



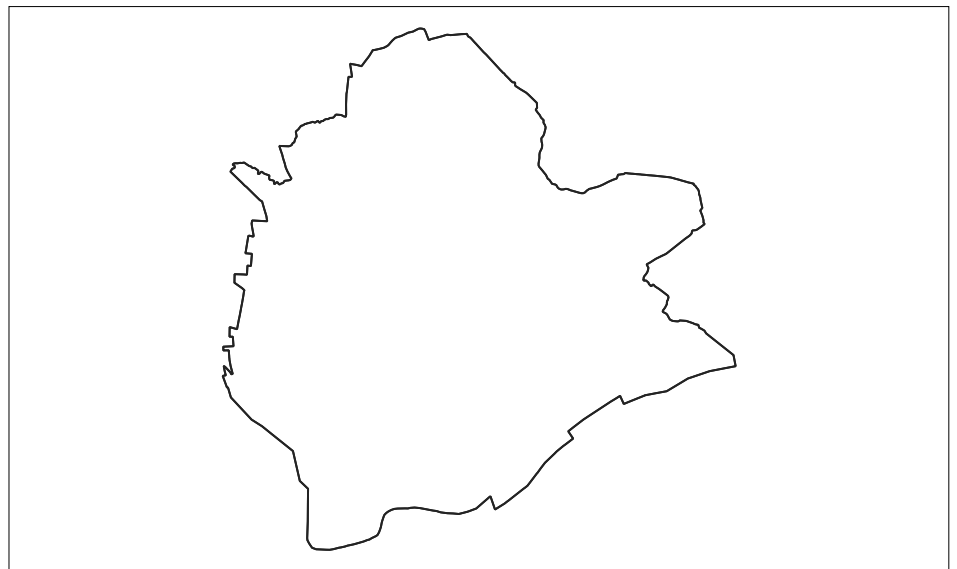
COMUNE DI PALAZZOLO VERCELLESE

PROVINCIA DI VERCELLI

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n.56 e smi art. 17 comma 3

VARIANTE DI REVISIONE GENERALE

al P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 44-38355 del 10/09/1994



PROGETTO PRELIMINARE

Adozione Proposta Tecnica Progetto Preliminare: DCC n.18 del 14/07/2022

Adozione Progetto preliminare: D.C.C. n. __ del __/__/__

Progetto:



Geologo incaricato:

E. Biasetti

Sindaco:

M. F. Giorcelli

Il Segretario Comunale:

M.L Di Maria

Il Responsabile del Procedimento:

M. F. Giorcelli

Data:

TITOLO ELABORATO	NUMERO ELABORATO
Schede d'Area	P3.2



Indice

1. Premessa	2
Zona residenziale di nuovo impianto - area urbanistica Cr.II n. 21	3
Zona residenziale di nuovo impianto - area urbanistica Cr.II n. 168	4
Zona produttiva di nuovo impianto - area urbanistica Di n. 180	5
Zona produttiva di nuovo impianto - area urbanistica Di n. 191	6
Zona produttiva di nuovo impianto - area urbanistica Di n. 200	7

1. Premessa

Il presente elaborato costituisce specificazione e integrazione alle norme tecniche d'attuazione delle zone Cr.II e DI, per le quali il P.R.G.C. ha ritenuto necessario guidare con maggiore approfondimento le trasformazioni urbanistiche.

Per ogni porzione di territorio così individuata viene redatta una "Scheda d'Area", nella quale risultano contenute le grandezze urbanistiche, le specifiche procedurali e quelle relative all'organizzazione distributiva e funzionale del territorio e della nuova viabilità. Ogni "Scheda d'Area" descrive l'intervento con valori dimensionali e indirizzi progettuali articolati nei seguenti quadri così denominati:

- Destinazioni d'uso coerenti;
- Dati dimensionali;
- Capacità insediativa residenziale teorica (CIRT);
- Modalità di intervento;
- Tipo di intervento;
- Prescrizioni.

