

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE
PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 64-39837 DEL 07/11/1994)

VARIANTE 3/2008 DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.

(ai sensi dell' art. 31 ter, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

DOCUMENTO PROGRAMMATICO
 APPROVATO CON D.C. NR. 41 DEL 26/11/2008

PROGETTO PRELIMINARE
 (parere ai sensi L.R. 56/77 e s. m. ed i., art. 31ter, c. 9, reso da ARPA con nota prot. 114150 del 18/10/2010)
 ADOTTATO CON D.C. NR. 41 DEL 27/12/2010

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DEL DEPOSITO E
 PUBBLICAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE
 ADOTTATE CON D.C. NR. 42 DEL 21/12/2011

PROGETTO DEFINITIVO
 APPROVATO CON D.C. NR. 31 DEL 22/10/2012

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
 Arch. Agostino CARLETTO

Progettista
 Arch. Fabio GALLO

INDICE

INTRODUZIONE.....	pag.	1
-------------------	------	---

PARTE PRIMA:

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

1. PREMESSA.....	pag.	2
2. IL PROCEDIMENTO DELLA L.R. 1/07.....	pag.	2
3. LA VAS	pag.	5
4. LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE	pag.	5
5. OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE	pag.	6
5.1 Adeguamento al P.A.I.	pag.	6
5.2 Adeguamento al commercio	pag.	6
5.3 Adeguamento previsioni urbanistiche	pag.	7
6. VALUTAZIONI DELLE DINAMICHE IN ATTO	pag.	7
6.1 Dinamica demografica e valutazione del futuro fabbisogno residenziale	pag.	8
6.2 Stato di attuazione del P.R.G. vigente	pag.	11
6.3 La dinamica edilizia recente	pag.	12
6.4 I servizi ed infrastrutture	pag.	13
7. OBIETTIVI SPECIFICI E SCELTE OPERATIVE	pag.	15

PARTE SECONDA:

RELAZIONE TECNICA AI FINI AMBIENTALI

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag.	18
1.1 Le norme comunitarie e dello Stato	pag.	18
1.2 Le norme regionali	pag.	18
1.3 Il procedimento della verifica preventiva	pag.	19
2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA	pag.	20
2.1 Riferimento normativo.....	pag.	20
2.2 Generalità.....	pag.	20
2.3 Caratteristiche del piano	pag.	22
2.4 Caratteristiche degli effetti e delle aree che pos- sono essere interessate	pag.	24
2.5 Conclusioni	pag.	25

Allegati cartografici: gli allegati vengono omessi e per essi si rimanda

al documento programmatico a suo tempo approvato dall'Amministrazione Comunale

PARTE TERZA:

IL PROGETTO PRELIMINARE

1. PREMESSA	pag. 26
2. GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE	pag. 29
2.1 Il quadro complessivo degli interventi	pag. 29
2.2 Adeguamento al P.A.I.	pag. 30
2.3 Adeguamento al commercio	pag. 31
2.4 Aggiornamento apparato normativo	pag. 31
2.5 Adeguamento previsioni infrastrutturali ed insediative	pag. 32
2.5.1 La variante stradale di collegamento della S.R. 20 con la S.P. 48	pag. 35
3. ELEMENTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO PRELIMINARE E CONFRONTO CON IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO	pag. 45
3.1 Previsioni residenziali	pag. 45
3.2 Previsioni produttive	pag. 50
3.3 Stima della capacità insediativa residenziale (CIR) della Variante 3/2008.....	pag. 51
3.4 Verifica dotazione aree per servizi	pag. 54
4. GLI ASPETTI NORMATIVI RILEVANTI AI FINI AMBIENTALI	pag. 64
5. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI PERVENUTI: ELEMENTI EVIDENZIATI E LORO RICADUTE SUL PROGETTO PRELIMINARE	pag. 66

PARTE QUARTA:

IL PROGETTO DEFINITIVO

1. SINTESI DEL PROCEDIMENTO	pag. 72
2. PARERI E CONTRIBUTI PERVENUTI: RICADUTE SUL PROGETTO DEFINITIVO.....	pag. 73
3. VERIFICA VALORI QUANTITATIVI PREVISIONI COMPLESSIVE DI P.R.G.....	pag. 78
4. MODIFICHE APPORTATE AGLI ATTI A SEGUITO DI PARERI, CONTRIBUTI E PARERE MOTIVATO	pag. 79

ALLEGATI AL PROGETTO PRELIMINARE	pag. 81
--	---------

INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce la relazione del Progetto Preliminare della Variante 3/2008 del Comune di Cavallermaggiore. Tale elaborato è strutturato in tre parti corrispondenti al percorso che lo Strumento Urbanistico ha seguito sin a questo momento nell'iter di formazione.

Nella parte prima e nella parte seconda vengono riportati fedelmente il Documento Programmatico e la relazione Tecnica ai fini Ambientali per completezza di documentazione ed organicità di lettura.

Nella parte terza viene descritta la fase relativa al Progetto Preliminare. In essa si illustrano, con riferimento ai singoli obiettivi della variante, gli interventi previsti e si sottolineano le modifiche apportate rispetto al Documento Programmatico a seguito dei vari contributi pervenuti; si forniscono inoltre tutti gli elementi quantitativi che caratterizzano la Variante 3/2008.

Va poi sottolineato che il Progetto Preliminare è stato formato tenendo conto del processo valutativo cui è stata sottoposta la variante e che ad esso si affianca il Rapporto Ambientale redatto ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m..

PARTE PRIMA: DOCUMENTO PROGRAMMATICO

1. PREMESSA

Il Comune di Cavallermaggiore, dotato di Piano regolatore generale comunale (P.R.G.C.) adeguato alla Legge urbanistica regionale (L.U.R.), intende modificare il proprio strumento urbanistico anzitutto in relazione al cosiddetto P.A.I. (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico del fiume Po) ed alle più recenti disposizioni regionali sul commercio, e nel contempo per esigenze di adeguamento delle proprie previsioni insediative.

La natura della variante che si intende formare induce ad utilizzare le procedure sperimentali introdotte dalla L.R. 1 del 26/01/2007 (“sperimentazione”).

Ciò che l'Amministrazione intende avviare, al di là degli adeguamenti obbligatori, consiste infatti in una variante che non stravolge assolutamente l'impianto strutturale del P.R.G. vigente, pur apportandogli numerose modifiche.

Il caso in questione non si configura quindi come un nuovo piano o una variante generale, circostanza che obbligherebbe ad una procedura tradizionale, e neppure, d'altro lato, consente di utilizzare le cosiddette varianti obbligatorie oppure le varianti parziali che sono anch'esse caratterizzate da specifici iter procedurali.

2. IL PROCEDIMENTO DELLA L.R. 1/07

Con la L.R. 1/07 la Regione ha inteso avviare una fase di sperimentazione di nuove procedure per la formazione e l'approvazione delle varianti strutturali ai P.R.G.C..

Tenendo conto dell'intento di sperimentazione, la legge riguarda solo determinate fattispecie di varianti e cioè quelle varianti che pur essendo strutturali sono di portata “più limitata”, non riguardano l'intero territorio comunale né modificano l'intero impianto strutturale del Piano.

Ispirandosi ai principi di sussidiarietà, concertazione e copianificazione la legge è fortemente innovativa in quanto prevede che il procedimento per la pianificazione comunale si sviluppi attraverso apposite conferenze (conferenze di pianificazione) e si concluda con l'approvazione della variante ad opera dello stesso Comune.

Nella tabella allegata si riportano in dettaglio tutte le fasi procedurali previste dalla legge e dal regolamento attuativo.

Il presente atto costituisce dunque “il documento programmatico”, redatto ai sensi del c. 2 dell’art. 31ter della L.U.R., con il quale l’Amministrazione comunale, nell’avviare la variante strutturale, esplicita le finalità e gli oggetti della stessa.

**TAB. 1 - PROCEDURA PER APPROVAZIONE VARIANTE STRUTTURALE
AI SENSI L.R. 1/07**

1. *Approvazione Documento Programmatico (D.P.) con Delib. Consiglio (c. 2, art. 31 ter, L.U.R.).*
2. *Pubblicazione D.P. mediante avviso che contiene modalità e tempi per presentazione osservazioni.*
3. *Contestualmente (a fase 2), convocazione 1^a riunione della 1^a conferenza di Pianificazione (Regione, Provincia, Comune) per esame D.P. (c. 5, art. 31 ter, L.U.R.).*
4. *1^a riunione della 1^a Conferenza di Pianificazione (si fissa la 2^a riunione che deve avvenire di norma entro 30 gg. dalla 1^a).
Seduta di Conferenza presieduta dal Sindaco o da un suo delegato (per scritto).*
5. *Comunicazione della data di riconvocazione della 1^a Conferenza di pianificazione di norma entro 30 gg. dalla 1^a riunione.*
6. *2^a riunione della 1^a conferenza di Pianificazione.
Durante la seconda seduta vengono consegnati (da Regione a Provincia) eventuali rilievi e proposte scritte (se già non sono stati trasmessi dieci giorni prima).*
7. *Predisposizione bozza progetto preliminare.*
8. *- Richiesta valutazione in linea tecnica degli atti geologico-tecnici ad ARPA (c. 9, art. 31 ter, L.U.R.) che si esprime nel termine perentorio di 60 gg..*
9. *Adozione progetto preliminare con Delib. di Consiglio.*
10. *Deposito e pubblicazione progetto preliminare (30 + 30 gg. consecutivi).*
11. *Adozione controdeduzioni alle osservazioni pervenute.*
12. *Convocazione 1^a riunione della 2^a Conferenza di Pianificazione per esame progetto preliminare (c. 11, art. 31 ter, L.U.R.).*
13. *1^a riunione della 2^a Conferenza di Pianificazione (si fissa la 2^a riunione che deve avvenire di norma entro 90 gg. dalla 1^a).*
14. *Comunicazione della data di riconvocazione della 2^a Conferenza di Pianificazione di norma entro 90 gg. dalla 1^a riunione.*
15. *2^a riunione della 2^a Conferenza di Pianificazione durante la quale il Comune acquisisce i pareri scritti di Regione e Provincia, se non già ricevuti dieci giorni prima.*
16. *Trasmissione parere conclusivo e eventuali osservazioni ai soggetti partecipanti con diritto di voto e al Consiglio Comunale.*
17. *Predisposizione bozza progetto definitivo che tiene conto e recepisce le osservazioni e le proposte di modifica scritte.*
18. *Approvazione mediante del. Consiglio Comunale della variante (c. 12, art. 31 ter, L.U.R.).*

3. LA VAS

Un ulteriore elemento di novità, che interagisce direttamente con contenuti e procedimento di formazione della variante, è costituito dalle recenti disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) introdotte dal D.Lgs. 152/06 successivamente corretto ed integrato con il D.Lgs. 4/08.

Per quanto concerne gli obblighi in capo all'Amministrazione che procede nella formazione della presente variante si rimanda ai contenuti della parte seconda della relazione ove si effettua la verifica preventiva di assogettabilità alla valutazione.

4. LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

Il Comune di Cavallermaggiore è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi del Titolo III della Legge regionale 05/12/77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni approvato con D.G.R. n. 195-15567 del 04/06/92.

A seguito dello strumento urbanistico di primo impianto sono state approvate due successive varianti strutturali rispettivamente con D.G.R. n. 36-19837 del 09/06/97 e con D.G.R. n. 4-1520 del 05/12/2000.

Mediante poi l'utilizzo del c. 7 dell'art. 17 della L.U.R. l'Amministrazione comunale di Cavallermaggiore ha approvato n. 9 varianti parziali e precisamente:

- Variante parziale n. 1, approvata con d.c. n. 54/2000 del 20/09/2000;
- Variante parziale n. 2, approvata con d.c. n. 1/2001 del 07/02/2001;
- Variante parziale n. 3, approvata con d.c. n. 38/2001 del 10/09/2001;
- Variante parziale n. 4, approvata con d.c. n. 14/2002 del 19/04/2002;
- Variante parziale n. 5, approvata con d.c. n. 10/2003 del 26/02/2003;
- Variante parziale n. 6, approvata con d.c. n. 42/2003 del 16/07/2003;
- Variante parziale n. 7, approvata con d.c. n. 43/2003 del 16/07/2003;
- Variante parziale n. 8, approvata con d.c. n. 26/2004 del 07/06/2004;
- Variante parziale n. 9, approvata con d.c. n. 11/2008 del 25/02/2008.

Tra le varie varianti parziali approvate risultano più significative, per l'importanza delle modifiche apportate, la n. 3 (d.c. 38/01) che ha rilocalizzato un'importante previsione produttiva nella zona nord del capoluogo; la n. 8 (d.c. 26/04) che ha previsto una nuova area residenziale nei pressi degli impianti sportivi, mediante lo spostamento della capacità edificatoria di un'altra zona di Piano; la n. 9 (d.c. 11/08) che ha previsto l'ampliamento di un'area per attività produttive in frazione Foresto.

5. OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE

Come già accennato, l'Amministrazione comunale intende con la presente variante adeguare il proprio P.R.G.C. al P.A.I. ed alla disciplina sul commercio adeguando nel contempo le proprie previsioni infrastrutturali ed insediative alle esigenze che si sono nel tempo definite.

5.1 Adeguamento al P.A.I.

Per quanto concerne il primo aspetto il Comune ha provveduto a sviluppare gli studi e le analisi di carattere geologico-tecnico in relazione al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001 ed in relazione alla circolare regionale 7/LAP del 1996 nonché alle Note Tecniche Esplicative del 1999 per conformare le previsioni dello strumento urbanistico secondo quanto disposto dall'art. 18 delle norme di attuazione del P.A.I. stesso.

In questa sede si sono anche recepite le fasce fluviali relative ai torrenti Maira e Mellea già oggetto, le prime, del Piano Stralcio delle fasce fluviali del bacino del Po approvato con D.P.C.M. del 24/07/1998 e le seconde della variante P.A.I..

Relativamente a questi aspetti il Comune ha chiesto l'attivazione dell'apposito tavolo tecnico regionale che ha già espresso il proprio parere sul quadro dei dissesti proposto. Tale parere è stato reso con nota 12312/19.15 del 18/04/07.

L'adeguamento, dunque, al P.A.I. che il Comune intende conseguire comporterà l'integrazione sia degli elaborati cartografici che normativi con quanto discende dal parere condiviso e con quanto sarà ancora ritenuto utile dall'Arpa cui sarà sottoposta la bozza del progetto preliminare.

5.2 Adeguamento al commercio

Per quanto concerne il commercio, il Comune di Cavallermaggiore ha obbligo di adeguarsi agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa approvati dalla Regione Piemonte con propria deliberazione consiliare n. 59-10831 del 24/03/2006.

Questo adeguamento comporterà, secondo quanto precisato dagli indirizzi richiamati, l'approvazione, prima del progetto preliminare di variante, dei "criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" in cui saranno definite le zone di insediamento commerciale di cui il Comune intende dotarsi. Queste zone con la relativa disciplina confluiranno negli elaborati del progetto preliminare.

Sulla scorta delle prime valutazioni che l'Amministrazione comunale ha in proposito sviluppato, l'adeguamento in questione sarà orientato a valorizzare quanto più possibile la struttura commerciale esistente riconoscendo come zona commerciale l'addensamento storico rilevante (A1) coincidente con il centro storico e consentendo inoltre la possibilità di riconoscere in sede di istanza eventuali localizzazioni urbane non addensate (L1) all'interno delle aree residenziali del concentrico.

5.3 Adeguamento previsioni urbanistiche

Per quanto poi concerne l'assetto dello strumento urbanistico vigente va sottolineato che esso, nonostante sia stato modificato numerose volte attraverso varianti parziali, risente del tempo ormai trascorso rispetto alla sua formazione.

Questa circostanza ha determinato due necessità imprescindibili ed urgenti: quella di aggiornare il testo normativo alla luce delle numerose novità che negli anni sono intervenute e quella di adeguare le previsioni infrastrutturali ed insediative rispetto alle esigenze maturate.

Questi intendimenti non mettono tuttavia in discussione l'impostazione complessiva del P.R.G. attualmente vigente la cui validità viene sostanzialmente confermata, ma sono mirati a fornire nuove prospettive di sviluppo a fronte del naturale processo di esaurimento delle previsioni esistenti e delle prospettive di crescita della comunità locale.

6. VALUTAZIONI DELLE DINAMICHE IN ATTO

L'adeguamento delle previsioni del P.R.G. vigente e quindi la concretizzazione degli obiettivi generali precedentemente enunciati si basano su alcune specifiche valutazioni relative alla dinamica demografica locale, allo stato di attuazione del P.R.G. vigente in ordine a servizi, insediamenti residenziali e produttivi nonché sulla attività edilizia che si è registrata nell'ultimo quinquennio.

6.1 Dinamica demografica e valutazione del futuro fabbisogno residenziale

Sulla scorta dei valori forniti dalla tabella 1 allegata che illustra l'andamento della popolazione e delle famiglie, dal 1983 ad oggi, emerge che si è registrato un costante e marcato incremento del numero dei residenti.

Nei 24 anni considerati la popolazione è passata da 4.524 agli attuali (31/12/2007) 5.369 con una crescita di 845 unità corrispondente al 18,68%.

Questa percentuale si traduce in un incremento medio decennale pari al $(18,68 / 24 \times 10)$ 7,78%.

Nel contempo ed in modo inversamente proporzionale è diminuita la composizione media del nucleo familiare che negli ultimi 20 anni passa da (1987; abitanti 4.513 / fam. 1660) 2,72 membri per famiglia a (2007; abitanti 5.369 / fam. 2.119) 2,53 membri per famiglia.

La diminuzione è pari a 0,19 membri per famiglia e percentualmente al 6,98% rispetto al valore di 20 anni fa.

Questi semplici elementi possono consentire, assieme ad una ulteriore tendenza, di stimare quale potrà essere il fabbisogno, riferito ad un arco temporale decennale e quindi al 2017, di residenza espressa in numero di alloggi:

- a. fabbisogno riferito alla crescita della popolazione.

Ipotizzando per il prossimo decennio una crescita pari alla media decennale registratasi tra il 1983 ed il 2007, avremo:

$$\text{ab. } 5.369 + 7,78\% = 5.369 + 418 = 5.787 \text{ abitanti al 2017.}$$

Il valore di 418 abitanti aggiuntivi $(5.787 - 5.369)$, tenendo conto della composizione media del nucleo familiare al 2017 ipotizzato in 2,43 membri per famiglia, determina la stima di $(418 / 2,43)$ 172 nuove famiglie e quindi il fabbisogno di 172 nuovi alloggi.

- b. fabbisogno riferito alla diminuzione della composizione del nucleo familiare

Come si è già riferito il nucleo familiare diminuisce negli ultimi 20 anni di 0,19 membri per famiglia.

Per il decennio di riferimento si assume una ulteriore diminuzione pari tuttavia prudenzialmente alla metà del valore richiamato e perciò pari a $(0,19 / 2) = 0,095$ membri per famiglia.

Sulla base di questa diminuzione si determina che il numero di persone per famiglia al 2017 sarà di $(2,53 \text{ composizione attuale} - 0,095) = 2,43$.

L'attuale numero di abitanti determinerà dunque al 2017 un maggior numero di famiglie pari a $(5.369 / 2,43) = 2.209$.

Rispetto alle attuali 2.119, le famiglie previste al 2017 determineranno un aumento di $(2.209 - 2.119) = 90$ unità che configurano un fabbisogno di ugual numero di alloggi.

c. fabbisogno derivante dalla terziarizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Assieme alle dinamiche precedenti, concorre a determinare il fabbisogno di nuovi alloggi, all'interno del periodo temporale di riferimento, la erosione del patrimonio edilizio esistente da parte di usi terziari (commercio, uffici, servizi, etc...). Questo fenomeno di "terziarizzazione" che investe gli alloggi esistenti in misura differente da località a località, era stato stimato da studi condotti a livello provinciale sull'ordine medio del 4%.

Nel nostro caso si assume una percentuale di erosione prudenziale pari al 2% che determina rispetto agli alloggi attualmente occupati, una sottrazione pari a $(1.962 \times 2\%) = 40$ alloggi e quindi un corrispondente fabbisogno di nuovi alloggi.

