

## COMUNE DI VENASCA

# PIANO REGOLATORE GENERALE

## VARIANTE PARZIALE 8/18

AI SENSI DEL COMMA 5° e 7° DELL'ART.17 L.R. 56/77 s.m.i.

AGGIORNAMENTO NOVEMBRE 2018

Adozione D.C.C n. .... del .....

RELAZIONE  
Stralcio Planimetrie Tabelle di Zona

TAV. n. 2

Responsabile Procedimento

Architetto  
Silvia Oberto

Sindaco

Segretario Comunale





Regione Piemonte

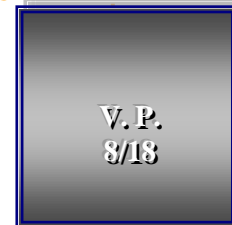
Provincia di Cuneo

**COMUNE DI VENASCA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

2018

P. R. G. C.



**VARIANTE PARZIALE 8/18**

**PROGETTO PRELIMINARE**



**RELAZIONE**

**STRALCI PLANIMETRICI**

**TABELLE DI ZONA**

## **VARIANTE PARZIALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI VENASCA**

**ai sensi dei commi 5 e 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

### **Premessa.**

Il Comune di Venasca è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 e s.m.i. ed **approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 34-22279 in data 30.09.1997.**

E' stata in seguito adottata ed approvata una Variante Strutturale di revisione dello Strumento Urbanistico vigente ai sensi del comma 4, art 17, L.R. 56/77 e s.m.i.

✓ **Variante Strutturale 2003 adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 06.02.2004, approvata dalla regione Piemonte con D.G.R. n. 27-3351 in data 11.07.2006 di Adeguamento al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001, alla Normativa Commerciale L.R. 28/99 e alla L.R. 19/99, avente per oggetto:**

- *adeguamento del P.R.G. al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18/01, che costituisce un quadro di riferimento delle problematiche geomorfologiche ed idrauliche ed un quadro di definizione delle possibili utilizzazioni sostenibili dei suoli. La Variante Strutturale prende atto altresì di quanto richiesto dalla Direzione Regionale Difesa del Suolo con nota prot. N. 5781/23.2 del 04/08/2004, con le prescrizioni riguardanti: la Carta della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore e la Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica modificate a seguito di ulteriori indagini geomorfologiche ed idrauliche nel settore di fondovalle del Torrente Varaita;*
- *adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per rendere conforme lo Strumento Urbanistico alle previsioni in materia commerciale, di cui alla D.C.C. n. 347-42514 del 23.12.2003 "Criteri per le autorizzazioni commerciali di cui all'art. 8, comma 3, del DLgs. 114/98 ed all'art. 4, comma 1, della L.R. 28/99", come da Relazione Integrativa a seguito di parere del Settore Commerciale della Regione Piemonte del 21/04/2004;*
- *attuazione delle verifiche di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/98;*
- *informatizzazione elaborati grafici;*
- *revisione intero apparato normativo.*
  
- *aree per servizi: verifica complessiva di tutte le aree a servizi pubblici sul P.R.G. e dei relativi vincoli con distinzione tra esistenti e previsti.*
  
- *aree residenziali: ridefinizione di area residenziale di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione edilizia soggetta a P.E.C. di iniziativa pubblica, con mantenimento degli edifici esistenti in zona R1 e utilizzo dell'area libera di completamento R5 da assoggettare a Concessione Convenzionata per dismissione di area pubblica a parcheggio;*
- *introduzione nel centro storico di un sistema di valutazione della qualità architettonica degli edifici in grado di considerare aspetto esteriore e problemi legati agli interventi interni, revisione della classificazione degli interventi in particolare per gli edifici privi di pregio o in contrasto con gli elementi architettonici-ambientali circostanti e per gli edifici in gravi condizioni di degrado;*
- *introduzione di nuova suddivisione normativa per le numerose borgate presenti nella zona agricola e montana in tre grandi categorie: 1) nuclei frazionali classificati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, 2) annucleamenti rurali 3) case sparse.*
  
- *aree produttive: modifica del perimetro di area esistente di completamento; inserimento di due aree produttive di nuovo impianto;*
  
- *aree terziarie: conferma della area di interesse turistico ricreativo per golf; - stralcio delle aree a campeggio e per le attività sportive invernali.*

Successivamente sono state adottate le seguenti Varianti Parziali:

- ✓ **VP 1 Variante Parziale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 46 del 03.10.1998, avente per oggetto:**
  - *modifiche normative.*
- ✓ **VP 2 Variante Parziale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 54 del 30.11.1999, avente per oggetto:**
  - *inserimento di zona a parcheggio, individuazione di due lotti a completamento delle aree residenziali del capoluogo, stralcio di una zona di espansione residenziale con spostamento, sul suo sito dell'attigua zona a verde privato con la trasformazione della stessa in area artigianale. Ridefinizione di una zona marginale del centro storico in forte stato di degrado,*
  - *modifiche normative.*
- ✓ **VP 3 Variante Parziale adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 28.02.2002, avente per oggetto:**
  - *parziale rilocalizzazione di area a servizi. Ridefinizione di intervento su edificio di area pubblica,*
  - *modifiche per aggiustamenti delle Norme di Attuazione e delle tabelle di zona.*
- ✓ **Variante Strutturale 2003 adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 2 del 06.02.2004, approvata dalla regione Piemonte. Vedi paragrafo iniziale.**
- ✓ **VP 4 Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 12 del 23.04.2008, avente per oggetto:**
  - *adeguamento ed attuazione del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.*
- ✓ **VP 5 Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 21 del 17.06.2008, avente per oggetto:**
  - *adeguamento fasce di rispetto stradale in zona agricola. Ridefinizione del perimetro del centro storico R1 con contestuale inserimento di intervento di riqualificazione urbana, senza modifiche della capacità insediativa.*
- ✓ **VP 6 Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 22 del 30/07/2013, avente per oggetto:**
  - *adeguamenti e ridefinizione di tre aree produttive esistenti e di completamento P1 del concentrico con distinzioni tra aree libere ed aree edificate,*
  - *modifiche normative e delle relative tabelle di zona.*
- ✓ **VP 7 Variante Parziale adottata con delibera Consiglio Comunale n. 20 del 27/04/2017, avente per oggetto:**
  - *eliminazione in borgata Giantoni di lotti residenziali in area agricola.*
  - *trasformazione in borgata Riboldino e in frazione Collino di lotti residenziali in area a verde privato. Conseguente riduzione della capacità residenziale turistica.*

