificate B1	Aree pubbliche SP4
5	Verde privato	Aree residenziali edificate B1
6	Verde privato	Aree residenziali edificate B1
8	Verde privato	Aree residenziali edificate B1
9	Aree residenziali di tipo C1	Aree attività agricola
10	Aree residenziali di tipo C2	Aree attività agricola
11a	Aree residenziali di tipo C2	Aree residenziali di tipo C1
11b	Viabilità	Aree residenziali di tipo C1
11c	Aree pubbliche SP	Aree residenziali di tipo C1
11d	Aree pubbliche SP	Aree attività agricola
11e	Aree residenziali di tipo C2	Aree attività agricole
11f	Viabilità	Aree attività agricole
12a	Viabilità	Aree residenziali di tipo C1
12b	Aree residenziali di tipo C2	Aree residenziali di tipo C1
12c	Viabilità	Aree residenziali di tipo C1
12d	Aree pubbliche SP	Aree residenziali di tipo C1
12e	Aree residenziali di tipo C2	Aree attività agricole
12f	Viabilità	Aree attività agricole
12g	Aree pubbliche SP	Aree attività agricole
12h	Aree pubbliche SP	Verde privato
12i	Viabilità	Verde privato
12l	Aree residenziali di tipo C2	Verde privato
12m	Aree residenziali di tipo C2	Aree pubbliche SP
12n	Viabilità	Aree pubbliche SP
13	Aree resid.di interesse storico A	Aree Pubbliche SP
14	Aree residenziali edificate B1	Aree attività agricola
15	Aree attività agricola	Aree residenziali edificate B1
16	Aree residenziali edificate B1	Viabilità
17	Aree attività agricola	Viabilità

**4.1.1 tabella A1 - Aree a destinazione residenziale**

Identificazione aree stralciate – inserite														
n. ord.	PRGC vigente							PRGC variante						
	ZONA	SUPERFICIE					ABIT.	ZONA	SUPERFICIE					ABIT.
		resid.	SP	verde privato	agricola	viabilità		residenza	SP	verde privato	agricola	viabilità		
17	agricola				1.595,00			viabilità					1.595,00	
16	B1	292,00						viabilità					292,00	
15	agricola				910,00			B1	910,00					
14	B1	1.640,00						agricola			1.640,00			
13	A	650,00						SP	650,00					
12	PECO 1 C2	8.000,00	1.500,00	==	==	1.735,00	60	C1	3.410,00	1.372,00	2.263,00	4.190,00	==	26
11	PECO 2 C2	6.000,00	1.150,00	==	==	1.515,00	46	C1	3.840,00	701,00	==	4.124,00	==	30
10	PECO 4 C2	7.000,00	1.325,00	==	==	1.700,00	53	agricola	==	==	==	10.025,00	==	0
9	C1	4.199,00	==	==	==	==	33	agricola	==	==	==	4.199,00	==	0
8	V.P.	==	==	886,00	==	==	==	*B1	886,00	==	==	==	==	0
6	V.P.	==	==	612,00	==	==	==	**B1	612,00	==	==	==	==	15
5	V.P.	==	==	1.028,00	==	==	==	*B1	1.028,00	==	==	==	==	0
4	*B1	126,00	==	==	==	==	0	SP	==	126,00	==	==	==	==
3	V.P.	==	==	536,00	==	==	==	*B1	536,00	==	==	==	==	0
2	SP	==	542,00	==	==	==	==	*B1	542,00	==	==	==	==	0
1	C1	1.685,00	==	==	==	==	13	*B1	1.685,00	==	==	==	==	0
		<b>29.592,00</b>	<b>4.517,00</b>	<b>3.062,00</b>	<b>2.505,00</b>	<b>4.950,00</b>	<b>205</b>		<b>14.099,00</b>	<b>2.199,00</b>	<b>2.263,00</b>	<b>24.178,00</b>	<b>1.887,00</b>	<b>71</b>
		<b>44.626,00</b>							<b>44.626,00</b>					

le aree contrassegnate dall'asterisco **\*B1 aree residenziali edificate** non concorrono alla rideterminazione della cir  
 l'area contrassegnata dal doppio asterisco **\*\*B1 aree residenziali edificate** concorre alla rideterminazione della cir

I dati evidenziano che le zone a carattere residenziale variano in termini quantitativi in modo significativo, da tale conteggio sono escluse le zone B1 in quanto trattasi di zone residenziali già edificate, con un saldo negativo pari a (26.884,00-7.862,00) = **mq. 19.022,00** ed un decremento in termini abitativi pari a **134 vani** (205 - 71).

