

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

# COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

## PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 50-10773 DEL 27/01/1987)

### VARIANTE PARZIALE N. 13

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

## RELAZIONE

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	35	DEL	19/12/2018
PARERE DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	172	DEL	05/02/2019
<b>PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON</b>	<b>D.C. NR.</b>		<b>DEL</b>	

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico  
e progettista**

Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE PRIMA:

### RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA .....	pag.	3
2.	SITUAZIONE URBANISTICA .....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE .....	pag.	6
3.1	Modifiche e precisazione di carattere normativo.....	pag.	7
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE .....	pag.	10
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	pag.	26
5.1	Premessa .....	pag.	26
5.2	Criteri della zonizzazione acustica .....	pag.	26
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche .....	pag.	27
5.4	Conclusioni.....	pag.	27
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI .....	pag.	29
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	31

PARTE SECONDA:  
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	pag. 43
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato .....	pag. 43
1.2	Le norme regionali .....	pag. 43
1.3	Il procedimento della verifica preventiva .....	pag. 44
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA .....	pag. 45
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 45
2.2	Generalità .....	pag. 45
2.3	Analisi delle modifiche previste.....	pag. 46
2.4	Caratteristiche del piano .....	pag. 55
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 57
2.6	Misure di mitigazione .....	pag. 58

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO AL PROCEDIMENTO DI VAS ED ALLA FA- SE DI PUBBLICAZIONE .....	pag. 59
--	---------

ALLEGATI .....	pag. 63
----------------	---------

# **PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI**

---

## **1. PREMESSA**

Il Comune di Cavallermaggiore, dotato di Piano Regolatore Comunale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare una specifica necessità legata al settore produttivo o ad esso connessa. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

## **2. SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Cavallermaggiore è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale ed approvato con D.G.R. n. 195-15567 del 04/06/1992.

L'Amministrazione Comunale formò una prima variante al P.R.G., la quale fu approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 36-19837 del 09/06/1997.

Sulla base dell'esperienza gestionale acquisita e delle esigenze maturate, l'Amministrazione Comunale adottò con d.c. n. 7/99 del 23/02/1999, una seconda variante, la quale fu approvata dalla Regione con D.G.R. nr. 4-1520 del 5/12/2000.

Nel frattempo, come è logico attendersi, sono emersi problemi di carattere specifico che, con l'entrata in vigore della L.R. 41/97, il Comune ha potuto risolvere celermente mediante le procedure semplificate previste dalla succitata legge regionale.

Il Comune di Cavallermaggiore, proprio ricorrendo a questa nuova disciplina di legge, ha formato diverse 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 del 25/02/2008;
- Variante parziale n. 10, approvata con d.c. n. 31 del 19/10/2009;
- Variante parziale n. 11, approvata con d.c. n. 35 del 29/11/2010.

Nel contempo è stata avviata una nuova variante strutturale denominata "Variante Strutturale 3/2008" avente per obiettivi principali l'adeguamento dello Strumento Urbanistico al cosiddetto P.A.I. ed alle più recenti disposizioni regionali sul commercio (approvate con D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006) e nel contempo la revisione delle previsioni urbanistiche con l'intento di farle corrispondere alle esigenze maturate nel tempo. Per quanto riguarda l'iter, che ha seguito la procedura di cui alla L.R. 1/2007 mediante l'istituto delle Conferenze di Pianificazione, la Variante è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 22/10/2012.

Parallelamente alla Variante strutturale si è reso necessario predisporre un'ulteriore procedura di variante allo strumento urbanistico al fine di provvedere in merito alla con-

formità urbanistica della viabilità denominata “Variante sud-est dell’abitato di Cavallermaggiore per il collegamento della S.R. 20 con la S.P. 48”, in quanto il progetto preliminare (approvato con D.C.R. 241 - 8817 del 24/02/09) di tale opera, che pur essendo inserita in tempo nel P.R.G., risulta lievemente modificato ed il vincolo preordinato all’esproprio apposto dal Piano, è ormai decaduto essendo trascorso un periodo ultraquinquennale. La procedura che il Comune ha deciso di seguire è quella prevista all’articolo 19 del D.P.R. 327/01 e s.m. ritenuta maggiormente idonea per i contenuti di variante e per la garanzia di una tempistica certa e ridotta, conclusasi con disposizione dell’efficacia mediante D.C.C. n. 36 del 29/11/2010.

Successivamente a questi due procedimenti il Comune ha predisposto due “varianti non Varianti” di cui al comma 12, art. 17 della L.U.R. mediante deliberazione di C.C. n. 17 del 11/06/2013 e deliberazione di C.C. n. 20 del 09/06/2014.

Nel contempo, su iniziativa privata, è stato applicato un permesso di costruire in deroga, inerente la zona ex Consorzio, ai sensi della Legge 106/2011 mediante deliberazione di C.C. n. 18 del 11/06/2013 e deliberazione di C.C. n. 3 del 29/01/2014.

In ultimo il Comune si è dotato della perimetrazione dei centri /nuclei abitati ai sensi dell’art. 12, comma 2, numero 5 bis della L.U.R. con approvazione mediante deliberazione di C.C. n. 26 del 29/9/2014.

Successivamente l’Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario intervenire puntualmente sullo strumento urbanistico al fine di apportare modifiche ed integrazioni che possono trovare soddisfazione mediante procedure di variante parziale. Si è dunque affrontata la variante parziale n.12, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 12/07/2017.

Attualmente nuove esigenze, di carattere specifico, hanno indotto l’Amministrazione a formare la presente variante parziale n. 13.