Sono altresì stati adottati:

- ▶ **Regolamento Edilizio**  
**Adottato con D.C.C. n. 6 del 24/03/2003**  
**Adottato con D.C.C. n. .... del 22/11/2018**
- ▶ **Criteri commerciali con conseguente adeguamento P.R.G.**  
**Adottati con D.C.C. n. 8 del 08/06/2001**  
**Adottato con una prima D.C.C. n. 11 del 16/04/2002 alla DCR 563-13414/99 ed una seconda D.C.C. n. del .....**
- ▶ **Zonizzazione acustica**  
**Adottato con DCC n. 49 del 30.09.2004**

Successivamente l'Amministrazione, a seguito di istanza presentata da privati, ha ritenuto di procedere alla presente Variante Parziale dello Strumento Urbanistico con la ridefinizione di un intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo, apportando, nei limiti ammissibili, integrazioni e aggiustamenti per facilitarne l'applicazione.

Ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., la Variante 8/18 in esame, si riconosce nei commi 5, 6, 7 e 9 del testo aggiornato dell'art. 17, che la definisce Parziale, per un comune con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, soggetta a sola approvazione con Delibera del Consiglio Comunale.

Con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica sovra comunali regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni. Tali condizioni sono espressamente dichiarate nella deliberazione di adozione e approvazione.

Gli obiettivi prioritari e puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante, sintetizzabili nell'"aggiustamento" di problemi specifici per l'attuazione degli interventi, emersi nel periodo di assestamento e gestione, che segue all'approvazione di un nuovo PRG, in base a considerazioni e proposte anche emerse direttamente dagli abitanti, sono di seguito riassunti.

## **Oggetto della Variante**

L'oggetto della Variante riguarda la suddivisione di un'area di nuovo impianto residenziale, sottoposta ad un unico Strumento Urbanistico Esecutivo, in due aree autonome di intervento puntualmente individuate senza aumenti complessivi della superficie territoriale, delle volumetrie, della capacità insediativa e delle aree a servizi che vengono comunque confermati nella totalità.

## **Procedure**

### **1. Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.**

Con DCC n. 49 del 30.09.2004 è stata definitivamente adottata la Classificazione Acustica comunale, ai sensi dell'art. 7 L.R. 52/00.

La presente Variante Parziale non comporta nuove previsioni di aree di tipo insediativo, per cui la verifica di compatibilità configura la piena condivisione e congruità delle scelte urbanistiche rispetto ai criteri informativi contenuti nel Piano di Classificazione Acustica.

Non è stato necessario introdurre accorgimenti progettuali aggiuntivi a quelli già previsti dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente che qui si riporta *“Zona R6.1 - In sede di S.U.E. dovrà essere prevista, lungo tutta la proprietà prospiciente le zone produttive P1.2 e P2.1 una schermatura costituita da una alberatura di alto fusto, sempreverde nonchè eventuali altri accorgimenti per garantirne la compatibilità acustica.”*

Per la Variante non si rende necessaria la predisposizione di Piani Regionali di Bonifica Acustica.

### **2. Verifica dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio.**

Il comune di Venasca al fine di dare adempimento alle disposizioni relative alla normativa commerciale ha attuato nel tempo le seguenti procedure:

- ✓ approvazione dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs n. 144/98 e alla D.C.R. n. 563/99 e adeguamento alla D.C.R. n. 347/2003, con D.C.C. n. .;
- ✓ approvazione della Variante Strutturale di Adeguamento al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. per rendere conforme lo Strumento Urbanistico alle previsioni in materia commerciale di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs n. 144/98 e dell'art. 4 della L.R. 28/99, con D.C.C. n. 21 del 17/06/2008.

La presente Variante non comporta modifiche normative o di previsioni commerciali. Il comune di Venasca intende procedere successivamente alla presente Variante Parziale alla revisione con l'adeguamento dei Criteri per le Autorizzazioni Commerciali Comunali ai sensi della D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 per adempiere alle disposizioni normative.

### **3. Verifica Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale con D.G.R. n. 13-8784 del 19.05.2008**

Per il P.T.R. si specifica che tutti gli interventi oggetto di variante parziale ricadono entro l'abitato consolidato e al di fuori di aree vincolate.

### **4. Verifica urbanizzazioni primarie esistenti nell'ambito oggetto di Variante.**

L'oggetto di Variante utilizza le opere di urbanizzazione primarie comunali a cui si collega direttamente in prosecuzione sotto il tratto di strada dell'area R6.1b\* per poi consentire i successivi allacciamenti privati.

**Variante Parziale al PRG fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “in maniera contestuale”**

Il Comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS (DCC)</b>			
Entro il termine massimo di 90 gg dall'inizio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per <b>15+15 gg</b> per le osservazioni	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i <b>successivi 30 gg dalla data del ricevimento</b>	Il comune trasmette la variante parziale e il documento di verifica alla Provincia o alla Città metropolitana che <b>entro 45 gg</b> formula il parere anche ai fini della verifica di VAS
	In caso di silenzio l'iter procede		
La fase di verifica di assoggettabilità, <b>si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica</b> da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)			
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE	
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) <b>entro 30 gg</b> dallo scadere del termine delle pubblicazioni *		Il comune adotta la variante parziale, <b>comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica</b> , controdeducendo alle osservazioni e recependo le indicazioni della Provincia o della Città metropolitana (DCC) *	
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione		Il comune pubblica la variante parziale, il RA e la sintesi non tecnica <b>per 60 gg</b> per le osservazioni <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che <b>entro 60 gg</b> esprimono il parere di competenza <b>in merito agli effetti ambientali</b> (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS <b>emette il parere motivato entro 90 gg</b> dal termine delle consultazioni	
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio	
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)	
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposto in pubblica visione sul sito del comune e trasmesso alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana <b>entro 10 gg</b> dall'approvazione	

## Descrizione dei contenuti di Variante

Con tali premesse la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato nel 1997 e della successiva Variante Strutturale 2003, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi, rendendosi questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale.

