



P.R.G.C. ALPIGNANO

VARIANTE PARZIALE PROGETTO PRELIMINARE

ai sensi dell'art. 17 c. 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.



**HASHTAG
URBANISTICA**
ARCHITETTO MARIA SORBO

Via C. D. Priocca 3 - 10152 Torino
progetti@sorbo-urbanistica.com
m.sorbo@architettitorinopec.it
www.sorbo-urbanistica.com

Via Ivrea, 128 -
Montalto Dora
sa.accotto@gmail.com



Via Borgaro 105 - 10149 Torino
marco.gamarra@studiomrg.it
marco.gamarra@ingpec.eu

architetto Maria SORBO

collaboratori:

pianificatrice territoriale Francesca **URICCHIO**

architetta Laura **MOCA**

dott.ssa pianificatrice territoriale Enrica **RUSSO**

geologo Secondo Antonio ACCOTTO

ingegnere Marco GAMARRA

Sindaco:

Steven Giuseppe **PALMIERI**

Segretario Comunale:

Luca **COSTANTINI**

Responsabile del Procedimento:

Francesco **TESTÙ**

**TITOLO
ELABORATO**

SCALA

DATA

**Allegato E - Schema di raffronto tra le norme del
PPR e le previsioni della Variante Parziale**

Marzo 2026

Progetto Preliminare

adottato con delib. C.C. n. XXXXXXXX

Esecutività delibera

Albo Pretorio dal XXXXXXXX

Pubblicazione

Pubblicazione XXXXXXXX

Osservazioni

Pervenute dal XXXXXXXX

Progetto Definitivo

approvato con delib. C.C. n. XXXXXXXX

Esecutività delibera

XXXXXXX

Pubblicazione

B.U.R.

Schema di raffronto tra le norme del Ppr e le previsioni della variante allo strumento urbanistico (La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle NdA è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati)

II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del Codice (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	<p>Le aree interessate dalla presente Variante ricadono all'interno della fascia di tutela paesaggistica di 150 metri, individuata ai sensi dell'art. 142, lett. c) del D.Lgs. 42/2004, nonché all'interno della zona fluviale, sia ristretta che allargata.</p> <p>Tali aree sono identificate e riportate nelle schede di approfondimento come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree n. 11, 22, 29, 35 <p>Gli interventi previsti dalla Variante riguardano nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree n. 11: riconfigurazione urbanistica mediante il riconoscimento di tali aree nel tessuto urbano consolidato a destinazione terziaria; • Area n. 22: riclassificazione come area destinata a servizi in progetto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. • Area n. 29, 35: riclassificazione come area destinata a servizi, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. <p>Le modifiche apportate risultano coerenti con le disposizioni dell'articolo in oggetto, senza configurare elementi di contrasto con gli indirizzi di tutela paesaggistica e territoriale vigenti.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 8</p>	

<p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <ol style="list-style-type: none"> il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde; il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale; azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica; il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate; che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume; <p>c. 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.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori</p>	

<p>caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
<p align="center">Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</i></p>	
<p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del Codice.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 6</i> Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr; conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate. <p><i>comma 7</i> Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ol style="list-style-type: none"> castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni; prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno. 	<p>Le aree oggetto della presente Variante riportate nelle schede di approfondimento che ricadono all'interno di territori classificati come foreste e boschi, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 42/2004, sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> Area n. 1; Area n. 3. <p>Le modifiche apportate alle aree sopra indicate consistono in un aggiornamento della loro perimetrazione, in considerazione del fatto che, allo stato attuale, tali porzioni non presentano le caratteristiche di aree boscate, risultando prive di copertura forestale. Tale condizione è attestata dalle perizie forestali allegate alle istanze avanzate dai rispettivi proprietari.</p> <p>La presente Variante non prevede interventi di nuova edificazione né comporta trasformazioni degli usi del suolo in essere.</p> <p>Pertanto, si ritiene che le modifiche proposte non siano in contrasto con le disposizioni e gli indirizzi contenuti nell'articolo sopra richiamato.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 9</i> La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p><i>comma 11</i> I boschi identificati come habitat d'interesse comunitario ai</p>	

<p>sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all'interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all'interno di tali ambiti fino all'approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle "Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte" deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p><i>comma 12</i></p> <p>Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p><i>comma 13</i></p> <p>Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
<p align="center">Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità</p>	
<p><i>Nella Tav.P4 sono rappresentate:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana); - praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina); - aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura). <p><i>I prati stabili sono rappresentati nella Tav. P1.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 10</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto-utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	<p>Le aree oggetto della presente Variante urbanistica, come dettagliato nelle relative schede di approfondimento, comprese all'interno del territorio classificate come aree rurali di elevata biopermeabilità sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area n. 3, 25, 36 <p>Area n. 3:</p> <p>La variante prevede la riclassificazione dell'area come area destinata ad agricoltura di pregio. Si evidenzia che all'interno della stessa è già presente una struttura edilizia esistente che determina una parziale impermeabilizzazione del suolo. La modifica proposta non comporta pertanto nuove significative trasformazioni del suolo né ulteriori processi di impermeabilizzazione, risultando coerente con le finalità di tutela della permeabilità e della funzionalità ecologica dei suoli rurali previste dal PPR.</p> <p>Area n. 25:</p> <p>La variante prevede la riclassificazione dell'area come area destinata a servizi in progetto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. Tale modifica è finalizzata alla correzione di un errore materiale contenuto nello strumento urbanistico vigente e non introduce nuove previsioni di trasformazione rispetto alla situazione</p>

	<p>pianificatoria già prevista.</p> <p>Area n. 36:</p> <p>La variante introduce una riconfigurazione urbanistica mediante il riconoscimento dell'area all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva. L'intervento si configura come adeguamento dello strumento urbanistico allo stato di fatto e al contesto insediativo esistente, senza determinare un'estensione delle aree urbanizzate in ambiti rurali integri.</p>
<p align="center">Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>Le aree oggetto della presente Variante urbanistica, come dettagliato nelle relative schede di approfondimento, comprese all'interno del territorio classificate come aree di elevato interesse agronomico sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area n. 2, 11, 13, 28, 32 e 37. <p>Le previsioni urbanistiche di cui sopra contenute nella Variante non contemplano, nella generalità dei casi, interventi di nuova edificazione, in coerenza con la tutela delle aree agricole ad alto valore agronomico. Fanno eccezione le aree n. 28, 32 e 37, in cui sono previsti interventi limitati ma giustificati da motivazioni riconducibili a esigenze di pubblica utilità.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area n. 28 <p>In quest'area è prevista la realizzazione di un parcheggio a servizio dell'ampliamento del polo sportivo adiacente. L'intervento è finalizzato a garantire un'adeguata dotazione di spazi per la sosta a supporto delle strutture sportive esistenti e di progetto, migliorando l'accessibilità e la fruibilità del complesso sportivo.</p> <p>L'opera assume pertanto carattere di interesse pubblico, in quanto funzionale al potenziamento di un servizio destinato alla collettività.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area n. 32 <p>L'intervento previsto su quest'area consiste in una trasformazione territoriale finalizzata all'ampliamento del polo sportivo esistente. Tale ampliamento è motivato da necessità collettive legate all'incremento della domanda di strutture per la pratica sportiva e per il tempo libero, e risponde all'obiettivo di migliorare l'offerta di servizi sportivi a beneficio della comunità locale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area n. 37 <p>In quest'area è prevista la realizzazione di un'infrastruttura viaria di collegamento. L'intervento assume rilevanza pubblica in quanto risponde all'esigenza di migliorare la rete infrastrutturale primaria e favorendo una distribuzione funzionale dei flussi di traffico e un ordinato sviluppo urbanistico.</p>

	I tre interventi sopra richiamati, pur ricadendo in aree di elevato interesse agronomico, sono giustificati da esigenze di pubblica utilità, evitando il consumo di suolo non motivato e mantenendo un equilibrato rapporto tra sviluppo urbano e tutela del paesaggio agrario.
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 8</i></p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	
<p align="center">Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</p>	
<p><i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo). 	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; 	<p>Le modifiche introdotte dalla Variante sono finalizzate alla ricalibratura di specifiche perimetrazioni normative, con particolare riferimento al riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti e alla riorganizzazione delle potenzialità edificatorie all'interno di ambiti interclusi e già urbanisticamente consolidati.</p> <p>Tali interventi non determinano alterazioni delle morfologie insediative consolidate e già riconosciute dal PPR.</p> <p>L'impostazione della Variante risulta coerente con gli indirizzi e le prescrizioni dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del PPR, in quanto non introduce nuove previsioni di trasformazione territoriale in ambiti a sensibilità paesaggistica elevata, né configura espansioni edilizie in contrasto con gli assetti paesaggistici riconosciuti.</p>

<p>f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi</p>	

<p>liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
<p align="center">Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</p>	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite); - m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <p><i>comma 4</i> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>Le aree oggetto della presente Variante urbanistica, come dettagliatamente descritto nelle rispettive schede di approfondimento che ricadono all'interno del perimetro del territorio comunale classificato come "area urbana consolidata" (categoria m.i.3), sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> Area n. 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 33, 34, 37; 2, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26. <p>Le modifiche previste possono essere ricondotte a tre tipologie di intervento, ciascuna giustificata da specifiche finalità pianificatorie:</p> <ol style="list-style-type: none"> Aggiornamento delle categorie urbanistiche finalizzato al riconoscimento di aree a servizi. Tali aree sono la n. 2, 14, 15, 18, 22, 26, 28 sono oggetto di aggiornamento delle categorie urbanistiche ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., al fine di riconoscere formalmente spazi a servizi pubblici esistenti. Motivazione: l'aggiornamento ha carattere ricognitivo e non comporta modifiche morfologiche al tessuto insediativo esistente, ma mira a garantire coerenza tra stato di fatto e classificazione urbanistica. Riconoscimento di ambiti già attuati e consolidati. Le aree n. 10, 11, 13, 16, 27, 37 vengono riconosciute come ambiti pienamente consolidati. Motivazione: non sono previsti interventi di nuova edificazione. La Variante si limita a recepire l'attuale configurazione morfologica e insediativa, già coerente con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), formalizzando il consolidamento urbanistico delle aree. Definizione di ambiti di completamento urbano. Le aree n. 12, 17, 19, 21, 23, 24, 30, 33, 34, sono identificate come ambiti di completamento all'interno di un contesto urbano già strutturato. Motivazione: gli interventi previsti sono mirati al completamento del tessuto esistente, senza alterarne i caratteri strutturali. Le prescrizioni contenute nelle schede di ambito assicurano l'inserimento armonico dei nuovi interventi, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel presente

	articolo.
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	<p>Le modifiche introdotte dalla Variante non riguardano le parti del tessuto insediativo originario precedenti al 1950.</p>
<p align="center">Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde. 	<p>Le aree interessate dalla presente Variante urbanistica, come dettagliatamente descritto nelle relative schede di approfondimento, sono classificate dal PPR come "tessuti discontinui suburbani" (categoria m.i.4). Le aree oggetto di intervento sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> Area n. 7, 9, 31. <p>Le modifiche proposte nell'ambito della Variante si articolano in due principali tipologie di intervento, ciascuna giustificata da specifiche finalità urbanistiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> Aggiornamento della classificazione urbanistica per il riconoscimento delle destinazioni d'uso consolidate. L'intervento interessa delle aree già urbanisticamente consolidate, con l'obiettivo di adeguare la classificazione urbanistica alle destinazioni d'uso effettivamente in essere. Motivazione: si tratta di un intervento a carattere ricognitivo, privo di impatti morfologici sul tessuto insediativo esistente. Definizione di ambiti di completamento urbano. L'area n. 31 è identificata come ambito di completamento all'interno di un contesto insediativo già strutturato. <p>Motivazione: le previsioni di completamento sono finalizzate al completamento funzionale e morfologico del tessuto suburbano esistente.</p>
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale 	<p>Le modifiche introdotte dalla Variante sono coerenti con le direttive riportate nel presente articolo.</p> <p>Le prescrizioni contenute nelle schede di ambito assicurano l'inserimento armonico dei nuovi interventi, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel presente articolo.</p>

<p>nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	
<p align="center">Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</p>	
<p><i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</i> <i>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connessi al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</i></p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; rientrano in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti; <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42; 	<p>Le aree interessate dalla presente Variante urbanistica, come dettagliatamente descritto nelle relative schede di approfondimento, sono classificate dal PPR come "insediamenti specialistici organizzati" (categoria m.i.5). Le aree oggetto di intervento sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area n. 8, 20 e 25 <p>Le modifiche introdotte dalla Variante prevedono l'aggiornamento della classificazione urbanistica per il riconoscimento delle destinazioni d'uso consolidate. L'intervento interessa delle aree già urbanisticamente consolidate, con l'obiettivo di adeguare la classificazione urbanistica alle destinazioni d'uso effettivamente in essere.</p> <p>Motivazione: si tratta di un intervento a carattere ricognitivo, privo di impatti morfologici sul tessuto insediativo esistente.</p>

<p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articolo 34 comma 5.</p>	
<p align="center">Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</p>	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> - m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo); - m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni). Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree</p>	<p>L' area oggetto della presente Variante urbanistica, come dettagliato nelle relative schede di approfondimento, compresa all'interno del territorio classificato come area di dispersione insediativa e l'area n. 36:</p> <p>La variante introduce una riconfigurazione urbanistica mediante il riconoscimento dell'area all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione produttiva. L'intervento si configura come adeguamento dello strumento urbanistico allo stato di fatto e al contesto insediativo esistente, senza determinare un'estensione delle aree urbanizzate in ambiti rurali integri.</p>

costruite;	
c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;	
d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.	