### **3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE**

Come anticipato sin dalla premessa, con la presente variante si intende dare soddisfazione ad una specifica necessità, di cui l'Amministrazione Comunale è venuta a conoscenza in tempi recenti, che interessa un settore puntualmente individuabile, quello produttivo. Come si vedrà in seguito le previsioni di variante comportano rilocalizzazioni della capacità edificatoria di piano (modifica tra le più comuni che si effettuano in sede di procedimento di variante parziale) ma allo stesso modo possono risultare particolarmente indispensabili affinché gli "attori" che agiscono sul territorio possano riscontrare le giuste condizioni atte a soddisfare le principali esigenze così da portare a compimento quanto programmato dal P.R.G.. Si deve dunque evidenziare che sovente può verificarsi uno scostamento tra quanto ipotizzato nella formazione o revisione dello strumento urbanistico e le condizioni che in realtà si riscontrano alla data di attuazione della programmazione. I fattori che possono influenzare tale discordanza sono quelli più comuni (sociali, economici, etc.) ma allo stesso tempo anche i più difficili da prevedere, soprattutto in considerazione che la media temporale su cui un piano regolatore si basa è convenzionalmente di un decennio.

Tale difficoltà ha trovato nell'attuale periodo di depressione economica un fattore amplificatore che ha quantomeno influenzato il parametro temporale delle ipotesi di sviluppo in un territorio comunale. Pertanto gli strumenti urbanistici, al fine di non accentuare tale difficoltà, devono ricercare, per quanto possibile, di potersi adattare alle situazioni intervenute modificandosi con tempistiche e modalità attuative adatte, così da evitare un maggiore grado di staticità. Il procedimento maggiormente adatto per tale scopo è quello delle cosiddette varianti parziali che è caratterizzato da un iter preciso dai tempi contenuti; anche se con le ultime modifiche apportate alla L.R. 56/77, introdotte dalla L.R. 3/2013 prima e dalla L.R. 17/2013 poi, sono venute a dilatarsi proprio le tempistiche indispensabili per giungere all'approvazione. Tale fattore coincide con la necessità di assoggettare la totalità (fanno eccezione infatti limitati casi) delle varianti ai piani regolatori al procedimento di V.A.S.; comprese dunque anche le varianti parziali. Sempre le ultime disposizioni regionali in materia di pianificazione urbanistica hanno mutato considerevolmente il campo applicativo del procedimento di variante parziale, introducendo nuove specifiche limitazioni sulle tipologie di modifiche consentite che devono essere accuratamente verificate in sede di redazione della variante e puntualmente richiamate negli atti deliberativi del procedimento, pena la nullità della variante. Rimanendo ancora in tema di novità legislative introdotte, si deve rimarcare il nuovo compito attribuito alla Provincia in quanto ente cui spetta il controllo dell'effettiva correttezza applicativa del procedimento di variante parziale.

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esem-

pio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a “seguire” i mutamenti delle esigenze sia pressoché inutile. Da qui l’importanza che le varianti parziali hanno condotto dal ’97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l’applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

Essendo l’ultima variante parziale (la n° 12) stata adottata preliminarmente successivamente all’entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 ha dovuto seguire i dettami della “nuova” disciplina. Pertanto la presente variante è la seconda che il Comune di Cavallermaggiore predispone successivamente alle consistenti modificazioni a livello regionale intervenute in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. Ciò significa che si dovranno produrre ed aggiornare alcuni elaborati integrativi o diversi da quelli che si era abituati a redigere e valutare per le varianti afferenti alla presente tipologia. Si vedrà successivamente nel dettaglio che occorre prevedere puntuali verifiche atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

### **3.1 Modifiche e precisazioni di carattere normativo (estratto 1)**

Come anticipato sin da subito, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico e preponderante il settore produttivo. L’Amministrazione Comunale, in tempi recenti, ha infatti ricevuto una specifica richiesta formulata da una ditta importante insediata sul territorio comunale necessaria per soddisfare bisogni produttivi specifici per il deposito dei prodotti e dunque con previsioni quantitativamente e dimensionalmente modeste.

Al presente punto viene descritto un intervento di carattere prevalentemente normativo che si rende necessario per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell’Amministrazione. E’ infatti una conseguenza logica la necessità di “metter mano” allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Cavallermaggiore bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di “non giovinezza” dello strumento urbanistico (approvato nel 1992 e poi aggiornato strutturalmente in ultimo nel 2012 ma iniziato nel 2008, dunque avvicinandosi alla data dei dieci anni dopo i quali per legge sarebbe opportuna una revisione) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l’applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l’evolvere delle normative.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare puntualmente e con il giusto approfondimento tutte le varie casistiche e situazioni che si possono invece presentare nella sua applicazione giornaliera. Pertanto anche questi aspetti

determinano la necessità di avere uno strumento di pianificazione che non sia “ingessato” o eccessivamente statico, bensì che muti con una certa frequenza e soprattutto rapidità. Solo tale caratteristica permette di ottenere un P.R.G. che sia aggiornato e che sia effettivamente in grado di soddisfare le necessità di sviluppo e governo di un territorio.

Un aspetto assolutamente importante di cui tener conto sono le verifiche atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale. Trattasi di limitazioni introdotte con la sostanziale revisione apportata alla L.R. 56/77 e s.m.i. nel corso del 2013 e più precisamente con la Legge Regionale 3/2013. Come precedentemente richiamato con tale atto la Regione ha introdotto importanti modificazioni al corpo della L.U.R. ed in particolare ha completamente riscritto l'art. 17 ove sono per l'appunto regolamentate le varianti parziali. Al nuovo comma 5, dell'art. 17 sono richiamate una serie di limitazioni che devono essere puntualmente verificate e dimostrate, sia all'interno della documentazione di piano che dagli atti deliberativi, affinché la variante parziale possa essere validata dalla Provincia, alla quale è stato affidato il compito di “controllo” per la classificazione della variante quale parziale. Tra le varie limitazioni, dalla lettera a) alla h) del 5° comma richiamato, troviamo: alla lettera a) “non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. ....omissis” e alla lettera b) “...omissis non generano situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale”. Come si vedrà in seguito le modifiche introdotte si configurano sicuramente come correttivi e specificazioni che prendono in considerazione singoli aspetti puntuali e che hanno rilievo su ambiti territoriali specifici così da non generare perplessità in tal senso. Pertanto non si scorge alcun'altra eventuale possibilità di ravvisare dubbi su una non corretta applicazione dei disposti normativi della L.U.R. in riferimento a qualsivoglia problema procedurale. Nel successivo punto quattro si provvede comunque a richiamare puntualmente le verifiche necessarie.