I dati riportati vanno riferiti alla Relazione della Variante 2003, che ha modificato l'impianto normativo del P.R.G. approvato nel 1997. Tabelle di Zona vigenti come modificate dalla Variante Parziale 7/13.

Nello specifico la stesura della Variante prevede quanto segue.

LEGENDA	
---	Delimitazione area normativa
<b>R</b>	<b>AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI</b>
	R1 Complessi di interesse storico-artistico-ambientale
	R2 Nuclei frazionali di interesse storico-ambientale
	R4 Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua
	R5 Aree di completamento
	R6 Aree di nuovo impianto
	AR Annucleamenti rurali
	TSR Aree per impianti turistico-sportivo-ricreativo
<b>P</b>	<b>INSEDIAMENTI ED AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA</b>
	P1 Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati di completamento
	P2 Aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto
	E Aree agricole produttive
	PA Aree per impianti produttivi agricoli
	AIS Aree per impianti speciali
<b>SP</b>	<b>AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO COMUNALE</b>
	Esistenti
	In progetto
(Rivestono valore prescrittivo solo le indicazioni topografiche non coperte dal retino di identificazione dell'area normativa).	
<b>Aree per l'istruzione</b>	
A1 scuola materna	materna
A2 scuola elementare	elementare
A3 scuola media	media
<b>Aree per attrezzature di interesse comune</b>	
B1.nr servizi amministrativi	municipio caserma Vigili del Fuoco caserma Carabinieri
B2.nr servizi tecnologici e funzionali	cimitero peso pubblico depuratore
B4.nr servizi socio-culturali	attrezzature socio-culturali
B3.nr servizi sociali ed assistenziali di base	casa di riposo
B5.nr servizi per il culto	chiesa, cappella casa canonica
<b>Aree per verde, gioco e sport</b>	
C1.nr verde attrezzato e non	aree a verde
C2.nr aree per impianti sportivi	impianti sportivi
<b>Aree per parcheggio</b>	
D.nr	aree per parcheggio
	<b>G</b> Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale
	IDC Aree per distributori di carburante
	Aree a verde privato
	Viabilità esistente / progetto
	Corso d'acqua / Alveo attuale
	Elettrodotto ad alta tensione
	Fasce di rispetto da viabilità, elettrodotti, opere di presa acquedotto
	Limite di rispetto cimiteriale
	Vincolo idrogeologico
	Bene di interesse architettonico-ambientale censito ai sensi della legge 35/95
	Area soggetta a norma specifica (art. 40 N.d.A.)
	Pozzo di captazione acquedotto comunale e fascia di rispetto
	Chiesa, cappella
	<b>I</b> Classe I
	<b>II</b> Classe II
	<b>III</b> Classe III indifferenziata
	<b>IIIa</b> CLASSE IIIa
	<b>IIIb1</b> CLASSE IIIb1
	<b>IIIb3</b> CLASSE IIIb3
	<b>IIIb4</b> CLASSE IIIb4

Richiesta Prot. n. ---- del .11.2018

**SITUAZIONE DI P.R.G.**

Del. G.R. n. 34-22279 in data 30.09.1997 - Del.G.R. n. 27-3351 in data 11.07.2006

Area Normativa .....**R6.1\***  
Località: Concentrico Tav. n. 2p  
Foglio 8, Mapp. 238,415 e 416

**VARIANTE**

Area Normativa ... .....**R6.1a\* – R6.1b\***  
Tav. scala 1:2.000 ... ..... n. 2p

**Descrizione:**

Suddivisione di un'area di nuovo impianto residenziale, sottoposta ad un unico Strumento Urbanistico Esecutivo, in due aree autonome di intervento puntualmente individuate, senza aumenti di superficie territoriale, della volumetria e della capacità insediativa. Ridistribuzione delle aree a servizi previste, individuate solo in parte graficamente per l'ambito R6.1b\*.

Per l'ambito R6.1a\* si conferma l'attuazione tramite S.U.E., mentre l'ambito minore R6.1b\* si attua tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

Spostamento della viabilità in progetto completamente all'interno dell'area R6.1 e conseguente riduzione della superficie fondiaria complessiva senza variazione del perimetro complessivo e quindi della Superficie Territoriale.

Individuazione sul Piano di sede stradale ad oggi esistente di fronte all'area R4 con linea grigia tratteggiata.

**Motivazione:**

Area residenziale di nuovo impianto, già individuata nel P.R.G. e poi riconfermata nella Variante strutturale 2003, individuata al fine di consentire l'espansione della parte occidentale dell'abitato in aderenza e prosecuzione delle aree residenziali esistenti.

La zona R6.1 rappresenta l'area residenziale più estesa del comune di Venasca. Pertanto, benchè l'area sia pianeggiante, idonea all'edificazione in quanto in Classe di idoneità geologica II e in un'ottima localizzazione, la sua previsione iniziale di uno sviluppo unitario risulta ad oggi difficilmente percorribile, date le condizioni del mercato e l'esigua richiesta di nuovi alloggi.

L'attuazione per parti, sulla base di istanza con intento immediato ad edificare dichiarato da soggetti privati, pare una strada facilmente sostenibile in tempi brevi per soddisfare esigenze famigliari ed utile per l'avvio di un completamento in tempi successivi. Per questo motivo per la porzione individuata di minore superficie si ammette un intervento tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

L'intervento diretto è reso possibile anche dal fatto che la zona è dotata di accesso veicolare ed è servita dalle reti di urbanizzazione primarie (acquedotto, fognatura e energia elettrica) che saranno immediatamente proseguite nel nuovo tratto individuato e in futuro nell'ambito R6.1a.

Si conferma per entrambe le aree la previsione di realizzare una schermatura con alberatura di alto fusto ai fini della compatibilità acustica.