All'interno di ogni "Scheda d'Area" i valori ed i parametri prescrittivi e pertanto vincolanti sono i seguenti:

- Destinazioni d'uso coerenti: elenco delle destinazioni e mix funzionale;
- Dati dimensionali limitatamente ai valori indicati in grassetto e in particolare:
- Indice territoriale;
- Indice di copertura;
- Standard dovuti;

Risultano altresì vincolanti le disposizioni, volte ad indirizzare la progettazione urbanistica di dettaglio, contenute nei quadri:

- Modalità di intervento;
- Tipi di intervento;
- Prescrizioni;

AREA: numero	Cr.II 21	Tavola	P2.3
Zona residenziale di nuovo impianto - area urbanistica Cr.II n. 21			
DESTINAZIONE D'USO COERENTI			
Destinazioni residenziali	r	(quota min ammessa)	% 100
Destinazioni terziarie		(quota max ammessa)	% 0
Destinazioni produttive		(quota max ammessa)	% 0
DATI DIMENSIONALI			
- Superficie territoriale	mq	3.855,00	
- Indice territoriale	mq/mq	0,30	
- Superficie lorda	mq	1.156,50	
	<i>di cui:</i>		
	residenziale mq	1.156,50	
	terziario mq	0,00	
Indice fondiario	mq/mq	0,00	Superficie fondiaria mq 0,00
Indice di permeabilità territoriale	%	30	Superficie territoriale permeabile mq 1.156,50
Standard minimi di legge	mq	722,81	
<i>standard localizzati graficamente sulle tavole di PRGC</i>	mq	735,00	
<i>standard dovuti</i>	mq	735,00	
Strade	mq	0	
CAPACITA INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)			
Densità abitativa residenziale	mq/ab	40	abitanti insediabili n. 29
MODALITA' DI INTERVENTO			
Strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area			
TIPO DI INTERVENTO			
Nuova costruzione			
PRESCRIZIONI			
N1 - Tipologia edilizia: isolata o a schiera.			
N2 - Altezza massima: 2 p.f.t. (7,5 m).			
N3 - Nell'ambito della definizione del progetto urbanistico assumono carattere prescrittivo le quantità e la posizione delle aree a standard individuate sull'elab. P2.3. In sede di convenzione le aree a standard possono essere cedute o assoggettate all'uso pubblico. Il SUE deve prevedere il disegno unitario delle aree per servizi a verde e parcheggio.			
N4 - Sul fronte orientale dell'area deve prevedersi, all'interno dell'area Vpr n. 320, la sistemazione di alberature ad alto fusto a qualificazione del confine dell'area con l'area artigianale limitrofa. Si consiglia la messa a dimora di <i>Populus Nigra</i> "italica" L. (pioppo cipressino).			
N7 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche contenute all'art. 42 delle NTA			
N8 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni derivanti da Rapporto Ambientale contenute all'art. 45 delle NTA			

ZONA: numero	Cr.II 168	Tavola	P2.3
Zona residenziale di nuovo impianto - area urbanistica Cr.II n. 168			
DESTINAZIONE D'USO COERENTI			
Destinazioni residenziali	r	(quota min ammessa)	% 100
Destinazioni terziarie		(quota max ammessa)	% 0
Destinazioni produttive		(quota max ammessa)	% 0
DATI DIMENSIONALI			
- Superficie territoriale	mq	11.040,00	
- Indice territoriale	mq/mq	0,30	
- Superficie lorda	mq	3.312,00	
	<i>di cui:</i>		
- residenziale	mq	3.312,00	
- terziario	mq	0,00	
Indice fondiario	mq/mq	0,53	Superficie fondiaria mq 6.304,00
Indice di permeabilità territoriale	%	30	Superficie territoriale permeabile mq 3.312,00
Standard minimi di legge	mq	2.070,00	
<i>standard localizzati graficamente sulle tavole di PRGC</i>	mq	3.251,00	
<i>standard dovuti</i>	mq	3.251,00	
Strade	mq	0,00	
CAPACITA INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA (CIRT)			
Densità abitativa residenziale	mq/ab	40	abitanti insediabili n. 83
MODALITA' DI INTERVENTO			
Strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area			
TIPO DI INTERVENTO			
Nuova costruzione			
PRESCRIZIONI			
N1 - Tipologia edilizia: isolata o a schiera.			
N2 - Altezza massima: 2 p.f.t. (7,5 m).			
N3 - Nell'ambito della definizione del progetto urbanistico assumono carattere prescrittivo le quantità e la posizione delle aree a standard individuate sull'elab. P2.3. In sede di convenzione le aree a standard possono essere cedute o assoggettate all'uso pubblico. Il SUE deve prevedere il disegno unitario delle aree per servizi a verde (SP/c n. 166) e parcheggio (SP/d n. 177); il progetto di tali aree deve in ogni caso garantire la visibilità, dal Viale San Carlo, delle emergenze visuali determinate dalla presenza dei due campanili presenti nel centro storico. Sull'area SP/c n. 311, individuata lungo la Roggia Camera, deve prevedersi la realizzazione di un'adeguata area a verde alberata e di un percorso ciclopedonale.			
N4 - Il SUE dovrà definire la viabilità interna all'area, che in ogni caso dovrà allacciarsi al tratto interno del vial San Carlo.			
N5 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche contenute all'art. 42 delle NTA.			
N6 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni derivanti da Rapporto Ambientale contenute all'art. 45 delle NTA.			