Iniziando a descrivere le modifiche che per la presente variante sono state evidenziate all'Ufficio Tecnico Comunale e all'Amministrazione Comunale da un operatore economico del territorio, dunque rispondenti a pieno a quanto precedentemente detto poiché riscontrate da chi deve applicare le diverse disposizioni, si è valutato di intervenire sul testo normativo al fine di migliorarne l'applicazione in indirizzo per la casistica in esame.

Come primo atto si provvede ad introdurre una puntualizzazione su una specifica disposizione quale sorta di deroga, ma anche specificazione, al comma Ibis dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G. per una precisa modifica legata ad una puntuale necessità che, come detto, è stata portata all'attenzione degli amministratori comunali interessanti l'ambito produttivo inerente l'area identificata dallo strumento urbanistico come P1.5.

L'operazione consiste nel prevedere una puntuale norma atta a prevedere una deroga all'altezza massima oggi assentita in tale zona urbanistica (10,50 mt.) in quanto l'azienda insediata, operante nel settore alimentare, ha esplicitamente manifestato la necessità di superare il limite genericamente imposto. Questa condizione deriva dalla previsione di nuove strutture per la conservazione di prodotti caseari che necessitano sempre più di ampi spazi per rispondere alle necessità sia di lavorazione imposta dal mercato che delle normative di settore tra cui quelle igieniche. Per il caso in questione infatti si potrebbe pensare di soddisfare le esigenze edilizie mantenendo il parametro di 10,50 mt., in quanto la proprie-

tà è in possesso delle superfici necessarie per rispettare i parametri edificatori, ma questo genererebbe, oltre a non economie aziendali e di gestione, anche un indubbio consumo di maggiore suolo che si verrebbe a trasformare irreversibilmente. Va da sé che la scelta di crescere in altezza con le strutture risponde a molteplici obiettivi tra cui anche quelli di carattere ambientale e pianificatorio con la tutela della risorsa “suolo” che è oggetto della disciplina urbanistica della scala Europea sino a quella locale. Evidentemente occorre, come in molte scelte, trovare un idoneo compromesso tra la dispersione insediativa e lo sviluppo verticale ponderando i vantaggi e svantaggi di ogni situazione.

Per questo motivo si è ritenuto indispensabile integrare il disposto andando a specificare la possibilità di deroga di tale limite per le condizioni menzionate, così da rendere attuabili le previsioni di P.R.G. consentendo la possibilità singola e specifica di portare il limite dell'altezza da mt. 10,50 a mt. 24,00. Tale nuova concessione vuole però essere comunque contenuta nella sua applicazione e dunque anche portata con le dirette conseguenze. Si provvede infatti a limitare la “deroga” del parametro edificatorio, individuando una zona specifica dell'area urbanistica P1.5 sulla quale è ammessa l'altezza di mt.24,00 evitando pertanto una generalizzata applicazione sull'estensione di terreni in proprietà alla ditta. La scelta localizzativa di applicazione della norma deriva da differenti valutazioni che devono coniugare sia le esigenze gestionali aziendali che quelle urbanistico / pianificatorie con in esse anche quelle ambientali / paesaggistiche. Il risultato è stato quello di individuare una porzione di superficie interna alle strutture edilizie oggi esistenti aventi altezze in differenti casi simili o addirittura superiori a quella proposta in quanto derivanti da un'edilizia antecedente alla redazione della normativa vigente. Questa caratteristica risulta essere un'importante attenzione in quanto limita di molto la percezione che si avrà della futura edificazione. Altro aspetto di tutto rilievo è la limitata superficie concessa in applicazione del disposto (mq. 1.650 circa) che come detto risulta essere attornata da strutture in funzione e dunque non dando adito a qualsivoglia futuro sviluppo non qui ponderato e valutato. In ultimo ritornando in tema di consumo di suolo si ritiene indispensabile evidenziare che la nuova edificazione andrà a sostituire strutture esistenti poste su suolo completamente impermeabilizzato configurandosi dunque come intervento di rigenerazione; rispondendo nuovamente a pieno a tutti gli indirizzi pianificatori attenti all'ambiente.

Operativamente, oltre all'introduzione del disposto normativo che ammette “semplicemente” la possibilità di edificare sull'area descritta con il parametro edilizio dell'altezza massima ammissibile di mt.24,00, si individua cartograficamente in modo inequivocabile la zona confutando ogni dubbio interpretativo in proposto la localizzazione e dando maggiormente idea della limitata portata della variante.

Evidentemente la norma non comporta alcun incremento di volumi e/o superfici e riveste carattere estremamente puntuale, rispettando le limitazioni richiamate per le varianti parziali.

#### **4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE**

Le modifiche precedentemente descritte apportate al P.R.G.C. vigente, come già accennato si configurano quale variante parziale ai sensi del 5° comma, art. 17 della Legge Urbanistica Regionale in quanto vengono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra-comunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;
- e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al quattro per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;
- f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;
- g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;
- h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Le operazioni condotte consistono in integrazioni o variazioni allo strumento urbanistico, dettate da nuove necessità o diverse opportunità attuative, che hanno esclusivo rilie-

vo locale. In quanto tali non modificano in alcun modo l'assetto strutturale del Piano vigente, ma semplicemente lo adattano a situazioni che si sono meglio precisate nel tempo.