----- ° ----- ° -----

Le tre dinamiche considerate determinano dunque al 2017 il fabbisogno di nuovi $(172 + 90 + 40) = 302$ alloggi.

Per convertire tale valore in fabbisogno volumetrico (mc.) occorre stabilire un valore medio di mc. per persona e conseguentemente per famiglia-alloggio.

I dati analitici registrati all'attualità nel capoluogo indicano la presenza di 1.116.499 mc. a fronte di 4.275 abitanti e perciò un valore medio di 261 mc. per abitante. Tale valore, tuttavia, nelle aree di più recente impianto tende a diminuire, attestandosi attorno ad un valore di circa 200 mc./persona, tenendo conto di una edificazione piuttosto estensiva con prevalenza di tipologie uni-bifamiliari.

Se rapportiamo i due valori, assunti come massimo e minimo, al numero di componenti del nucleo familiare stimato al 2017 avremo:

- $261 \times 2,43 =$ mc. 634 (valore max per alloggio);
- $200 \times 2,43 =$ mc. 486 (valore minimo per alloggio).

A fronte di un fabbisogno di 302 alloggi, come precedentemente stimato, avremo dunque un fabbisogno, nel prossimo decennio, oscillante tra i seguenti valori massimi e minimi:

- $634 \text{ mc./alloggio} \times 302 =$ mc. 191.468 fabbisogno max
- $486 \text{ mc./alloggio} \times 302 =$ mc. 146.772 fabbisogno minimo.

Il valore medio della forbice stimata è pari a circa 169.000 mc..

**Tab. 1 - ANDAMENTO POPOLAZIONE RESIDENTE E FAMIGLIE
(valori al 31/12)**

Anno	Popolazione al 31/12			numero famiglie	nati	morti	saldo nat.	immigrati	emigrati	saldo migrazione	saldo totale
	M	F	TOT								
1951											
1961											
1971											
1981											
1982											
1983	2266	2258	4524	1592	50	57	-7	127	104	23	4524
1984	2251	2259	4510	1612	33	51	-18	112	107	5	4510
1985	2259	2250	4509	1646	33	48	-15	125	111	14	4509
1986	2255	2238	4493	1649	42	53	-9	98	105	-7	4493
1987	2271	2242	4513	1660	37	50	-13	104	33	33	4513
1988	2294	2265	4559	1681	49	45	4	117	75	42	4559
1989	2298	2271	4569	1718	37	53	-16	115	89	26	4569
1990	2277	2250	4527	1709	41	62	-22	91	111	-20	4527
1991	2284	2260	4544	1718	49	42	7	81	75	6	4544
1992	2315	2291	4606	1735	50	44	6	132	76	56	4606
1993	2326	2301	4627	1758	43	52	-9	123	93	30	4627
1994	2341	2316	4657	1790	54	46	8	122	100	22	4657
1995	2381	2663	4744	1809	49	45	4	185	102	83	4744
1996	2422	2429	4851	1862	55	48	7	172	72	100	4851
1997	2451	2433	4884	1890	55	35	20	148	135	13	4884
1998	2467	2460	4927	1915	58	45	13	154	124	30	4927
1999	2504	2484	4988	1933	66	48	18	162	119	43	4988
2000	2520	2515	5035	1944	56	49	7	166	126	40	5035
2001	2543	2524	5067	1975	75	45	30	148	146	32	5067
2002	2569	2535	5104	1973	61	50	11	154	128	26	5104
2003	2603	2546	5149	1996	49	65	-16	189	132	57	5149
2004	2613	2547	5160	2019	64	46	18	143	151	-7	5160
2005	2630	2583	5213	2038	45	47	-2	178	117	61	5213
2006	2626	2610	5236	2045	65	47	18	187	177	10	5236
2007	2700	2669	5369	2119	45	49	-4	276	139	137	5369

6.2 Stato di attuazione del P.R.G. vigente

Come già si è accennato, un'importante circostanza che determina la volontà dell'Amministrazione di adeguare le previsioni del proprio strumento urbanistico è data dallo stato di attuazione del P.R.G. vigente, il cui impianto può essere considerato ormai datato.

Riferendoci particolarmente al comparto residenziale, si può affermare che il P.R.G. vigente risulta pressoché completamente attuato dal momento che risultano attuate l'81% delle attuali previsioni (v. tab. 2)

In proposito occorre evidenziare due aspetti.

Nell'ambito dell' "attuato" sono stati considerati gli strumenti urbanistici esecutivi già convenzionati ed in corso di realizzazione in quanto, al di là degli interventi edilizi già conclusi, i lunghi tempi connessi alla loro formazione ed approvazione li relazionano ad una domanda pregressa e pertanto non coincidente con i nuovi fabbisogni precedentemente stimati, rispetto ai quali si pongono dunque come previsione già attuata.

La percentuale di "non attuato" del P.R.G. vigente pari a circa il 19% costituisce quella parte fisiologica di previsione che per vari motivi non è disponibile concretamente alla realizzazione.

Questo avviene in tutti i Piani in quanto generalmente una parte delle proprietà interessate da nuove previsioni risultano in condizioni soggettive o giuridiche tali da non essere disponibili alla trasformazione almeno nei tempi di riferimento del P.R.G..

La conseguenza di tale situazione è che da un lato le previsioni di P.R.G. si possano considerare "sostanzialmente attuate", come già accennato, e dall'altro che tale porzione di "non attuato" non si possa riflettere sulla stima delle nuove previsioni, andandole ad intaccare riducendole, in quanto queste a loro volta saranno caratterizzate da una pari percentuale di "non disponibilità" all'attuazione.

**Tab. 2 - STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI
RESIDENZIALI DEL P.R.G. VIGENTE**

ZONA E TIPOLOGIA AREA	MC. PREVISTI	MC. ATTUATI	MC. DA ATTUARE
capoluogo completamento fondiario (CF)	57.421	33.245 (58%)	24.176 (42%)
capoluogo completamento urbano (CU)	137.127	124.692 (91%)	12.435 (9%)
Madonna del Pilone completamento urbano (CU)	14.368	10.200 (71%)	4.168 (29%)
Foresto completamento urbano (CU)	6.300	6.300 (100%)	/ (-- %)
TOTALE	215.216	174.437 (81%)	40.779 (19%)

6.3 La dinamica edilizia recente

L'ulteriore indicatore valutabile agli effetti della stima del fabbisogno relativo alla residenza per il prossimo decennio è dato dall'attività edilizia che si è sviluppata nel recente passato.

A tal fine si sono considerati i volumi (mc.) e le S.U.L. (mq.) licenziati nell'ultimo quinquennio rispettivamente per il settore residenziale e quello produttivo (v. tab. 3).

Il valore medio riscontrato è pari a $(mc. 66.214 / 5) = mc. 13.242$ per la residenza e a $(mq. 14.348 / 5) = mq. 2.869$ per il settore produttivo.

Considerando tuttavia che i dati del 2008 sono ancora parziali, si può affermare che i valori su cui si attestano gli ultimi due anni sono sensibilmente superiori al dato medio e sottolineano una tendenza che corrisponde al costante rafforzamento demografico locale.

Tab. 3 - PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI PER DESTINAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

ANNO	DESTINAZIONE RESIDENZIALE	DESTINAZIONE PRODUTTIVA
2008	mc. 17.813	mq. SUL 3.411
2007	mc. 20.027	mq. SUL 5.190
2006	mc. 15.678	mq. SUL 1.030
2005	mc. 6.445	mq. SUL 2.437
2004	mc. 6.251	mq. SUL 2.280
TOTALE	mc. 66.214	mq. SUL 14.348

6.4 I servizi ed infrastrutture

La ricognizione dello stato di fatto relativo alla dotazione di aree per pubblici servizi e la conseguente verifica degli standards oggi presenti in Cavallermaggiore mette in evidenza una situazione, sotto il profilo quantitativo, di sostanziale positività'.

La dotazione esistente è pari ad un totale di mq. 227.305, ben superiore al minimo richiesto dalla Legge.

Tale dotazione corrisponde complessivamente a $(227.305 / 5.369) = 42$ mq. di aree per servizi per abitante rispetto al minimo della L.U.R. pari a 25 mq. / abitante.

Anche la dotazione disaggregata delle aree per servizi (a: istruzione; b: interesse generale; c: verde; d: parcheggi) è sempre largamente soddisfatta.

Per tale aspetto dunque non si pongono problemi di soddisfacimento di fabbisogni pregressi e neppure, in genere, problemi di reiterazione di vincoli scaduti, mentre sarà possibile per l'Amministrazione concentrare la propria attenzione sul versante della qualità e dei livelli prestazionali dei vari servizi presenti.

Per quanto concerne l'attuale sede del Consorzio Agrario si conferma, al momento, la previsione del P.R.G. vigente in quanto è in corso di approfondimento l'auspicabile ri-localizzazione dello stesso. In questo caso verranno concordate con la proprietà interessata le modalità di spostamento assegnando all'attuale sede una capacità edificatoria che dovrà essere eventualmente ricompresa in un'area più vasta.

Relativamente invece alle infrastrutturazioni va sottolineato che le previsioni del Piano vigente, sebbene largamente attuate, necessitano ancora di alcune realizzazioni soprattutto per quanto concerne la rete viabile del capoluogo e la variante sud-est del concentrico di collegamento tra la strada regionale 20 e la strada provinciale 48.

Per quest'ultima opera di competenza della Provincia va sottolineato però che è già stata garantita la copertura finanziaria e che è in corso di predisposizione il progetto definitivo.

Nel progetto definitivo saranno apportate, rispetto alla soluzione attuale (rappresentata nelle tavole allegate al presente documento), alcune modifiche del tracciato nel tratto iniziale/finale posto ad ovest dello stesso.

Nel capoluogo si segnala infine l'intendimento, per migliorare le condizioni di transitabilità e di sicurezza, di realizzare una strada di collegamento tra via Cuneo e la strada vicinale della Cascinetta, sul lato sud dell'Azienda Biraghi.

Si segnala infine per quanto concerne le infrastrutture a rete che il sistema fognario ed il depuratore del capoluogo sono in corso di adeguamento e consentiranno di servire una utenza di 4.000 "abitanti/equivalenti" più che sufficiente anche in relazione alle nuove previsioni urbanistiche.

Tab. 4 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

	a istruzione	b interesse generale	c verde	d parcheggi
Capoluogo	27.508	19.291	91.411	23.569
Madonna del Pilone	1.867	3.637	7.822	*
Foresto	2.306	2.265	8.540	2.342
Territorio agricolo	/	28.251	4.874	3.622
TOTALE	31.681	53.444	112.647	29.533
	227.305			

* = conteggiati nei servizi di tipo "c"

7. OBIETTIVI SPECIFICI E SCELTE OPERATIVE

Gli obiettivi generali precedentemente enunciati si articolano in più obiettivi specifici che a loro volta si traducono negli interventi previsti dalla variante sia di natura normativa che di trasformazione del territorio.

Come già detto l'intento dell'Amministrazione, oltre agli adeguamenti dello strumento urbanistico vigente necessari per legge, è quello di aggiornarne le previsioni partendo dal presupposto di confermarne l'impianto generale.

Questo naturalmente comporta che anche gli obiettivi specifici risultino limitati e più circoscritti rispetto a quelli teoricamente possibili all'interno di una pianificazione nuova o ad una revisione generale dello strumento urbanistico.

E ciò dunque non deve essere inteso come disattenzione rispetto ai molti temi che "potrebbero" entrare in gioco in quanto connaturati con l'attività di pianificazione locale, ma va recepito come conseguenza logica dell'intento generale su cui si basa la variante.

In sintesi gli obiettivi specifici cui sono riconducibili gli interventi previsti sono:

- a. adeguamento al P.A.I.:
 - a.1 verifica delle condizioni di sicurezza idrogeologica degli insediamenti esistenti e programmati;
 - a.2 definizione di misure cautelative correlate al quadro del dissesto indagato;
- b. adeguamento al commercio:
 - b.1 valorizzazione della struttura commerciale tradizionale esistente;
 - b.2 limitazione delle possibilità insediative per grandi strutture distributive;
- c. aggiornamento apparato normativo:
 - c.1 adeguamento a D.P.R. 380/01 e L.R. 19/99;
 - c.2 definizione norme attinenti ai nuovi interventi, per la minimizzazione degli impatti;
 - c.3 definizione norme per contenimento consumi energetici e utilizzo fonti energetiche rinnovabili;
- d. adeguamento previsioni infrastrutturali ed insediative:
 - d.1 riqualificazione tessuti urbani esistenti;
 - d.2 utilizzo mediante riconversione di aree già interessate da previsioni vigenti;
 - d.3 previsioni nuovi insediamenti mediante utilizzo aree di frangia che necessitano di riqualificazione, riordino e completamenti infrastrutturali;
 - d.4 informatizzazione e semplificazione elaborati.

Gli obiettivi specifici enunciati intendono tradursi nelle seguenti principali scelte:

- d.1.1 riconversione per usi residenziali di aree destinate ad attività produttive presenti nel concentrico e nella frazione di Madonna del Pilone in quanto tendenzialmente in contrasto con il proprio contesto e da rilocalizzare in area propria.
Si tratta in particolare delle aree in via Martinetto, via Roma angolo via Bra, via Europa, via XXIV Maggio, via Sommariva, via I Maggio, via Roma / via Torino, via Trento, via Zappeni a lato ferrovia e di un'area nel concentrico di Madonna del Pilone, classificate generalmente come aree di recente impianto.
- d1.2 riclassificazione come tessuti storici di aree prima individuate come aree di conservazione in quanto presentano caratteri di pregio. Si tratta di due zone a nord del centro storico su via Solferino e di una zona a sud-est su via Bra.
- d1.3 riclassificazione di alcune aree prima definite "di ristrutturazione urbanistica" in aree "di ristrutturazione" per ricondurle ad un regime normativo più consono. Si tratta principalmente di alcuni tessuti tra via Saluzzo e via Macra; di una porzione di isolato tra via del Santuario e via delle Scuole; di aree tra via Roma e via Martinetto.
- d2.1 riclassificazione di un'area produttiva del P.R.G. vigente in zona di nuovo impianto residenziale a nord del Capoluogo tra via Torino e la ferrovia in quanto maggiormente connessa al tessuto residenziale già esistente.
- d2.2 riclassificazione come zone di completamento residenziale di alcune porzioni del tessuto esistente prima vincolate a verde privato, vincolo che non risulta indispensabile per ragioni di carattere ambientale.
Si tratta principalmente delle aree tra via Alfieri e via del Cambio; a nord di via I Maggio; a sud di via Sommariva; a sud di via Saluzzo; tra via Roma e via San Defendente.
- d3.1 previsione di aree di completamento o nuovo impianto residenziale nella zona a nord del concentrico; ad ovest nei pressi del Consorzio agrario; a sud nei pressi degli impianti sportivi; ad est del concentrico oltre la ferrovia.
- d3.2 previsione di una nuova area di completamento e di due aree di nuovo impianto nella frazione Madonna del Pilone.
- d3.3 completamenti delle zone produttive a nord del concentrico e nei pressi della frazione Foresto. Ampliamento della zona produttiva della frazione Madonna del Pilone.
- d4.1 in occasione della variante si intende informatizzare il Piano in modo da consentire una più razionale gestione da parte degli Uffici competenti ed una più facile consultazione direttamente attraverso il sito comunale.

d4.2 nell'ottica di consentire una maggiore comprensione del Piano si intende proporre accanto alla denominazione del P.R.G. vigente una nuova classificazione delle aree mediante sigle più sintetiche. Questo è accompagnato anche da una razionalizzazione della casistica prima esistente che in taluni casi risulta inutilmente articolata: in particolare vengono raggruppate in sole due categorie le varie aree produttive individuate dal Piano vigente ed eliminate talune zone (aziende rurali in perimetro urbano; aree agricole per allevamenti intensivi) in quanto più razionalmente assorbite dalle norme del proprio contesto.

c3.1

c3.2

c3.3 oltre all'intento di aggiornamento del testo normativo rispetto alle disposizioni di legge entrate in vigore, la Variante si propone di integrarne i contenuti, relativamente alle nuove previsioni, con nuove disposizioni finalizzate alla minimizzazione degli impatti, al contenimento dei consumi di energia ed all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Nelle tavole illustrative allegate al presente documento programmatico si indicano tutte le modifiche apportate dalla variante mediante due diverse colorazioni che indicano quelle che determinano concretamente nuove possibilità edificatorie e quelle che consistono in riclassificazioni di aree non rilevanti ai fini edificatori.

Come si evidenzia dalle stesse tavole, la Variante utilizza nel capoluogo pressoché esclusivamente le aree comprese nel grande fuso delimitato dalla Strada Regionale 20 e dalla ferrovia, completando in modo razionale ed organico i tessuti già esistenti senza stravolgere, ma anzi seguendo le naturali linee di sviluppo che si sono consolidate nel passato.

Sotto il profilo quantitativo le previsioni della variante si attestano complessivamente su di una potenzialità edificatoria pari a circa 140.000 mc. per la residenza ed a circa 144.000 mq. di nuova superficie territoriale per le aree destinate alle attività economiche.

Questa ipotesi previsionale si colloca in prossimità del livello minimo del fabbisogno residenziale stimato per il prossimo decennio e, per quanto concerne le aree produttive, rappresenta un incremento del 19% delle zone attualmente esistenti (144.000 mq. rispetto ai 761.000 mq. esistenti).

PARTE SECONDA: RELAZIONE TECNICA AI FINI AMBIENTALI

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

In data 27/06/2001 la direttiva europea 2001/42/CE “ *La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ ambiente*” ha introdotto nel diritto comunitario la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), demandando agli Stati membri il compito di trasferirla nella propria normativa.

Lo Stato Italiano, dopo aver subito diversi procedimenti di infrazione ed essere stato sanzionato, ha provveduto mediante il D. Lgs 152 del 03/04/2006 “*Norme in materia ambientale*” che è entrato in vigore, per ciò che riguarda la VAS, disciplinata nel titolo II, il 31/07/2007.

Successivamente il D. Lgs 4 del 16/01/2008 “*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D Lgs 152/06*” entrato in vigore il 13/02/2008, tra il resto, ha sostituito tutta la parte II del D. Lgs 152/06.

Il nuovo testo, che peraltro appare più aderente alla direttiva comunitaria rispetto al D. Lgs 152/06, nel disciplinare contenuti e procedimento della VAS stabilisce un nuovo regime transitorio in attesa degli adeguamenti di ciascuna regione.

L’articolo 35 del D. Lgs 152/06, come riscritto dal D. Lgs 4/08, dispone infatti che, in attesa delle leggi regionali, per le quali si assegnano 12 mesi, trovano applicazione le norme regionali al momento vigenti ed ancora, che trascorso il termine fissato per l’adeguamento, continueranno a valere le norme regionali vigenti in quanto compatibili; diversamente trovano diretta applicazione i disposti statali.

1.2 Le norme regionali

Nel caso della regione Piemonte opera fin dal 1998 la L.R. 40 del 14/12/1998 “*Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione*” che, anticipando per certi versi le previsioni europee, fissava già, mediante l’articolo 20, una propria disciplina di valutazione ambientale per piani e programmi.

E’ quindi evidente come, in attesa di adeguamento legislativo regionale, trovi applicazione l’articolo 20 della L.R 40’/98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la vigente disciplina regionale con le norme statali e tenendo conto che difficilmente la Regione potrà legiferare entro i termini assegnati, l' Assessorato competente ha predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08.

Nell'allegato II alla D.G.R. richiamata, la Regione fornisce gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Questi precisano anzitutto quali strumenti urbanistici debbano essere sottoposti obbligatoriamente a VAS e quali debbano essere invece sottoposti alla **verifica preventiva** di assogettabilità alla valutazione ambientale.

Tra i primi ricadono i nuovi P.R.G.C., le varianti generali e le varianti strutturali che modificano l'impianto strutturale o la funzionalità delle infrastrutture urbane di rilevanza sovracomunale ovvero incidono sulla struttura generale dei vincoli nazionali e regionali indicati dal P.R.G.C..

Tra i secondi ricadono le varianti strutturali diverse da quelle precedentemente descritte, alcune fattispecie di varianti parziali e di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli indirizzi regionali puntualizzano poi alcuni limitati casi di esclusione dalla VAS: si tratta di casi che però non hanno rilievo rispetto alla variante in questione.