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle

Le aree interessate dalla presente Variante urbanistica, come dettagliatamente riportato nelle relative schede di approfondimento, sono classificate dal PPR come "insediamenti rurali" (categoria m.i.10).

Le aree oggetto di intervento ricadenti in categoria 10 sono le seguenti:

- Aree n. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 13, 22, 25, 28, 31, 32, 36, 37

Le modifiche introdotte si articolano in tre tipologie di intervento, ciascuna delle quali è finalizzata a garantire la coerenza tra lo stato di fatto, le previsioni del PRGC vigente e le direttive paesaggistiche contenute nel PPR.

1. Aggiornamento della classificazione urbanistica per il riconoscimento delle destinazioni d'uso consolidate. Questa tipologia riguarda le aree n. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 11, 22, 25, 36, 37. L'intervento consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, in contesti già consolidati dal punto di vista insediativo.

Motivazione: Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.

2. Definizione di ambiti di completamento urbano

Le aree n. 13, 31, 32 sono identificate come ambiti di completamento, in quanto inserite in contesti rurali caratterizzati da una struttura insediativa già in parte definita.

Motivazione: Le previsioni di completamento hanno l'obiettivo di favorire la razionalizzazione del tessuto


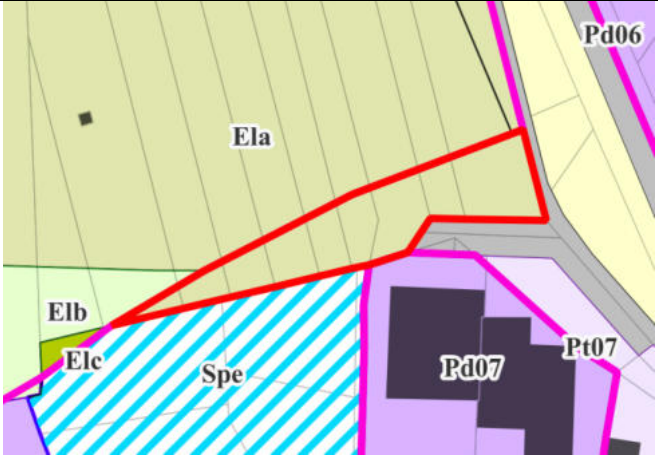


<p>implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	<p>edilizio esistente e il potenziamento delle dotazioni infrastrutturali e di servizio, in linea con il contesto urbano.</p> <p>La variante prevede l'aggiornamento della categoria urbanistica relativa all'area n. 28, mediante il riconoscimento della stessa come area destinata a servizi.</p> <p>Motivazione:</p> <p>L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parcheggio a servizio del polo sportivo adiacente e del suo previsto ampliamento. Tale previsione risponde all'esigenza di garantire un'adeguata dotazione di spazi per la sosta a supporto delle attività sportive e ricreative, contribuendo al miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità delle strutture esistenti. L'opera assume pertanto carattere di interesse pubblico, in quanto funzionale al potenziamento di servizi destinati alla collettività</p> <p>Le prescrizioni normative contenute nel PRGC garantiscono il pieno rispetto delle direttive e dei criteri di compatibilità paesaggistica stabiliti dal presente articolo del PPR, assicurando un corretto inserimento degli interventi nel contesto territoriale e ambientale.</p>
--	--

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

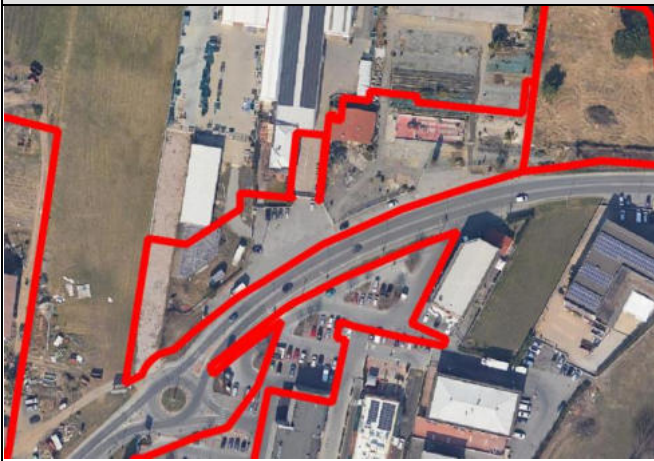
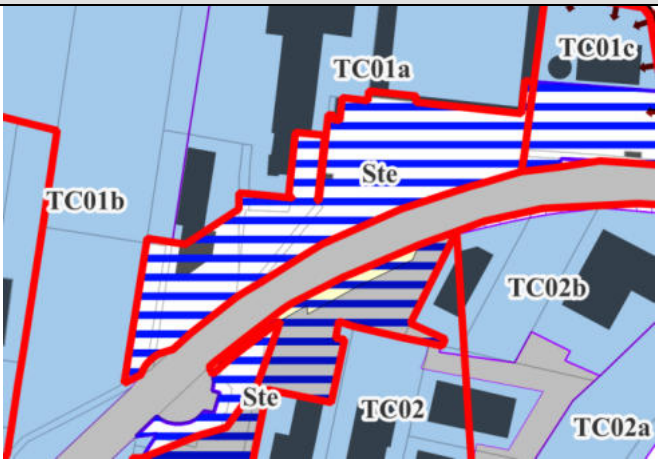


AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

L'area di variante n.1 dal PRG vigente era individuata come "Pt07 – Area di completamento per attività produttive", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Ela - Area a destinazione agricola".

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA). 	<p>Componenti naturalistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Territori a prevalente copertura boscata (art. 16); <p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 40 prevede che per le aree rurali di pianura o collina (m.i.10) debba essere perseguito l'obiettivo di contenere le proliferazioni insediative, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	


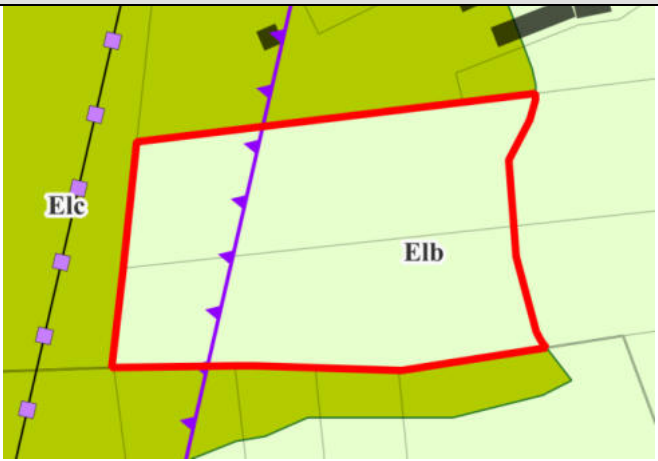


AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

L'area di variante n.2 dal PRG vigente era individuata come "TC01a – Aree per attività Terziarie e Commerciali", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Ste – Servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali esistenti", recependo le indicazioni riportate all'interno del progetto approvato e depositato in comune.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p>Componente naturalistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); <p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10. • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante. Inoltre, tale ambito non era presente nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	



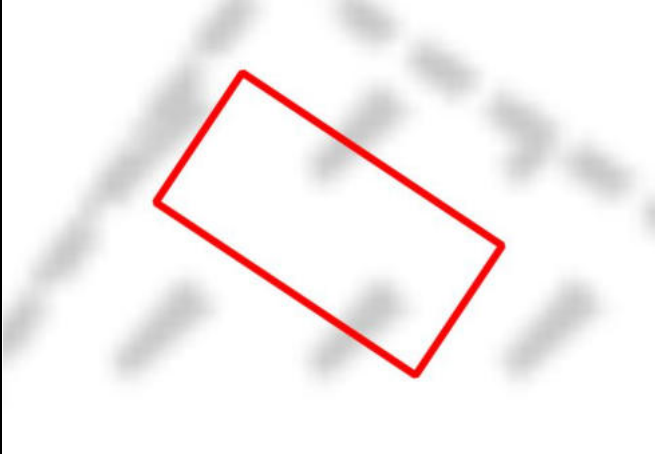
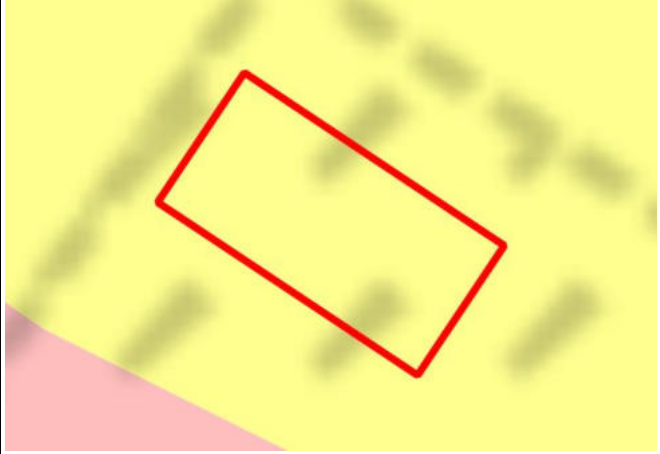
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)

L'area di variante n.3 dal PRG vigente era individuata come "Elc – Area boscata", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Elb – Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate", recependo le indicazioni della relazione forestale redatta dal dottor forestale Francesco Ciasca.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA). 	<p>Componenti naturalistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Territori a prevalente copertura boscata (art. 16). • Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19) <p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 40 prevede che per le aree rurali di pianura o collina (m.i.10) debba essere perseguito l'obiettivo di contenere le proliferazioni insediative, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante. Per quanto riguarda i territori a prevalente copertura boscata, come illustrato all'interno della relazione forestale, essa non è più presente.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	


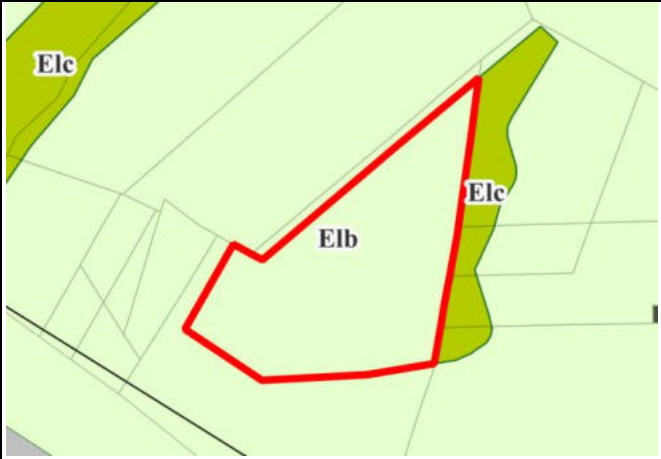
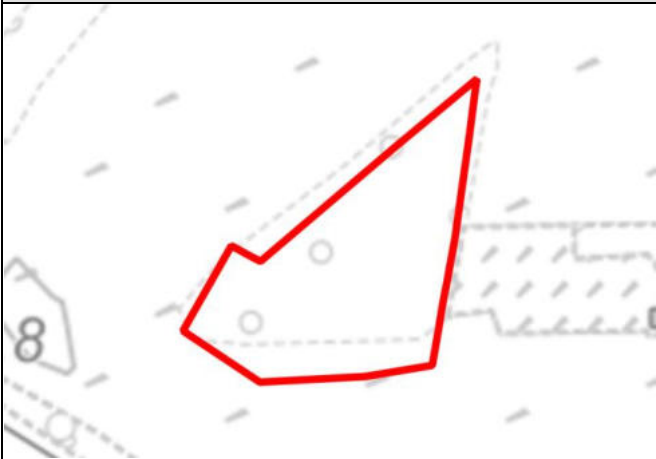
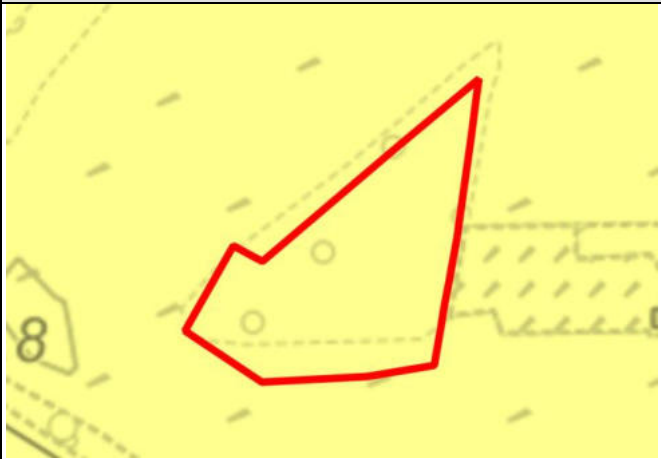
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