**4.2 tabella B - individuazioni varianti in aree per attività produttive**

Identif. area	PRGI vigente	PRGI variante
18	Aree produttive di completamento D3	Aree attività agricole
19	Aree produttive che si confermano D1b	Aree attività agricole
20	Aree attività agricole	Aree produt. confermano D1b

**4.2.1 tabella B1 - Aree a destinazione produttiva**

Identificazione aree stralciate – inserite										
n. ordine	PRGC vigente					PRGC variante				
	ZONA	SUPERFICIE				ZONA	SUPERFICIE			
		prod.va	SP	agricola	viab.tà		prod.va	SP	agricola	viab.tà
18	D3	3.340,00	==	==	==	agricola	==	==	3.340,00	==
19	D1b	1.139,00	==	==	==	agricola	==	==	1.139,00	==
20	agricola	1.195,00	==	==	==	D1b	1.195,00	==	==	==
		5.674,00					1.195,00		4.479,00	

I dati evidenziano che anche la superficie territoriale ad uso produttivo ha subito una riduzione che si traduce in termini di **risparmio di suolo pari a mq. 3.340,00**, dal conteggio sono escluse le zone Db1 poiché già insediate sotto il profilo produttivo.

**4.3 tabella C - individuazioni varianti in aree commerciali**

Identif area	PRGI vigente	PRGI variante
21	Aree per attività comm. confermano	Aree pubbliche SP4
7	Area attività produttiva D1a	Aree attività comm.le confermano D4

**4.3.1 tabella C1 - Aree a destinazione commerciale**

Identificazione aree stralciate – inserite										
n. ordine	PRGC vigente					PRGC variante				
	ZONA	SUPERFICIE				ZONA	SUPERFICIE			
		comm.le	SP	prod.va	viab.tà		comm.le	SP	prod.va	viab.tà
21	D4	1.801,00	==	==	==	SP		1.801,00		
7	D1a			3.898,00		D4	3.898,00			

Le superfici della tabella interessano aree collocate all'interno dell'area commerciale L2 del piano commerciale vigente, nonché un'area erroneamente attribuita ad attività produttiva posta nel concentrico.

**4.4 tabella D - individuazioni varianti in aree standard - Aree a standard**

Identificazione aree stralciate – inserite									
PRGC vigente					PRGC variante				
ZONA	SUPERFICIE				ZONA	SUPERFICIE			
	Resid.	SP	agricola	viab.tà		Resid.	SP	agricola	viabilità
B1	126,00	==	==	==	SP		126,00		
A	650,00				SP		650,00		
SP		542,00				542,00			
	776,00	542,00				542,00	776,00		

Le aree della presente tabella sono individuate all'interno del concentrico

Di seguito sono riportati schematicamente gli articoli normativi che subiscono modifiche e che sono anch'essi contenuti nell'allegato fascicolo Norme Tecniche di Attuazione (raffronto).

**4.5 individuazioni varianti a fini normativi**

Identificazione articolo	argomento	stralcio	integrata
22	Aree residenziali edificate B1		x
24	Aree residenziali inedificate di completamento C1		x
CAPO IV	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	x	
32	Aree commerciali che si confermano D4		x



#### 4.6 dimensionamento

##### Rideterminazione della cir e degli standard urbanistici

La capacità insediativa residenziale a seguito dello stralcio di consistenti nuove aree residenziali assume un saldo negativo e pertanto compatibile con il tipo di variante parziale di cui alla presente elaborazione; lo stralcio di mq. 19.022,00 (compensazione tra aree eliminate C1 e C2 ed aree reintrodotte C1) produce un decremento in termini di vani previsti pari a 149 unità mentre un'area B1 un incremento di 15 unità (Tabella A pag. 14) e pertanto la cir del PRGC vigente passa da 3.551 a 3.417 che può essere riassunto secondo il seguente prospetto numerico che si rifà alla verifica fatta durante l'approvazione della variante strutturale:

	Variante 2014 approvata	Variante parziale
Abitanti residenti	2.080	1.921
Vani non occupati	914	914+159 = 1.073
Vani previsti	557	557-134 = 423
<b>Totale cir</b>	<b>3.551</b>	<b>3.417</b>

$$\text{Vani occupati} = [(\text{resid. 2021} - \text{resid. 2014})] = (1.921 - 2.080) = - 159$$

$$\text{Vani previsti} = [(\text{vani stralciati}) - (\text{vani nuovi})] = 149-15 = 134$$

Le poche modifiche apportate hanno inoltre interessato aree adibite ad uso pubblico la cui modifica ha coinvolto soltanto l'ambito residenziale.