Nel caso specifico della Variante in questione, e considerandone i contenuti, si può affermare con sufficiente sicurezza che non si debba necessariamente procedere alla valutazione ambientale e che si debba invece procedere alla verifica preventiva.

Gli oggetti della variante non la qualificano come variante generale e neppure producono gli effetti di cui all'art. 17, 4° comma, lettera a) (modifiche dell'impianto strutturale...) o lettera d) (modifica struttura dei vincoli ...), casi per i quali sarebbe necessaria la VAS. **La variante 2008 d'altra parte non rientra tra i casi di esclusione, ma si colloca tra i casi residui che quindi necessitano di verifica di assogettabilità.**

Tale verifica dovrà accertare se la portata dei possibili effetti ambientali derivanti dalle nuove previsioni della variante sia tale da rendere necessaria una procedura valutativa oppure se si possa ritenere non necessaria la valutazione.

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

Nel caso specifico di una variante strutturale formata ai sensi della L.R. 01/07, l'Amministrazione comunale nell'ambito del documento programmatico predispone una relazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento delle probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante.

Sulla scorta delle indicazioni di carattere ambientale emerse nella conferenza di pianificazione sul documento programmatico, cui partecipano oltre alla Regione ed alla Provincia gli eventuali altri soggetti competenti in materia ambientale interessati, nell'ambito dei lavori della conferenza, ovvero, prima dell'adozione del progetto preliminare e comunque nel termine massimo di novanta giorni, l'Amministrazione comunale (tramite il proprio Organo Tecnico) decide circa la necessità di sottoporre a valutazione ambientale la variante.

In caso di attivazione del processo valutativo, sulla scorta delle osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, vengono definiti i contenuti da inserire nel Rapporto ambientale.

In caso di esclusione dalla valutazione ambientale l'Amministrazione comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto preliminare di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Si richiama, in caso di esclusione dal processo valutativo, la necessità che i provvedimenti di adozione e di approvazione definitiva della variante di piano diano atto della determinazione di esclusione dalla valutazione ambientale e delle relative motivazioni ed eventuali condizioni.

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

Le informazioni necessarie per la verifica di asseguibilità alla valutazione della variante sono quelle desumibili dall'allegato I del D.Lgs. 04/08 correttivo del D.Lgs. 152/06.

2.2 Generalità

Come già illustrato nella parte prima, i contenuti della Variante 3/2008 sono particolarmente circoscritti e riconducibili essenzialmente a 4 obiettivi generali che si articolano a loro volta in 11 obiettivi specifici:

- a. adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I.:
 - a.1 verifica delle condizioni di sicurezza idrogeologica degli insediamenti esistenti e programmati;
 - a.2 definizione di misure cautelative correlate al quadro del dissesto indagato;

- b. adeguamento dello strumento urbanistico alle più recenti disposizioni regionali sul commercio:
 - b.1 valorizzazione della struttura commerciale tradizionale esistente;
 - b.2 limitazione delle possibilità insediative per grandi strutture distributive;
- c. aggiornamento dell'apparato normativo:
 - c.1 adeguamento a D.P.R. 380/01 e L.R. 19/99;
 - c.2 definizione norme attinenti ai nuovi interventi, per la minimizzazione degli impatti;
 - c.3 definizione norme per contenimento consumi energetici e utilizzo fonti energetiche rinnovabili;
- d. adeguamento delle previsioni infrastrutturali ed insediative:
 - d.1 riqualificazione tessuti urbani esistenti;
 - d.2 utilizzo mediante riconversione d'uso di aree già interessate da previsioni vigenti;
 - d.3 previsioni nuovi insediamenti mediante utilizzo aree di frangia che necessitano di riqualificazione, riordino e completamenti infrastrutturali;
 - d.4 informatizzazione e semplificazione elaborati.

Come è evidente, i primi due obiettivi generali ed in parte il terzo consistono in adeguamenti dello strumento urbanistico a norme e piani sovraordinati; ciò comporta che le conseguenti varianti sarebbero di norma escluse dal processo di valutazione ambientale sulla base degli indirizzi regionali precedentemente richiamati.

Il quarto obiettivo generale, almeno per due suoi obiettivi specifici - d.2 e d.3 - comporta modifiche allo strumento urbanistico vigente che invece hanno rilevanza sull'ambiente e che pertanto necessitano di verifica.

Relativamente agli interventi che discendono dagli obiettivi d.2 e d.3 occorre sottolineare che le scelte localizzative e le misure di mitigazione che la variante vuole fare proprie fanno sì che la stessa sia stata fortemente guidata da considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

Gli interventi localizzati nel capoluogo e nella frazione di Madonna del Pilone interessano infatti, come sarà ulteriormente illustrato nel terzo capoverso del punto 2.3 successivo, un territorio che dal punto di vista agricolo e naturalistico risulta residuale, già fortemente antropizzato e naturalmente vocato alla espansione del concentrico. Per quanto concerne invece l'ampliamento dell'area produttiva in prossimità di Foresto, esso è il risultato di una scelta che ha ponderato le alternative possibili, ma che si è così definita per ragioni logistiche e di razionalizzazione e potenziamento di un insediamento produttivo già esistente.

Per tutti i nuovi interventi la variante si pone obiettivi di minimizzazione degli impatti, di contenimento dei consumi energetici ed utilizzo di fonti energetiche rinnovabili che concretamente dimostrano come si intenda prestare massima attenzione agli effetti ambientali che inevitabilmente sono connessi alle trasformazioni del territorio per fini urbanistico-edilizi.

Relativamente agli interventi che discendono dagli altri obiettivi sono tutti di per sè caratterizzati da intenti di tutela ambientale e direttamente pertinenti alla finalità di promuovere lo sviluppo sostenibile.

2.3 Caratteristiche del piano

<p>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La Variante 3/2008 rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per soddisfare i fabbisogni stimati conseguentemente alla sostanziale saturazione del P.R.G. vigente.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>La Variante 3/2008 per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi previsti che avranno attuazione diretta o indiretta quando gli stessi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.</p>
<p>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>Gli obiettivi specifici della variante sono tesi a garantire l'integrazione delle considerazioni ambientali all'interno del processo delle scelte pianificatorie ed all'interno dei conseguenti interventi previsti.</p> <p>Sono in particolare direttamente pertinenti alla finalità di promuovere lo sviluppo sostenibile gli obiettivi descritti con le lettere a.1, a.2, b.1, b.2, c.1, c.2, d.1, d.2 nel paragrafo 2.2 precedente.</p>

Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma

Gli interventi di trasformazione urbanistica più incisivi del capoluogo (obiettivi d.2 e d.3) riguardano esclusivamente il grande fuso definito ad ovest dalla Strada Regionale 20 e ad est dalla ferrovia. Questa porzione di territorio contiene il sito ove si è in passato sviluppato il centro di Cavallermaggiore e rappresenta il naturale ambito per il suo sviluppo insediativo.

Si tratta pertanto di un territorio da considerarsi specificamente e naturalmente vocato e che proprio per tale motivo non riveste grande rilevanza ai fini ambientali sotto il profilo agricolo e naturalistico.

Dal punto di vista agricolo le aree in esso contenute, pur essendo utilizzate, per le parti libere, prevalentemente per la coltura del mais o a prato, sono poco pregiate sia per la loro contiguità con i tessuti urbani sia per la presenza di strade di grande traffico e della ferrovia che le isolano rispetto al circostante territorio produttivo agricolo.

Si tratta pertanto di aree residuali anche escluse nella cartografia del PTR dal sistema dei suoli ad eccellente produttività che invece interessa il territorio esterno a quello in esame.

Sotto il profilo naturalistico le aree in esame sono esterne al grande corridoio ecologico rappresentato dal Maira rispetto al quale sono separate dalla S.R. 20. Per le stesse considerazioni richiamate precedentemente sono aree caratterizzate da un elevato grado di artificializzazione.

Relativamente poi agli aspetti paesaggistici il territorio in esame è prevalentemente antropizzato e caratterizzato dalla presenza di un tessuto che si è accresciuto attorno al nucleo storico centrale assumendo la forma allungata vagamente a fuso che deriva dalla presenza delle infrastrutture viaria e ferroviaria che la involuppa.

Trattandosi di un territorio pianeggiante non si pongono problemi di punti di vista privilegiati o elementi morfologici da considerare con attenzione particolare.

Il tessuto residenziale esistente è caratterizzato da profili piuttosto bassi che dalla periferia si innalzano verso il centro storico; questa circostanza determina una caratterizzazione che può essere utilmente conservata e tenuta in considerazione nella programmazione delle nuove aree residenziali.

Analogamente al capoluogo gli interventi previsti nella frazione di Madonna del Pilone coinvolgono aree di frangia e residuali in quanto comprese anch'esse tra la ferrovia e la strada comunale di accesso alla frazione. Naturalmente in questo caso si tratta di aree di estensioni assai minori e dimensionate per i fabbisogni locali.

Per quanto invece riguarda la previsione dell'ampliamento dell'area produttiva in prossimità della frazione Foresto, essa investe più direttamente un territorio oggi agricolo.

La scelta è stata tuttavia particolarmente approfondita sia per quanto concerne le motivazioni di fondo che per quanto concerne la localizzazione, valutata a fronte di possibili alternative.

La presenza di un insediamento già esistente, la presenza di strutture viabili di rango provinciale, la possibilità di una facile infrastrutturazione e razionale organizzazione delle previsioni hanno conclusivamente

	<p>orientato l'Amministrazione Comunale.</p> <p>Relativamente comunque a tutti gli interventi di trasformazione ed in particolare riguardo alle nuove aree produttive, va sottolineato che la variante attraverso specifici (c.2 e c.3) obiettivi che fa propri intende definire tutte le misure che potranno minimizzare gli impatti prevedibili ed orientare i nuovi ambiti produttivi nella direzione di aree ecologicamente attrezzate.</p>
<p>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>La Variante 3/2008 per la specificità delle sue previsioni e le modeste dimensioni delle medesime non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va peraltro sottolineato che la realizzazione degli interventi previsti è soggetta a norme attuative e successivamente a politiche ambientali locali che sono direttamente in linea con i principi della normativa comunitaria in questione.</p>

2.4 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<p>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</p>	<p>Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.</p> <p>Considerando tuttavia le finalità degli interventi, le mitigazioni che intervengono conseguenti all'applicazione di specifiche norme attuative, le localizzazioni individuate, nonché le relativamente modeste superfici di nuovo suolo utilizzato, si può sicuramente esprimere un giudizio positivo relativamente all'effetto complessivo che deriva dalla variante.</p>
<p>Carattere cumulativo degli effetti</p>	<p>Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi.</p> <p>Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.</p>
<p>Natura transfrontaliera degli effetti</p>	<p>I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.</p>
<p>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</p>	<p>Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.</p>

Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella locale comunale.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.5 Conclusioni

Sulla base degli elementi descritti nella presente relazione, tenendo conto della specificità e della puntualità degli interventi previsti, della limitata estensione delle nuove aree oggetto di trasformazione e degli oggettivi ridotti effetti ambientali degli interventi previsti, si può affermare quanto segue:

- sotto il profilo urbanistico le modifiche apportate allo strumento vigente si configurano come un aggiornamento delle previsioni insediative che non incide sull'impianto strutturale dello stesso;
- sotto il profilo ambientale, la valutazione complessiva delle ricadute derivanti dall'attuazione della Variante 2008 può senz'altro essere ritenuta positiva per gli effetti sociali ed economici che produce.

PARTE TERZA: IL PROGETTO PRELIMINARE

1. PREMESSA

Il **Documento Programmatico e la Relazione Tecnica ai fini Ambientali** sono stati approvati con d.c. n. 41 del 26/11/2008 e depositati per 15 gg. dal 19/01/2009 al 02/02/2009. Nei successivi 15 gg. e precisamente fino al 17/02/2009 è stata data possibilità per chiunque di presentare proprie osservazioni e proposte.

Nel contempo è stata convocata la 1^a riunione della **1^a Conferenza di Pianificazione** alla quale sono stati invitati Regione, Provincia, Arpa Piemonte e ASL nr. 17.

La **1^a riunione** si è svolta in data 25/02/2009 con la presenza di Regione, Provincia ed Arpa Piemonte (Servizi Tecnici di Prevenzione Area di Cuneo) oltre al Comune.

Successivamente è stata convocata la **2^a riunione**, alla quale sono stati invitati gli stessi soggetti, che si è svolta il 24/03/2009 con la presenza di Regione e Provincia oltre al Comune.

In questa fase procedurale sono pervenuti complessivamente 27 contributi. Di questi 22 (20 nei termini e 2 fuori termini) a seguito del documento programmatico e 5 dai soggetti consultati istituzionalmente.

Nell'elenco che segue si riportano i primi 22 di cui i numeri 7, 8, 9 e 19 contengono valutazioni direttamente attinenti a problematiche ambientali e perciò anche al procedimento VAS.

- | | | | |
|----|------------|----------------|--|
| 1. | prot. 1831 | del 13/02/2009 | Sig. Zublena Giuseppina |
| 2. | prot. 1852 | del 16/02/2009 | Arch. Giraud Alessandria |
| 3. | prot. 1853 | del 16/02/2009 | Arch. Giraud Alessandria, Geom. Milano Gian Luca |
| 4. | prot. 1858 | del 16/02/2009 | Sigg. Allasia Giovanni, Alasia Domenico e Piercalisto |
| 5. | prot. 1874 | del 16/02/2009 | Geom. Tosco Lorenzo |
| 6. | prot. 1892 | del 16/02/2009 | Arch. Bruno Bartolomeo e Geom. Bussi Giovanni |
| 7. | prot. 1915 | del 17/02/2009 | Sig. Mellano Domenica Graziana, Gallo Giulio e Giuseppe |
| 8. | prot. 1918 | del 17/02/2009 | Comitato Permanente per la tutela del Patrimonio Culturale di Cavallermaggiore |

9.	prot. 1919	del 17/02/2009	Comitato Permanente per la tutela del Patrimonio Culturale di Cavallermaggiore
10.	prot. 1921	del 17/02/2009	Fondazione Provinciale Coldiretti di Cuneo
11.	prot. 1924	del 17/02/2009	Geom. Fumero Pier Lorenzo
12.	prot. 1925	del 17/02/2009	Geom. Fumero Pier Lorenzo
13.	prot. 1926	del 17/02/2009	Sig. Parodi Gianluca
14.	prot. 1927	del 17/02/2009	Sig. Boggione Francesco
15.	prot. 1928	del 17/02/2009	Sigg. Curiotto Costanzo e Marco
16.	prot. 1929	del 17/02/2009	Sigg. Reinerio Francesca e Gallo Bruna
17.	prot. 1934	del 17/02/2009	Sig. Scotta Felice
18.	prot. 1935	del 17/02/2009	Unione Provinciale Agricoltori
19.	prot. 1945	del 17/02/2009	Gruppo Ecologico - Legambiente di Cavallermaggiore
20.	prot. 1948	del 17/02/2009	sig. Alasia Gian Franco
21.	prot. 1958	del 18/02/2009	Piemme Costruzioni
22.	prot. 1959	del 18/02/2009	Sigg. Ferrato Angelo e Rotondo Antonia

I contributi già evidenziati ai numeri 7, 8, 9 e 19 e quelli degli organismi consultati sono raggruppati in modo più sistematico come appresso:

a) osservazioni pervenute a seguito deposito e pubblicazione Documento Programmatico e Relazione Tecnica ai fini Ambientali

- a1) prot. 1915 del 17/02/2009 osservazione di Domenica Graziana Mellano, Giulio Gallo e Giuseppe Gallo del 16/02/2009;
- a2) prot. 1918 del 17/02/2009 osservazione del Comitato permanente per la tutela del patrimonio culturale di Cavallermaggiore del 14/02/2009;
- a3) prot. 1919 del 17/02/2009 osservazione del Comitato permanente per la tutela del patrimonio culturale di Cavallermaggiore del 13/02/2009;
- a4) prot. 1945 del 17/02/2009 nota Gruppo Ecologico - Legambiente del 14/02/2009;

b) contributi pervenuti per la 1^a riunione della 1^a Conferenza di Pianificazione:

- b1) prot. 2167 del 21.2.09 contributo ASL CN1, prot. 0010182 P del 20/02/2009;

c) contributi consegnati nella 2^a riunione della 1^a Conferenza di Pianificazione:

- c1) prot. 3371 del 24.03.09 contributo Regione Piemonte, prot. 0070260 / DB 0800 del 17/03/2009;
- c2) prot. 3372 del 24.03.09 contributo Provincia Cuneo, prot. 0016396 del 23/03/2009;

d) contributi pervenuti successivamente alla 2^a riunione della 1^a Conferenza di Pianificazione

- d1) prot. 4523 del 24/04/09 contributo Arpa struttura Valutazione Ambientale, prot. 43682 / 02.03 del 23/04/2009.
- d2) prot. 4652 del 28/04/09 contributo Regione Piemonte settore Valutazione di Piani e Programmi, prot. 16732 / DB 0805 del 22/04/2009;

Va precisato che il contributo contraddistinto con la sigla a3) riguarda la richiesta del Comitato permanente per la tutela del patrimonio culturale di Cavallermaggiore di partecipare alle Conferenze di Pianificazione.

Si segnala ancora che il Comune in data 20/05/2009 ha promosso un incontro al quale ha invitato i soggetti che hanno formulato le osservazioni a2) e a4).

Sulla scorta delle osservazioni e dei contributi pervenuti, l'Amministrazione comunale quale Autorità Competente per la VAS, tramite il proprio organo tecnico, ha assunto il **provvedimento conclusivo della fase di verifica** (emesso dal Responsabile dell'Organo Tecnico Arch. Salvatore Licciardello con nota prot. 30333 del 10/12/2010) con il quale ha ritenuto di sottoporre la Variante in argomento al processo di Valutazione.

Tenendo dunque conto delle varie indicazioni emerse sono stati predisposti il Rapporto Ambientale ed il Progetto Preliminare della Variante.

La sintesi delle osservazioni e dei contributi pervenuti e le relative determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale utili ai fini della predisposizione del Rapporto Ambientale e del Progetto Preliminare sono riportate nel paragrafo 5 seguente.

2. GLI INTERVENTI DELLA VARIANTE

2.1 Il quadro complessivo degli interventi

Il Progetto Preliminare traduce in termini compiuti il quadro degli obiettivi e delle scelte operative enunciato nel Documento Programmatico (v. punto 7 parte prima: Documento Programmatico).

Gli interventi, in quella sede delineati a sommi tratti e raggruppati per voci omogenee ed ora singolarmente dettagliati, confermano sostanzialmente quelli del documento programmatico e differiscono dai primi solo per le riduzioni apportate per alcune aree previste nel Progetto Preliminare, come verrà specificato nel prosieguo.

Le singole modifiche sono state evidenziate per consentirne l'esatta individuazione sulle tavole I, II e III allegate alla presente relazione e sono riconducibili a 78 interventi.

Nella tabella 1 che segue si riportano tutti gli interventi suddivisi in 4 categorie:

- 1 - aree residenziali;
- 2 - aree produttive;
- 3 - altre aree;
- 4 - altri interventi (cartografici e normativi);

Le prime due categorie sono a loro volta suddivise in diverse sottocategorie.

La categoria 1, **aree residenziali**, è suddivisa in:

- 1.1 riclassificazione, riorganizzazione sub-ambiti, modifiche del disegno di dettaglio, modeste variazioni di perimetro di aree residenziali del P.R.G. vigente;
- 1.2 riconversione in aree residenziali di aree già compromesse e/o diversamente classificate dal P.R.G. vigente;
- 1.3 previsione di nuove aree residenziali o ampliamenti di aree residenziali esistenti.

La categoria 2, **aree produttive**, è suddivisa in:

- 2.1 riclassificazione e/o riconoscimento di aree produttive; attribuzione norme specifiche ad aree già previste dal P.R.G. vigente;
- 2.2 modeste modifiche di perimetro di aree produttive esistenti per adeguamento allo stato di fatto; piccoli ampliamenti;
- 2.3 previsioni di nuove aree produttive e significativi ampliamenti di aree già esistenti.