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono modifiche delle aree produttive che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 7.477 ab. (6.716+761).

- Per quanto riguarda le aree residenziali si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti, e quindi si deve fare riferimento alle precedenti variante parziali.

Si provvede a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale dalla quale emergono i seguenti dati:

Pertanto dai calcoli e dati delle varianti precedenti si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 12.758,7 mediante l'utilizzo delle varianti parziali.

- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti, e quindi si deve fare riferimento alle precedenti variante parziali.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 7.477 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 7.477 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 3.738,5 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Da tali dati si è dimostrato di aver operato, nel complessivo delle varianti parziali formulate, una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. + 343 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq. } + 343 \leq 3.738,5 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si interviene esclusivamente sul parametro edificatorio dell'altezza massima assentita su una specifica area di una zona urbanistica (P1.5). Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere modificata.

Con le precedenti varianti parziali si era già completamente esaurita la possibilità di incremento delle Superfici Territoriali, ma con la variante 2008 si incrementa la S.T. di mq. 57.765 che determina quindi una nuova possibilità di incremento pari a mq. 3.466. Con la variante parziale 12 si è prodotta una riduzione di mq. 17.083, portando un saldo complessivo fino alla presente variante di mq. 20.549 (3.466 + 17.083).

- Relativamente alle aree terziarie si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti, e quindi si deve fare riferimento alle precedenti variante parziali; rimangono a disposizione ancora 1.046 mq. di SUL.

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

**TABELLE RIASSUNTIVE PER LE VERIFICHE DI CUI ALL'ART.17, C.5**

PRG	CIR	AREE PRODUTTIVE E TERZIARIE	
PRG 1989	6.257	354.970	178.720
VAR 1995	43	27.724	
VAR 1998	416	91.150	13.500
VAR PARZ. 1 (*)		489.752	169.643

	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i>	S.T. aree produttive e terziarie	
	6.716		
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.)	659.395	
	+/- 0,5	Incremento 4%	
	<b>3.358</b>	<b>0,06</b>	
	<b>mc</b>	<b>39.564</b>	

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>S.T. aree produttive e terziarie</i>	
VP1				
VP2	493			
VP3			85.975	-50.623
VP4				
VP5				
VP6	615			
VP7			-16.730	
VP8				
VP9			20.365	
VP10				
VP11				
	1.108		38.987	
INCREMENTO CON VAR 2008	761		57.765	
Nuovi valori di riferimento	7.477		57.765	
	+/- 0,5		0,06	0,06
	<b>3.739</b>		<b>3.466</b>	<b>577</b>
VP12	-765	-12.758,7	-17.083	0
VP13				
TOTALE MODIFICHE	343	-12.758,7	-17.083	0
<b>RESIDUO A DISPOSIZIONE</b>	<b>-4.082</b>	<b>12.758,7 mc</b>	<b>20.549</b>	<b>577</b>
	<b>3.396</b>			

- \* Con la variante parziale n. 1 si è provveduto esclusivamente a informatizzare il Piano Regolatore e ricalcolare le superfici che vengono prese come superfici di riferimento per i calcoli delle varianti successive.
  
- Data la modifica di variante previste non si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria.
  
- Viste le modifiche predisposte si fa presente che non occorre alcuna verifica di coerenza con la previsione dei centri/nuclei edificati, ricordando comunque che questo comune non si è ancora dotato di tale strumento ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Come anticipato al precedente punto a) dell'elenco, sopra riportato, delle condizioni da rispettare affinché si possa operare in sede di variante parziale, si esplicita che, con la presente variante, non si sono operate modifiche contrastanti le modificazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G. e delle sue varianti di carattere strutturale. Si allegano qui di seguito, per confermare quanto enunciato, le delibere di approvazione regionale che sono intercorse sino ad oggi.

**REGIONE PIEMONTE**

ASSESSORATO URBANISTICA

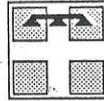
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE  
COPIA COMPOSTA DA N° 3 FOGLI E'  
CONFORME ALL'ORIGINALE

- 8 LUG. 1992

Torino li .....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Arch. Ing. Urb. Federico Disposito

**GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE**

Verbale n. 122

Adunanza 4 giugno 1992

L'anno millenovecentonovantadue il giorno 4 del mese di giugno alle ore 15,30 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale, con l'intervento di Gian Paolo BRIZIO Presidente, Bianca VETRINO Vice Presidente e degli Assessori Emilia BERGOGLIO, Daniele CANTORE, Mario CARLETTO, Giuseppe CERCHIO, Giuseppe FULCHERI, Pier Luigi GALLARINI, Marcello GARINO, Emilio LOMBARDI, Eugenio MACCARI, Enrico NERVIANI, Luciano PANELLA, con l'assistenza di Laura BERTINO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

Sono assenti il Vice Presidente VETRINO e gli Assessori: LOMBARDI, MACCARI.