L'intervento consente l'attuazione del primo tratto di viabilità individuato dal Piano, la prosecuzione delle reti esistenti delle urbanizzazioni primarie (fognatura, acquedotto, energia elettrica, ecc...) e una parte di area a servizi per parcheggi pubblici e percorso pedonale, come individuati sugli elaborati grafici e sulle tabelle di zona..

Si mantiene l'individuazione di un tratto di strada esterno all'area R6.1b in modo da non pregiudicare la necessità di un eventuale allargamento della strada comunale esistente di fronte all'area residenziale R4.

La strada esistente (tratteggiata in grigio sulla variante al P.R.G.) dà accesso al nuovo tratto, la cui sezione viene allargata a mt. 5,50 in R6.1b\*, per poi proseguire successivamente tramite il comparto R6.1a fino al collegamento con la strada principale a monte.



*Strada esistente da proseguire ed allargare di fronte aree residenziali R4*

*Aree R4 confinanti ed area produttiva di completamento non edificata*



*Vista su Area R6.1*

## Norme di Attuazione

Art. 18 – R5-R6 - Aree di completamento e di nuovo impianto

Invariato

Art. 40 – Norme speciali attinenti a singole aree

Invariato

## Tabella di Zona

Modifica tabella dati quantitativi zona R6.1\*

### DATI QUANTITATIVI

I dati complessivi relativi all'area R6.1 suddivisi nelle zone individuate come R6.1 a e R6.1b rimangono invariati.

Superficie complessiva: terr. R6.1a+R6.1b      mq. 10.690

in riduzione: mq. - in ..... in aumento: mq. 0

Volume:                      mc. 9.621 .....

in riduzione: mc. - ..... in aumento: mc. - .....

Superficie fondiaria      mq. 8.596

Capacità Insediativa Res.: ab. 96

in riduzione: ab. 0 ..... in aumento: ab. 0 .....

Superficie complessiva: terr. R6.1a      mq. 7.240

Volume:                      mc. 6.516 .....