L'area di variante n.4 dal PRG vigente era individuata come "Ela – Area a destinazione agricola", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Elf - Area a destinazione agricola", accogliendo l'osservazione pervenuta con protocollo n. 7306/2022 del 21/03/2022.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	Componenti morfologico-insediative: <ul style="list-style-type: none"> • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 40 prevede che per le aree rurali di pianura o collina (m.i.10) debba essere perseguito l'obiettivo di contenere le proliferazioni insediative, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante, in quanto l'impianto tecnologico è già stato realizzato perciò si tratta solo di riconoscere l'uso del suolo attuale.</i>	
CONCLUSIONI	
<i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i>	


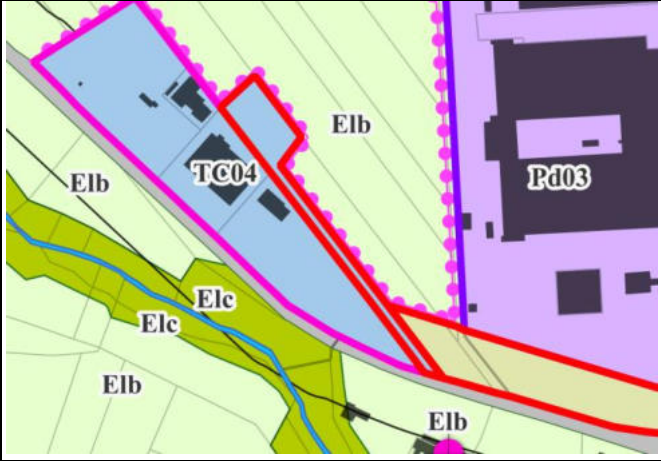

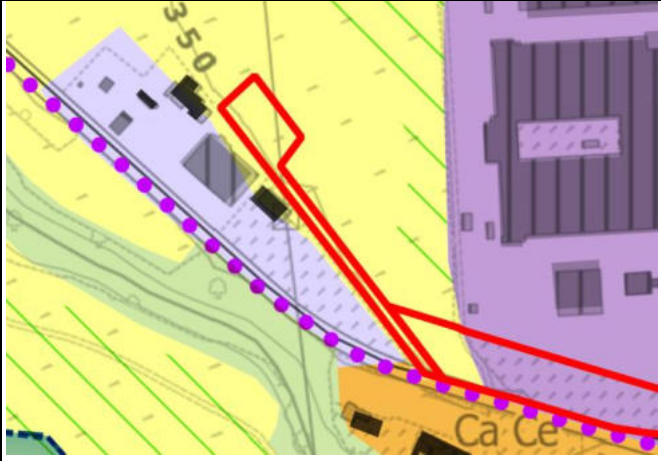
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 5)

L'area di variante n.5 dal PRG vigente era individuata come "Elc – Area boscata", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Elb – Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate", recependo le indicazioni della relazione forestale redatta dal dottor forestale Paolo Settembri.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<i>Componenti morfologico-insediative:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 40 prevede che per le aree rurali di pianura o collina (m.i.10) debba essere perseguito l'obiettivo di contenere le proliferazioni insediative, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante. L'impatto della trasformazione sul territorio è di entità limitata o nullo sia dal punto di vista idrogeologico che paesaggistico.</i>	
CONCLUSIONI	
<i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i>	


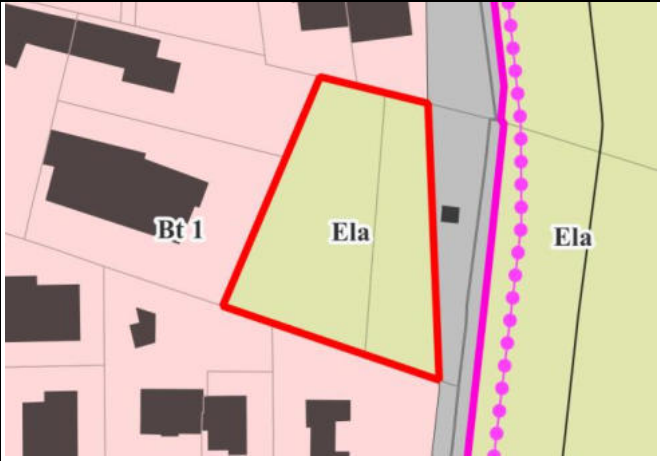
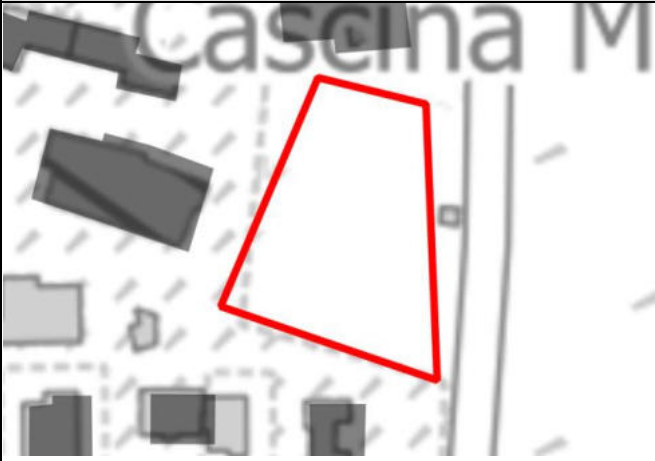
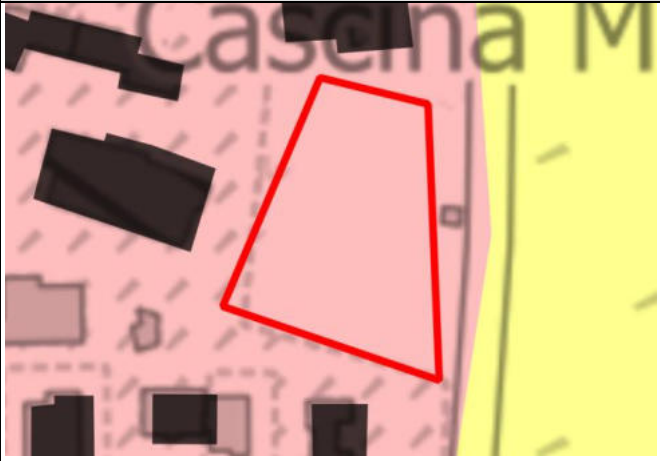
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 6)

L'area di variante n.6 dal PRG vigente era individuata come "Elb – Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "TC03 – Aree per attività Terziarie e Commerciali", accogliendo l'osservazione pervenuta con protocollo n. 22328/2025 del 15/09/2025.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 40 prevede che per le aree rurali di pianura o collina (m.i.11) debba essere perseguito l'obiettivo di contenere le proliferazioni insediative, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante, poiché l'intervento non comporta un aumento della superficie da destinare a terziario e commerciale ma solo uno spostamento da una porzione ad un'altra del territorio.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	

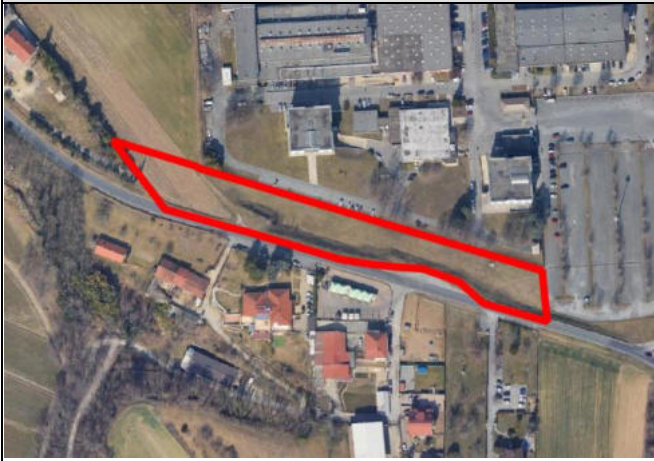
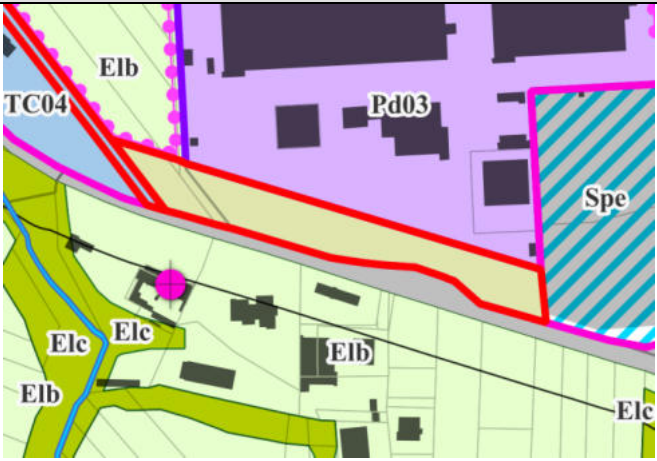


AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 7)

L'area di variante n.7 dal PRG vigente era individuata come "Ct05 - Area di completamento" mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come - "Ela – Area a destinazione agricola", accogliendo l'osservazione pervenuta con protocollo n. 1585/2026 del 20/01/2026.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti discontinui subumani (art. 36) m.i.4.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 36 prevede che per i tessuti discontinui suburbani (m.i.4) debba essere perseguito l'obiettivo di contenere e razionalizzare la proliferazione degli insediamenti, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante in quanto, come riportato nella scheda normativa non sono consentite nuove costruzioni.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	





AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 8)

L'area di variante n.8 dal PRG vigente era individuata come "TC04 – Aree per attività Terziarie e Commerciali", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Elb - Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate", in quanto tale ambito non risulta attuabile a causa della presenza di un gasdotto e dalla necessità di mantenere le distanze minime previste per legge dalle altrui proprietà.

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p><i>Componenti naturalistico-ambientali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5; • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p> <p>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 37 prevede che per gli insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) sono consentiti interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie lorda, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante, riconoscendolo come "Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate".</p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p> <p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	




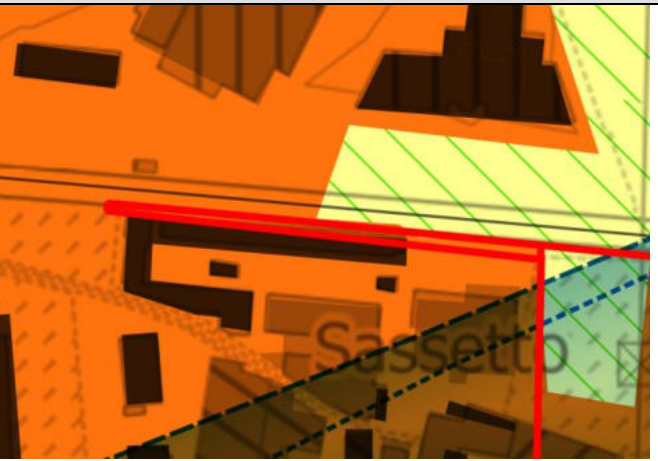
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 9)

L'area di variante n.9 dal PRG vigente era individuata come "Bt 2 – Area di completamento", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "TC06 – Aree per attività Terziarie e Commerciali", a seguito di un'attenta analisi della zonizzazione è stato corretto questo errore materiale.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<i>Componenti morfologico-insediative:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti discontinui subumani (art. 36) m.i.4.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 36 prevede che per i tessuti discontinui suburbani (m.i.4) debba essere perseguito l'obiettivo di contenere e razionalizzare la proliferazione degli insediamenti, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante in quanto, come riportato nella scheda normativa non sono consentite nuove costruzioni.</i>	
CONCLUSIONI	
<i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i>	