(Omissis)

D.G.R. n. 105 - 15568

OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di CAVALLERMAGGIORE (CN). Approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

A relazione dell'Assessore Carletto:

Premesso che il Comune di Cavallermaggiore, già provvisto di un Piano Regolatore Generale approvato ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, nel rispetto dei disposti fissati dall'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a:

- predisporre, con deliberazioni consiliari n. 128 in data 18.7.1983 e n. 184 in data 9.9.1988, entrambe munite degli estremi di esecutività, rispettivamente, gli indirizzi programmatici ed il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

COMMISSARIATO DEL GOVERNO NELLA REGIONE PIEMONTE  
COMMISSIONE DI CONTROLLO

C.C.Prot. n. 3953 Torino, 23 GIU. 1992

SI CONSENTE L'ULTERIORE CORSO

- controdedurre, con deliberazione consiliare n. 148 in data 27.6.1989, munita degli estremi di esecutività, alle osservazioni presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;
- adottare, con deliberazione consiliare n. 165 in data 13.7.1989, munita degli estremi di esecutività, il progetto definitivo del Piano Regolatore Generale Comunale;

constatato che il Comune di Cavallermaggiore, con deliberazione consiliare n. 78 in data 20.3.1990, munita degli estremi di esecutività, provvedeva ad integrare la documentazione a corredo del Piano, di cui al precedente atto deliberativo n. 165 in data 13.7.1989, mediante l'adozione della Relazione geologico-tecnica quale elaborato costitutivo del P.R.G.C.;

- rilevato che:
- il Comitato Urbanistico Regionale, con parere n. 1/3 in data 14.2.1991, si esprimeva favorevolmente in merito all'approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore, adottato e successivamente integrato con deliberazioni consiliari n. 165 in data 13.7.1989 e n. 78 in data 20.3.1990 a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse - nel rispetto delle procedure fissate dal 121 comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni - a controdedurre alle proposte di modifica ed integrazioni formulate;
  - la Giunta Regionale del Piemonte, con atto deliberativo n. 56-4917 in data 25.3.1991, ha preso formalmente atto del parere del Comitato Urbanistico Regionale in data 14.2.1991, delegando nel contempo l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, sia alla trasmissione dei suddetti provvedimenti, che alla specificazione dei tempi per le controdeduzioni comunali e del vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;
  - l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, con conseguente nota n. 6864 in data 10.6.1991 ha provveduto a trasmettere al Comune di Cavallermaggiore la D.G.R. in data 25.3.1991 ed il relativo parere del Comitato Urbanistico Regionale in data 14.2.1991;

considerato che il Comune di Cavallermaggiore procedeva pertanto

- a:
- controdedurre, con deliberazione consiliare n. 108 in data 28.11.1991, munita degli estremi di esecutività, alle osservazioni formulate dal Comitato Urbanistico Regionale, predisponendo nel contempo alcuni elaborati tecnici opportunamente modificati in conseguenza dei rilievi accolti;
  - rettificare, con deliberazione consiliare n. 4 in data 4.2.1992, munita degli estremi di esecutività, il precedente atto deliberativo n. 108 in data 28.11.1991, per emendare un errore materiale riscontrato nell'elencazione numerica delle tavole di piano;

dato atto che, sulla base del precedente parere del Comitato Urbanistico Regionale n. 1/3 in data 14.2.1991 e delle valutazioni espresse dal Responsabile di Area del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, territorialmente competente, nella relazione in data 27.3.1992, si ritiene meritevole di approvazione il Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n.

165 in data 13.7.1989, n. 78 in data 20.3.1990, n. 108 in data 28.11.1991 e n. 4 in data 4.2.1992;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la certificazione presentata dal Sindaco del Comune di Cavallermaggiore, in data 15.9.1989, relativa all'iter di formazione del Piano Regolatore Generale in argomento, a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989;

vista la documentazione relativa allo Strumento Urbanistico Generale in questione che si compone degli atti ed elaborati specificati nel successivo art. 2 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

ART. 1

Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore (CN), adottato e successivamente integrato e modificato con deliberazioni consiliari n. 165 in data 13.7.1989, n. 78 in data 20.3.1990, n. 108 in data 28.11.1991 e n. 4 in data 4.2.1992.

ART. 2

La documentazione relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 165 in data 13.7.1989 - successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 78 in data 20.3.1990, entrambe munite degli estremi di esecutività - con allegato:

- . Relazione illustrativa
- . Norme Tecniche di Attuazione, comprensive di ~~Tabelle~~ ~~descrittive~~ ~~attestato~~ ~~che~~ ~~la~~ ~~presente~~ ~~COPIA~~ ~~COMPOSTA~~ ~~DA~~ ~~N°~~ ~~3~~ ~~FOGLI~~ ~~E'~~
- . Scheda quantitativa dei dati urbani
- . Allegato A - Relazione geomorfologica
- . Allegato B - Relazione agronomica
- . Allegato C - Relazione sui beni culturali ed ambientali
- . Allegato D - Relazione geologico-tecnica (D.C. n. 78 in data 20.3.90)

**REGIONE PIEMONTE**

ASSESSORATO URBANISTICA

CONFORME ALL'ORIGINALE

- 8 LUG. 1992

Torino li

FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

Tavole di analisi

- . Tav. 1.1/1 - Carta geologica, in scala 1:10000
- . Tav. 1.2/2 - Carta morfologica ed idrologica, in scala 1:10000
- . Tav. 2.1/3 - Carta d'uso del suolo in atto, in scala 1:10000
- . Tav. 2.2/4 - Carta dei centri aziendali agricoli ed extra agricoli, in scala 1:10000
- . Tav. 2.3/5 - Carta dei centri aziendali agricoli, in scala 1:2000
- . Tav. 3.1/6 - Stato di fatto degli insediamenti esistenti, in