Superficie fondiaria      mq. 5.120

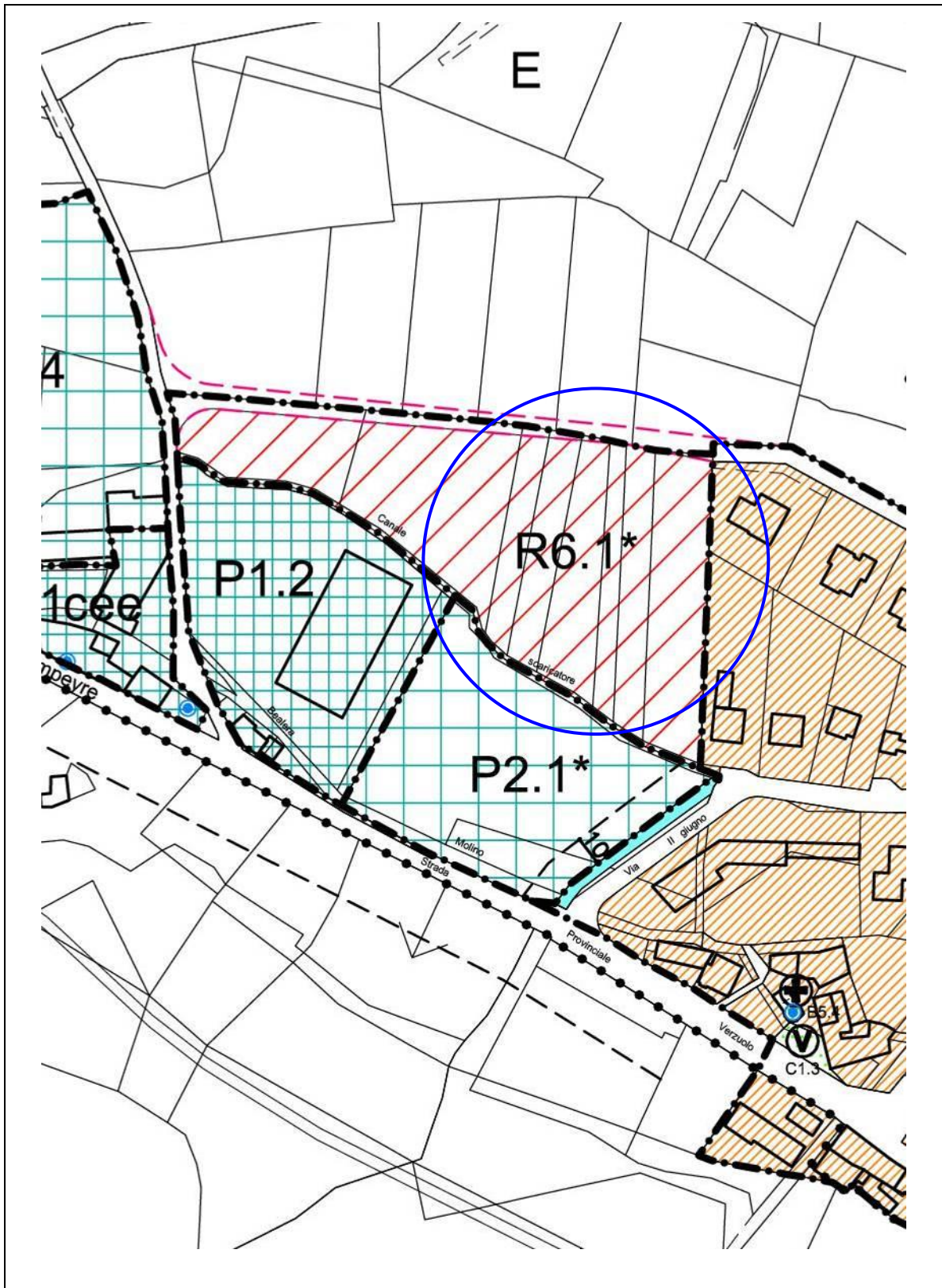
Capacità Insediativa Res.: ab. 65

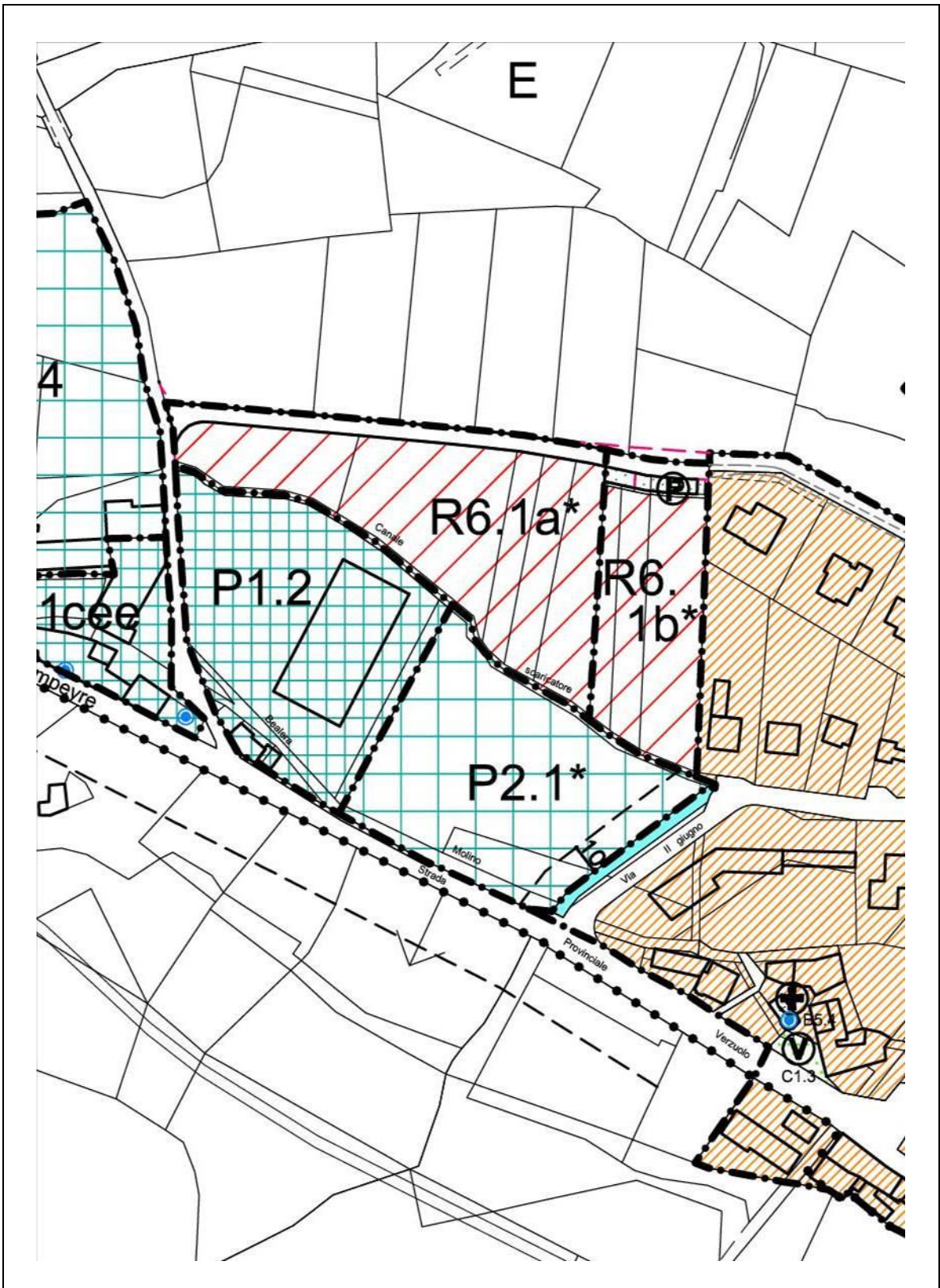
Superficie complessiva: terr. R6.1b      mq. 3.450

Volume:                      mc. 3.168 .....

Superficie fondiaria      mq. 3.035

Capacità Insediativa Res.: ab. 31





## Caratteristiche della Variante

Tabella superfici in variante. Confermata e invariata rispetto alla VP7/13

Area mq.	P.R.G. e varianti	Variante Parziale VP 8/18							Totale	PRG +VP8
R1	39.681								0	39.681
R4	397.264								0	397.264
R5	22.900								0	22.900
Var.Ind.										
R6	53.762								0	53.762
SP	79.930	0	0	0	0	0	0	0	0	79.930
P1	95.273								0	95.273
P2	135.664								0	135.664
Var.Ind.									0	0
									0	0
P	230.937	0	0	0	0	0	0	0	0	230.937
TSR	100.000								0	100.000
									0	0
T	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000
E									0	
Verde priv.									0	
									0	
Viabilità									0	
									0	
Totale									0	
C.I.R.	2.227								0	2.227
Volume									0	

Tabella raffrontativa servizi (confermata e invariata rispetto VP7/13)

AREE PER SERVIZI PUBBLICI							VP8/18	da Variante strutturale 2003
Tipo di servizio		Istruzione	Attrezzature di Interesse Comune	Verde Gioco Sport	Parcheggi	Totale		
Abitanti	n.	2.031	2.031	2.244	2.244	2.244		
Standard	mq./ab.	5,00	5,00	12,50	2,50	25,00		
Fabbisogno minimo	mq.	10.155	10.155	28.050	5.610	53.970		
Previsti da VS 2003	mq.	2.470	26.572	32.515	18.373	79.930		
Mq./Ab.		1,22	13,08	14,49	8,19	35,62		
<b>Previsti da VP8</b>		<b>2.470</b>	<b>26.572</b>	<b>32.515</b>	<b>18.373</b>	<b>79.930</b>		
Mq./ab.		<b>1,22</b>	<b>13,08</b>	<b>14,49</b>	<b>8,19</b>	<b>35,62</b>		
Previsti P.R.G.	mq.	2.470	26.572	32.515	18.373	79.930		
Mq./Ab.		1,22	13,08	16,01	9,05	35,62		
Variazione +/- 0,5 da VP	mq./ab.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

## **Conformità di Variante Parziale Art. 17, commi 5 e 9, L.R. 56/77 e s.m.i.**

Il Comune di Venasca è dotato di **Piano Regolatore Generale**, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 ed **approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 34-22279 in data 30.09.1997**, successivamente modificato con **Variante Strutturale 2003 approvata con Delibera Giunta Regionale n. 27-3351 in data 11.07.2006**.