Nella tabella 1 oltre al numero d'ordine dei singoli interventi si è anche riportata la sigla delle aree urbanistiche interessate ed ancora, con colorazione del numero d'ordine, una sintetica indicazione della rilevanza che assume l'intervento ai fini ambientali, così articolata:

- intervento rilevante ai fini ambientali: colore rosso;
- intervento ininfluenza ai fini ambientali: colore giallo;
- intervento positivo ai fini ambientali: colore verde.

Nella tabella 2 successiva si sono poi messi in relazione i vari interventi con gli obiettivi generali e specifici in modo da offrire un quadro di sintesi complessivo della variante.

2.2 Adeguamento al P.A.I.

Rispetto all'obiettivo generale "adeguamento al P.A.I." occorre ricordare che **il Comune ha conseguito il parere conclusivo del Gruppo Interdisciplinare Regionale di condivisione del quadro del dissesto** (reso con nota prot. 12312/19.15 del 18/04/2007) e che **ha integrato la relativa documentazione con gli approfondimenti conseguenti agli eventi alluvionali del 2008.**

Prima della adozione del Progetto preliminare ha inoltre acquisito il parere dell'ARPA reso con nota prot. 114150 del 18/10/2010.

Con l'adeguamento a seguito degli eventi del 2008 la prima stesura della carta di sintesi è stata implementata mediante l'individuazione di ulteriori porzioni di territorio in classe III ed in particolare è stata vincolata un'area a monte della zona P2.2 del capoluogo.

Sempre nella stessa zona, sebbene più a sud, è stata inoltre aumentata l'area inedificabile compresa tra la R6.4 e la strada regionale al fine di garantire una adeguata fascia libera per il deflusso delle acque superficiali in caso di eventi atmosferici straordinari.

Gli interventi connessi all'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. sono tre - 4.1, 4.2, 4.3 - (v. tab. 2) ed ovviamente tutti sono positivi per le ricadute ambientali che determinano.

2.3 Adeguamento al commercio

Relativamente al commercio si conferma quanto già previsto nel documento programmatico. **L'Amministrazione ha già predisposto i "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" e li ha approvati con d.c. 42 del 21/12/2009 dopo aver consultato le associazioni di categoria e quelle dei consumatori** (riunione dell' 11/12/2009).

Nei criteri si è individuato l'addensamento storico rilevante A1 e si è data possibilità di autoriconoscimento delle localizzazioni urbane addensate L1. L'Amministrazione non ha riconosciuto altre zone di insediamento commerciale che potrebbero consentire la localizzazione di nuove strutture commerciali medie e grandi.

In relazione agli obiettivi di valorizzazione e rafforzamento della struttura commerciale tradizionale esistente il Comune intende formare un Piano di Qualificazione Urbana (P.Q.U.) per il quale è già stato accreditato a seguito di relativo bando regionale con D.D. n. 65 del 07/04/2010 della Direzione Commercio Regionale.

L'adeguamento in argomento comprende due interventi – 4.4, 4.5 - relativi alla individuazione cartografica dell'addensamento commerciale A1 riconosciuto e all'introduzione normativa delle disposizioni che derivano dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.

2.4 Aggiornamento apparato normativo

Le modifiche al vigente testo delle Norme di Attuazione sono anzitutto collegate ai tre obiettivi specifici richiamati nella tabella 2.

Gli adeguamenti al D.P.R. 380/01 ed alla L.R. 19/99 riguardano essenzialmente interventi sulle terminologie e l'eliminazione delle vecchie definizioni dei parametri urbanistico-edilizi per far invece riferimento alle nuove contenute nel testo del Regolamento Edilizio tipo regionale (int. 4.6).

In proposito si segnala che il Regolamento Edilizio è già stato approvato con d.c. 44 del 12.06.2000 pubblicata su B.U.R. n. 3 del 17.01.01 (successivamente modificato con d.c. 25 del 27.6.05 pubblicata su B.U.R. n. 27 del 7.7.05) e che contestualmente all'adozione del Progetto Preliminare si provvede ad eliminare la norma sospensiva dell'efficacia del Titolo III (art. 27bis) contenuta nel Regolamento Edilizio tipo regionale.

Per quanto concerne poi le misure di minimizzazione degli impatti attinenti a nuovi interventi e le norme a carattere specificatamente ambientale si rimanda all'apposito punto 4 della presente relazione.

Oltre alle modifiche normative di cui si è detto, occorre ancora segnalare che le N. di

A. sono state ulteriormente oggetto di variazione con stralci e aggiunte in conseguenza degli interventi relativi agli altri obiettivi: così è per esempio per l'adeguamento al P.A.I., per il commercio ed ancora per la razionalizzazione e la semplificazione dell'organizzazione del P.R.G. (vedasi in particolare gli interventi 4.9 e 4.10).

Complessivamente gli interventi riferibili all'obiettivo in questione sono 5 e tutti, salvo il 4.6 che risulta ininfluenza, si qualificano come positivi per le ricadute che comportano ai fini ambientali.

2.5 Adeguamento previsioni infrastrutturali ed insediative

L'obiettivo in questione è quello al quale sono riconducibili il maggior numero di interventi: se ne annoverano 68 ripartiti in 30 per l'obiettivo specifico d1 (riqualificazione tessuti urbani esistenti), 23 per l'obiettivo specifico d2 (utilizzo mediante riconversione di aree già interessate da previsioni vigenti), 11 per l'obiettivo specifico d3 (previsioni nuovi insediamenti etc...), 4 per l'obiettivo specifico d4 (informatizzazione, aggiornamento e semplificazione elaborati).

Come si evidenzia dalla tabella 2 gli interventi destinati a produrre modifiche significative sotto il profilo ambientale sono quelli riconducibili all'obiettivo specifico d3 (previsione di nuovi insediamenti etc...). In effetti è all'interno di questa famiglia che rientrano le previsioni di nuove aree sia residenziali che produttive idonee a soddisfare i fabbisogni strutturali locali: tra queste le nuove zone residenziali del settore nord e nord-ovest del capoluogo (interventi 1.3.1, zona R6.2 e 1.3.2, zona R6.4) e quelle minori a sud degli impianti sportivi (intervento 1.3.10, zona R6.11) e su via Bra, verso est (intervento 1.3.9, zona R6.12), oltre ancora alle nuove aree di Madonna del Pilone (intervento 1.3.13, zone R6.2 MP, R6.3 MP ed R6.4 MP).

Per quanto invece concerne il settore produttivo si segnalano le nuove aree del capoluogo direzione Racconigi (intervento 2.3.1, zone P2.4 e P2.5) e quelle di frazione Foresto (intervento 2.3.2, zona P2.2 F).

Come si può constatare dalle tavole di P.R.G. tutte le aree di nuovo impianto sono localizzate agli stretti margini dei tessuti già edificati, occupando vere e proprie aree di frangia anche al fine di completare, rendendolo più efficiente, il sistema infrastrutturale esistente: vedasi in particolare le zone R6.2 (int. 1.3.1) e R6.4 (int. 1.3.2) del capoluogo che integrano l'assetto viario di tutte le aree contigue già edificate, nonché le zone P2.4 e P2.5 (int. 2.3.1), che razionalizzano anche due insediamenti già esistenti e favoriscono la realizzazione di una nuova viabilità (int. 3.5) che evita l'immissione sulla strada principale di una strada ad uso rurale esistente.

Come sarà ancora sottolineato nel paragrafo 3 seguente è proprio su questa

famiglia di interventi che in sede di processo valutativo si sono apportate significative riduzioni delle ipotesi contenute nel Documento Programmatico. In sede di Progetto Preliminare, proprio tenendo conto dei vari contributi pervenuti a seguito dell'approvazione del Documento Programmatico e all'interno delle Conferenze di Pianificazione **si sono ridotte sensibilmente le aree R6.2 e R6.4 MP, si è eliminata la zona R6.12** (così classificata dal Documento Programmatico) **ed ancora eliminata l'area di completamento tra la bealera del Priocco e dei Mulini.**

Relativamente al settore produttivo si sono poi ridotte le previsioni delle zone P2 a nord del concentrico, a sud della in frazione Foresto e una zona P1 in frazione Madonna del Pilone (int. 2.2.3, zona P1.1 MP).

Gli interventi invece riconducibili agli altri obiettivi specifici si qualificano tutti come ininfluenti o addirittura positivi ai fini ambientali.

In particolare si segnalano:

- alcune riclassificazioni da aree di Conservazione ad aree del Centro Storico (R1) di porzioni di tessuti edilizi che presentano caratteristiche del tutto simili al Centro Storico e per le quali si è ritenuta immotivata una diversa classificazione (int. 1.1.1 relativo alle aree R1.2, R1.3, R1.4, R1.5);
- alcune riclassificazioni di aree da Ristrutturazione Urbanistica (R3) a semplici aree di Ristrutturazione (R2) per riconsiderazione della tipologia dei tessuti interessati (int. 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5);
- alcune riclassificazioni di aree di Ristrutturazione Urbanistica (R3) o di Completamento Urbano (R6) o fondiario (R5) in aree di Recente Impianto (R4) in quanto già attuate (int. 1.1.6, 1.1.8 a Foresto, 1.1.9 a Madonna del Pilone).

Di maggior rilievo per le ricadute che comportano, ma che si qualificano senz'altro come positive, vi sono poi una serie di riclassificazioni di aree produttive o agricole ricadenti in zone prevalentemente residenziali. Tra queste una piccola area (intervento 1.2.1, zona R4 su via Torino) prima classificata artigianale ed ora residenziale in quanto riveste caratteristiche prevalentemente residenziali e per evitare ulteriori usi artigianali giacché area cuscinetto tra le zone produttive più a nord e le aree residenziali immediatamente a sud. Tali interventi, oltre a quello già richiamato, sono quelli elencati con i numeri 1.2.2 (R6.1), 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.10, 1.2.11, 1.2.12, 1.2.13, 1.2.14, 1.2.15, 1.2.16; 1.2.17 e 1.2.18 a Madonna del Pilone; 1.2.19 e 1.2.20 a Foresto.

Si annotano infine alcune riclassificazioni di aree prima a verde privato o a servizi o altro in aree residenziali di completamento motivate dalla circostanza che in tal modo si soddisfano fabbisogni locali su aree già urbanizzate, ricomprese in tessuti edificati, prive di particolari pregi di carattere paesistico-ambientali, evitando in tal modo ulteriori espansioni esterne alle aree già compromesse (int. 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 1.3.6, 1.3.7, 1.3.8, 1.3.15; 1.3.11, 1.3.12, 1.3.14 a Madonna del Pilone).

A questo riguardo, come già accennato, vi è stato un ripensamento per **l'area a verde privato compresa tra la bealera dei Molini e quella del Priocco** che in sede di Documento Programmatico si riteneva di trasformare in area di completamento e che invece è stata conservata nella sua attuale destinazione proprio per la sua valenza ambientale e paesaggistico-documentale, come segnalato dalle osservazioni pervenute.

Analogamente alle aree residenziali soprarichiamate, si segnalano i seguenti interventi minori relativi ad aree produttive consistenti in riclassificazione per riconoscimento di attività esistenti, modeste variazioni di perimetri o piccoli ampliamenti di aree produttive già riconosciute dal P.R.G. vigente: int. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.2.1, 2.2.2; 2.2.3 a Madonna del Pilone; 2.1.5, 2.2.4 a Foresto.

Ancora all'interno dell'obbiettivo generale di cui al presente punto sono stati ricompresi i residui interventi elencati ai punti 3 e 4 della tabella 1

Tra questi, quelli relativi alle previsioni infrastrutturali (int. 3.1, 3.2,3.3, 3.4, 3.6, 3.7); quelli di variazione di previsioni su aree già previste dal P.R.G. per mutate condizioni di utilizzo o per riconoscimento di situazioni in atto (int. 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12); quelli infine, previsti per semplificare l'uso dell'apparato di P.R.G. (int. 4.9, 4.10)

2.5.1 La variante stradale di collegamento della S.R. 20 con la S.P. 48

Va rimarcato che tra i vari interventi previsti dalla Variante 3/2008 ne sono stati elencati due che si riferiscono alla realizzazione della nuova bretella di raccordo tra la SR 20 e la SP 48 compresi la nuova rotatoria di innesto sulla SR 20 ed i vari collegamenti interpoderali.

Si tratta degli interventi contraddistinti con i numeri 3.1 e 4.11 della tabella 1: il primo corrisponde alla infrastruttura in questione il secondo corrisponde alla connessa integrazione normativa (art. 32bis) che contiene varie previsioni e misure mitigative da mettere in atto in sede di progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera.

Tale previsione in considerazione della estrema urgenza che riveste e dei tempi richiesti dalle procedure in atto, è stata oggetto di una specifica variante urbanistica per poterne anticipare la realizzazione.

Trattandosi di un'opera pubblica progettata dalla Provincia di Cuneo, l'Amministrazione Comunale ha disposto di procedere mediante la cosiddetta Variante Semplificata ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/01.

A tal fine ha predisposto la variante ed il Rapporto Preliminare ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., ha effettuato l'avviso dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 327/01 e ha consultato vari soggetti competenti in materia ambientale.

A seguito delle osservazioni pervenute dal pubblico e dei contributi forniti dai soggetti consultati, l'Autorità Competente in materia ambientale ha, con proprio provvedimento datato 23.04.2010, escluso dalla fase di valutazione la variante in questione ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 come modificato dal D. Lgs. 4/08, nonchè della D.G.R. 12-8931 del 9.6.08.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante Semplificata con d.c. 13 dell'11.05.2010 trasmettendola alla Regione affinché possa eventualmente esprimersi.

Considerando tuttavia che il Documento Programmatico della Variante 3/2008 conteneva l'intervento in questione e che la Variante Semplificata è divenuta efficace con dc. nr. 86 del 29/11/2010 nel corso dell'iter di approvazione della presente Variante 3/2008, questa risulta già aggiornata e raccordata, pertanto le previsioni degli interventi 3.1 e 4.11 assumono semplice valore illustrativo e costituiscono presa d'atto di quanto disposto con il procedimento urbanistico specifico nel frattempo conclusosi.

La sintesi dell'intervento infrastrutturale di cui si tratta, descritto ampiamente nella relazione adottata con d.c. 13 dell'11.5.2010 (di adozione della Variante Semplificata), è contenuta nel Rapporto Ambientale al quale si rimanda.

Tabella 1: elenco degli interventi previsti dalla Variante 3/2008

1. Aree residenziali

1.1 Riclassificazione, riorganizzazione sub-ambiti, modifiche del disegno di dettaglio, modeste variazioni di perimetro di aree residenziali del P.R.G. vigente

1.1.1 R1.2, R1.3, R1.4, R1.5
Riclassificazione in R1 (centro storico) di aree precedentemente di conservazione.

1.1.2 R6.6 Modesta riduzione di perimetro sul lato sud.

1.1.3 R2 Porzione a sud R1.3; porzione tra via Macra e via XXIV Maggio; riclassificazione in R2 di aree precedentemente classificate di ristrutturazione urbanistica.

1.1.4 R2 Aree R2 tra via Roma e via Martinetto: riclassificazione in R2 di aree precedentemente classificate di ristrutturazione urbanistica.

1.1.5 R2 Aree R2 in via Macra riclassificazione in R2 di aree precedentemente individuate di ristrutturazione urbanistica.

1.1.6 R4 Riclassificazione in R4 di diverse porzioni prima individuate come zone di completamento urbano, fondiario, ristrutturazione urbanistica in quanto già attuate.

1.1.7 R3.1F, R3.2aF, R3.2bF
Suddivisione in comparti di un'area R3 esistente.

1.1.8 R4F Riclassificazione in R4 di ambiti precedentemente individuati come zone di completamento urbano, fondiario e di ristrutturazione in quanto già attuati.

1.1.9 R4MP Riclassificazione in R4 di ambiti precedentemente individuati come zone di completamento urbano, fondiario e di ristrutturazione in quanto già attuati.

1.2 Riconversione in aree residenziali di aree già compromesse e/o diversamente classificate dal P.R.G. vigente

1.2.1 R4 Riclassificazione in zona residenziale di una porzione di tessuto prima artigianale a nord R6.1 in quanto presenta caratteristiche insediative prevalentemente residenziali.

- 1.2.2** R6.1 Riclassificazione in zona residenziale di un'area artigianale del P.R.G. vigente per evitare l'avvicinamento al concentrico di nuove attività produttive.
- 1.2.3** R4 Porzione a sud di R6.1 : riclassificazione in R4 di aree precedentemente classificate "azienda rurale in perimetro urbano".
- 1.2.4** R4 Porzione ad ovest di R6.1 : riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.5** R4 Porzione tra via Montegrappa e Ferrovia: riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.6** R4 Porzione tra via Dante e via Roma e porzione a sud di R5.2: riclassificazione in R4 di aree precedentemente classificate "azienda rurale in perimetro urbano".
- 1.2.7** R3 Riclassificazione in R3 di precedente area artigianale con modifica disegno di dettaglio nei pressi di via I° Maggio.
- 1.2.8** R4 Porzione lungo via Sommariva: riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.9** R2 Porzione lungo via XXIV Maggio: riclassificazione in R2 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.10** R2 Porzione tra via Europa e via Ferreri: riclassificazione in R2 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.11** R2 Porzione lungo via Roma: riclassificazione in R2 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.12** R4 Porzione lungo via XXIV Maggio a nord dell'area R6.7: riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.13** R4 Porzione tra via Pascoli e via Martinetto: riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.14** R4 Porzione tra via Martinetto e via Michelangelo: riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.15** R4 Porzione tra via Giotto e via Roma: riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.16** R5.14 Porzione nei pressi di Cas Fornace: riclassificazione in R5 di area precedentemente produttiva.

- 1.2.17** R4MP Porzione ad ovest del campo sportivo a nord ed ovest della frazione Madonna del Pilone : riclassificazione in R4MP di aree precedentemente classificate “azienda rurale in perimetro urbano”.
- 1.2.18** R4MP Porzione lungo la strada vicinale Colimbani (Frazione Madonna del Pilone): riclassificazione in R4 di area precedentemente produttiva.
- 1.2.19** R4F Riclassificazione in R4 di tre ambiti precedentemente classificati “azienda rurale in perimetro urbano” . L’ambito a sud-est è anche stato oggetto di modesto ampliamento.
- 1.2.20** R4F Riclassificazione in R4 di due ambiti precedentemente produttivi.

1.3 Previsione di nuove aree residenziali o ampliamento di aree residenziali esistenti

- 1.3.1** R6.2 Nuova area residenziale di ampliamento del tessuto urbano nel settore nord.
- 1.3.2** R6.4 Nuova area residenziale di ampliamento del tessuto urbano nel settore nord-ovest.
- 1.3.3** R5.1 Previsione di area di completamento su porzione precedentemente area a verde privato e di recente impianto per realizzare nuova viabilità di accesso al settore nord di espansione urbana.
- 1.3.4** R5.4 Ampliamento R5.4 ad est in luogo di verde privato.
- 1.3.5** R5.3 Nuova area di completamento in luogo di area a verde privato.
- 1.3.6** R5.8 Nuova area di completamento in luogo di area a verde privato.
- 1.3.7** R6.7 Ampliamento R6.7 ad ovest.
- 1.3.8** R5.11 Nuova area di completamento in luogo di area a servizi.
- 1.3.9** R6.12 Nuova area residenziale di completamento lungo via Bra.
- 1.3.10** R6.11 Nuova area residenziale di ampliamento del tessuto urbano nel settore sud.
- 1.3.11** R4MP Nuova area di recente insediamento ad est della Chiesa della frazione Madonna del Pilone in luogo di area a verde privato con nuovo disegno di dettaglio finalizzato alla previsione di un’area pubblica di interesse frazionale.

1.3.12 R5.1MP Nuova area di completamento in luogo di area a servizi.

1.3.13 R6.2MP Nuove aree residenziali di ampliamento del tessuto urbano nel settore
R6.3MP sud della frazione Madonna del Pilone
R6.4MP

1.3.14 R5.1MP Previsione di area di completamento su porzione precedentemente individuata come recente impianto

1.3.15 R5.15 Previsione di area di completamento su porzione precedentemente individuata come recente impianto

2. Aree produttive

2.1 Riclassificazione e/o riconoscimento di aree produttive ; attribuzione norme specifiche ad aree già previste dal P.R.G. vigente

2.1.1 P1.3 Riconoscimento in zona propria di attività produttiva (caseificio) prima in zona agricola.

2.1.2 P1.2 Riconoscimento in zona propria di attività produttiva (officina) prima in zona agricola .

2.1.3 P2.7 Riclassificazione della zona attigua al complesso “Le cupole” da area produttiva e commerciale di completamento ad area di nuovo impianto.