AREA: numero	DI 180	Tavola	P2.3
Zona produttiva di nuovo impianto - area urbanistica DI n. 180			
DESTINAZIONE D'USO COERENTI			
Destinazioni residenziali		(quota min ammessa)	% 0
Destinazioni terziarie		(quota max ammessa)	% 0
Destinazioni produttive	p	(quota max ammessa)	% 100
DATI DIMENSIONALI			
- Superficie territoriale	mq	7.840,00	
- Indice di copertura	%	40,00	
- Superficie coperta	mq	3.136,00	
	<i>di cui:</i>		
	residenziale mq	0,00	
	terziario mq	0	
Indice fondiario	mq/mq	0,00	Superficie fondiaria mq 5.262,00
Verde di mitigazione ambientale (Vma n. 313)	mq	1014,00	
Indice di permeabilità territoriale	%	10	Superficie territoriale permeabile mq 784,00
Standard minimi di legge	mq	1.568,00	
	<i>standard localizzati graficamente sulle tavole di PRGC</i> mq	1.564,00	
	<i>standard dovuti</i> mq	1.564,00	
Strade	mq	0	
MODALITA' DI INTERVENTO			
Strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area			
TIPO DI INTERVENTO			
Nuova costruzione			
PRESCRIZIONI			
<p>N1 - Tipologia edilizia: specializzata (capannoni, palazzina uffici, ecc.)</p> <p>N2 - Altezza massima: 10,50 m. Gli impianti tecnologici dovranno all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune, valutare le motivazioni della richiesta, la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio.</p> <p>N3 - Nell'ambito della definizione del progetto urbanistico assumono carattere prescrittivo le quantità e la posizione delle aree a standard individuate sull'elab. P2.3. In sede di convenzione le aree a standard possono essere cedute o assoggettate all'uso pubblico.</p> <p>N4 - Il SUE deve prevedere il disegno unitario degli spazi pubblici a verde e a parcheggio.</p> <p>N5 - A protezione delle visuali verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata, nell'area Vma 313, una fascia densamente vegetata con specie autoctone arboree e arbustive; inoltre a protezione degli impatti percettivi generati dalla edificazione dell'area si chiede la messa a dimora di un filare alberato con specie di seconda grandezza lungo il confine est dell'area.</p> <p>Al fine della riduzione dell'impatto percettivo e a garanzia dell'inserimento paesaggistico dei volumi in progetto, i manufatti dovranno essere realizzati nelle colorazioni che richiamino le cromie dell'ambiente circostante.</p> <p>N7 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche contenute all'art. 42 delle NTA</p> <p>N8 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni derivanti da Rapporto Ambientale contenute all'art. 45 delle NTA</p>			