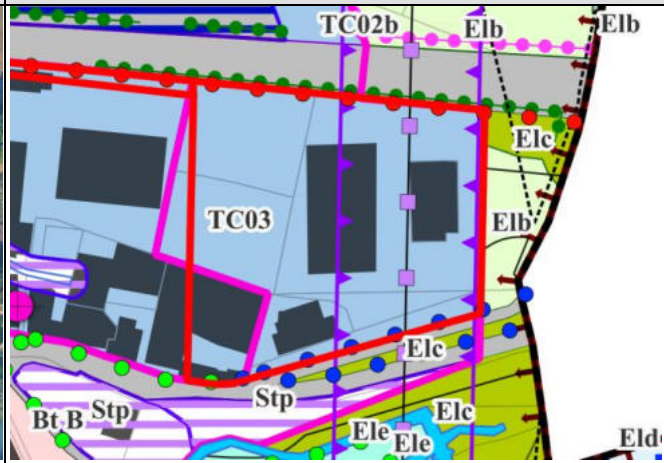

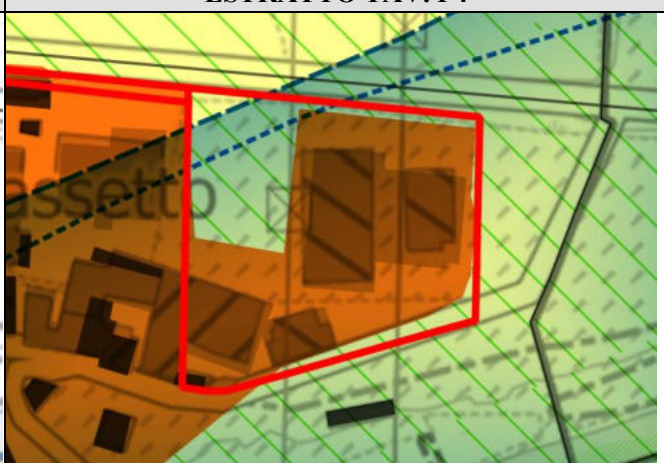
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 10)

L'area di variante n.10 dal PRG vigente era individuata come “Stp – Servizi per attività Terziarie e Commerciali”, mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come “TC03 – Aree per attività Terziarie e Commerciali”, a seguito della decisione della municipalità di non perseguire più questa previsione ma integrare l'area nella adiacente TC.

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere e delle esigenze funzionali dell'area, in contesti già consolidati dal punto di vista insediativo.</i></p> <p><i>La modifica della destinazione d'uso si rende necessaria in quanto l'attuale classificazione urbanistica comporta difficoltà nell'attuazione e nell'organizzazione dei servizi previsti, limitandone la piena funzionalità. L'intervento è pertanto finalizzato a rendere coerente la disciplina urbanistica con le esigenze operative e con l'uso effettivo degli spazi.</i></p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p>	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 11)


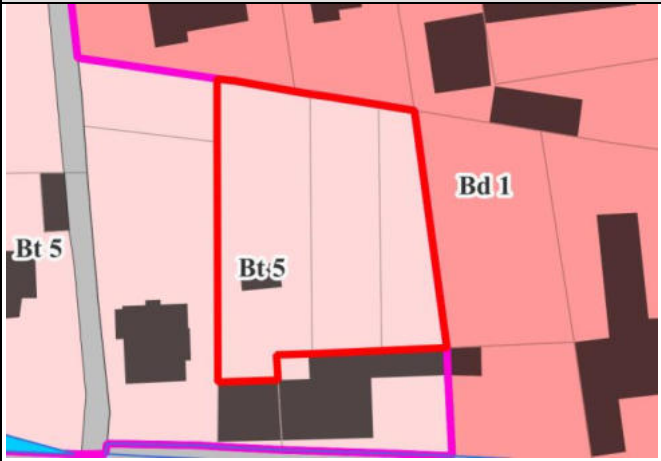

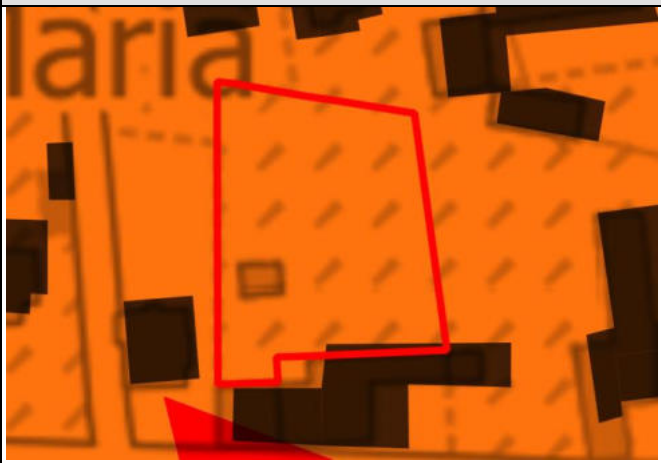
L'area di variante n.10 dal PRG vigente era individuata come "Stp – Servizi per attività Terziarie e Commerciali", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "TC03 – Aree per attività Terziarie e Commerciali", a seguito della decisione della municipalità di non perseguire più questa previsione ma integrare l'area nella adiacente TC.

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna ai sensi dell'art. 142, c. 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004. 	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p>Componenti naturalistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona fluviale allargata (art. 14); • Zona fluviale interna (art. 14); • Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); <p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3. • Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10.
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p> <p>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere e delle esigenze funzionali dell'area, in contesti già consolidati dal punto di vista insediativo.</p> <p>La modifica della destinazione d'uso si rende necessaria in quanto l'attuale classificazione urbanistica comporta difficoltà nell'attuazione e nell'organizzazione dei servizi previsti, limitandone la piena funzionalità. L'intervento è pertanto finalizzato a rendere coerente la disciplina urbanistica con le esigenze operative e con l'uso effettivo degli spazi.</p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p>	

Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.


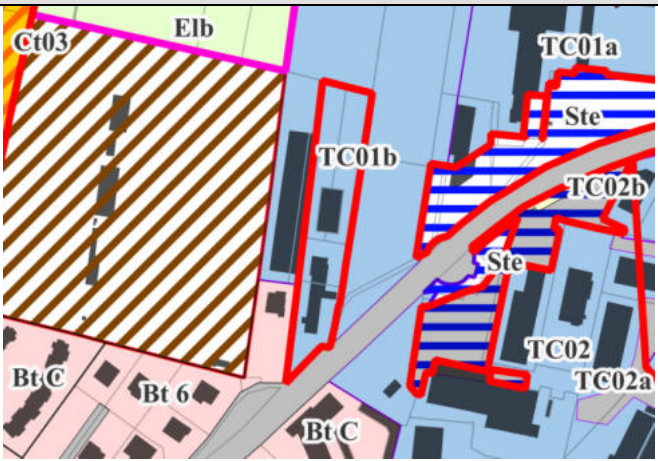


AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 12)

L'area di variante n.12 dal PRG vigente era individuata come "Ct13 – Area di completamento", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Bt5 – Area di completamento", a seguito dell'errore materiale dovuto alla non modificazione dell'area nonostante all'interno delle controdeduzioni essa venga indicata come accolta.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri urbani (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante nonostante generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche, le modifiche introdotte dalla variante modificano la sigla dell'area normativa ma essa era già prevista dal PRG vigente come area di completamento.</i></p>	


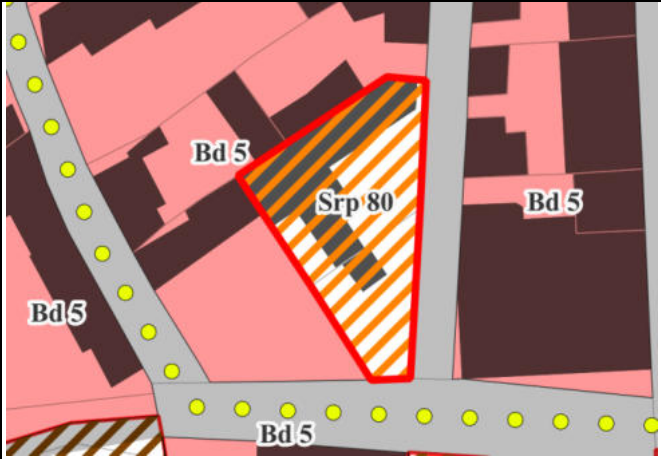

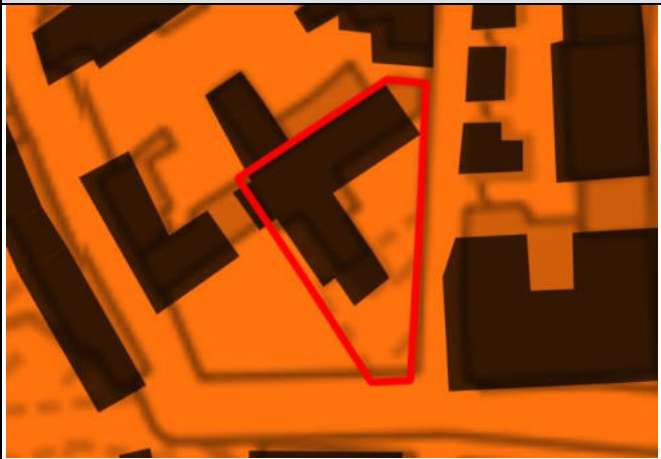
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 13)

L'area di variante n.13 dal PRG vigente era individuata come "Bt6 – Area di completamento", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "TC01b – Aree per attività Terziarie e Commerciali", accogliendo la proposta di modifica pervenuta dalla proprietà in data 12 febbraio 2024.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti naturalistico-ambientali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3; • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, in contesti già consolidati dal punto di vista insediativo. Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	


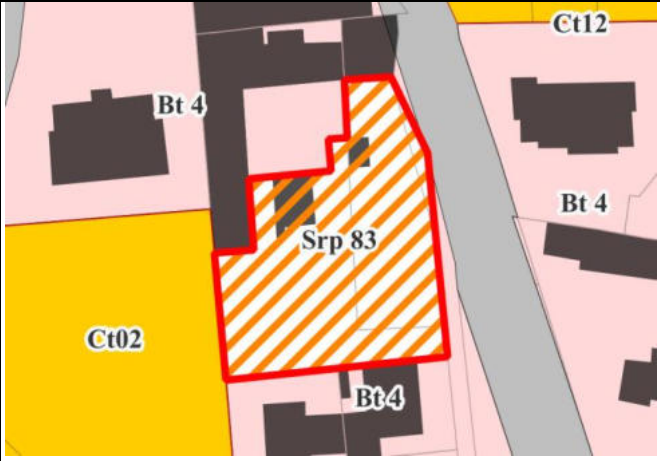

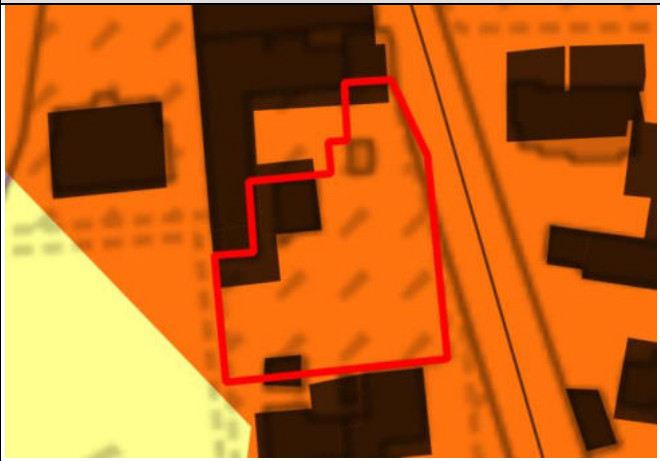
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 14)

L'area di variante n.14 dal PRG vigente era individuata come “Bd – Area residenziale densa”, mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come “Sre 80 – Aree per attrezzature e servizi esistenti”.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri urbani (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	


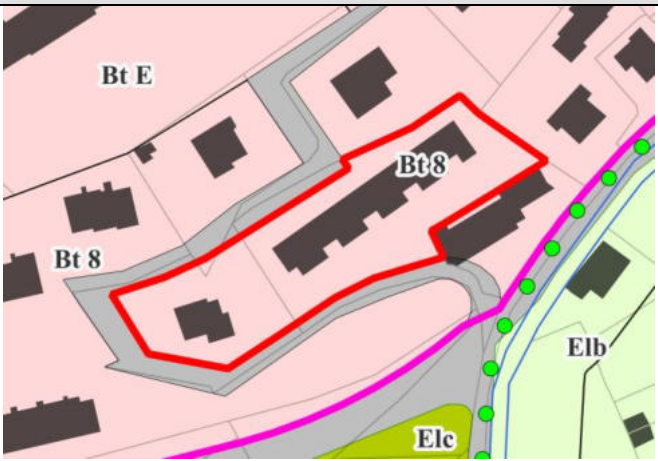


AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 15)