2.1.4 P2.1 Attribuzione di norma specifica sulla porzione sud dell’area P2.1 finalizzata a limitare l’insediamento ad attività non rumorose per la vicinanza dell’area R6.1.

2.1.5 P1.1F Riconversione di parte di un’area residenziale in area produttiva per adeguamento allo stato di fatto.

2.2 Modeste modifiche di perimetro di aree produttive esistenti per adeguamento allo stato di fatto o piccoli ampliamenti

2.2.1 P1.5 Modesto ampliamento stabilimento Biraghi del piazzale a nord e piccola riduzione a sud-est conseguente alla previsione della rettifica della strada della Cascinetta.

2.2.2 P2.6 Piccola riduzione stabilimento Biraghi a sud conseguente alla previsione della rettifica della strada della Cascinetta.

2.2.3 P1.1MP Piccolo ampliamento dell’area produttiva esistente.

2.2.4 P1.2F Piccolo ampliamento verso est dell’area produttiva P1.2F in quanto si tratta di terreni di pertinenza di aziende già insediate.

2.3 Previsioni di nuove aree produttive e significativi ampliamenti di aree già esistenti

2.3.1 P2.4,P2.5 Nuova previsione di aree produttive settore nord del capoluogo a completamento e ricucitura del tessuto già esistente.

2.3.2 P2.2F Nuova previsione di area produttiva a sud della frazione Foresto a completamento di un polo produttivo già esistente.

3. Altre aree

- 3.1** Inserimento nuova bretella di raccordo tra la SR 20 e la SP 48, con nuova rotonda di innesto sulla S.R. 20 e vari collegamenti interpoderali.
- 3.2** Inserimento previsione di nuova viabilità per il collegamento del capoluogo con località Cascinetta al fine di evitare attraversamento stabilimento Biraghi.
- 3.3** Inserimento due rotonde già realizzate all'ingresso del concentrico lungo via Roma.
- 3.4** Previsione di rotonda a Nord del capoluogo sulla SR 20.
- 3.5** Previsione di tratto di viabilità lungo la SR 20 a nord del concentrico per collegare l'area produttiva con la viabilità secondaria, al fine di evitare l'attraversamento della SR 20 di mezzi agricoli.
- 3.6** Previsione di viabilità a sud dell'area P2.1F per migliorare la funzionalità delle aree produttive.
- 3.7** Ripristino della originaria destinazione di parte dello snodo ferroviario verso Bra.
- 3.8** Stralcio di due aree individuate dal P.R.G. vigente "come aree agricole per allevamenti intensivi" per cessata attività, nella zona a sud della frazione Foresto.
- 3.9** Eliminazione della previsione di area per tempo libero su ex cava nei pressi di via Bertolini – Calisti per adeguamento all'effettivo uso in atto.
- 3.10** Previsione di usi per attività per il tempo libero per ex cava a nord di Frazione Foresto.
- 3.11** Riclassificazione in E1 di area precedentemente prevista come spazi pubblici.
- 3.12** Ampliamento perimetro "Nuclei Rurali" per comprendere un'area già precedentemente individuata come verde privato (loc. Prinotti ad ovest di Madonna del Pilone).¹

¹ L'intervento in questione a seguito di osservazione pervenuta è stato di fatto eliminato ed è stata ripristinata la situazione vigente

4. Altri interventi (cartografici e normativi)

- 4.1 Predisposizione analisi geologico-tecniche su tutto il territorio comunale.
- 4.2 Sovrapposizione sulle previsioni urbanistiche delle classi di idoneità alla utilizzazione edilizio-urbanistica.
- 4.3 Introduzione normativa dei vincoli geologico-tecnici (art. 40bis).
- 4.4 Individuazione cartografica delle zone di insediamento commerciale.
- 4.5 Introduzione normativa attinente il settore commerciale (art. 47).
- 4.6 Modifiche vari articoli delle N. di A. per adattamento al D.P.R. 380/01 e L.R. 19/99.
- 4.7 Integrazioni normative all'art. 40 attinenti gli interventi per la minimizzazione degli impatti.
- 4.8 Integrazioni normative all'art. 40 attinenti il contenimento energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- 4.9 Attribuzione sigle sintetiche alle varie zone di P.R.G..
- 4.10 Riorganizzazione e semplificazione in nuovi ambiti normativi delle zone per impianti produttivi.
- 4.11 Norme mitigative per variante sud-est del capoluogo.

CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI:

- **n.n** Intervento rilevante ai fini ambientali
- **n.n** Intervento ininfluente ai fini ambientali
- **n.n** Intervento positivo ai fini ambientali

Tabella 2: quadro riepilogativo di obiettivi ed interventi

Obiettivi generali	Obiettivi specifici	Interventi
a (adeguamento al P.A.I.)	a.1 verifica delle condizioni di sicurezza idrogeologica degli insediamenti esistenti e programmati	4.1
	a.2 definizione di misure cautelative correlate al quadro del dissesto indagato	4.2 - 4.3
b (adeguamento al commercio)	b.1 valorizzazione della struttura commerciale tradizionale esistente	4.4
	b.2 limitazione delle possibilità insediative per grandi strutture distributive	4.5
c (aggiornamento apparato normativo)	c.1 adeguamento a D.P.R. 380/01 e L.R. 19/99	4.6
	c.2 definizione norme attinenti ai nuovi interventi, per la minimizzazione degli impatti	4.7 - 2.1.4 - 4.11
	c.3 definizione norme per contenimento consumi energetici e utilizzo fonti energetiche rinnovabili	4.8

d (adeguamento previsioni infrastrutturali ed insediative)	d.1 riqualificazione tessuti urbani esistenti	1.1.1 - 1.2.1 - 1.2.3 - 1.2.4 - 1.2.5 - 1.2.6 - 1.2.7 - 1.2.8 - 1.2.9 - 1.2.10 - 1.2.11 - 1.2.12 - 1.2.13 - 1.2.14 - 1.2.15 - 1.2.16 - 1.2.17 - 1.2.18 - 1.2.19 - 1.2.20 - 1.1.3 - 1.1.4 - 1.1.5 - 1.1.7 - 3.1 - 3.2 - 3.4 - 3.5 - 3.6 - 3.7
	d.2 utilizzo mediante riconversione di aree già interessate da previsioni vigenti	1.2.2 - 1.3.3 - 1.3.4 - 1.3.5 - 1.3.6 - 1.3.8 - 1.3.11 - 1.3.12 - 1.3.14 - 1.3.15 - 1.1.2 - 1.1.6 - 1.1.8 - 1.1.9 - 2.1.1 - 2.1.2 - 2.1.5 - 2.2.2 - 3.8 - 3.9 - 3.10 - 3.11 - 3.12
	d.3 previsioni nuovi insediamenti mediante utilizzo aree di fran- gia che necessitano di riqualifi- cazione, riordino e completa- menti infrastrutturali	1.3.1 - 1.3.2 - 1.3.7 - 1.3.9 - 1.3.10 - 1.3.13 - 2.2.1 - 2.2.3 - 2.2.4 - 2.3.1 - 2.3.2
	d.4 informatizzazione, aggiorna- mento e semplificazione elabo- rati	2.1.3 - 3.3 - 4.9 - 4.10

3. ELEMENTI QUANTITATIVI DEL PROGETTO PRELIMINARE E CONFRONTO CON IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

3.1 Previsioni residenziali

Le aree e le relative quantità edificatorie aggiuntive della Variante 3/2008 si attestano complessivamente sui seguenti valori:

- superficie territoriale (ST) : mq. 144.015
- volume previsto (V) : mc. 111.541,25

Rispetto alle stime previsionali del Documento Programmatico si registra una sensibile riduzione delle nuove quantità di Piano che sono evidenziate dalla tabella 3 che segue:

Tab. 3: raffronto previsioni residenziali tra Documento Programmatico e Progetto Preliminare

località	tipo zona	previsioni Docum. Progr.	previsioni Prog. Prelim.	variazioni
Capoluogo	R4	mq. 7.289	mq. 7.289	mq. ----
		mc. 9.109	mc. 9.109	mc. ----
	R5	mq. 12.530	mq. 11.530	mq. - 1.000
		mc. 14.418	mc. 13.418	mc. - 1.000
	R6	mq. 120.304	mq. 93.917	mq. - 26.387
		mc. 90.228,5	mc. 70.437,25	mc. - 19.791,25
Totale parziale		mq. 140.123	mq. 112.736	mq. - 27.387
		mc. 113.755,5	mc. 92.964,25	mc. - 20.791,25

località	tipo zona	previsioni Docum. Progr.	previsioni Prog. Prelim.	variazioni
Madonna del Pilone	R4	mq. 5.179	mq. 5.179	mq. ----
		mc. 3.883	mc. 3.883	mc. ----
	R5	mq. 1.466	mq. 1.466	mq. ----
		mc. 1.466	mc. 1.466	mc. ----
	R6	mq. 33.400	mq. 20.988	mq. - 12.412
		mc. 16.700	mc. 10.494	mc. - 6.206
Totale parziale		mq. 40.045	mq. 27.633	mq. - 12.412
		mc. 22.049	mc. 15.843	mc. - 6.206

località	tipo zona	previsioni Docum. Progr.	previsioni Prog. Prelim.	variazioni
Foresto	R4	mq. 3.646	mq. 3.646	mq. ----
		mc. 2.734	mc. 2.734	mc. ----
Totale parziale		mq. 3.646	mq. 3.646	mq. ----
		mc. 2.734	mc. 2.734	mc. ----
TOTALE		mq. 183.814	mq. 144.015	mq. - 39.799
		mc. 138.538,5	mc. 111.541,25	mc. - 26.997,25

In termini di superfici, nel Progetto Preliminare si prevede una minore previsione di 39.799 mq. pari ad oltre il 21% di quanto previsto nel Documento Programmatico (mq. 183.814), mentre in termini di volumetria le nuove previsioni sono inferiori di mc. 26.997,25, oltre il 19% rispetto a quelle originarie (mc. 138.538,5 assunti in arrotondamento in 140.000 mc.).

Tali riduzioni, come si evidenzia con la tabella 5 allegata, sono dovute a:

- forte ridimensionamento della zona R6.2 a nord del concentrico (riduzione di 16.665 mc., pari a quasi il 50% della previsione originaria di 33.760,5 mc.);
- stralcio dell'area denominata nel Documento Programmatico R6.12 in via Bra oltre la ferrovia (riduzione di 2.696,25 mc.);
- forte ridimensionamento della zona di espansione di Madonna del Pilone, area denominata R6.14 nel Documento Programmatico e R6.4 MP nel Progetto Preliminare (riduzione di 6.206 mc., pari ad oltre il 64%);
- stralcio dell'area denominata dal Documento Programmatico R5 compresa tra la bealera dei Mulini e del Priocco (riduzione di 1.000 mc.).

Tab. 5: elenco delle aree residenziali e quantità aggiuntive della Variante 3/2008 e confronto con Documento Programmatico

località	Documento Programmatico		Progetto Preliminare		variazioni						
	tipo zona		tipo zona								
Capoluogo	R4 via S. Bosco	mq. 1.860		mq. 1.860	/						
		mc. 2.325		mc. 2.325		/					
	R4 via XXIV Maggio	mq. 967			mq. 967	/					
		mc. 1.208			mc. 1.208		/				
	R4 via Manzoni	mq. 1.639				mq. 1.639	/				
		mc. 2.048				mc. 2.048		/			
	R4 via Michelangelo	mq. 1.297					mq. 1.297	/			
		mc. 1.621					mc. 1.621		/		
	R4 via Giotto	mq. 1.526						mq. 1.526	/		
		mc. 1.907						mc. 1.907		/	
	R5.1	mq. 1.230						R5.1	mq. 1.230	/	
		mc. 1.230							mc. 1.230		/
	R5.8	mq. 1.264						R5.3	mq. 1.264	/	
		mc. 1.264							mc. 1.264		/
	R5.7	mq. 2.335						R5.4	mq. 2.335	/	
		mc. 2.918							mc. 2.918		/
	R5.11	mq. 1.478						R5.8	mq. 1.478	/	
		mc. 1.478							mc. 1.478		/
	R5.16	mq. 2.038						R5.11	mq. 2.038	/	
		mc. 2.547							mc. 2.547		/
R5.12	mq. 3.185	R5.14	mq. 3.185					/			
	mc. 3.981		mc. 3.981						/		
R5 bealere Mulini	mq. 1.000		mq. /	- 1.000							
	mc. 1.000		mc. /					- 1.000			

località	Documento Programmatico		Progetto Preliminare		variazioni	
	tipo zona		tipo zona			
Capoluogo	R6.1	mq. 16.402	R6.1	mq. 15.830	- 572 ⁽¹⁾	
		mc. 12.302		mc. 11.872		- 430 ⁽¹⁾
	R6.2	mq. 45.014	R6.2	mq. 22.794	- 22.220	
		mc. 33.760,5		mc. 17.095,5		- 16.665
	R6.4	mq. 39.430	R6.4	mq. 39.430	/	
		mc. 29.572,5		mc. 29.572,5		/
	R6.7	mq. 6.912	R6.7	mq. 6.912	/	
		mc. 5.184		mc. 5.184		/
	R6.11	mq. 6.740	R6.11	mq. 6.740	/	
		mc. 5.055		mc. 5.055		/
	R6.13	mq. 2.211	R6.12	mq. 2.211	/	
		mc. 1.658,25		mc. 1.658,25		/
	R6.12 ⁽²⁾	mq. 3.595		mq. /	- 3.595	
		mc. 2.696,25		mc. /		- 2.696,25
Madonna del Pilone		mq. 1.249	R4 ex prod.	mq. 1.249	/	
		mc. 936		mc. 936		/
		mq. 3.930	R4 ex verde priv.	mq. 3.930	/	
		mc. 2.947		mc. 2.947		/
	R5 MP	mq. 1.466	R5.1 PM	mq. 1.466	/	
		mc. 1.466		mc. 1.466		/
	R6.14	mq. 18.821	R6.4 MP	mq. 6.409	-12.412 ⁽³⁾	
		mc. 9.410,5		mc. 3.204,5		- 6.206 ⁽³⁾
	R6.15	mq. 5.565	R6.3 MP	mq. 5.565	/	
		mc. 2.782,5		mc. 2.782,5		/

(1) riduzione quota a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute sul Progetto Preliminare

(2) così numerata nel documento progr.; cancellata nel preliminare ove lo stesso numero è stato attribuito alla vecchia R6.13 (intervento 1.3.9)

(3) la variazione intervenuta in sede di preliminare era - 12.213 mq. e - 6.106,5 mc.; questi valori sono poi aumentati a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

località	Documento Programmatico		Progetto Preliminare		variazioni	
	tipo zona		tipo zona			
Madonna del Pilone	R6.16	mq. 9.014	R6.2 MP	mq. 9.014	/	
		mc. 4.507		mc. 4.507		/
Borgata Foresto		mq. 1.322	R4 ex prod. nord	mq. 1.322	/	
		mc. 991		mc. 991		/
		mq. 2.324	R4 ex prod. sud	mq. 2.324	/	
		mc. 1.743		mc. 1.743		/
TOTALE		mq. 183.814		mq. 144.015	mq. - 39.799	
		mc. 138.538,5		mc.111.541,25	mc. - 26.997,25	

3.2 Previsioni produttive

Le aree aggiuntive previste dalla Variante 3/2008 si attestano complessivamente sui seguenti valori:

- superficie territoriale (ST): mq. 86.078

Rispetto alle stime dimensionali del Documento Programmatico (mq. 144.272, assunti in arrotondamento in 144.000 mq.), si registra una riduzione di mq. 58.199, pari ad oltre il 40%, come evidenziato nella tabella 4 che segue:

Tab. 4: raffronto previsioni produttive tra Documento Programmatico e Progetto Preliminare

località	zona	previsioni Doc. Progr. - mq.	zona	previsioni Prog. Prelimin. - mq.	variazioni mq.
Capoluogo	P2	70.696	P2.4 P2.5	43.905	- 26.791
Foresto	P1	2.542	P1.1 F	2.542	/
	P2 (est)	4.351	P1.2 F	4.351	/
	P2 (est)	29.511	P2.2 F	29.511	/
	P2 (sud)	25.633	/	/	- 25.633
Madonna del Pilone	P1	11.539	P1.1 MP	5.764	- 5.775
TOTALI		144.272		86.073	- 58.199

Le riduzioni apportate in sede di Progetto Preliminare riguardano:

- le aree produttive individuate a nord del concentrico (- 26.791 mq., pari ad oltre il 37% della previsione del Documento Programmatico);
- l'ampliamento previsto sulla strada "reale" a sud della zona produttiva già esistente che è stato completamente stralciato (- 25.633 mq.);
- l'area produttiva prevista in ampliamento di un'area esistente a nord di Madonna del Pilone (- 5.775 mq., pari al 50% della previsione del Documento Programmatico).

3.3 Stima della capacità insediativa residenziale (CIR) della Variante 3/2008

La stima in questione viene condotta per determinare con precisione le quantità aggiuntive mediante la Variante 3/2008 e per verificare le conseguenti dotazioni di aree per servizi.

Per tali fini oltre alle nuove aree oggetto di previsione della Variante 3/2008 si è anche considerato quanto non attuato del P.R.G. vigente assunto come “CIR residua”.

La capacità complessiva di Piano viene pertanto data dalla popolazione attuale, dalla CIR residua e da quella aggiuntiva.

Per quanto concerne la CIR residua si è proceduto ad una stima facendo riferimento alle previsioni volumetriche delle aree di Completamento Fondiario (R5) e Urbano (R6) e tenendo conto delle quote già attuate e da attuare come calcolate nel paragrafo 6.2 del Documento Programmatico.

Relativamente invece alla CIR aggiuntiva si è fatto riferimento a tutte le aree di P.R.G. modificate con la Variante 3/2008 che determinano nuovo carico urbanistico.

Quanto poi al metodo di calcolo degli abitanti si è proceduto seguendo i criteri utilizzati dal P.R.G. vigente che procede calcolando, sulla base delle previsioni volumetriche, i vani, poi le abitazioni e poi gli abitanti sulla base dei seguenti parametri: mc. / vano 120; nr. medio vani / abitazione 3,07; nr. medio componenti il nucleo familiare 2,52 (valore che coincide con quello stimato nel Documento Programmatico).

In ogni caso la capacità insediativa viene anche calcolata con metodo sintetico assumendo il parametro di 120 mc. / persona e secondo il metodo analitico utilizzato nel Documento Programmatico assumendo il parametro di 200 mc. / persona, per utilizzare ai fini della verifica della dotazione delle aree per servizi il valore più cautelativo.

Sulla base di quanto premesso avremo:

A) Stima CIR con metodo P.R.G. vigente

- abitanti attuali	5.369	
- CIR residua (abitanti)	280	1)
- CIR aggiuntiva (abitanti)	761	2)

Totale	abitanti	6.410
--------	----------	-------

B) Stima CIR con metodo sintetico

- abitanti attuali	5.369	
- CIR residua (abitanti)	340	3)
- CIR aggiuntiva	929	4)

Totale	abitanti	6.638
--------	----------	-------

C) Stima CIR con metodo Documento Programmatico

- abitanti attuali	5.369	
- CIR residua (abitanti)	204	5)
- CIR aggiuntiva (abitanti)	557	6)

Totale	abitanti	6.130
--------	----------	-------

Come si può agevolmente verificare, la CIR del P.R.G. varia sensibilmente a seconda del metodo di calcolo che si utilizza.

I valori che si discostano di meno sono quelli delle lettere A e C che derivano da calcoli con metodo analitico ed in effetti sono quelli che si avvicinano maggiormente alla realtà.

In ogni caso, come già detto, le stime condotte sono finalizzate alla verifica delle aree per servizi di cui al punto seguente.