### **La variante, è da ritenersi parziale:**

*ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., come meglio argomentato e precisato nella relazione illustrativa, in quanto le modifiche introdotte:*

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione;*
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;*
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;*
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;*
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente;*
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento;*
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;*
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.*

### **La capacità insediativa residenziale del PRG vigente (VS 2003) è la seguente:**

<i>Verifica richiesta dalla normativa</i>	<i>Riferimento normativo</i>	<i>Dato numerico</i>
<i>Capacità insediativa residenziale teorica del PRG vigente:</i>	<i>Art. 17 comma 5 L.R. 3/13</i>	<b>2.244 ab.</b>

*La variante inoltre rispetta i parametri di cui all'art.17 comma 5, lettere c), d), e) e f) della L.R. 56/77 e s.m.i., riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga, **come di seguito evidenziato nei prospetti relativi agli oggetti di variante interessati da tali verifiche e come dettagliato e argomentato nella relazione illustrativa.***

### 1) Verifiche relative alle aree a servizi - Art. 17 comma 5 lettere c) e d) della L.R. 3/13

- a) Indicazione della dotazione complessiva di aree a servizi del PRG alla data di approvazione ..... mq. 79.930
- b) Indicazione della riduzione/aumento ammissibile della quantità globale di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 3/1 (0,5 mq x ab.) calcolato rispetto alla capacità insediativa residenziale teorica. .... mq. 1.122
- c) Indicazione delle eventuali variazioni della dotazione complessiva del precedente punto a) suddivise per variante o concesse in deroga ..... mq. 0
- d) Verifica che il valore della sommatoria di cui al punto c) sia inferiore alla riduzione/aumento ammissibile di cui al punto b) ..... mq. 0 < 1.122
- e) Verifica che il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi sia superiore ai minimi di legge ( mq./ab. 25) ..... mq. 35,62

**La presente Variante 8/18 non modifica le quantità di servizi.**

### 2) Verifiche relative alla capacità insediativa residenziale – Art. 17 c. 5 lettera e) della L.R. 3/13

- a) Indicazione della capacità insediativa residenziale teorica del PRG vigente: ..... ab. 2.244  
VP7/13 (confermata con VP8/18) ..... ab. 2.227
- b) Indicazione delle variazioni della capacità insediativa residenziale del precedente punto a) suddivise per variante o concesse in deroga ovvero sommatoria delle stesse: (VP8/18) ..... ab. 0
- c) Per i Comuni con più di 10000 ab e per i Comuni con meno di 10000 ab che non intendano incrementare la capacità insediativa residenziale: Verifica che il valore della sommatoria del punto b) non sia superiore a 0 ab. 0

**La presente Variante 8/18 non modifica la capacità insediativa residenziale.**

**3) Verifiche relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive – Art. 17 comma 5 lettera f) della L.R. 3/13**

a) <i>Indicazione di superfici territoriali, previste dal PRG vigente di</i>	
<i>attività produttive .....</i>	mq. 235.356
<i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive .....</i>	mq. 100.000
b) <i>Indicazione delle variazioni delle superfici territoriali e della capacità edificatoria di cui al precedente punto a), suddivise per variante o concesse in deroga ovvero sommatoria delle stesse</i>	
<i>attività produttive .....</i>	mq. - 4.419
<i>.....</i>	(VP6)
<i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive .....</i>	mq. 0
c) <i>Verifica che il valore della sommatoria punto b) sia inferiore al 6% del totale</i>	
<i>attività produttive .....</i>	% - 1,88
<i>direzionali, commerciali, turistico-ricettive .....</i>	% 0

**La presente Variante 8/18 non apporta modifiche ad aree produttive.**

**4) Verifica di Assoggettabilità al processo di Valutazione Ambientale Strategica.**

Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti Parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione **“in maniera contestuale”**.

Il Comune adotta la Variante Parziale, comprensiva del Documento Tecnico per la fase di verifica VAS. e pubblica la Variante Parziale per 15+15 giorni per le osservazioni.

Il Comune trasmette la Variante Parziale e il Documento di Verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 giorni dalla data del ricevimento. Trasmette la Variante Parziale e il Documento di Verifica alla Provincia che entro 45 giorni formula il parere anche ai fini della verifica VAS.

La fase di verifica di assoggettabilità si conclude con **l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente**, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti di competenza ambientale.

Negli elaborati della presente Variante Parziale vengono in seguito recepite eventuali osservazioni- condizioni dell'Organo Tecnico sotto forma di correzioni, stralci ed integrazione di normativa di carattere generale.

## Condizioni di Variante Parziale - art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i.

Area mq.	P.R.G. VS2003	VP4	VP5	VP6	VP7	VP8							Totale	PRG +VP
<b>R1</b>	40.298		-617										-617	39.681
<b>R4</b>	405.248				-8.020								-8.020	397.228
<b>R5</b>	22.283		617										617	22.900
Var.Ind.														
<b>R6</b>	55.312				-1.550								-1.550	53.762
<b>SP</b> Istruzione	2.470													
<b>SP</b> Int. Com.	26.572													
<b>SP</b> Verde	32.515													
<b>SP</b> Parcheggi	18.373													
<b>SP</b>	79.930	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79.930
+ - 0,5	1.122							res.	1.122	-1.122			0	81.052
<b>P1</b>	162.392			-67.119									-67.119	95.273
<b>P2</b>	72.964			62.700									62.700	135.664
Var.Ind.													0	0
<b>P</b>	235.356	0	0	-4.419	0	0	0	0	0	0	0	0	-4.419	230.937
6%	14.121							res.	18.540	-1,88%			249.477	
<b>TSR</b>	100.000												0	100.000
													0	0
<b>TSR</b>	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000
6%	6.000							res.	6.000					106.000
<b>E</b>				10.499	5.562									
				-6.080									9.981	
<b>V priv.</b>					4.008								4.008	
													0	
<b>Viabilità</b>													0	
Totale													0	
<b>C.I.R.</b>	2.244		-17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-17	2.227
Volume			-1.240										-1.240	

**La presente tabella non subisce variazioni.**

### **Comma 5 punto a**

#### **Conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché settoriali.**

La Variante in oggetto:

- ✓ si configura come Variante Parziale ai sensi dell'art. 17, comma 5, L.R. 56/77 e s.m.i. e ai sensi del comma 2 dello stesso articolo, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni.
- ✓ risulta coerente con gli obiettivi individuati dal Piano vigente in tema di impianto strutturale e in particolare senza incongruenze rispetto alle modifiche introdotte in sede di approvazione, in quanto non sostanziale e con carattere di individuazione "puntuale" specifica degli interventi.