L'area di variante n.15 dal PRG vigente era individuata come “Bt4 – Area residenziale in transizione”, mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come “Srp 83 – Aree per attrezzature e servizi in progetto”.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri urbani (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	


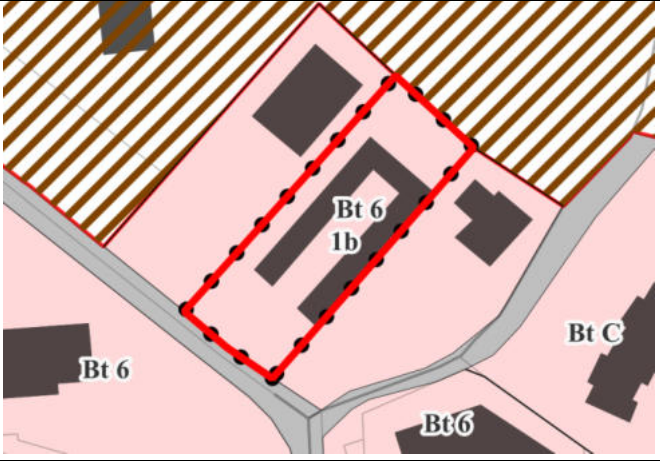
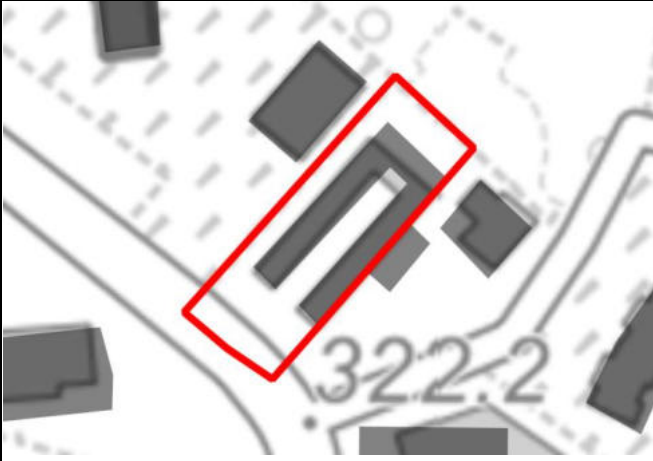

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 16)

L'area di variante n.16 dal PRG vigente era individuata come "Ct22 – Area di completamento", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Bt 8 – Area di completamento", a seguito dell'errore materiale dovuto alla non modificazione dell'area nonostante all'interno delle controdeduzioni essa venga indicata come accolta.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, in contesti già consolidati dal punto di vista insediativo. Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante nonostante generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche, le modifiche introdotte dalla variante modificano la sigla dell'area normativa ma essa era già prevista dal PRG vigente come area di completamento.</i></p>	


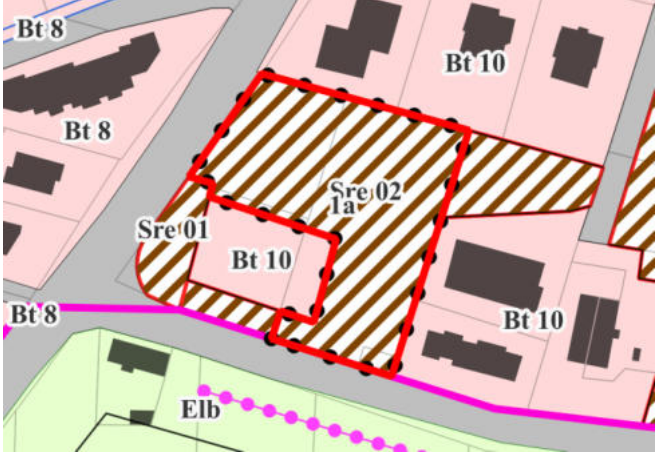

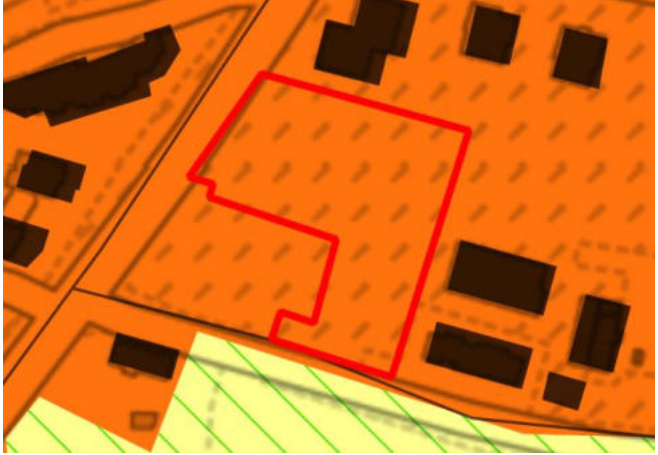
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 17)

L'area di variante n.17 dal PRG vigente era individuata come “Bt 6 – Area di completamento”, mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come “Bt 6 – Area di completamento” sottoposto ad attuazione convenzionata unitaria, a seguito dell'accoglimento dei contenuti della DGR n. 17 del 30/04/2024.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	Componenti morfologico-insediative: <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento delle modalità di attuazione degli interventi già ammessi dal PRGC vigente.</p> <p>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	


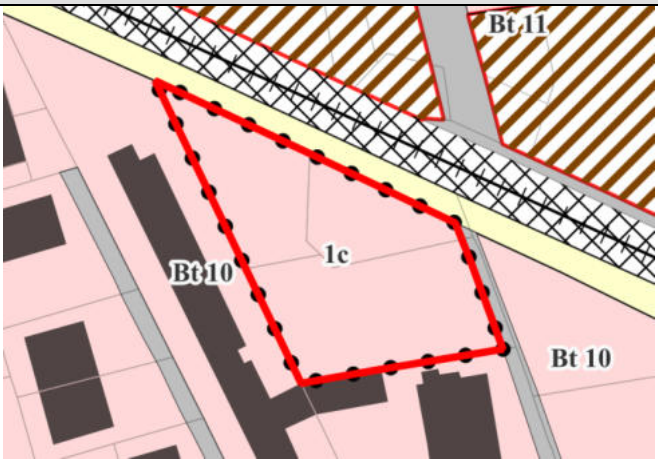
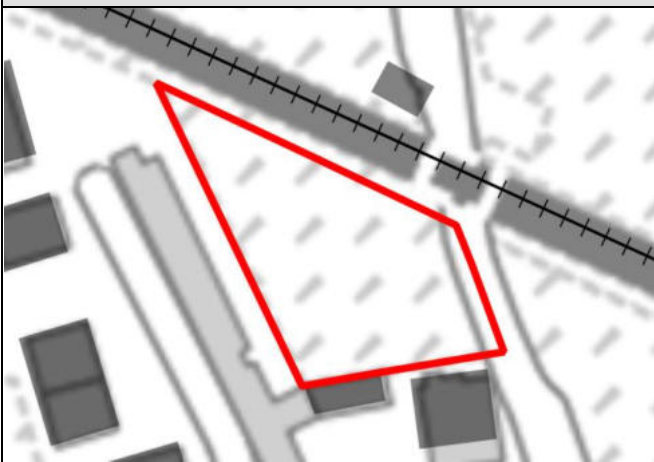

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 18)

L'area di variante n.18 dal PRG vigente era individuata come "Sre 02 – Aree per attrezzature e servizi esistenti", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Sre 02 – Aree per attrezzature e servizi esistenti" sottoposto ad attuazione convenzionata unitaria, a seguito dell'accoglimento dei contenuti della DGR n. 17 del 30/04/2024.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	Componenti morfologico-insediative: <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, nello specifico la Variante introduce e riconosce una nuova area a servizi ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i..</p> <p>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	



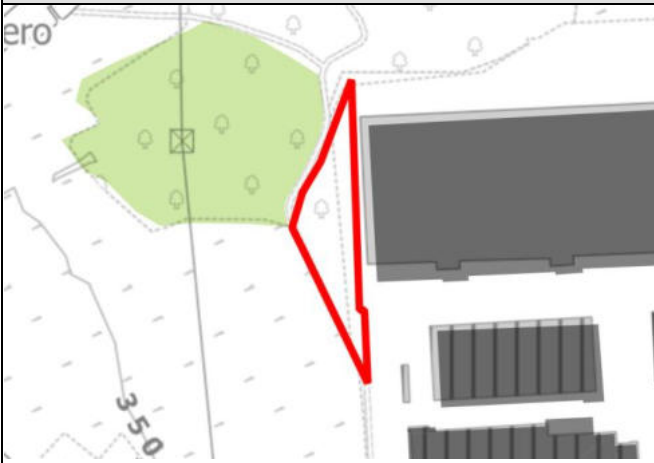

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 19)

L'area di variante n.17 dal PRG vigente era individuata come "Bt 10 – Area di completamento", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Bt 10 – Area di completamento" sottoposto ad attuazione convenzionata unitaria, a seguito dell'accoglimento dei contenuti della DGR n. 17 del 30/04/2024.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento delle modalità di attuazione degli interventi già ammessi dal PRGC vigente.</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	



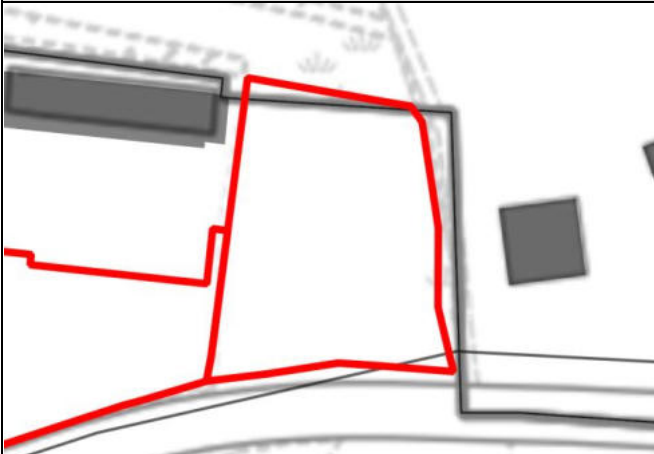
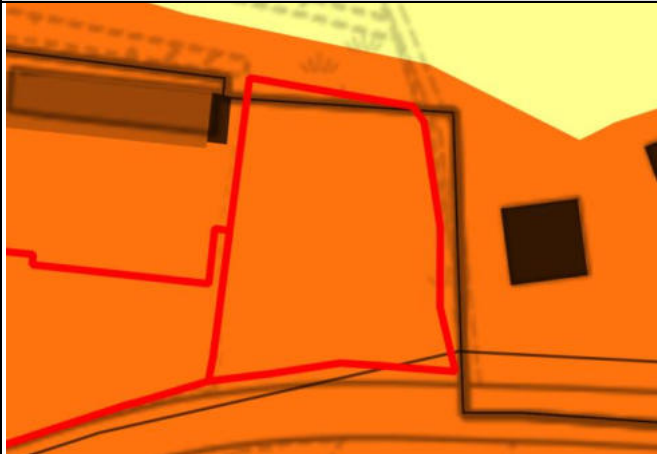
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 20)

L'area di variante n.20 dal PRG vigente era individuata come “Elb – Area a destinazione agricola con elevata produttività e/o colture specializzate”, mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come “Pd03 – Area consolidata per attività produttive”, a seguito del recepimento del progetto di ampliamento ricevuto ed approvato dalla municipalità.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Insedimenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5.</i>
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento delle modalità di attuazione degli interventi già ammessi dal PRGC vigente.</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	