AREA: numero	DI 191	Tavola	P2.3
Zona produttiva di nuovo impianto - area urbanistica DI n. 191			
DESTINAZIONE D'USO COERENTI			
Destinazioni residenziali		(quota min ammessa)	% 0
Destinazioni terziarie		(quota max ammessa)	% 0
Destinazioni produttive	p	(quota max ammessa)	% 100
DATI DIMENSIONALI			
- Superficie fondiaria (SF)	mq	9.812,00	
- Indice di copertura (IC)	%	40	
- Superficie coperta	mq	3.924,80	
Verde di mitigazione ambientale (Vma n. 307)	mq	2.038,00	Superficie fondiaria mq 9.812,00
Indice di permeabilità fondiario	%	15	Superficie fondiaria permeabile mq 1.471,80
Standard minimi di legge	mq	1.962,40	
<i>standard localizzati graficamente sulle tavole di PRGC</i>	mq	0	
<i>standard dovuti</i>	mq	1.962,40	
Strade	mq	0	
MODALITA' DI INTERVENTO			
Permesso di costruire convenzionato			
TIPO DI INTERVENTO			
Nuova costruzione			
PRESCRIZIONI			
<p>N1 - Tipologia edilizia: specializzata (capannoni, palazzina uffici, ecc.)</p> <p>N2 - Altezza massima: 10,50 m. Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune, valutate le motivazioni della richiesta la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio.</p> <p>N3 - Nell'ambito della definizione del progetto urbanistico dell'area dovranno essere assoggettate all'uso pubblico idonei spazi a parcheggio pubblico nella quota definita all'art. 21 comma 1, lettera d), della L.R. 56/77 e s.m.i.; la quota di standard può essere individuata anche all'interno delle aree fondiaria di proprietà del privato purché siano fruibili negli orari di funzionamento dell'impianto produttivo e debitamente individuate in sede progettuale e nell'ambito della Convenzione.</p> <p>N4 - Nella progettazione dell'area si faccia riferimento al documento: "Specifici indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR 22 marzo 2010 n. 30-13616</p> <p>N5 - A protezione delle visuali verso il territorio agricolo a nord e a ovest, in corrispondenza dell'area Vma n. 307, è prescritta la formazione di una fascia densamente vegetata con specie autoctone arboree e arbustive.</p> <p>N6 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche contenute all'art. 42 delle NTA.</p> <p>N7 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni derivanti da Rapporto Ambientale contenute all'art. 45 delle NTA.</p>			

AREA: numero	DI 200	Tavola	P2.3
Zona produttiva di nuovo impianto - area urbanistica DI n. 200			
DESTINAZIONE D'USO COERENTI			
Destinazioni residenziali		(quota min ammessa)	% 0
Destinazioni terziarie		(quota max ammessa)	% 0
Destinazioni produttive	p	(quota max ammessa)	% 100
DATI DIMENSIONALI			
- Superficie territoriale	mq	6.795,00	
- Indice di copertura	%	40,00	
- Superficie coperta	mq	2.718,00	
<i>di cui:</i>			
residenziale	mq	0,00	
terziario	mq	0,00	
Indice fondiario	mq/mq	0,00	Superficie fondiaria mq 5.367,00
Verde di mitigazione ambientale (Vma n. 247)	mq	449	
Indice di permeabilità territoriale	%	10	Superficie territoriale permeabile mq 679,50
Standard minimi di legge	mq	1.359,00	
<i>standard localizzati graficamente sulle tavole di PRGC</i>	mq	979,00	
<i>standard dovuti</i>	mq	1.359,00	
Strade	mq	0	
MODALITA' DI INTERVENTO			
Strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area			
TIPO DI INTERVENTO			
Nuova costruzione			
PRESCRIZIONI			
N1 - Tipologia edilizia: specializzata (capannoni, palazzina uffici, ecc.)			
N2 - Altezza massima: 10,50 m. Gli impianti tecnologici derogano all'altezza massima fatto salvo il parere del Comune, valutate le motivazioni della richiesta, la documentata necessità, l'assenza di alternative e l'incidenza sul paesaggio.			
N3 - Nell'ambito della definizione del progetto urbanistico assumono carattere prescrittivo le quantità e la posizione delle aree a standard individuate sull'elab. P2.3., le quali in sede di convenzione possono essere cedute o assoggettate all'uso pubblico. La quota di standard non localizzata sugli elaborati grafici, in sede di SUE potrà essere reperita o monetizzata.			
N4 - Nella progettazione dell'area si faccia riferimento al documento: "Specifici indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti" approvati con DGR 22 marzo 2010 n. 30-13616			
N5 - A protezione degli eventuali impatti verso l'area urbanistica Br.III n. 205, dovrà essere realizzata sull'area Vma n. 247 una macchia arborea densamente vegetata.			
N6 - L'intervento può essere attuato solo in presenza di idoneo accesso veicolare da viabilità pubblica			
N7 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche contenute all'art. 42 delle NTA			
N8 - È richiesto il rispetto delle prescrizioni derivanti da Rapporto Ambientale contenute all'art. 45 delle NTA			