Tali condizioni sono espressamente dichiarate nella deliberazione di adozione e approvazione della presente variante che prende il numero di VP 8/18.

In riferimento alle modifiche planimetriche e normative, in base alla loro coerenza con le prescrizioni generali, l'oggetto ammesso è:

suddivisione di un'area di nuovo impianto residenziale in due aree autonome di intervento puntualmente individuate senza aumenti di superficie territoriale, delle volumetrie e della capacità insediativa.

### **Comma 5 punto b**

#### **Conformità con la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale senza generare situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale.**

L'area oggetto di variante riguarda la suddivisione di un'area di nuovo impianto residenziale in due aree autonome di intervento puntualmente individuate senza aumenti di superficie territoriale, delle volumetrie e della capacità insediativa.

### **Comma 5 punto c-d**

**Riduzione o aumento della quantità globale delle aree per servizi di cui agli art. 21 e 22 per più o meno mq./ab. 0,5, nel rispetto dei valori minimi.**

La quantificazione complessiva di aree a servizi, nella VP 8/18 (come da Tabelle precedenti) non subisce variazioni.

La dotazione complessiva di aree a servizi del PRG alla data di approvazione risulta di mq. 79.930. Il decremento/aumento ammissibile con Varianti Parziali, deve essere pari a 0,5 mq./ab. e risulta di ab. 2.244 (capacità insediativa residenziale del P.R.G. vigente) x 0,5 = mq. 1.122.

Le variazioni della dotazione complessiva derivante da varianti precedenti è di mq.  $0 < \text{mq. } 1.122$ . Il valore finale della dotazione complessiva delle aree a servizi pari a mq./ab. 35,62 è superiore ai minimi di legge di mq./ab. 25.

Rimangono perciò ammessi, per eventuali successive Varianti Parziali:

Possibili ulteriori riduzioni mq.  $(1.122 - 0) = \text{mq. } 1.122$

Possibili nuovi aumenti mq.  $(0 + 1.122) = \text{mq. } 1.122$

### **Comma 5 punto e**

**Non incremento della capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del PRG vigente in misura del 4% con minimo di mq. 500 di s.u.l. comunque ammessa.**

La presente variante non modifica le volumetrie residenziali previste.

La capacità insediativa residenziale permanente del PRG è pari ad abitanti **2.031** a cui si aggiunge la capacità insediativa residenziale turistica media attuale e prevista di **ab. 196**, per un totale di capacità insediativa residenziale teorica complessiva di **ab. 2.227**.

**La Capacità insediativa residenziale complessiva della VARIANTE PARZIALE 8/18 è pari ad abitanti 2.227 e conferma la precedente.**

**La quantificazione complessiva delle aree a servizi rimane invariata e verificata sulla capacità insediativa approvata dal piano vigente.**

### Comma 5 punto f

**Non incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive, in misura superiore al 6%.**

Aree produttive, industriali e artigianali. La V.P. 8/18 non prevede modifiche di superficie né mutamenti dell'indice del rapporto di copertura.

Superficie territoriale di area produttiva industriale artigianale prevista dal P.R.G.C. vigente: mq. 235.356. L'incremento ammesso con Varianti Parziali, 6%, è pari a mq. 14.121, per un totale ammissibile di mq. 249.477.

<b>AREE PRODUTTIVE</b>				
<b>Area</b>	sup. terr. P.R.G. mq.	sup. terr. VP e VS6 mq.	VP7/13 mq.	sup. terr. VP7/13 mq.
P1	162.392	86.950	86.950	86.950
P2	72.964	135.664	135.664	135.664
P1 c.e.e.		2.918	2.918	2.918
P1c.i.e.		5.405	5.405	5.405
Totale	235.356	230.937	230.937	230.937
Variazione indice				0
Totale	235.356	230.937		230.937

Le superfici delle aree produttive sono state modificate con la Variante Parziale 6 che ha effettuato una revisione normativa e di attuazione di alcuni ambiti produttivi esistenti di difficile attuazione, distinguendo nelle aree P1, i lotti a capacità edificatoria esaurita e integra  $(86.950+2.918+5.405) = \text{mq. } 95.273$  e alcuni lotti liberi. Sono diminuite di mq. 67.119 in P1 (mq. 162.392 – mq. 95.273) e aumentate di mq. 62.700 in P2. La variazione totale ha comportato una riduzione di mq. 4.419.

La superficie territoriale aggiornata alla VP8/18 non ha comportato alcun incremento e pertanto la superficie territoriale complessiva risulta di mq. 230.937.

La superficie territoriale produttiva ancora disponibile per Varianti Parziali è di mq.  $(4.419 + 14.121) = \text{mq. } 18.540$ .

Aree Terziarie turistiche ricettive ricreative. La V.P. 8/18 non prevede modifiche di superficie né mutamenti dell'indice del rapporto di copertura.

Superficie territoriale di area terziaria turistico ricettiva prevista dal P.R.G.C. vigente: mq. 100.000. L'incremento ammesso con Varianti Parziali, 6%, è pari a **mq. 6.000**, per un totale ammissibile di mq. 106.000.

Le Varianti Parziali (da Tabella) non hanno introdotto modifiche alle superfici territoriali delle attività terziarie turistico ricettive, che rimane confermata nella misura complessiva territoriale prevista dal PRG approvato.