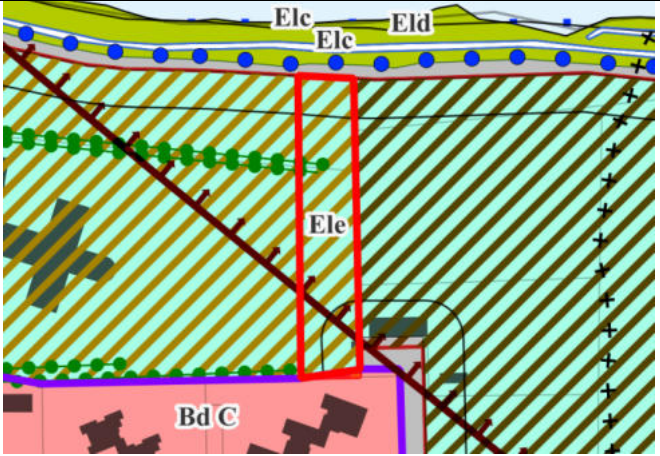
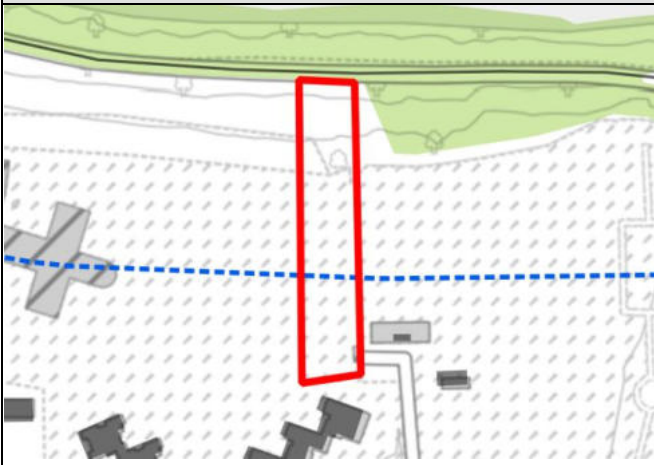
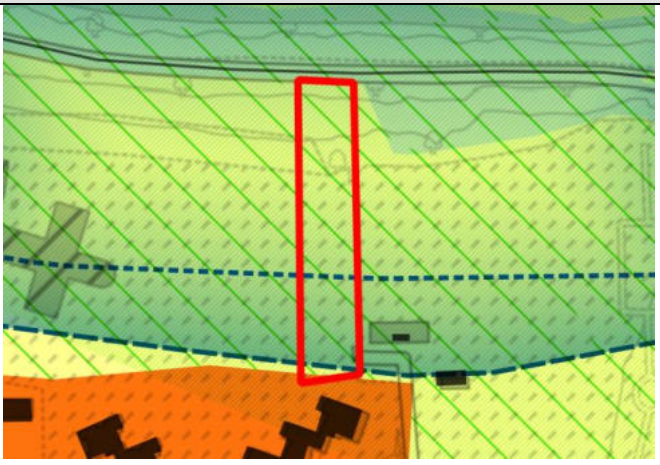
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 21)

L'area di variante n.21 dal PRG vigente era individuata come "TC01a – Aree per attività Terziarie e Commerciali", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "TC01c – Aree per attività Terziarie e Commerciali", a seguito dell'accoglimento dei contenuti della D.C.C. n. 64 del 22/12/2021.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento delle modalità di attuazione degli interventi già ammessi dal PRGC vigente.</p> <p>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</p>	
CONCLUSIONI	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 22)

L'area di variante n.22 dal PRG vigente era individuata come "Sre 17 – Aree per attrezzature e servizi esistenti", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Srp 44 – Aree per attrezzature e servizi in progetto", a seguito di un'attenta analisi della zonizzazione è stato corretto questo errore materiale.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna ai sensi dell'art. 142, c. 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004. 	<p>Componenti naturalistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona fluviale allargata (art. 14); • Zona Fluviale Interna (art.14) • Aree di elevato interesse agronomico; <p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali; • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.; • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, in contesti già consolidati dal punto di vista insediativo. Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto</p>	


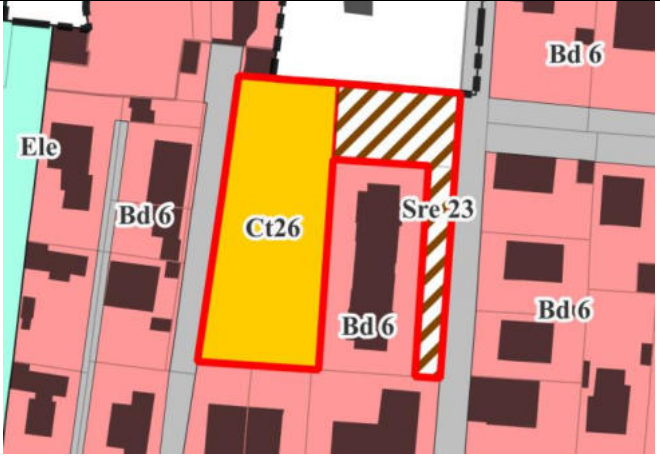

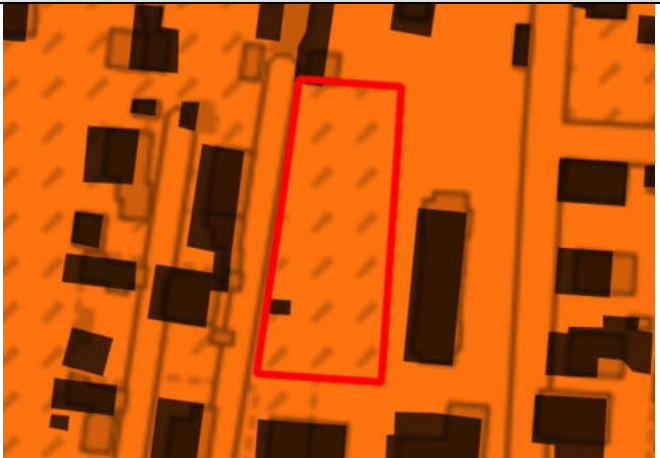
insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.

CONCLUSIONI

Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.


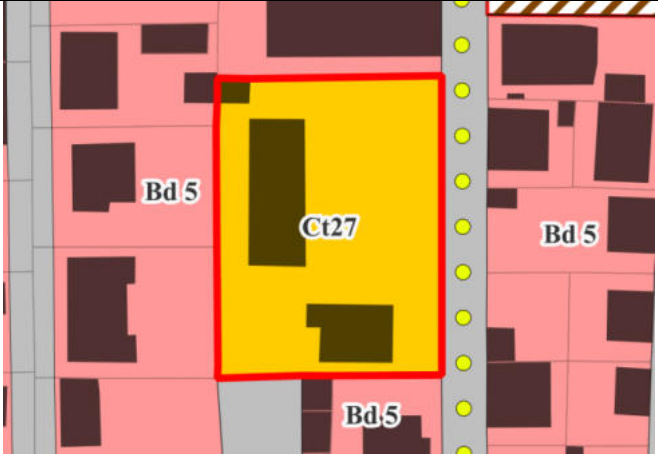


AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 23)

L'area di variante n.23 dal PRG vigente era individuata come "Sre 23 – Aree per attrezzature e servizi esistenti", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Ct26 – Area di completamento", accogliendo la volontà del comune di valorizzare talune aree di proprietà comunale.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	


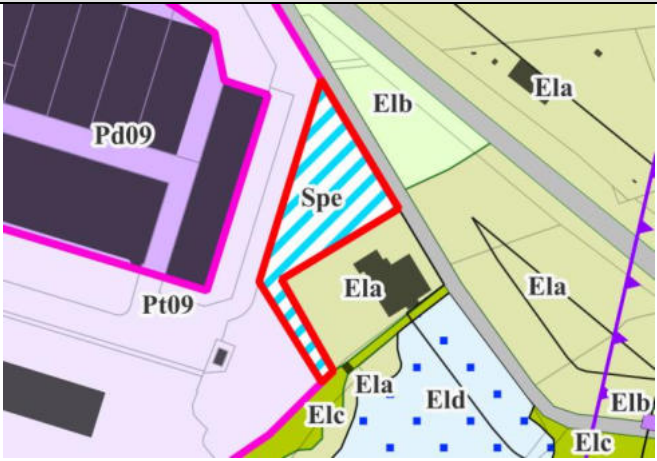


AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 24)

L'area di variante n.24 dal PRG vigente era individuata come "Sre 36 – Aree per attrezzature e servizi esistenti", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Ct27 – Area di completamento", accogliendo la volontà del comune di valorizzare talune aree di proprietà comunale.

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p> <p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</i></p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p> <p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 25)

L'area di variante n.25 dal PRG vigente era individuata come "Pt09 – Area produttiva e artigianale in transizione", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Spe – Aree a servizi per attività produttive esistenti", in quanto, a seguito di un'attenta analisi della zonizzazione, è stato riconosciuto e corretto questo errore materiale che consisteva nella mancata identificazione del servizio.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti naturalistico-ambientali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19); <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5; • Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, nello specifico la Variante introduce e riconosce una nuova area a servizi ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i..</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del</i></p>	


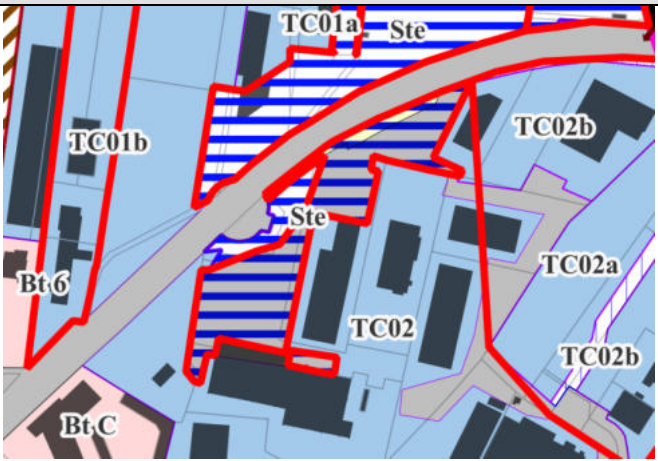

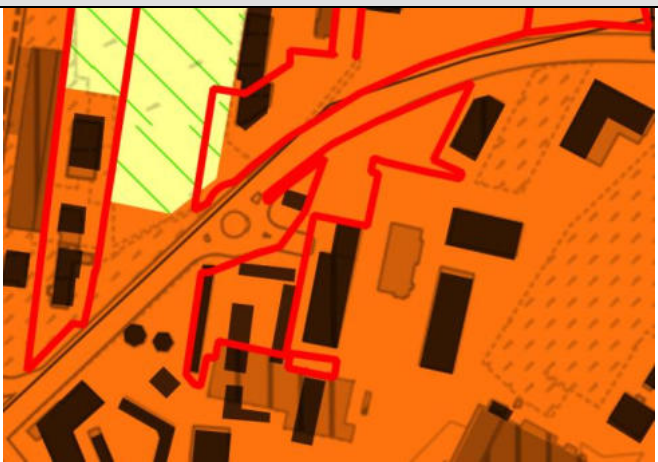
suolo e destinazione urbanistica.

CONCLUSIONI

Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.


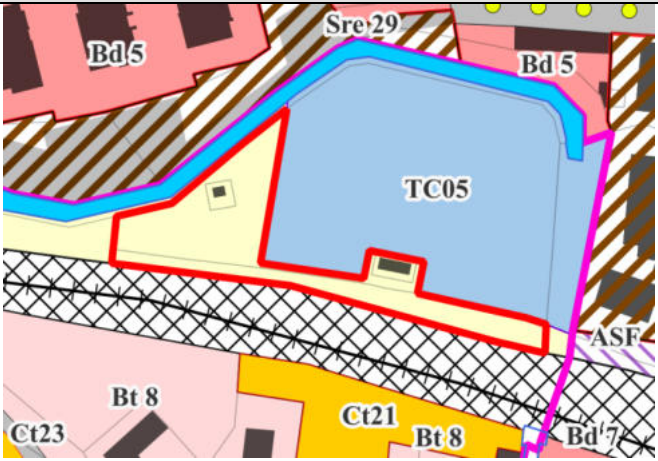
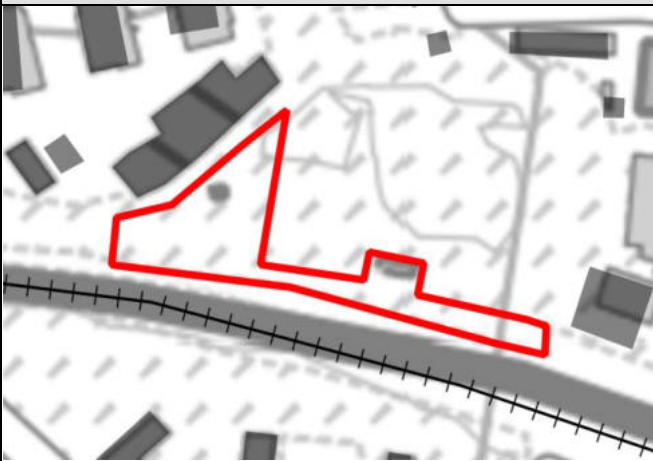

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 26)

L'area di variante n.26 dal PRG vigente era individuata come "Viabilità esistente", mentre in ambito di variante, a seguito di un'attenta analisi della zonizzazione, è stata correttamente riclassificata come 'Ste – Servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali esistenti', al fine di correggere un errore materiale che non aveva indicato tale servizio.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, nello specifico la Variante introduce e riconosce una nuova area a servizi ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i..</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	