Note:

- 1) mc. previsti in aree di Completamento Fondiario e Completamento Urbano del P.R.G. vigente (v.tab.2, par. 6.2, Documento Programmatico):
mc. 215.216
 $mc. 215.216 / 120 = 1.793$ vani;
 $vani 1.793 / 3,07 = 584$ abitazioni;
 $abitazioni 584 \times 2,52 = 1.472$ abitanti (teorici)
% da attuare: $19\% \times 1.472 = 280$ (CIR residua)

- 2) mc. previsti in aree aggiuntive di Completamento
Fondario e Urbano della Variante 3/2008: mc. 111.541,25
mc. $111.541,25 / 120 = 929$ vani;
vani $929 / 3,07 = 302$ abitazioni;
abitazioni $302 \times 2,52 = 761$ abitanti
- 3) mc. da attuare del P.R.G. vigente (v. tab. 2 Documento Programmatico): 40.779
 $40.779 / 120$ mc. / persona = 340 ab.
- 4) mc. previsti da Variante 3/2008: 111.541,25;
mc. $111.541,25 / 120$ mc. / persona = 929 ab.
- 5) mc. da attuare del P.R.G. vigente (v. tab. 2 Documento Programmatico): 40.779
 $40.779 / 200$ mc. / persona = 204 ab.
- 6) mc. previsti da Variante 3/2008: 111.541,25;
mc. $111.541,25 / 200$ mc. / persona: 557 ab.

3.4 Verifica dotazione aree per servizi

In sede di predisposizione del Progetto Preliminare si è proceduto al controllo ed alla classificazione di tutte le aree per servizi esistenti e di progetto la cui situazione è dettagliata nella allegata tabella 6. Tale verifica è poi stata ridefinita a seguito delle osservazioni pervenute conseguentemente il deposito e la pubblicazione del Preliminare.

La dotazione delle aree per servizi esistenti ammonta a mq. 220.721, quella dei servizi previsti a mq. 22.605, corrispondenti ad una previsione complessiva di P.R.G. pari a mq. 243.326.²

Tra le aree per servizi in progetto (previste), escludendo quelle reiterate ma ricadenti in zone soggette a strumento urbanistico esecutivo e quelle previste per la prima volta dalla presente variante, si registrano solo tre casi di sopravvivenza di vincoli già previsti dal P.R.G. vigente che riguardano gli immobili del Consorzio Agrario nel capoluogo (1.2/c1/01pr e 1.2/d/02/pr), un'area nella frazione di Madonna del Pilone (2/c1/01/pr) e un'area nei pressi della Chiesa di S. Giorgio (4/c1/01/pr). Queste tre aree non sono oggetto di variante.

La dotazione complessiva di Piano soddisfa ampiamente gli standards di legge in quanto, anche tenendo conto della CIR calcolata nella misura più cautelativa (abitanti 6.638) si registra un valore di 36,65 mq. per abitante (mq. 243.326 / 6.638 = mq. / ab. 36,65).

² tale quadro modifica i valori riportati nella tabella 4 della parte I che è da intendersi sostituita dalla seguente:

Tab. 4 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI

	a istruzione	b interesse generale	c verde	d parcheggi
Capoluogo	27.508	20.822	90.803	25.843
Madonna del Pilone	1.867	2.200	7.939	342
Foresto	2.306	1.750	8.536	2.339
Territorio agricolo	/	19.968	4.875	3.623
TOTALE	31.681	44.740	112.153	32.147
	220.721			

Tabella 6: dettaglio aree per servizi (SU_024509.xls)

AGG. 30 LUGLIO 2010

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
		CENTRO STORICO - ZONA 1.1								
R1.1	1.1/a1/01/es	2.497								scuola materna ed asilo nido
R1.1	1.1/b1/01/es		1.026							sede municipale
R1.1	1.1/b1/02/es		43							torre civica, ufficio informazioni
R1.1	1.1/b3/01/es		924							uffici A.S.L.
R1.1	1.1/b4/01/es		496							sede società operaia agricola (SOA)
R1.1	1.1/b4/02/es		280							teatro San Giorgio
R1.1	1.1/b4/03/es		719							sede di varie associazioni
R1.1	1.1/b5/01/es		1.833							chiesa ed opere parrocchiali "S. Michele"
R1.1	1.1/b5/02/es		508							salone parrocchiale
R1.1	1.1/b5/03/es		1.636							chiesa ed opere parrocchiali "S.M. della Pieve"
R1.1	1.1/b5/04/es		1.318							confraternita Battuti Bianchi
R1.1	1.1/b5/05/es		448							confraternita Battuti Neri
R1.1	1.1/b5/06/es		266							confraternita San Rocco
R1.1	1.1/b5/07/es		557							cappella S. Teresa
R1.1	1.1/c1/01/es			1.003						area verde
R1.1	1.1/c2/01/es			453						bocciodromo
R1.1	1.1/d/01/es				1.176					parcheggio piazza v. Emanuele
R1.1	1.1/d/02/es				75					parcheggio lato piazza v. Emanuele
R1.1	1.1/d/03/es				25					parcheggio via Roma
R1.1	1.1/d/04/es				25					parcheggio via Roma
R1.1	1.1/d/05/es				75					parcheggio via Roma
R1.1	1.1/d/06/es				307					parcheggio piazza Statuto
R1.1	1.1/d/07/es				75					parcheggio via Roma
R1.1	1.1/d/08/es				105					parcheggio piazza Cavour
R1.1	1.1/d/09/es				78					parcheggio via Goito
R1.1	1.1/d/10/es				50					parcheggio via Goito
R1.1	1.1/d/11/es				50					parcheggio via Roma
R1.1	1.1/d/12/es				293					parcheggio piazza C. Alberto
R1.1	1.1/d/13/es				88					parcheggio via Turcotto (lungo il Municipio)
R1.1	1.1/d/14/es				872					parcheggio via Turcotto
R1.1	1.1/d/15/es				405					parcheggio via Turcotto
R1.1	1.1/d/16/es				286					parcheggio via Roma (davanti alla chiesa)

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
R1.1	1.1/d/17/es				25					parcheeggio via Roma
R1.1	1.1/d/18/es				75					parcheeggio via Roma
R1.1	1.1/d/19/es				25					parcheeggio via Roma
R1.1	1.1/d/20/es				79					parcheeggio piazza Filippi
R1.1	1.1/d/21/es				25					parcheeggio piazza Filippi
R1.1	1.1/d/22/es				88					parcheeggio piazza Filippi
	TOTALE zona 1.1	2.497	10.054	1.456	4.302	0	0	0	0	
		ZONA 1.2 - AREA SUD / OVEST								
R4	1.2/a1/01/es	7.619								scuola materna in progetto
R4	1.2/a3/01/es	8.899								scuola media esistente
R4	1.2/b5/01/es		44							cappellina S. Maria della Pace
R4	1.2/b5/02/es		176							cappella S. Pietro
R4	1.2/c1/01/es			588						verde parco attrezzato
R4	1.2/c1/02/es			225						verde parco attrezzato
R4	1.2/c1/03/es			262						verde parco attrezzato
R4	1.2/c1/04/es			328						verde attrezzato in P.E.C. Madonna della Pace
R4	1.2/c1/05/es			207						verde attrezzato in P.E.C. Madonna della Pace
R4	1.2/c1/06/es			342						verde attrezzato in P.E.C. Madonna della Pace
R4	1.2/c1/07/es			262						verde attrezzato in P.E.C. Madonna della Pace
R4	1.2/c1/08/es			208						verde su via D. Bosco
R4	1.2/c1/09/es			3.980						verde attrezzato vicino scuole medie
R4	1.2/c1/10/es			3.404						verde vicino P.E.C. templari
R4	1.2/c1/11/es			143						verde in P.E.C. templari
R6.10	1.2/c1/12/es			409						verde attrezzato in P.P.
R6.10	1.2/c1/13/es			150						verde attrezzato in P.P.
R6.10	1.2/c1/14/es			186						verde attrezzato in P.P.
R6.10	1.2/c1/15/es			154						verde attrezzato in P.P.
R6.10	1.2/c1/16/es			480						verde attrezzato in P.P.
R4	1.2/c1/01/pr							2.894		verde consorzio
R4	1.2/c2/01/es			43.416						aree per impianti sportivi calcio
R4	1.2/c2/02/es			3.676						aree per impianti sportivi tennis
R4	1.2/c2/03/es			1.122						aree per impianti sportivi tennis
R4	1.2/d/01/es				232					P. P.E.C. Madonna della Pace
R4	1.2/d/02/es				135					P. P.E.C. Madonna della Pace

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
R4	1.2/d/03/es				283					P. in linea su viale Colombo
R4	1.2/d/04/es				117					P. in linea su viale Colombo
R4	1.2/d/05/es				351					gruppo di parcheggi su via D. Bosco
R4	1.2/d/06/es				531					P. in linea via Templari - via Galilei
R4	1.2/d/07/es				1.494					P. a semicerchio vicino scuole
R4	1.2/d/08/es				104					gruppo di parcheggi su viale Colombo
R4	1.2/d/09/es				17					P. Su via Roma P.E.C. Templari
R4	1.2/d/10/es				741					P. P.E.C. Templari
R4	1.2/d/11/es				1.507					P. dello Stadio
R6.10	1.2/d/12/es				280					parcheggi in Piano Particolareggiato
R6.10	1.2/d/13/es				253					parcheggi in Piano Particolareggiato
R6.10	1.2/d/14/es				285					parcheggi in Piano Particolareggiato
R6.10	1.2/d/15/es				145					parcheggi in Piano Particolareggiato
R6.10	1.2/d/16/es				140					parcheggi in Piano Particolareggiato
R5.11	1.2/d/01/pr								242	parcheggi in R5.11
R4	1.2/d/02/pr								337	parcheggi consorzio
R6.7								1.025	205	verde e parcheggi non cartografati
R6.11								525	105	verde e parcheggi non cartografati
R5.11								21	52	verde e parcheggi non cartografati
	TOTALE zona 1.2	16.518	220	59.542	6.615	0	0	2.894	579	
ZONA 1.3 - AREA SUD / EST										
R4	1.3/c1/01/es			106						verde P.E.C. via Martinetto
R4	1.3/c1/02/es			182						verde P.E.C. via Martinetto
R4	1.3/c1/03/es			3.373						viale alberato dalla Stazione
R5.12	1.3/c1/01/pr							323		verde in R5.12
R6.8	1.3/c1/02/pr							1.314		verde in R6.8
R6.9	1.3/c1/03/pr							637		verde in R6.9
R4	1.3/c2/01/es			3.448						bocciodromo
R4	1.3/c2/02/es			7.810						campo sportivo vicino alla Stazione
R4	1.3/d/01/es				75					parcheggio P.E.C. via Martinetto
R4	1.3/d/02/es				88					parcheggio P.E.C. via Martinetto
R4	1.3/d/03/es				181					parcheggio via Roma
R4	1.3/d/04/es				700					parcheggio piazza S. Rosa
R4	1.3/d/06/es				1.792					parcheggio Stazione Ferroviaria

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
R4	1.3/d/07/es				511					parcheeggio Stazione Ferroviaria
R4	1.3/d/08/es				380					parcheeggio in linea su via Vittorio Veneto
R4	1.3/d/09/es				174					parcheeggio davanti Stazione
R3	1.3/d/01/pr								255	parcheggi in R3
R5.12	1.3/d/02/pr								100	parcheggi in R5.12
R6.8	1.3/d/03/pr								325	parcheggi in R6.8
R6.9	1.3/d/04/pr								448	parcheggi in R6.9
R6.12								175	35	verde e parcheggi non cartografati
	TOTALE zona 1.3	0	0	14.919	3.901	0	0	2.274	1.128	
ZONA 1.4 - AREA NORD / EST										
R4	1.4/b1/01/es		812							ufficio postale
R4	1.4/b1/02/es		987							caserma carabinieri
R4	1.4/b2/01/es		514							magazzini comunali (cantoniere)
R2	1.4/b5/01/es		56							cappellina San Sebastiano
R4	1.4/c1/01/es			1.217						(area verde + viabilità) in progetto tra via Molino e via Sommariva
R4	1.4/c1/02/es			143						verde su sponda tra bealera e muro
R4	1.4/c1/03/es			2.496						viale pedonale alberato
R4	1.4/c1/04/es			514						verde su via Roma
R4	1.4/c1/05/es			331						verde su via 1° Maggio
R4	1.4/c2/01/es			2.932						verde lungo bealera Priocco
R4	1.4/d/01/es				398					parcheeggio posta
R4	1.4/d/02/es				536					parcheeggio carabinieri
R4	1.4/d/03/es				478					parcheeggio via Molino Nuovo
R4	1.4/d/04/es				247					parcheeggio via 1° Maggio
R4	1.4/d/05/es				253					parcheeggio in linea su via 1° Maggio
R4	1.4/d/06/es				1.187					parcheeggio in linea su via 1° Maggio
R4	1.4/d/07/es				175					parcheeggio via Montegrappa
R4	1.4/d/08/es				9					parcheeggio su via Fiume/ang. via Antiche mura
R6.1								1.287	258	parcheeggio non cartografato
	TOTALE zona 1.4	0	2.369	7.633	3.283	0	0	1.287	258	

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
		ZONA 1.5 - AREA NORD / OVEST								
R4	1.5/a1/01/es	8.493								scuola elementare
R2	1.5/b3/01/es		6.399							ospedale Carità (casa di riposo)
R2	1.5/b4/01/es		806							servizi vari
R4	1.5/b5/01/es		934							chiesa Beata Vergine delle Grazie
R4	1.5/b5/02/es		40							cappellina San Defendente
R4	1.5/c1/01/es			668						verde dietro Chiesa Madonna delle Grazie
R4	1.5/c1/02/es			1.160						verde soggetto a permesso di costruire convenzionato (via Priocco)
R4	1.5/c1/03/es			377						verde P.E.C. due quercie (via Priocco)
R4	1.5/c1/04/es			485						verde P.E.C. due quercie (via Priocco)
R4	1.5/c1/05/es			3.179						verde via Dante
R4	1.5/c1/06/es			240						spartitraffico verde via Roma, ang. via Foscolo
R4	1.5/c1/07/es			1.158						verde su via Foscolo
R6.5	1.5/c1/08/es			647						verde percorso P.E.C. Gentile
R2	1.5/c1/09/es				874					parcheggi
R6.6	1.5/c1/09/es			1.038						verde in PEC R6.6
R3	1.5/c1/10/es			20						verde in R3
R5.4	1.5/c1/02/pr							805		verde in R5.4 lungo Bealera Priocco
R6.3	1.5/c1/03/pr							1.142		verde in R6.3 lungo Bealera Priocco (n2)
R4	1.5/c1/04/pr							493		verde in R4 lungo Bealera Priocco
R6.2	1.5/c1/05/pr							304		verde in R6.2
R6.4	1.5/c1/06/pr							1.751		verde in R6.4 lungo Bealera Priocco
R2	1.5/d/01/es				73					parcheggi in linea su via Macra
R4	1.5/d/02/es				25					parcheggi in linea su via Macra
R4	1.5/d/03/es				25					parcheggi in linea su via Macra
R2	1.5/d/04/es				25					parcheggi in linea su via Macra
R4	1.5/d/05/es				25					parcheggi in linea su via Macra
R4	1.5/d/06/es				228					parcheggio vicino a Madonna delle Grazie
R4	1.5/d/07/es				247					parcheggio scuola elementare in linea
R4	1.5/d/08/es				152					parcheggio scuola elementare in linea
R2	1.5/d/09/es				177					parcheggio piazza davanti casa di riposo
R2	1.5/d/10/es				148					parcheggio piazza davanti casa di riposo
R4	1.5/d/11/es				338					parcheggio su via Priocco e P.E.C. due quercie
R4	1.5/d/12/es				98					parcheggio P.E.C. due quercie

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
R4	1.5/d/13/es				70					parcheggio tra via Foscolo e S. Defendente
R4	1.5/d/14/es				30					parcheggio su via S. Defendente
R4	1.5/d/15/es				33					parcheggio su via Foscolo
R4	1.5/d/16/es				144					parcheggio su via Foscolo
R4	1.5/d/17/es				33					parcheggio su via S. Defendente
R4	1.5/d/18/es				36					parcheggio su via S. Defendente
R4	1.5/d/19/es				137					parcheggio su via Foscolo
R4	1.5/d/20/es				40					parcheggio su via S. Defendente
R4	1.5/d/21/es				100					parcheggio su via Foscolo
R4	1.5/d/22/es				115					parcheggio in linea su spartitraffico via Roma
R4	1.5/d/23/es				200					parcheggio via Dante
R4	1.5/d/24/es				139					parcheggio via Dante
R4	1.5/d/25/es				151					parcheggio via Dante
R4	1.5/d/26/es				200					parcheggio via Dante
R4	1.5/d/27/es				127					parcheggio via Dante
R4	1.5/d/28/es				50					parcheggio soggetto a permesso di costruire
R4	1.5/d/29/es				225					parcheggio soggetto a permesso di costruire
R4	1.5/d/30/es				50					parcheggio soggetto a permesso di costruire
R6.5	1.5/d/31/es				177					parcheggi in P.E.C. Gentile
R6.5	1.5/d/32/es				428					parcheggi in P.E.C. Gentile
R6.5	1.5/d/33/es				648					parcheggi in P.E.C. Gentile
R6.5	1.5/d/34/es				170					parcheggi in P.E.C. Gentile
R6.6	1.5/d/35/es				1.634					parcheggi in PEC R6.6
R3	1.5/d/36/es				370					parcheggi in R3 (n7)
R3	1.5/d/01/pr								1.118	parcheggi in R3 (n2)
R6.2								1.471	355	verde e parcheggi non cartografati
R6.3								8	230	verde e parcheggi non cartografati
R6.4								1.324	615	verde e parcheggi non cartografati
R5.4								270	215	verde e parcheggi non cartografati
	TOTALE zona 1.5	8.493	8.179	8.972	7.742	0	0	7.568	2.533	

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
		FRAZIONE MADONNA DEL PILONE (ZONA 2)								
R4MP	2/a1/01/es	1.133								scuola materna
R4MP	2/a2/01/es	734								scuola elementare
R4MP	2/b2/01/es		527							peso pubblico
E	2/b2/02/es		871							cimitero
R4MP	2/b5/01/es		802							chiesa Madonna del Pilone
R4MP	2/c1/01/es			114						verde a est scuola elementare
R4MP	2/c1/01/pr							1.180		verde a nord scuola elementare
R6.1MP	2/c1/02/pr							309		verde in PEC R6.1
E	2/c2/01/es		7.825							campo sportivo, campo da bocce, spogliatoi
E	2/d/01/es				342					parcheggio cimitero
R4MP	2/d/01/pr								785	ampliamento piazza in R4MP
R6.1MP	2/d/02/pr								91	parcheggio in PEC R6.1
R6.2MP								463	92	verde e parcheggi non cartografati
R6.3MP								288	57	verde e parcheggi non cartografati
R6.4MP								338	67	verde e parcheggi non cartografati
	TOTALE zona 2	1.867	2.200	7.939	342	0	0	1.489	876	
FRAZIONE FORESTO (ZONA 3)										
R4F	3/a1/01/es	1.790								scuola materna (in futuro disuso)
R4F	3/a2/01/es	516								scuola elementare
E	3/b2/02/es		1.125							cimitero
R4F	3/b5/01/es		625							chiesa parrocchiale "S. Lorenzo" + canonica + cortile
R4F	3/c1/01/es			116						verde in P.E.C. "Paniate Brou"
R4F	3/c1/02/es			153						verde in P.E.C. "Paniate Brou"
R4F	3/c1/03/es			229						verde in P.E.C. "Paniate Brou"
E	3/c1/04/es			381						verde davanti al cimitero
R4F	3/c2/01/es			1.338						bocciodromo
R4F	3/c2/02/es			6.319						campo sportivo calcio
R4F	3/d/01/es				166					parcheggio bocciodromo
R4F	3/d/02/es				516					parcheggio su P.E.C. "Paniate Brou"
R4F	3/d/03/es				46					parcheggio in P.E.C. "Paniate Brou"
R4F	3/d/04/es				92					parcheggio in P.E.C. "Paniate Brou"

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

SIGLA AREA	SIGLA	SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI (mq)				SERVIZI PUBBLICI PREVISTI (mq)				DESCRIZIONE
		a	b	c	d	a	b	c	d	
R4F	3/d/05/es				25					parcheggio in P.E.C. "Paniate Brou"
R4F	3/d/06/es				44					parcheggio in P.E.C. "Paniate Brou"
R4F	3/d/07/es				316					parcheggio davanti alla chiesa
R4F	3/d/08/es				598					parcheggio dietro alla chiesa
R4F	3/d/09/es				153					parcheggio delle scuole materne
E	3/d/10/es				383					parcheggio davanti al cimitero
	TOTALE zona 3	2.306	1.750	8.536	2.339	0	0	0	0	
		ZONA 4								
E	4/b2/04/es		19.856							cimitero maggiore
R4	4/b5/01/es		112							cappella "San Giorgio"
R4	4/c1/01/es			1.968						area vicino cappella "San Giorgio"
E	4/c1/03/es			501						area verde cimitero
E	4/c1/04/es			687						area verde cimitero
E	4/d/01/es				3.623					parcheggio cimitero
R4	4/c1/01/pr							1.719		area verde di fronte cappella "San Giorgio"
	TOTALE zona 4	0	19.968	3.156	3.623	0	0	1.719	0	

TOTALE GENERALE	31.681	44.740	112.153	32.147	0	0	17.231	5.374	
	220.721				22.605				TOTALE ESISTENTE / PROGETTO
	243.326								TOTALE GLOBALE

Tabella 6.1: dettaglio aree per infrastrutture tecniche

AREE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE		
G1	2.327	Presa acquedotto capoluogo
G2	2.419	Depuratore capoluogo
G3	3.537	Area ecologica capoluogo
G4	1.094	Depuratore Madonna del Pilone
G5	1.145	Preso acquedotto Madonna del Pilone
G6	515	Depuratore Foresto

4. GLI ASPETTI NORMATIVI RILEVANTI AI FINI AMBIENTALI

Nel punto 3 precedente, ove si sono riportati gli elementi quantitativi che caratterizzano la Variante 3/2008, si è messo in evidenza come, a seguito del procedimento di valutazione ambientale e dei contributi che a tal fine sono pervenuti, **le previsioni originarie del Documento Programmatico siano state oggetto di attenta riconsiderazione da parte dell'Amministrazione Comunale e di sensibili ridimensionamenti.**

Le riduzioni di oltre il 19% della volumetria residenziale prevista in origine (da una previsione di circa 140.000 mc si passa a circa 112.000 mc.) e di oltre il 40% delle aree produttive (da una previsione di circa 144.000 mq. si passa a circa 86.000 mq.) dimostrano l'attenzione che l'Amministrazione ha posto nel valutare le ipotesi di adeguamento delle previsioni insediative locali alla luce delle necessarie cautele ambientali da assumere.