- scala 1:10000
- . Tav. 3.2/7 - Stato di fatto degli insediamenti esistenti, in scala 1:5000
  - . Tav. 3.3/8 - Sviluppo storico delle aree urbane, in scala 1:5000
  - . Tav. 3.4/9 - Distribuzione territoriale delle abitazioni, in scala 1:2000
  - . Tav. 3.5/10- Condizioni abitative, in scala 1:2000
  - . Tav. 4.0/11- Carta delle cellule edilizie, in scala 1:2000
  - . Tav. 5.1/12- Attrezzature impianti e servizi pubblici, in scala 1:10000
  - . Tav. 5.2/13- Attrezzature impianti e servizi pubblici, in scala 1:2000
  - . Tav. 5.3/14- Infrastrutture tecniche, in scala 1:10000
  - . Tav. 5.4/15- Infrastrutture tecniche, in scala 1:5000
  - . Tav. 5.5/16- Infrastrutture tecniche, in scala 1:2000
  - . Tav. 6.1/17- Attività ed attrezzature produttive commerciali e terziarie, in scala 1:10000
  - . Tav. 6.2/18- Attività ed attrezzature produttive, in scala 1:2000
  - . Tav. 6.3/19- Attività ed attrezzature commerciali e terziarie, in scala 1:2000

Tavole di Piano:

- . Tav. 7.0/20- Inquadramento territoriale (planimetria sintetica), in scala 1:50000
  - . Tav. 8.0/21- Mosaico degli strumenti urbanistici vigenti, in scala 1:25000
  - . Tav. 9.1/22- Progetto definitivo (intero territorio), in scala 1:10000
  - . Tav. 9.2.1/23 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.2/24 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.3/25 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al concentrico), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.4/26 - Progetto definitivo (sviluppo relativo alla frazione Madonna del Pilone), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.5/27 - Progetto definitivo (sviluppo relativo alla frazione Foresto), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.3.1/28 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al centro storico) - Classificazione degli edifici, in scala 1:500
  - . Tav. 9.3.2/29 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al centro storico) - Destinazione d'uso delle aree, in scala 1:500
- deliberazione consiliare n. 108 in data 28.11.1991 - successivamente rettificata mediante deliberazione consiliare n. 4 in data 4.2.1992, entrambe munite degli estremi di esecutività - con allegato:
- . Fascicolo contenente Controdeduzioni comunali al parere del C.U.R.
    - . Norme Tecniche di Attuazione, comprensive di Tabelle riepilogative dati
    - . Relazione geologico-tecnica (Allegato D)

Tavole di Piano:

- . Tav. 9.1/22- Progetto definitivo (intero territorio), in scala 1:10000
- . Tav. 9.2.1/23 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al con-

- centrico), in scala 1:2000 (D.C. n.4 del 4.2.92)
- . Tav. 9.2.2/24 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al con-  
centrico), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.3/25 - Progetto definitivo (sviluppo relativo al con-  
centrico), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.4/26 - Progetto definitivo (sviluppo relativo alla  
frazione Madonna del Pilone), in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.5/27 - Progetto definitivo (sviluppo relativo alla  
frazione Foresto), in scala 1:2000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto.

(O m i s s i s)

Il Presidente  
della Giunta Regionale  
Gian Paolo Brizio

Il Segretario della Giunta f.f.  
Laura BERTINO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 4 giugno 1992.

ms/ 

**REGIONE PIEMONTE**

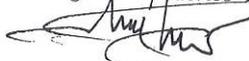
ASSESSORATO URBANISTICA

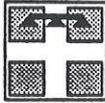
IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE  
COPIA COMPOSTA DA N° 3 FOGLI E'  
CONFORME ALL'ORIGINALE

- 8 LUG. 1992

Torino li .....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito





Torino li, 11 LUG. 1997

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

# GIUNTA REGIONALE DEL PIEMONTE

Verbale n. 166

Adunanza 9 giugno 1997

L'anno millenovecentonovantasette il giorno 9 del mese di giugno alle ore 15,45 in Torino presso la Sede della Regione, Piazza Castello n.165, nella apposita sala delle adunanze di Giunta, si è riunita la Giunta Regionale, con l'intervento di Enzo GHIGO Presidente, Gaetano MAJORINO Vice Presidente e degli Assessori Antonello ANGELERI, Giovanni BODO, Franco Maria BOTTA, Angelo BURZI, Ugo CAVALLERA, Antonio D'AMBROSIO, Giuseppe GOGLIO, Giampiero LEO, Antonino MASARACCHIO, Gilberto PICHETTO FRATIN, Roberto VAGLIO, con l'assistenza di Giuliana BOTTERO nelle funzioni di Segretario Verbalizzante.

E' assente l'Assessore CAVALLERA.

(Omissis)

D.G.R. n. 36 - 19837

OGGETTO:

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di CAVALLERMAGGIORE (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione.

A relazione dell'Assessore Botta:

Premesso che il Comune di Cavallermaggiore - dotato di Piano Regolatore Generale regolarmente approvato - nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva a predisporre due varianti al Piano Regolatore Generale vigente e precisamente:

- con deliberazione consiliare n. 55/94 in data 6.10.1994, esecutiva ai sensi di legge, adottava in forma preliminare, la variante normativa, riguardante alcuni articoli delle norme di attuazione;
- con deliberazione consiliare n. 71/94 in data 15.11.1994, esecutiva ai sensi di legge, adottava in forma preliminare, la variante cartografica, concernente, in sintesi, una parziale revisione delle previsioni insediative e la modifica di alcuni vincoli del piano vigente;

constatato che il Comune di Cavallermaggiore, in ottemperanza a quanto stabilito dal 7 comma dell'art. 15 della succitata L.R. 56/77 e s.m.i, procedeva pertanto:

- con deliberazione consiliare n. 2/95 in data 17.1.1995, esecutiva ai sensi di legge, a controdedurre alle osservazioni presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare e con deliberazione consiliare n. 3/95 in data 17.1.1995, esecutiva ai sensi di legge, ad adottare, nella stesura definitiva la variante normativa;
- con deliberazione consiliare n. 8/95 in data 1.3.1995, esecutiva ai sensi di legge, a controdedurre alle osservazioni presentate da parte di Enti e privati a seguito della pubblicazione degli atti del progetto preliminare e con deliberazione consiliare n. 9/95 in data 1.3.1995, esecutiva ai sensi di legge, ad adottare, nella stesura definitiva la variante cartografica;

rilevato che:

- il Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, con relazione prot. n. 6112-6140 in data 12.4.1996, esaminava congiuntamente le due varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore e si esprimeva favorevolmente in merito all'approvazione delle varianti stesse, adottate con deliberazioni consiliari n. 3/95 in data 17.1.1995 e n. 9/95 in data 1.3.1995, a condizione che l'Amministrazione Comunale interessata provvedesse a controdedurre - nel rispetto delle procedure fissate dal 13 comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni - alle proposte di modifica ed integrazione formulate;
- l'Assessore Regionale alla Pianificazione e Gestione Urbanistica con conseguente nota n. 6112/95-6140/95 in data 9.5.1996, nel condividere la succitata relazione del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici provvedeva a trasmettere la medesima al Comune di Cavallermaggiore, specificando nel contempo i tempi per le controdeduzioni ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate;

atteso che il Comune di Cavallermaggiore, con deliberazione consiliare n. 42 in data 16.7.1996, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dal Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici, predisponendo una unica documentazione tecnica, relativa ad entrambe le varianti, opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

dato atto che, sulla base del precedente parere del Settore Regionale Approvazione Strumenti Urbanistici e delle definitive valutazioni espresse dal medesimo Settore Regionale, con relazione in data 4.4.1997 prot. n. 8372, a firma del responsabile di area territorialmente competente, che si condivide, si ritengono meritevoli di approvazione le varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore, adottate con deliberazioni consiliari n. 3/95 in data 17.1.1995 e n. 9/95 in data 1.3.1995, con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione consiliare n. 42 in data 16.7.1996, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento A in data 4.4.1997, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione ed all'adeguamento delle prescrizioni proposte a norme di legge vigenti. Si ritiene utile inoltre precisare all'Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore, l'opportunità, per quanto attiene le limitazioni di intervento derivanti dal torrente Macra, di rispettare per i settori spondali interessati, il vincolo di inedificabilità imposto dall'Autorità di Bacino del fiume Po in data

successiva all'adozione delle proposte varianti al Piano Regolatore Generale (c.f.r. deliberazione di istituzione n. 10 del 10.5.1995 e Piano Stralcio Fasce Fluviali adottato con deliberazione n. 1 in data 5.2.1996);

preso atto delle Certificazioni del Segretario Comunale e del Sindaco del Comune di Cavallermaggiore, in data 15.6.1995, circa l'iter di formazione delle varianti al Piano Regolatore Generale vigente, a norma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed in conformità alle disposizioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, nonché dell'attestazione a firma del Sindaco in data 22.5.1997;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

visto il D.P.R. 15.1.1972 n. 8;

vista la Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni;

vista la D.G.R. n. 105-15568 in data 4.6.1992, con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cavallermaggiore;

viste le note in data 19.6.1995, in data 6.9.1996 ed in data 29.10.1996, con le quali il Sindaco del Comune di Cavallermaggiore ha trasmesso, per quanto di competenza, le varianti in questione;

vista la documentazione relativa alla variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 2 del deliberato;

la Giunta Regionale, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge,

### d e l i b e r a

#### ART. 1

Di approvare, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, le varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore, in provincia di Cuneo, adottate con deliberazioni consiliari n. 3/95 in data 17.1.1995 e n. 9/95 in data 1.3.1995, con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione consiliare n. 42 in data 16.7.1996, con le precisazioni di cui in premessa, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento A in data 4.4.1997 che costituisce parte integrante al presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

#### ART. 2

La documentazione relativa alle varianti al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 3/95 in data 17.1.1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - . Relazione - modifiche da apportare al testo delle norme di attuazione
- deliberazione consiliare n. 9/95 in data 1.3.1995, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - . Relazione
  - . Tav. 9.1/22 - Intero territorio, in scala 1:10000
  - . Tav. 9.2.1/23 - Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.2/24 - Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.3/25 - Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.4/26 - Sviluppo relativo alla frazione Madonna del Pilone, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.5/27 - Sviluppo relativo alla frazione Foresto, in scala 1:2000
- deliberazione consiliare n. 42 in data 16.7.1996, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
  - . Elab. - Norme Tecniche di Attuazione (testo coordinato delle proposte assunte con DD.CC. 3/95 e 9/95 e di controdeduzioni)
  - . Elab. - Relazione Geologico Tecnica
  - . Tav. 9.1/22 - Intero territorio, in scala 1:10000
  - . Tav. 9.2.1/23 - Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.2/24 - Sviluppo relativo al concentrico, in scala 1:2000
  - . Tav. 9.2.4/26 - Sviluppo relativo alla frazione Madonna del Pilone, in scala 1:2000

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte a norma dell'art. 65 dello Statuto.

(O m i s s i s)

Il Presidente  
della Giunta Regionale  
Enzo Ghigo

Segreteria della Giunta  
Il funzionario verbalizzante  
Giuliana BOTTERO

Estratto dal libro verbali delle deliberazioni assunte dalla Giunta Regionale in adunanza 9 giugno 1997.

REGIONE PIEMONTE  
ASSESSORATO URBANISTICA  
Il sottoscritto attesta che la presente copia  
composta da n. 2 fogli è conforme all'originale

Torino li, 11 LUG. 1997

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
Arch. Ing. Urb. Federico Esposito

pa/ 



## REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELL'AREA METROPOLITANA, EDILIZIA RESIDENZIALE

Settore Approvazione Strumenti Urbanistici

Torino, li ..... 4.4.1997.....

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19837  
in data 9-6-97

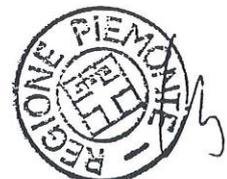
**OGGETTO:** Comune di CAVALLERMAGGIORE  
Varianti al P.R.G.C.  
L.R. 56/77 e s.m.i.