Sono stati individuati nuovi spazi pubblici pari a mq. 776,00 e stralciati mq. 542,00 con un saldo positivo pari a mq. 234,00.

Sulla scorta della nuova cir pari a 3.417 e della incrementata superficie ad uso pubblico (234,00 mq) ne consegue che vi è stato un incremento procapite/abit. < 0,50 mq/ab ammissibile come previsto dal comma 5° punto d) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## 5. CONCLUSIONI

In termini di standard non sono state apportate significative variazioni. Come si può riscontrare infatti vi è un saldo positivo pari a mq. 234,00 che riferito alla capacità insediativa residenziale pari a 3417 abitanti hanno un'incidenza procapite/abitante insignificante.

In riferimento agli standard si evidenzia che quelli previsti in attuazione di aree residenziali soggette a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio C2 non hanno alcuna incidenza ai fini della verifica in quanto i piani esecutivi stralciati (tre) e le nuove aree individuabili con interventi soggetti ad attuazione convenzionata individuano le aree a servizi - previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. - che saranno realizzate nel momento della loro attuazione ed in riferimento agli abitanti insediabili nei comparti stessi senza incidere pertanto sul dimensionamento dello strumento urbanistico generale.

I nuovi spazi a parcheggio realizzati per l'area commerciale L2 hanno rilevanza ai soli fini commerciali migliorando la dotazione degli stessi in riferimento ai parametri previsti dalla legge regionale sul commercio.

**La variante in sintesi (numerici) può essere così rappresentata:**

1. stralcio di aree residenziali mq. 26.884,00 (zone C1 e C2);
2. trasformazione in aree residenziali mq. 7.862,00 (zone C1 – B1)
3. stralcio di aree produttive mq. 3.340,00 (D3)
4. incremento di aree ad uso pubblico mq. 234,00
5. decremento n. 134 unità e conseguente decremento cir
6. correzione di errori materiali;
7. aggiornamento degli elaborati cartografici, normativi, schede attuative e numerazione delle stesse.

## 6. VALUTAZIONE GEOLOGICA

Ai fini della presente Variante non è necessario apportare alcuna valutazione geologica poiché tutti gli ambiti oggetto di variante sono individuabili in aree già geologicamente trattate con la variante strutturale; non sono previsti inserimenti di nuove aree.

Le modifiche rappresentate nella relazione interessano:

- tav. 3.a DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – Planimetria concentrico (scala 1:2000)
- tav. 3.b DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO – Planimetria caraffa (scala 1:2000)
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Danno completezza alla Variante gli allegati:

- ELABORATI DI CONFRONTO;
- SCHEDE NORMATIVE che rappresentano soltanto le schede stralciate ed introdotte;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (CONFRONTO);
- VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS

*architetto Angelo Pestarino*



## PREMESSA

1.	INQUADRAMENTO GENERALE	pag.	3
1.1	elementi demografici	pag.	4
1.2	elementi economici	pag.	5
1.3	elementi urbanistici	pag.	5
1.4.	elementi geologici e geomorfologici.	pag.	5
2.	OBIETTIVI e CRITERI DI IMPOSTAZIONE VARIANTE	pag.	6
3.	VARIANTE PARZIALE P.R.G.C.	pag.	8
3.1	errori cartografici	pag.	9
3.2	aree pubbliche	pag.	9
3.3	aree residenziali	pag.	9
3.4	aree produttive	pag.	10
3.5	aree commerciali	pag.	11
3.6	norme di attuazione	pag.	11
3.7	verifica di compatibilità geologica ed acustica	pag.	12
4.	DATI QUANTITATIVI	pag.	13
4.1	individuazione varianti a fini residenziali – tabella A	pag.	13
4.1.1	aree destinazione residenziale – tabella A1	pag.	14
4.2	individuazione varianti a fini produttivi – tabella B	pag.	15
4.2.1	aree destinazione produttiva – tabella B1	pag.	15
4.3	individuazione varianti a fini commerciali – tabella C	pag.	16
4.3.1	aree destinazione commerciale – tabella C1	pag.	16
4.4	individuazione varianti a fini standard ed usi pubblici – tabella D	pag.	16
4.5	individuazione varianti a fini normativi	pag.	16
4.6	dimensionamento	pag.	17
5.	CONCLUSIONI	pag.	18
6.	VALUTAZIONE GEOLOGICA	pag.	18