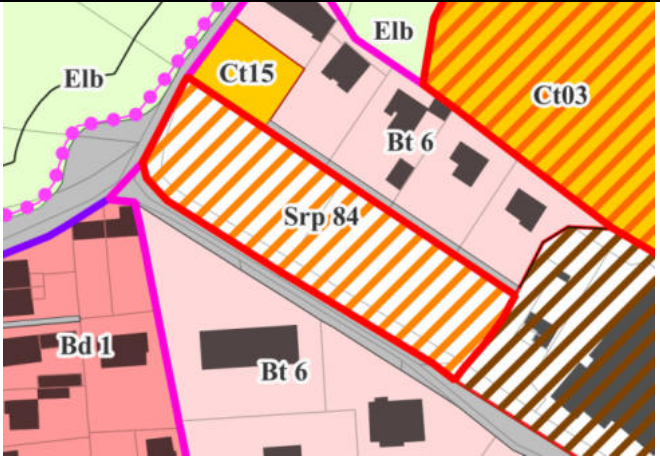

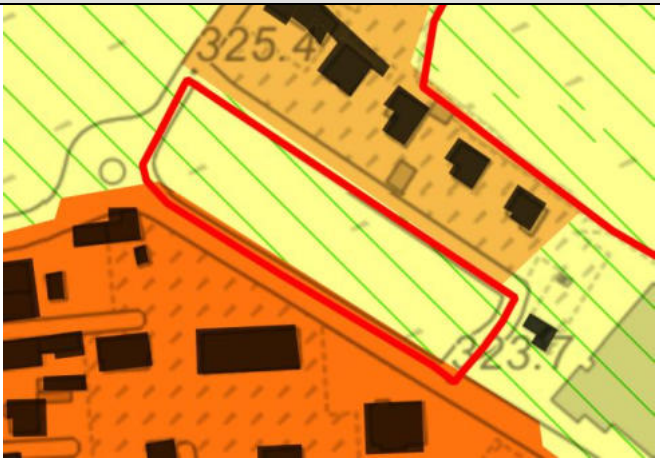
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 27)

L'area di variante n.27 dal PRG vigente era individuata come "TC05 – Area a destinazione terziaria, direzionale, commerciale". In ambito di variante, a seguito di un'attenta analisi della zonizzazione, è stata correttamente riclassificata come "Elf - aree di pertinenza delle reti infrastrutturali e dei servizi tecnologici" al fine di correggere un errore materiale che non aveva indicato tale servizio.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, in contesti già consolidati dal punto di vista insediativo. Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	





AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 28)

L'area di variante n.28 dal PRG vigente era individuata come "Elb – Area agricola con elevata produttività", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Srp 84 – servizi alla residenza in progetto", al fine di garantire i servizi necessari all'ampliamento del polo sportivo adiacente.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti naturalistico-ambientali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3; • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	


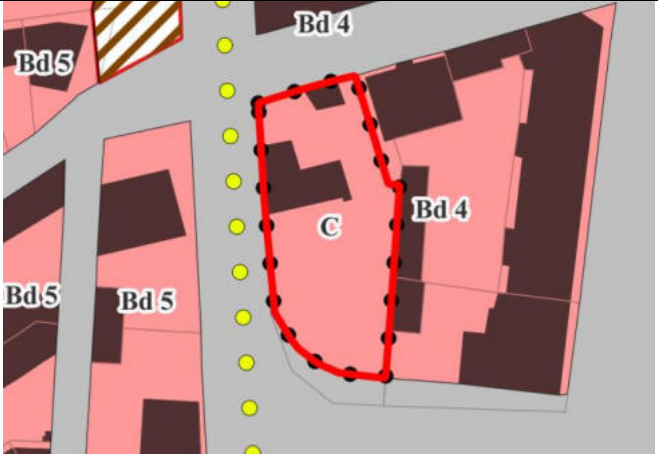
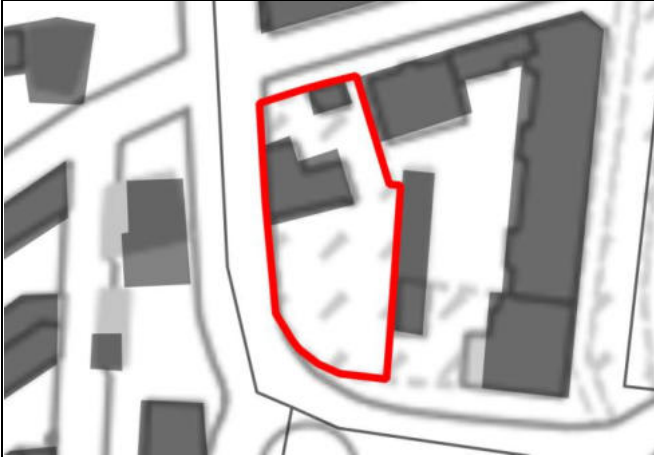

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 29)

L'area di variante n.29 dal PRG vigente era individuata come “ESD01 – Area per edilizia sociale con riutilizzo di strutture esistenti”, mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come “Sre 83 – Area a servizi alla residenza esistenti”, al fine di ricollocare le previsioni di edilizia sociale in ambiti in cui risulta più agevole la loro attuazione, nell’ottica di favorire una più efficace valorizzazione e realizzazione degli interventi di edilizia sociale.

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna ai sensi dell'art. 142, c. 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004. 	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p>Componenti naturalistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona fluviale allargata (art. 14); • Zona Fluviale Interna (art.14) <p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri minori (m.i.2) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p>	
<p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	


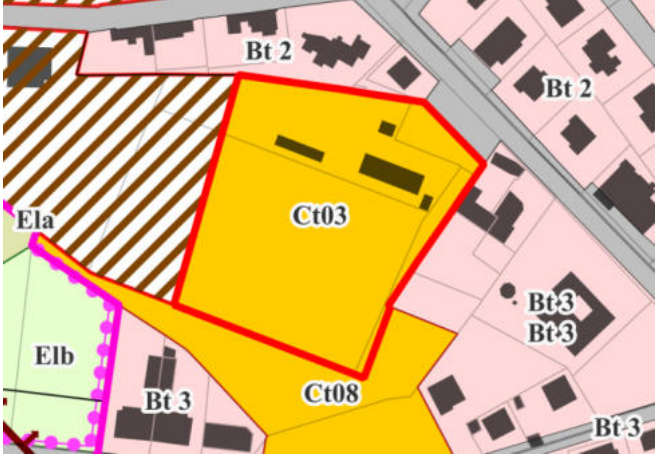

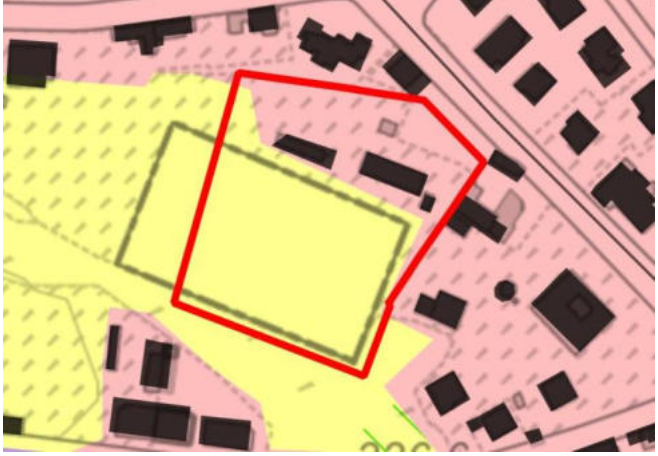
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 30)

L'area di variante n.30 dal PRG vigente era individuata come "Bd 4 – Area residenziale densa", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Bd 4 – Area residenziale densa" sottoposto ad attuazione convenzionata unitaria, a seguito dell'accoglimento dei contenuti della DGR n. 41 del 21/11/2025.

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p> <p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento delle modalità di attuazione degli interventi già ammessi dal PRGC vigente.</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p> <p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	




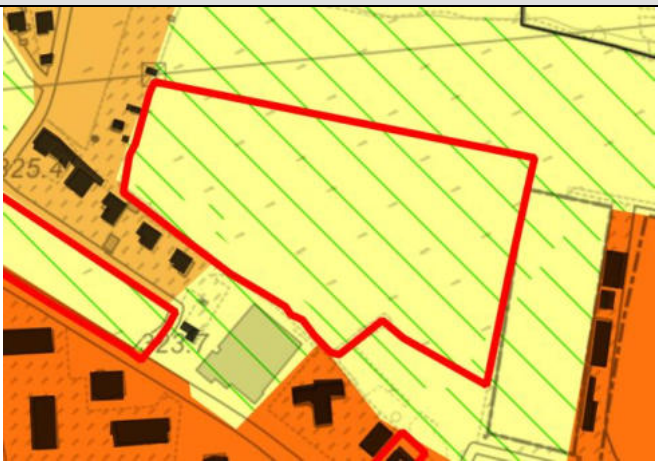
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 31)

L'area di variante n.30 dal PRG vigente era individuata come "Sre76 – Area per attrezzature e servizi esistenti" mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Ct03 area di completamento".

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti discontinui subumani (art. 36) m.i.4; • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p> <p>Tale area è stata riconosciuta dalla Variante come ambito di completamento, al fine di consentire l'allocazione delle capacità edificatorie previste dal PRGC vigente in prossimità dell'esistente polo sportivo. L'attuazione dell'intervento comporta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la ridefinizione del margine urbano (tessuto di frangia), con un disegno urbano compatibile con la morfologia insediativa rurale di contesto; • il potenziamento delle dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree a servizi, in risposta alla carenza di spazi pubblici e attrezzature collettive nell'ambito di riferimento. <p>Le previsioni progettuali e le relative prescrizioni normative garantiscono la piena compatibilità paesaggistica e funzionale dell'intervento, in linea con le direttive del PPR) e con gli obiettivi di riequilibrio funzionale e territoriale propri della presente Variante.</p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p> <p>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</p>	



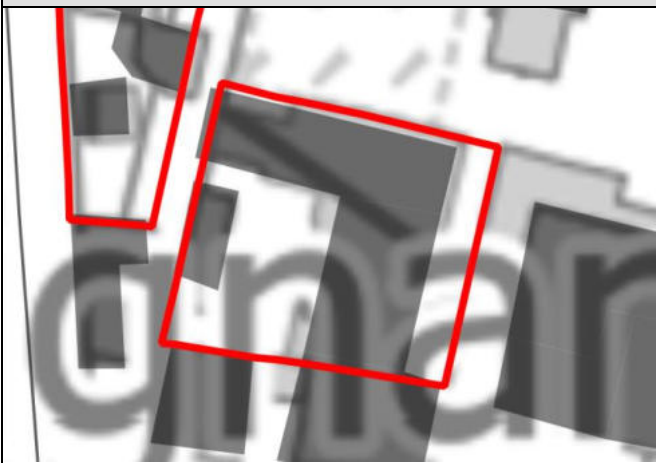

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 32)

L'area di variante n.32 dal PRG vigente era individuata come "Ct03 – Area di completamento", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Srp71 area a servizi", al fine di permettere l'ampliamento del polo sportivo esistente.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>Elenco</i></p>	<p><i>Componenti naturalistico-ambientali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento della classificazione urbanistica in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente in essere, nello specifico la Variante introduce e riconosce una nuova area a servizi ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i..</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	



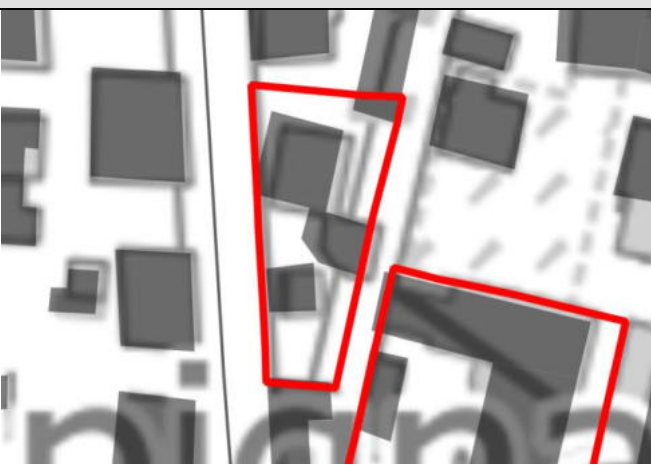
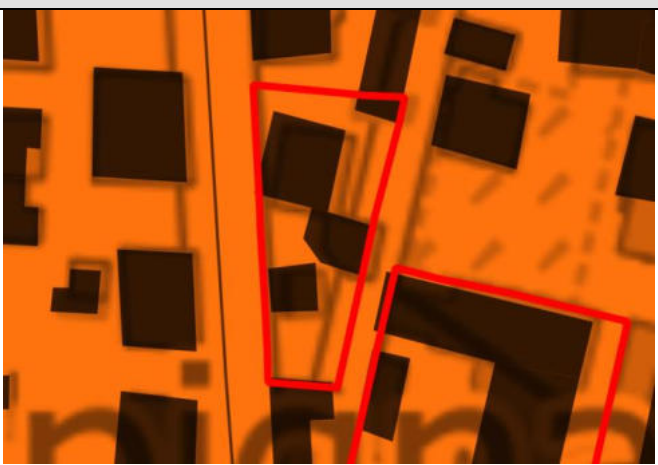
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 33)