### **Comma 5 punto g**

**Non incidenza sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente.**

L'area oggetto di variante riguarda la suddivisione di un'area di nuovo impianto residenziale in due aree autonome di intervento puntualmente individuate senza aumenti di superficie territoriale, delle volumetrie e della capacità insediativa.

Non vengono pertanto individuate nuove aree edificabili e non vengono variate le condizioni di idoneità geologica all'utilizzazione urbanistica.

La variante utilizza comunque le verifiche geologiche effettuate per il vigente PRG, come risulta dalla Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologia e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica.

Tutte le aree sono interne al perimetro dell'abitato e quindi **non** sono interessate da:

- ✓ fenomeni di dissesto attivo
- ✓ rischio di esondabilità
- ✓ modifiche alla classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico del PRG vigente.

### **Comma 5 punto h**

**Non modifiche agli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché alle norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.**

L'area oggetto di variante riguarda la suddivisione di un'area di nuovo impianto residenziale in due aree autonome di intervento puntualmente individuate senza aumenti di superficie territoriale, delle volumetrie e della capacità insediativa in aree non soggette a vincoli di tutela.

Non vengono individuate nuove aree edificabili e non vengono variate le condizioni di vincoli di ambito individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. o del D.Lgs. 42/04.

La variante pertanto rispetto alle disposizioni di normative generali o specifiche previste dallo strumento urbanistico vigente, **non** comporta:

- ✓ variazioni al sistema delle tutele ambientali
- ✓ mutamenti alla tutela relativa ai beni paesaggistici
- ✓ riduzione alle misure di protezione ambientale.
- ✓ incidenza sulla tutela esercitata dalle norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici.

### **Norme di Attuazione**

- ✓ Art. 18 – R5-R6 Aree di completamento e nuovo impianto  
Invariato
- ✓ Art. 40 – Norme specifiche attinenti a singole aree  
Invariato

### **Tabelle di Zona.**

Le Tabelle di Zona riportate nelle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente vengono aggiornate per quanto riguarda le aree R6.

**Le modifiche sono riportate in blu.**

**TABELLA DA PRG VIGENTE**

		R6.1*	R6.2	R6.3	R6.4 (VP 7)	R6.5				
					COLLINO	GIANTONI				
superficie territoriale	mq.	10.690	9.965	6.692	5.960	20.455				
superficie destinata alla viabilità	mq.	594	1.325	/	/	815				
superficie inedificabile	mq.	/	/	/	/	/				
spazi pubblici previsti: a	mq.	/	/	/	/	/				
b	mq.	/	/	/	/	/				
c	mq.	600	200	200	/	/				
d	mq.	900	600	600	750	1.790				
totale	mq.	1.500	800	800	750	1.790				
superficie fondiaria complessiva	mq.	8.596	7.840	5.892	5.210	17.850				
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	3.610				
superficie fondiaria libera	mq.	8.596	7.840	5.892	5.210	14.240				
volume complessivo esistente	me.	/	/	/	/	368				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	0,10				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	0,10				
volume in progetto	me.	9.621	8.969	6.023	4.768	1.425				
totale volume realizzabile in zona	me.	9.621	8.969	6.023	4.768	1.793				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/	/	/				
turistica reale	nr. ab.	/	/	/						
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/						
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	96	90	60	63	19				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	96	90	60	63	19				
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,90	0,90	0,90	0,80	/				
rapporto di copertura	%	30	30	30	30	10				
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	4,50	4,50				
nr. piani fuori terra	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	1 - 1	1 - 1				
modalità di intervento		S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.				
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	18-40	18	18	18	18				

TABELLA IN VARIANTE

		R6.1a*(VP8)	R6.1b*(VP8)	R6.2	R6.3	R6.4 (VP7)	R6.5				
						COLLINO	GIANTONI				
superficie territoriale	mq.	7.240	3.450	9.965	6.692	5.960	20.455				
superficie destinata alla viabilità	mq.	840	195	1.325	/	/	815				
superficie inedificabile	mq.	/		/	/	/	/				
spazi pubblici previsti: a	mq.	/		/	/	/	/				
b	mq.	/		/	/	/	/				
c	mq.	500		200	200	/	/				
d	mq.	780	220	600	600	750	1.790				
totale	mq.	1.280	220	800	800	750	1.790				
superficie fondiaria complessiva	mq.	5.120	3.035	7.840	5.892	5.210	17.850				
superficie fondiaria compromessa	mq.	/	/	/	/	/	3.610				
superficie fondiaria libera	mq.	5.120	3.035	7.840	5.892	5.210	14.240				
volume complessivo esistente	me.	/	/	/	/	/	368				
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	/	0,10				
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	0,10				
volume in progetto	me.	6.516	3.105	8.969	6.023	4.768	1.425				
totale volume realizzabile in zona	me.	6.516	3.105	8.969	6.023	4.768	1.793				
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/	/	/	/	/	/				
turistica reale	nr. ab.	/	/	/	/						
turistica teorica	nr. ab.	/	/	/	/						
in p.l. albergh.	nr. ab.	/	/	/	/						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	65	31	90	60	63	19				
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	65	31	90	60	63	19				
densità territoriale prevista	mc./mq.	0,90	0,90	0,90	0,90	0,80	/				
rapporto di copertura	%	30	30	30	30	30	10				
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	4,50	4,50				
nr. piani fuori terra	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	1 - 1	1 - 1				
modalità di intervento		S.U.E.	PdCC	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.				
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	18-40	18-40	18	18	18	18				

## **Elaborati della Variante Parziale al P.R.G. n.8/18**

Gli elaborati costitutivi la Variante al Piano sono:

Tav. 1 Verifica di Assoggettabilità a VAS

Tav. 2 Relazione comprendente: - la Relazione Illustrativa.  
- gli stralci planimetrici  
in scala 1:2.000 della tav.n. 2p

- Tabelle di Zona in variante
- Osservazioni e Controdeduzioni (*in definitivo*)

Allegati in Aggiornamento

Tav. 2p - Azzonamento Concentrico Variante in scala 1:2.000

Tav. 6p - Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all' utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G. in scala 1:2.000