Tutto ciò sottolinea pure le riflessioni che si sono condotte in ordine ad un elemento importante di cui tener conto nel processo valutativo e cioè la considerazione delle alternative possibili.

Nel caso in questione, dal momento che le scelte territoriali relativamente alle aree necessarie per soddisfare i fabbisogni residenziali e produttivi sono guidate da una serie di fattori condizionati (idoneità geologico tecnica, utilizzo di aree di frangia, facilità urbanizzativa, etc.), la valutazione delle alternative non si gioca evidentemente su diverse ipotesi localizzative che potrebbero anche solo in astratto non sussistere, ma piuttosto sulle diverse ipotesi quantitative che si possono porre.

Ed in effetti è su questo piano che l'Amministrazione comunale ha operato scegliendo ipotesi di sviluppo che si sono attestate sui valori ritenuti minimi compatibili con le necessità da affrontare.

Oltre però alle scelte insediative la Variante 3/2008 si caratterizza sotto il profilo ambientale anche per ulteriori aspetti di natura più propriamente normativa: ci si riferisce alle disposizioni introdotte agli effetti degli obiettivi specifici c2 (norme per la minimizzazione degli impatti) e c3 (norme per contenimento consumi energetici e utilizzo fonti rinnovabili).

A questi due obiettivi specifici si riconducono gli interventi 4.7, 2.1.4, 4.11 e 4.8.

L'intervento 4.7 riguarda la corposa integrazione dell'art. 40 delle N. di A. finalizzata alla minimizzazione degli impatti conseguenti agli interventi strutturali e infrastrutturali e comprende:

- nuove norme di tutela per il sistema dei corsi d'acqua assunto come elemento fondamentale per la conservazione dei connotati paesistici ed ecologici locali;

- nuove norme per la tutela e lo sviluppo del verde per le funzioni ecologiche che riveste;
- nuove norme per garantire una percentuale di permeabilità dei suoli utilizzati per lo sviluppo residenziale;
- nuove norme per il risparmio ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
- nuove norme per il miglioramento delle condizioni acustiche degli insediamenti residenziali.

L'intervento 2.1.4. riguarda una specifica norma (art. 17 punto II bis) introdotta per armonizzare meglio sotto il profilo acustico la previsione della nuova area residenziale R6.1 e della vicina R4 rispetto alla attigua area produttiva P2.1.

L'intervento 4.11 riguarda il complesso di norme mitigative per la realizzazione della variante stradale di collegamento tra la SR 20 e la SP 48 contenute nell'art. 32 bis.

L'intervento 4.8 riguarda il richiamo alle disposizioni contenute nel D. Lgs. 192/05 e nella L.R. 13/07 in merito al risparmio energetico (art. 40 ultimo capoverso).

Oltre a questi principali elementi normativi si richiama un'ultima disposizione che si colloca tra le misure introdotte ai fini ambientali: si tratta della **norma specifica per le aree P1.2, P1.3, P2.4 e P2.5 (vedasi art. 17 punti Ibis e IIbis) atta a garantire una preventiva verifica della Soprintendenza archeologica delle attività edilizie in ragione del potenziale interesse sotto tale profilo delle varie zone interessate.**

5. OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI PERVENUTI: ELEMENTI EVIDENZIATI E LORO RICADUTE SUL PROGETTO PRELIMINARE

Nel prosieguo si evidenziano in particolar modo i contributi elencati con lettera e numero d'ordine nel paragrafo 1 precedente (Premessa) in quanto attengono direttamente al procedimento della VAS e di questi si illustra come la Variante ne abbia tenuto conto.

Gli altri contributi di cui ai numeri 1 6, 10 18, 20 22 del primo elenco riguardano invece questioni di natura privata e per lo più a carattere puntuale che non hanno prodotto specifiche modifiche allo strumento urbanistico in quanto trattano argomenti estranei agli intenti enunciati nel Documento Programmatico e pertanto non oggetto di variante o richieste non compatibili con le normative di carattere generale del P.R.G. stesso.

Gli aspetti di questi contributi che potrebbero essere stimolo per eventuali ulteriori affinamenti di disposizioni vigenti e che potrebbero rivestire interesse generale, senza peraltro modificare la struttura normativa vigente, nella fase di esame del progetto preliminare ed in sede di seconda conferenza di pianificazione potranno ancora essere esaminati.

a1) Osservazione di Domenica Graziana Mellano, Giulio Gallo e Giuseppe Gallo

L'osservazione chiede che vengano rivisti i dimensionamenti e la localizzazione delle aree di completamento urbano salvaguardando una maggiore quota di terreno agricolo con particolare riferimento al F. 34, particelle 253, 81 e 82.

L'osservazione è sostanzialmente accolta in quanto a seguito delle valutazioni condotte in fase di predisposizione del Rapporto Ambientale si è provveduto ad una sostanziale riduzione delle nuove previsioni: le nuove aree residenziali sono state ridimensionate di circa il 20% e le nuove aree produttive del 40%. Le riduzioni previste interessano quasi totalmente i terreni di proprietà degli interessati.

a2) Osservazione del Comitato permanente per la tutela del patrimonio culturale di Cavallermaggiore

L'osservazione si sofferma in modo puntuale sui principali elementi illustrati nel Documento Programmatico commentandone le scelte, sottolineando le criticità e proponendo soluzioni alternative rispetto ad alcune previsioni.

Nell'apprezzare il contributo fornito l'osservazione viene parzialmente accolta secondo quanto specificato nel proseguo.

1 La congruità della Variante 3/2008 rispetto ai limiti previsti dalla L.R. 1/07 è attestata in sede di Conferenza di Pianificazione che ha ritenuto corretto il pro-

cedimento avviato.

Si fa peraltro osservare che gli orientamenti regionali più recenti hanno inteso dilatare la portata della L.R. 1/07 e che addirittura è in animo della Regione di estendere a tutte le tipologie di variante l'utilizzo della legge regionale richiamata.

- 2 La tabella 1 del Documento Programmatico sintetizza l'iter procedurale della L.R. 1/07 e omette l'ultima parte relativa al caso di non accettazione delle conclusioni della 2^a Conferenza di Pianificazione in quanto caso residuo che, ai fini di una illustrazione generale e sintetica, non si prende in considerazione.*
 - 3 Il quadro dei dissesti già oggetto di condivisione da parte del Tavolo Tecnico Regionale è stato aggiornato rispetto agli eventi 2008 (v. paragrafo 2.2). Relativamente alle fasce fluviali, si è provveduto a riportarle fedelmente in quanto non modificabili.*
 - 4 L'approvazione dei "Criteri comunali" per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita è già avvenuto e prima di essa si è provveduto in ordine alla consultazione delle Categorie interessate (v. paragrafo 2.3).*
 - 5 Tutti gli elementi quantitativi alla dinamica demografica rivestono carattere meramente illustrativo secondo metodo proprio della variante dal momento che non esistono criteri obbligatori da seguire. In ogni caso la relazione del Progetto Preliminare fornisce i dati dimensionali della Variante 3/2008 che si attestano su valori sostanzialmente minori rispetto alle originarie previsioni (v. paragrafo 3) ed inoltre la stessa relazione tiene conto, ai fini della verifica degli standard, dei criteri di calcolo più cautelativi della capacità residenziale prevista (v. paragrafo 3.4).*
- Per quanto concerne l'edilizia pubblica, la Variante non modifica l'impostazione del P.R.G. vigente, che prevede di riservare ad essa non meno del 40% della capacità edificatoria delle aree di completamento urbano (R6).*
- 6 Per quanto concerne il conteggio dei S.U.E. già convenzionati nella quota delle previsioni di P.R.G. già attuate, ciò deriva dal criterio adottato di considerare la volumetria corrispondente non più "disponibile" in termini di nuova previsione urbanistica e quindi non utile per il soddisfacimento dei fabbisogni teorici futuri.*
 - 7 Anche per quanto riguarda la statistica relativa alla dinamica edilizia recente si tratta di un elemento con funzioni illustrative per il quale il periodo di riferimento assumibile non è determinante in misura assoluta, anche se si concorda sul fatto che un arco temporale più lungo potrebbe essere più attendibile.*
 - 8 Per quanto concerne i servizi si è proceduto ad un'analisi di dettaglio, mettendo anche in evidenza quelli reiterati (v. paragrafo 3.4).*
 - 9 Relativamente i vari rilievi contenuti nell'osservazione del paragrafo "obiettivi specifici e scelte operative", per molti di essi si trova riscontro nella relazione del Progetto Preliminare cui si rimanda.*

In ogni caso si fa in specifico rilevare quanto segue:

- *la scelta di riclassificare le aree produttive esistenti nei tessuti residenziali è dovuta ad un'esigenza di eliminare in prospettiva futura delle presenze incompatibili. Tuttavia ciò non penalizza il comparto interessato perchè fino alla loro cessazione le attività presenti sono evidentemente tollerate;*
- *il Progetto Preliminare si è mosso esattamente come sottolineato dall'osservazione riguardo alla necessità di riconsiderare le quantità delle nuove previsioni ed in effetti sono stati operati sostanziosi ridimensionamenti (v. paragrafo 3);*
- *relativamente alle zone produttive si è proceduto ad un ridimensionamento ancora più marcato di quello delle aree residenziali. Per quanto poi concerne il limite del P.T.R. cui si fa riferimento si ritiene che non costituisca salvaguardia nei modi indicati ed in ogni caso comunque esso non sussiste più;*
- *le aree, in zona Foresto, attorno ai due specchi d'acqua vengono lasciate in zona agricola in quanto, in effetti, già il P.R.G. vigente prevede possibilità di riutilizzo per fini ricreativi delle aree di cava con attività cessate. Si elimina comunque la norma specifica prevista per il laghetto su strada comunale Bertolini Calisti in quanto non più necessaria rispetto agli usi in atto assai più modesti.*

10 Per quanto concerne la necessità di sottoporre a V.A.S. la variante, l'Amministrazione Comunale ha seguito esattamente tale via.

a3) Osservazione del Comitato permanente per la tutela del patrimonio culturale di Cavallermaggiore

La nota in questione riguarda la richiesta di partecipazione alla Conferenza di Pianificazione.

La richiesta non è stata accolta in quanto l'Amministrazione ha ritenuto che il comitato richiedente non rientri tra i soggetti che debbano necessariamente essere invitati alla conferenza in questione.

a4) Osservazione del Gruppo Ecologico - Legambiente

L'osservazione riprende numerosi temi del Documento Programmatico e sviluppa proprie considerazioni che in parte riprendono gli argomenti dell'osservazione a2 precedente soffermandosi tuttavia in modo più specifico sugli aspetti paesistico - ambientali coinvolti dalla Variante.

L'osservazione costituisce un contributo importante di cui si è tenuta attenta considerazione ed è stata pertanto parzialmente accolta.

Per gli aspetti più propriamente ambientali si sottolinea che la variante è stata sot-

toposta a V.A.S. e che in ogni caso le proposte di ridimensionamento delle previsioni residenziali e produttive sono state sostanzialmente seguite in fase di predisposizione del Progetto Preliminare.

Per i vari elementi di dettaglio si rimanda a quanto illustrato nella relazione del Progetto Preliminare e nelle controdeduzioni all'osservazione a2 precedente.

b1) Contributo ASL CN1

L'osservazione sottolinea la necessità di considerare con particolare attenzione la previsione delle nuove aree residenziali R6.1 ed R6.8 (nel Progetto Preliminare R6.11) del capoluogo in ragione della loro vicinanza ad aree produttive ed inoltre di due aree riconvertite ad uso residenziale della B.ta Foresto per la vicinanza di insediamenti zootecnici.

Il problema della vicinanza delle aree residenziali alle aree produttive è stato considerato ed affrontato in sede di Verifica della Compatibilità Acustica e mediante norma specifica (v. art. 17 punto II bis delle N.di A).

Riguardo invece alla B.ta Foresto la scelta di indirizzo già del Piano vigente privilegia l'uso residenziale almeno per il concentrico della frazione, per cui si prevede nel tempo un progressivo allontanamento degli insediamenti zootecnici.

c1) Contributo Regione Piemonte

Oltre ad alcuni rilievi di carattere generale (richiamo ai "Criteri" regionali cui debbono attenersi i rappresentanti della Regione in Conferenza; conservazione sostanziale dell'impianto normativo; adeguamento al Regolamento Edilizio tipo regionale) si formulano alcune proposte per limitare le previsioni aggiuntive della Variante attinenti in particolare: l'ambito di espansione a nord del concentrico; gli ambiti R6.12 ed R4 a sud-est del concentrico; l'area R6.14 (ora R6.4 MP) di Madonna del Pilone; la nuova area produttiva a nord del concentrico; le nuove aree produttive in Frazione Foresto e soprattutto quella lungo la strada "Reale".

L'osservazione ricorda inoltre di verificare le nuove previsioni con la D.G.R. 13-8784 del 19/05/08 in salvaguardia ed infine di acquisire parere ARPA prima dell'adozione del Preliminare adeguando il Quadro dei Dissesti agli eventi alluvionali del 2008.

L'osservazione viene sostanzialmente accolta ed il Progetto Preliminare vi si adegua secondo quanto illustrato in dettagli nella relativa relazione illustrativa.

Rispetto ad alcuni rilievi di carattere formale si evidenzia che recenti atti regionali sono intervenuti a chiarire situazioni attinenti alla variante in questione: vedasi ad esempio gli ulteriori indirizzi pubblicati sul Bollettino Ufficiale n. 51 del 24/12/2009 (Comunicato dell'Assessorato Politiche Territoriali, Direzione Pro-

grammazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia) e l'abrogazione delle norme che facevano entrare in salvaguardia alcune previsioni del P.T.R. vigente. Rispetto poi ai contributi di merito il Progetto Preliminare propone sostanziali riduzioni delle previsioni del Documento Programmatico che rispecchiano in modo preciso le richieste formulate (v. paragrafo 3).

c2) Contributo Provincia di Cuneo

Da parte del Settore Assetto del Territorio si raccomanda di minimizzare gli usi di territori riduttivi dei suoli agricoli contenendo le previsioni insediative.

Relativamente alla viabilità, oltre ad alcune raccomandazioni di carattere generale si sottolineano cautele particolari per la zona R6.4 (nessun nuovo accesso sulle strade di competenza provinciale); le zone P2 a nord del concentrico (definire con attenzione la posizione della rotatoria); le zone P2 di B.ta Foresto (accesso solo dalla strada comunale esistente che dovrà essere adeguato e regolamentato).

Relativamente alla V.A.S., la Provincia ritiene che la Variante possa essere esclusa dalla valutazione recependo alcune condizioni relative a problematiche acustiche.

L'osservazione viene sostanzialmente accolta in quanto il Progetto Preliminare tiene conto di tutti i suggerimenti forniti: si sono infatti ridimensionati in modo decisivo le nuove previsioni residenziali e produttive; le nuove aree sono state strutturate secondo le indicazioni fornite in ordine agli accessi (vedi anche gli artt. 14, 17 II bis e 32 delle N. di A.).

Per quanto riguarda la V.A.S., pur concordando con la Provincia si è ritenuto più cautelativo procedere nella fase di valutazione.

d1) Contributo Arpa, struttura Valutazione Ambientale

Il contributo sottolinea alcune criticità derivanti dalle difficoltà di valutare con completezza le previsioni della variante soprattutto per quanto concerne le aree produttive.

In sede di Rapporto Ambientale e di Progetto Preliminare si affrontano tutti gli elementi localizzativi e quantitativi che dovrebbero chiarire in modo completo la portata della variante e le possibili ricadute ambientali delle sue previsioni.

Come illustrato nella relazione, cui si rimanda, le previsioni insediative della variante sono state, a seguito di vari contributi forniti, fortemente ridimensionate soprattutto per quanto concerne il settore produttivo eliminando le aree (a nord del concentrico e presso la frazione Foresto) che potevano causare maggiori interferenze con il territorio agricolo.

In tal modo le nuove aree rispondono prioritariamente ad obiettivi di riordino e completamento infrastrutturale delle zone marginali dei tessuti già edificati e co-

stituiscono una risposta prudenziale sotto il profilo quantitativo alle esigenze di sviluppo che l'Amministrazione fa propria.

d2) Contributo Regione Piemonte, settore Valutazione di Piani e Programmi

Lo specifico contributo fornito ai fini V.A.S. sottolinea diversi aspetti con rilevanza paesaggistico - ambientale e più propriamente paesaggistica rispetto ai contenuti della Variante 3/2008.

Le varie problematiche sollevate sono state tutte oggetto di attenta considerazione in sede di Rapporto Ambientale, dal momento che l'Amministrazione ha optato di procedere nella fase di valutazione, e conseguentemente hanno fornito utili indicazioni per la formazione del Progetto Preliminare.

In particolare, facendo riferimento ai vari paragrafi del contributo:

- *per quanto concerne i pozzi esistenti si fa riferimento al capitolo 6.7 del Rapporto Ambientale;*
- *emissioni atmosferiche: si è provveduto alla effettuazione della Verifica di Compatibilità Acustica ai sensi della L.R. 52/2000;*
- *rendimento energetico e risparmio energetico: si è esplicitamente richiamato quanto disciplinato dalla L.R. 13/07 (v. art. 40 delle N. di A.);*
- *rifiuti: si fa riferimento al punto 8.5 del Rapporto Ambientale;*
- *aspetti paesaggistici:*
 - *la struttura dei vari vincoli operanti sul territorio non è stata oggetto di modifica attraverso la Variante 3/2008 che ha invece individuato cartograficamente l'albero monumentale esistente*
 - *le previsioni insediative sia residenziali che produttive sono state oggetto di un importante ridimensionamento (v. paragrafo 3 relazione) ed inoltre il Progetto Preliminare integra le vigenti N. di A. con una serie di prescrizioni normative finalizzate alla riduzione degli impatti conseguenti alle previsioni strutturali ed infrastrutturali della variante (v. paragrafo 4 relazione)*
 - *in sede di Rapporto Ambientale si è provveduto a valutare le ricadute ambientali delle previsioni della variante che comunque tengono strettamente conto delle analisi geologico - tecniche condotte per l'adeguamento del Piano al P.A.I. e degli indirizzi regionali in materia di tutela e salvaguardia dei territori agricoli al fine di ridurre il consumo.*

PARTE QUARTA: IL PROGETTO DEFINITIVO

1. SINTESI DEL PROCEDIMENTO

A seguito della predisposizione del **progetto preliminare**, illustrato nella parte terza della presente relazione, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad adottarlo con **d.c. 41 del 27.12.2010** e a depositarlo e pubblicarlo nei termini di Legge.