L'area di variante n.33 dal PRG vigente era individuata come "Bd 3 – Area residenziale densa", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Bd 3 – Area residenziale densa" sottoposto ad attuazione convenzionata unitaria, a seguito dell'accoglimento dei contenuti della DGR n. 41 del 21/11/2025

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	Componenti morfologico-insediative: <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento delle modalità di attuazione degli interventi già ammessi dal PRGC vigente.</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	


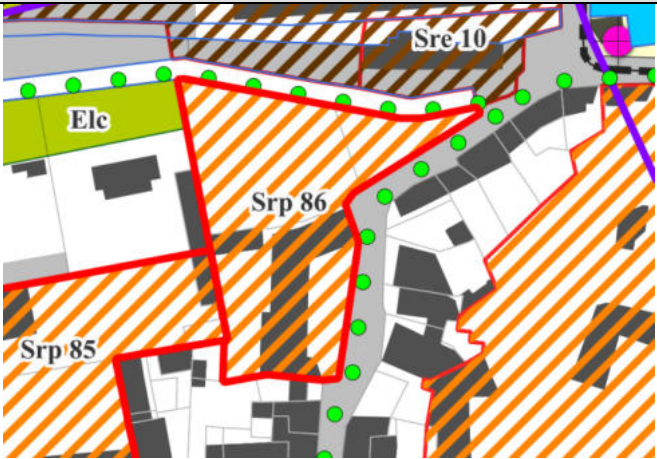
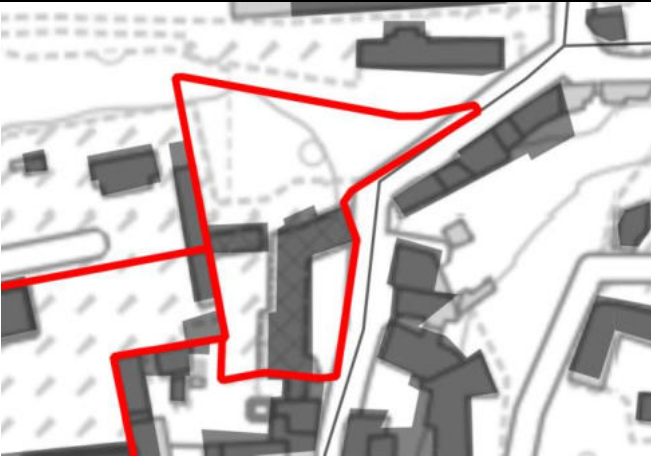
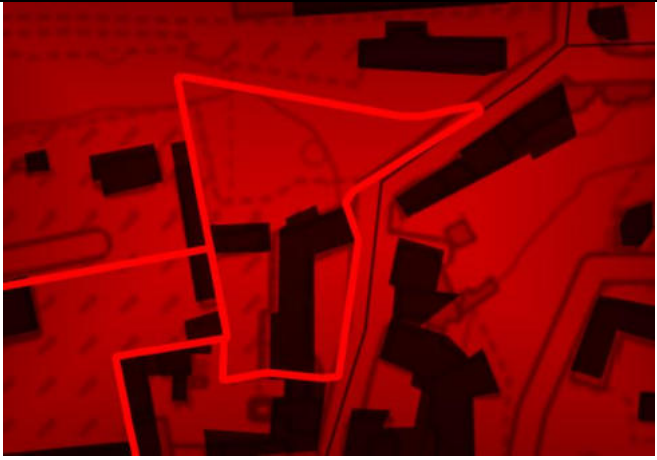
AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 34)

L'area di variante n.34 dal PRG vigente era individuata come "Bd 3 – Area residenziale densa", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Bd 3 – Area residenziale densa" sottoposto ad attuazione convenzionata unitaria, a seguito dell'accoglimento dei contenuti della DGR n. 41 del 21/11/2025

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	Componenti morfologico-insediative: <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p><i>L'aggiornamento urbanistico introdotto dalla Variante consiste nell'adeguamento delle modalità di attuazione degli interventi già ammessi dal PRGC vigente.</i></p> <p><i>Si tratta di aggiornamenti a carattere ricognitivo, che non comportano nuove previsioni edificatorie né modificazioni significative degli usi del suolo. L'intervento non determina alcuna alterazione morfologica del tessuto insediativo esistente, contribuendo invece alla regolarizzazione normativa e alla maggiore coerenza tra uso del suolo e destinazione urbanistica.</i></p>	
CONCLUSIONI	
<p><i>Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.</i></p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 35)


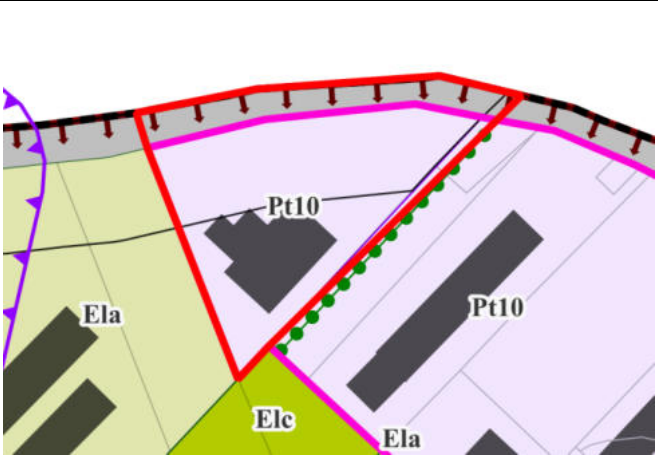
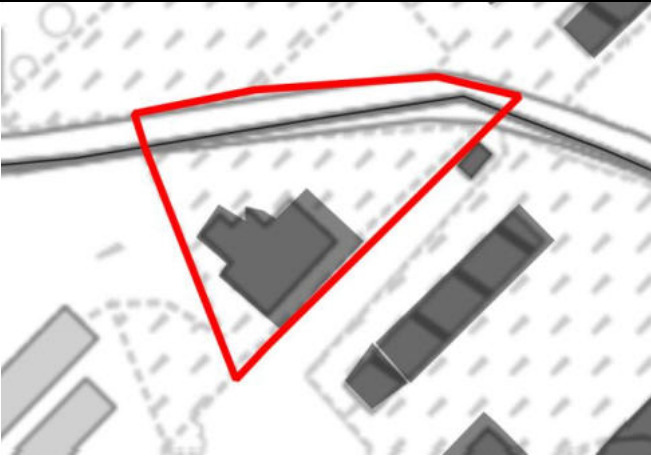
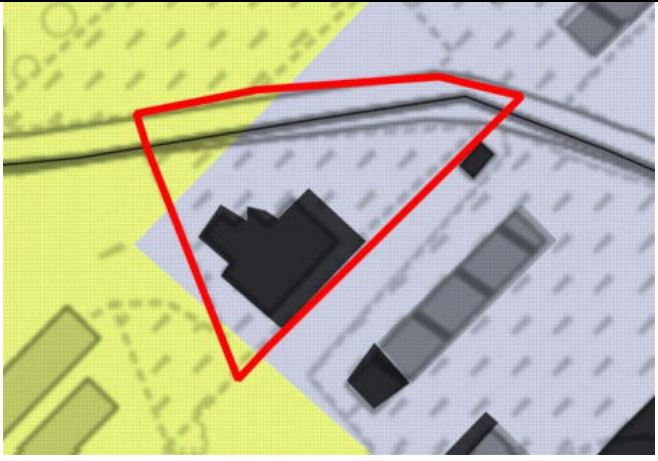
L'area di variante n.35 dal PRG vigente era individuata come “ESD02 – Area per edilizia sociale con riutilizzo di strutture esistenti”, mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come “Sre 84 – Area a servizi alla residenza esistenti”, al fine di ricollocare le previsioni di edilizia sociale in ambiti in cui risulta più agevole la loro attuazione, nell’ottica di favorire una più efficace valorizzazione e realizzazione degli interventi di edilizia sociale.

<p style="text-align: center;">FOTO AEREA</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p style="text-align: center;">ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p style="text-align: center;">BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p><i>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:</i> <i>Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 m ciascuna ai sensi dell'art. 142, c. 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004.</i></p>	<p style="text-align: center;">COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p><i>Componenti naturalistico-ambientali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona fluviale allargata (art. 14); • Zona Fluviale Interna (art.14) <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbane consolidate dei centri minori (art.35) m.i.2
<p style="text-align: center;">ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR</p> <p><i>Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri minori (m.i.2) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.</i></p>	
<p style="text-align: center;">CONCLUSIONI</p>	

Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 36)

L'area di variante n.36 dal PRG vigente era individuata come "Ela – Area a destinazione agricola", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "Pt10 – Area produttiva e artigianale in transizione", accogliendo l'osservazione pervenuta con protocollo n. 25767/2025 del 21/10/2025.

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p><i>Componenti naturalistico-ambientali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art.19). <p><i>Componenti morfologico-insediative:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art 38) m.i.7; • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	
<p>Esso risulta pertanto coerente con quanto previsto dall'art. 38, comma 3, che stabilisce come la pianificazione locale debba mantenere e promuovere la destinazione agricola prevalente del territorio rurale, individuando al contempo le aree marginali irreversibilmente compromesse, nelle quali i caratteri ambientali e paesaggistici risultano strutturalmente modificati rispetto alla preesistente matrice rurale. L'ambito oggetto di intervento si configura infatti come area già alterata nei suoi caratteri originari, per la quale l'adeguamento urbanistico non comporta ulteriori processi di consumo di suolo agricolo.</p> <p>L'intervento risulta inoltre coerente con quanto previsto dall'art. 40, comma 5, che promuove la disciplina e lo sviluppo di attività compatibili con il contesto rurale, quali le attività agrituristiche, l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale, favorendo forme di valorizzazione del</p>	


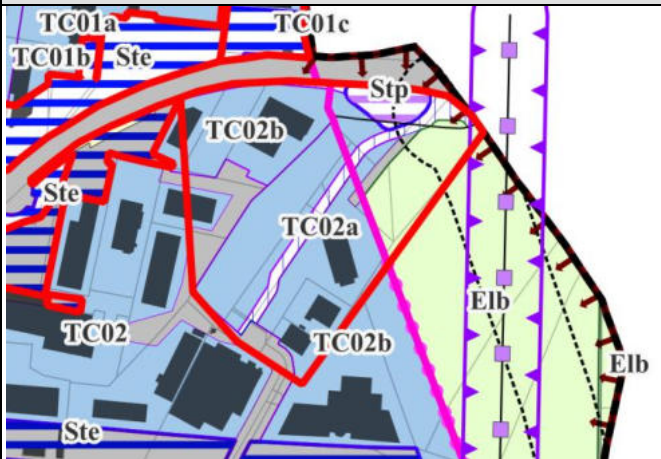


territorio che risultino compatibili con i caratteri paesaggistici e ambientali esistenti.

CONCLUSIONI

Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 37)

L'area di variante n.37 dal PRG vigente era individuata come "Elb – Area agricola con elevata produttività", mentre in ambito di variante è stata riconosciuta come "TC02b – Aree per attività Terziarie e Commerciali" e come "Stp – Aree per servizi alle attività terziarie, direzionali e commerciali in progetto", a seguito dell'accoglimento dei contenuti della DGR n. 8 del 29/04/2025

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
	<p>Componenti naturalistico-ambientali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); <p>Componenti morfologico-insediative:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3; • Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITÀ CON LA NORMATIVA DEL PPR	

Tale ambito di variante è coerente con la normativa del PPR, in quanto l'art. 35 comma 3 prevede che per i tessuti esterni ai centri (m.i.3) debba essere perseguito l'obiettivo di potenziare la rete degli spazi verdi, la riorganizzazione della mobilità veicolare ed il potenziamento della rete degli spazi pubblici, e ciò corrisponde esattamente al caso del presente ambito di variante.

CONCLUSIONI

Come riportato in precedenza gli interventi della variante non generano interferenze con i beni e le componenti paesaggistiche.