Concluso il periodo di deposito e pubblicazione, **con d.c. 42 del 21.12.2011 l'Amministrazione ha controdedotto alle osservazioni** pervenute rielaborando conseguentemente gli atti del progetto preliminare.

Le varie osservazioni pervenute, 26 nei termini e 12 fuori termini, per un totale di 38, sono in sintesi illustrate assieme alle relative controdeduzioni nel fascicolo "osservazioni pervenute e relative controdeduzioni" allegato alla delibera 42/2011 citata.

Gli atti del progetto preliminare corredati dal Rapporto Ambientale sono stati quindi inoltrati a Regione, Provincia, nonché a tutti i soggetti competenti in materia ambientale e pubblicati sul sito del Comune.

Successivamente l'Amministrazione ha convocato **la seconda conferenza di pianificazione** che si svolta in **prima seduta in data 22/2/2012** ed in **seconda seduta in data 10/5/2012**.

In sede della seconda e conclusiva seduta i delegati di Regione e Provincia hanno consegnato il parere espresso dai rispettivi Enti e il responsabile dell'Organo Tecnico Regionale ha consegnato il contributo ai fini del procedimento VAS. Nel contempo il Presidente della conferenza ha riferito che successivamente alla prima seduta era già pervenuto il contributo reso dall'ARPA ai fini VAS.

Va annotato per completezza di informazione che sono altresì pervenute due ulteriori osservazioni da parte di privati :

- l'osservazione datata 2.1.2012 (prot. 211 del 9.1.2012) della ditta Geocap s.r.l. indirizzata anche alla Provincia che con nota 8225 del 30.1.2012 esprimeva il proprio parere contrario;
- l'osservazione datata 10.2.2012 (prot. 1737 del 14.2.2012) della ditta O.S.T. s.r.l..

A queste osservazioni non si dà seguito perchè tardive e fuori della struttura procedimentale.

La seconda seduta della seconda conferenza di pianificazione si è conclusa esprimendo all'unanimità parere favorevole in merito al progetto preliminare con il recepimento delle condizioni contenute nelle seguenti note pervenute :

- I contributo ARPA prot. 19885 del 27.2.2012,
- II parere Provincia di Cuneo, reso con deliberazione della Giunta nr. 48 del 30.3.2012,
- III parere Regione, reso con nota 0016232/DB0800 del 8.5.2012,
- IV contributo Organo Tecnico Regionale, trasmesso con nota 499/DB0805 del 10.5.2012.

Sulla scorta dei pareri e dei contributi pervenuti l'Amministrazione comunale, tramite il proprio Organo tecnico, formula il **Parere Motivato di Compatibilità Ambientale** della variante e integra il progetto preliminare, predisponendo il progetto definitivo che accoglie altresì le prescrizioni della conferenza di pianificazione.

Il progetto definitivo, comprensivo di Rapporto Ambientale, Dichiarazione di Sintesi, Parere Motivato di Compatibilità Ambientale e Programma di Monitoraggio viene infine approvato dal Consiglio Comunale.

2. PARERI E CONTRIBUTI PERVENUTI: RICADUTE SUL PROGETTO DEFINITIVO

I Contributo ARPA prot. 19885 del 27.2.2012

Nel proprio contributo, formulato in qualità di soggetto competente in materia ambientale, l'ARPA esamina dettagliatamente il Rapporto Ambientale ed il progetto preliminare della Variante ed in particolare, trascurando le considerazioni che non hanno diretta rilevanza sugli oggetti di variante, sottolinea le seguenti necessità e/o criticità:

- necessità di dimostrare il rispetto della percentuale massima di consumo di suolo fissata dal P.T.R. recentemente approvato;
- necessità di garantire per ciascun intervento edilizio una superficie permeabile in profondità di almeno il 30%;
- necessità di garantire un sistema edilizio efficiente e a basso impatto ambientale;
- valutazione di alcune criticità in ordine alla classificazione acustica;
- mancata indicazione delle attività produttive insediande;

- mancata indicazione circa l'adeguatezza delle reti idriche e fognarie anche in relazione alle nuove attività produttive;
- necessità di integrare le misure di mitigazione in merito a: problema percentuale consumo suolo del PTR; salvaguardia canali, opere presa e fontanili; riduzione impermeabilizzazione suolo; aree produttive (APEA); minimizzazione consumi energetici; rifiuti; inserimento armonioso nuovi edifici nel proprio contesto;
- necessità di ampliare il programma di monitoraggio.

Relativamente al problema del rispetto della percentuale fissata dall'art. 31 del nuovo PTR per l'incremento di consumo di suolo ad uso insediativo, si rimanda al punto 3 successivo della presente relazione ove si dimostra la coerenza delle previsioni della Variante con la disposizione regionale in vigore.

Relativamente alla necessità di garantire una percentuale di superficie permeabile in profondità in occasione degli interventi edilizi, si sottolinea che l'art. 40, comma 10 delle N. di A. (come implementate a seguito del Rapporto Ambientale) prevede di mantenere permeabile in profondità la percentuale richiesta dall'ARPA pari al 30% di ciascun lotto di intervento edilizio di nuova costruzione.

Relativamente alla necessità di garantire un sistema edilizio più efficiente e a basso impatto ambientale, si integra il comma 14 dell'art. 40 delle N. di A. prescrivendo che il Regolamento Edilizio (che risulta la sede più propria per tali tipi di norme) venga specificatamente integrato al riguardo.

Relativamente alle problematiche connesse al rumore si fa presente che le varie criticità osservate saranno oggetto di considerazione e valutazione in sede di revisione del piano di azionamento acustiche che verrà predisposto solo a seguito dell'approvazione della Variante.

Relativamente alla assenza di informazione circa le attività produttive che dovranno insediarsi ed alla efficienza delle reti idriche e fognarie si sottolinea quanto segue.

Per quanto riguarda le attività produttive, l'Amministrazione non è in grado di conoscere e dichiarare quali aziende e quindi quali tipologie di attività potranno concretamente insediarsi.

Anche rispetto alle segnalazioni pervenute in fase di avvio della variante non sussistono certezze in quanto il tempo trascorso e la situazione economica che nel frattempo si è delineata rendono precari i programmi di crescita a suo tempo formulati.

In ogni caso le previsioni erano riferite ad attività di medie e piccole dimensioni che operano nel settore dei servizi, dell'edilizia e della manifattura ordinaria con esclusione di lavorazioni pericolose o nocive che potrebbero comportare significative ricadute ambientali.

Da questo punto di vista le aree produttive previste non sono ragionevolmente desti-

nate a creare particolari problematiche di emissioni in atmosfera o di recapito nella fognatura; in ogni caso, come appresso precisato le norme sono integrate con una specifica ulteriore prescrizione.

Quanto poi alle reti idriche e fognarie esistenti l'Amministrazione ritiene di confermare che tutte le aree insediate siano servite da un sistema efficiente, mentre per le aree di nuovo impianto, soggette a strumento urbanistico esecutivo, le reti tecnologiche saranno realizzate contestualmente alla edificazione da parte dei soggetti attuatori.

Relativamente alle misure di mitigazione suggerite si evidenzia quanto segue:

- la percentuale di consumo del suolo indicata dal PTR è stata verificata come già riferito;
- la salvaguardia di canali, opere di presa, fontanili è già oggetto di specifiche prescrizioni normative inserite nelle norme di attuazione in fase di rapporto ambientale (v. art. 40, commi 5.1 e 5.2);
- il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli è analogamente già affrontato dal comma 10 dell'art. 40 richiamato;
- relativamente alle aree produttive si introduce un nuovo dispositivo normativo (v. art. 17, punto II) volto a migliorare la qualità funzionale ed estetica delle aree di nuovo impianto;
- per quanto concerne la minimizzazione dei consumi energetici e della produzione dei rifiuti si affronta la problematica altresì nell'art. 17 richiamato anche nell'art. 40 delle N. di A.;
- per l'inserimento armonioso di nuovi edifici nel proprio contesto si affronta la problematica nell'art. 40, commi 6.1, 6.2, 6.3, 7.1 e 7.2;
- il programma di monitoraggio è stato rivisto ed ampliato (vedasi apposito fascicolo).

II Parere Provincia di Cuneo d.g.p. 48 del 30.03.2012

II.1 Osservazioni di carattere ambientale ai fini VAS

Il parere della Provincia contiene una prima serie di osservazioni utili ai fini VAS formulate dal Settore Protezione Civile e dal Settore Tutela del Territorio.

Il primo ricorda la necessità di raccordare il Piano Comunale di Protezione Civile con l'esito delle analisi condotte per l'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I. Della questione terrà conto il Comune in sede di aggiornamento del proprio Piano di Protezione Civile.

Il secondo settore sviluppa alcune considerazioni in merito alla verifica di compati-

bilità acustica. Tali considerazioni saranno tenute presenti in sede della necessaria revisione del Piano di zonizzazione acustica. Suggestisce poi di integrare il riferimento dell'art. 40, c. 13 relativamente alla valutazione di clima acustico e formula una raccomandazione per lo smaltimento delle acque reflue.

Si provvede a modificare come richiesto l'art. 40 c. 13, richiamando la D.G.R. 46-14762 del 14.2.2005.

II.2 Prescrizioni

Relativamente alle prescrizioni contenute nel deliberato con il quale si esprime parere favorevole alla Variante, si rimarca quanto segue.

- per l'area R6.12 viene richiesta una fascia di rispetto di m. 10 dal confine stradale. La prescrizione è accolta integrando il relativo capoverso dell'art. 14 (v. art. 14, punto III, ultimo capoverso);
- per l'area P2.7 si chiede di adeguare gli accessi al D.M. 19.4.06 previ accordi con la Provincia. In proposito si fa rilevare che l'area in questione è già oggetto di un Pec approvato e convenzionato (in quanto si tratta di una previsione urbanistica previgente) e che gli accessi sono stati già concordati ed approvati dalla Provincia. In ogni caso si introduce una integrazione normativa con la quale si richiede parere della Provincia in caso di modifica delle previsioni vigenti (v. art. 17, punto II bis, paragrafo P2.4, P2.5F, P2.1F, P2.2F);
- per le aree P1.3 e P2.4 si chiede di rispettare un distacco di 30 m. e che non siano previsti nuovi accessi sulle strade provinciali. In proposito si fa rilevare che per l'area P1.3 è già indicato topograficamente un arretramento di 30 m., mentre l'area P2.4 si affaccia solo su viabilità di competenza comunale;
- si chiede di aggiornare le tavole di P.R.G. con la rotatoria esistente tra la SR20 e via XXIV Maggio. La richiesta è accolta;
- per la viabilità prevista a margine dell'area P2.1F si chiede che non siano previsti accessi sulla strada provinciale 165. La nuova viabilità non ha sbocchi sulla strada provinciale e collega esclusivamente le aree a servizio con la retrostante strada vicinale;
- per l'area P2.2F si chiede che non siano previsti accessi diretti sulla viabilità provinciale ma utilizzate solo le strade comunali o vicinali esistenti. Si chiede inoltre che la viabilità di competenza comunale sia adeguata alla sezione F1 del D.M. 5.11.2001 ed infine che dalla strada comunale in questione sia impedita la svolta a sinistra sulla SP 165. Le prescrizioni vengono accolte integrando l'art. 17 (v. art. 17, punto II bis, paragrafo P2.4, P2.5, P2.1F, P2.2F);
- la richiesta relativa allo smaltimento delle acque reflue non richiede integrazioni in quanto si tratta di modalità già in uso nel Comune. Sussiste inoltre una pre-

scrizione relativa alle acque bianche già inserita nel comma 15 dell'art. 40.

III Parere Regione, reso con nota 0016232/DB0800 dell'8/05/2012

Il settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo ha reso parere favorevole alla seguenti condizioni:

- sia verificato il rispetto dell'art. 31 delle N. di A. del PTR vigente relativamente alla percentuale di incremento di consumo di suolo. L'osservazione è accolta. La verifica è stata condotta nel punto 3 successivo della presente relazione.
- Siano mantenuti i fili di fabbricazione per tutte le aree previste dalla variante lungo la linea ferroviaria Cuneo – Torino e Cavallermaggiore – Alessandria in allineamento con gli edifici esistenti, o con le fasce di rispetto delle aree contigue e comunque nel pieno rispetto delle vigenti norme in materia.
In presenza di una situazione di allineamento molto eterogenea, le norme di attuazione richiamano opportunamente le disposizioni di legge vigenti con relative facoltà di riduzione, previo il conseguimento delle necessarie autorizzazioni.
- Siano integrate le N. di A. con il richiamo della normativa sismica entrata in vigore. La richiesta è accolta e si sono integrate le N. di A. con apposite prescrizioni (v. art. 40 bis nuovo comma 2.3.5).

IV Contributo organo tecnico Regionale, reso con nota 499/DB0805 del 10.05.2012

Il contributo dell'Organo Tecnico Regionale ha evidenziato le seguenti problematiche in merito alle quali chiede misure di riduzione degli impatti ambientali:

1. Necessità di limitare l'espansione urbana lineare in direzione nord.

Già in sede di progetto preliminare l'Amministrazione si è posta il problema ed ha accolto raccomandazioni a suo tempo formulate riducendo sensibilmente l'ampliamento in direzione nord degli insediamenti produttivi. La scelta definitiva è stata quella di attestare il limite delle previsioni delle aree urbanizzande in corrispondenza di un insediamento agricolo – produttivo (caseificio) già esistente.

In tal modo non si sono compromesse nuove aree libere e si è preso a riferimento un'area già extragricola e si è allo stesso tempo definito un limite fisico al prolungamento del capoluogo che può sicuramente considerarsi definitivo.

2. Destinazione urbanistica aree intercluse rispetto alla circonvallazione sud – est del concentrico.

Come già a suo tempo richiesto in occasione della variante semplificata relativa alla viabilità in questione, le aree comprese tra la nuova arteria ed il capoluogo sono state classificate E1 quali aree di salvaguardia ambientale ove non sono ammessi nuovi

insediamenti.

3. Smaltimento rifiuti speciali

La gestione dei rifiuti speciali è ovviamente soggetta a disposizioni di legge autonomamente operanti e che integrano le disposizioni locali, in ogni caso nell'art. 17, punto II) è stata aggiunta una disposizione di carattere generale che obbliga a prevedere specifiche attrezzature per la raccolta anche di detti rifiuti, come richiesto.

4. Riperimetrazione area P2.6 interessata dalle fasce di rispetto di pozzo di captazione acquedotto.

L'area P2.6 non è oggetto nè di previsione nè di modifica della variante in oggetto e pertanto non appare legittimo intervenire con eventuali riduzioni in questa fase. La preoccupazione che è alla base della richiesta può comunque ritenersi superata in quanto le norme che disciplinano le fasce di rispetto del pozzo, contenute nella relativa determina regionale, garantiscono appieno la tutela della infrastruttura presente.

5. Rispetto dei caratteri ambientali e paesaggistici locali.

Relativamente alla problematica sollevata, le N. di A. sono state integrate già in sede di rielaborazione del progetto preliminare con specifiche disposizioni volte a garantire massima attenzione agli aspetti del contesto ambientale e paesaggistico delle nuove costruzioni: vedasi art. 40, commi 6.1, 6.2, 6.3, 7.1 e 7.2.

6. Il programma di monitoraggio è stato rivisto ed integrato.

7. E' stata predisposta la Relazione sul processo di valutazione preliminare alla Dichiarazione di Sintesi.

3. VERIFICA VALORI QUANTITATIVI PREVISIONI COMPLESSIVE DI P.R.G.

Relativamente alle previsioni insediative del P.R.G. riportate nei paragrafi 3.1 e 3.2 precedenti, occorre verificare la loro congruità rispetto alla disposizione contenuta nel comma 10, art. 31 del Piano Territoriale Regionale (PTR) approvato con D.C.R. 122-29783 del 21.7.2011, ancorchè il progetto preliminare sia stato adottato ben prima di tale data.

La disposizione richiamata prevede che, in carenza delle statuizioni del Piano Territoriale Provinciale, le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

A tal fine si sono verificate le previsioni della Variante tenendo conto che non determinano nuovo consumo di suolo le previgenti aree per le quali si sono solo modificate le destinazioni (vedasi le numerose aree produttive trasformate in R4; le aree R6.1 e R5.14 pre-

cedentemente aree produttive; le aree intercluse nel tessuto esistente precedentemente verde privato o aree per Servizi) oppure le porzioni di aree di nuova previsione che non sono oggetto di trasformazione urbanistica in quanto destinate ad essere conservate nel loro stato originario naturale per motivi di carattere geologico-tecnico ed idraulico.

Oltre a ciò occorre considerare che la proiezione temporale dichiarata in sede di documento programmatico per la Variante in oggetto era decennale e che pertanto l'incremento ammissibile risulta pari al 6% dell'esistente.

Sulla scorta di tali considerazioni le previsioni di incremento di consumo di suolo risultano pari a mq. 75.763 per la residenza ed infrastrutture connesse e mq. 76.202 per le attività produttive ed infrastrutture connesse, per un totale complessivo di 151.965 mq.

Tenendo conto che le aree destinate ad usi insediativi del P.R.G. vigente ammontano a 2.565.887 mq., le previsioni della Variante 3/2008 verificano il parametro precedentemente richiamato del 6% e quindi del 3% per ogni quinquennio di riferimento temporale assunto (mq. 2.565.887 x 6% = mq. 153.953 > mq. 151.965 incremento P.R.G.).

4. MODIFICHE APPORTATE AGLI ATTI A SEGUITO DI PARERI, CONTRIBUTI E PARERE MOTIVATO

Nel prosieguo si sintetizzano le modifiche apportate in sede di predisposizione del progetto definitivo conseguenti ai pareri e contributi pervenuti, nonché al Parere Motivato formulato dall'Organo tecnico comunale.

1) Cartografia

Le tavole della variante sono state aggiornate con l'inserimento della rotonda esistente tra la S.R. 20 e via XXIV Maggio (prescrizione Provincia)

2) Relazione

Nella parte IV, punto 3, si illustra la verifica del rispetto della percentuale di incremento di consumo del suolo (richiesta Arpa e Regione)

3) Norme di attuazione

- art. 14, ultimo capoverso: prescrizione distacco da confine stradale per area R6.12 (richiesta Provincia)
- art. 17, punto II: prescrizione finalizzata al miglioramento della qualità funzionale ed estetica aree produttive di nuovo impianto nonché alla previsione di strutture per la raccolta rifiuti (richiesta Arpa e OTR)
- art. 17, punto II bis: prescrizione per accessi su area P2.2F da viabilità provinciale, caratteristiche viabilità comunale e modalità circolazione (richiesta Provincia)

- art. 17 punto II bis: prescrizioni per area P2.7 in caso modifica accessi (richiesta Provincia)
- art. 40, c. 13: modifica riferimenti normativi per clima acustico (richiesta Provincia)
- art. 40, c. 14: prescrizioni per migliorare sostenibilità ambientale e risparmio energetico (richiesta Arpa)
- art. 40 bis, c. 2.3.5.: richiamo normative per sismica (richiesta Regione).

4) Altro

Gli atti del Progetto Definitivo sono infine stati integrati

ALLEGATI AL PROGETTO DEFINITIVO

Fuori testo

tav. I, Concentrico, scala 1:2000
Evidenziazione interventi della variante 3/2008

tav. II, Madonna del Pilone, scala 1:2000
Evidenziazione interventi della variante 3/2008

tav. III, Foresto, scala 1:2000
Evidenziazione interventi della variante 3/2008