### ELENCO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO".

- Cartografia: la Tavola n. 9.2.3/25, adottata dal Comune con la D.C. n. 9/95, è da intendersi modificata ed adeguata ai contenuti della Tavola n. 9.2.2/24 di controdeduzione per le parti in cui le previsioni dei due elaborati si sovrappongono;
- Scheda n. 12 di controdeduzione (v. fascicolo schede allegato al dispositivo della D.C. n. 42/96): le parole "un massimo di cm. 50" sono da intendersi sostituite con "un minimo di cm. 50".

Il Dirigente Incaricato  
(arch. Giovanni FUSO)

Il Responsabile d'Area  
del Settore  
arch. Bernardo SARA'



Allegato

*Elenco delle modifiche introdotte "ex officio"*

Modifiche normative:

- Art. 17 - P3 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto -

- 2° comma: tra le parole "\_\_\_ industriali e commerciali" e le parole "e relative attrezzature" si intendono inserite le parole "con esclusione comunque di minimercati, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili,".

- Art. 17 bis - Aree per Attrezzature Turistiche -

- 2° comma: Caratteristiche edificatorie - al secondo puntino, dopo le parole "seminterrato o interrato" il testo si intende integrato inserendo le parole: "di superficie utile lorda non superiore a quella indicata nel punto precedente".

- Ultimo punto: Modalità di intervento - Dopo le parole "sono soggetti a concessione diretta" il testo si intende integrato inserendo le parole "nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione geologico - tecnica integrativa allegata alla presente Variante".

Deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2000, n. 4 - 1520

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Cavallermaggiore (CN). Seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente. Approvazione**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

*delibera*

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente, così come adottata dal Comune di Cavallermaggiore (CN) con deliberazioni consiliari n. 7 in data 23.2.1999 e n. 38 in data 29.5.2000, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa alla seconda Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Cavallermaggiore, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazione consiliare n. 7 in data 23.2.1999, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione Illustrativa del Progetto

- Elab. - Norme tecniche di attuazione

- Tav. - Localizzazione delle proposte. Allegato alla relazione illustrativa

- Tav. 1 - Progetto definitivo, in scala 1:10.000

- Tav. 2 - Progetto definitivo, in scala 1:2.000

- Tav. 3 - Progetto definitivo, in scala 1:2.000

- Tav. 4 - Progetto definitivo, in scala 1:2.000

- Tav. 5 - Progetto definitivo, in scala 1:2.000

- Tav. 6 - Progetto definitivo, in scala 1:2.000

- Elab. - Relazione geologico-tecnica

- deliberazione consiliare n. 38 in data 29.5.2000, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Controdeduzioni alle osservazioni dell'Assessorato all'Urbanistica Regionale

- Elab. - Nota integrativa alla relazione geologico-tecnica

- Elab. - Schede per le controdeduzioni alle osservazioni dell'Assessorato all'Urbanistica Regionale.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2000, n. 5 - 1521

**L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Orio Canavese (TO). Piano Regolatore Generale Comunale. Approvazione**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi ...

*delibera*

ART. 1

Di approvare, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il Piano Regolatore Generale del Comune di Orio Canavese, in provincia di Torino, adottato con deliberazioni consiliari n. 6 in data 28.2.1995 e n. 12 in data 29.4.1996, con le modifiche e le integrazioni apportate in sede di deliberazione consiliare n. 5 in data 31.1.2000, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali di Piano, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 26.10.2000, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

La documentazione relativa al Piano Regolatore Generale del Comune di Orio Canavese, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 6 in data 28.2.1995 e n. 12 in data 29.4.1996, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione Illustrativa

- Elab. - Norme tecniche di attuazione

- Elab. - Relazione Geologica

- Tav. 1AT - Territorio extraurbano - Uso del suolo in atto ai fini agricoli e forestali, in scala 1:5000

- Tav. 2AT - Territorio urbanizzato - Stato di fatto e destinazione d'uso, in scala 1:1000

- Tav. 3AT - Territorio comunale - Vincoli, in scala 1:5000

- Tav. 4AT - Territorio urbanizzato - Infrastrutture per urbanizzazioni, in scala 1:5000

- Tav. 1L - Territorio urbanizzato - Localizzazione osservazioni, in scala 1:5000

- Tav. 1P - Tavola di Piano illustrativa - Planimetria sintetica di Piano rappresentativa delle fasce marginali dei comuni contermini, in scala 1:10000

- Tav. 2P - Tavola di Piano illustrativa territorio extraurbano - Aree normative e destinazioni d'uso, in scala 1:5000

## **5. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

### **5.1 Premessa**

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Cavallermaggiore con il piano di classificazione acustica.

La verifica è necessaria, come richiamato dalla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000 ed in base alle sue risultanze potrà derivare, ad approvazione avvenuta dello strumento urbanistico, l'eventuale necessità di revisione della classificazione acustica nel contempo definitasi.

La presente analisi fornisce le indicazioni sulla compatibilità o sulle modifiche da apportare per ottenere la compatibilità tra la variante al P.R.G. e la classificazione acustica.

Al termine dell'iter approvativo della variante del P.R.G. si avvierà il processo di revisione della classificazione acustica, se necessario, che, redatta da tecnico competente in acustica, dovrà essere soggetta allo stesso iter approvativo a cui è stato sottoposto il progetto originario.

### **5.2 Criteri della zonizzazione acustica**

Il piano di classificazione acustica adottato sulla base dei criteri e delle indicazioni della D.G.R. 85-3802 del 06/08/01 attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

E' importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate.

Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

### 5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

Ai fini della verifica in questione si tratta di evidenziare l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

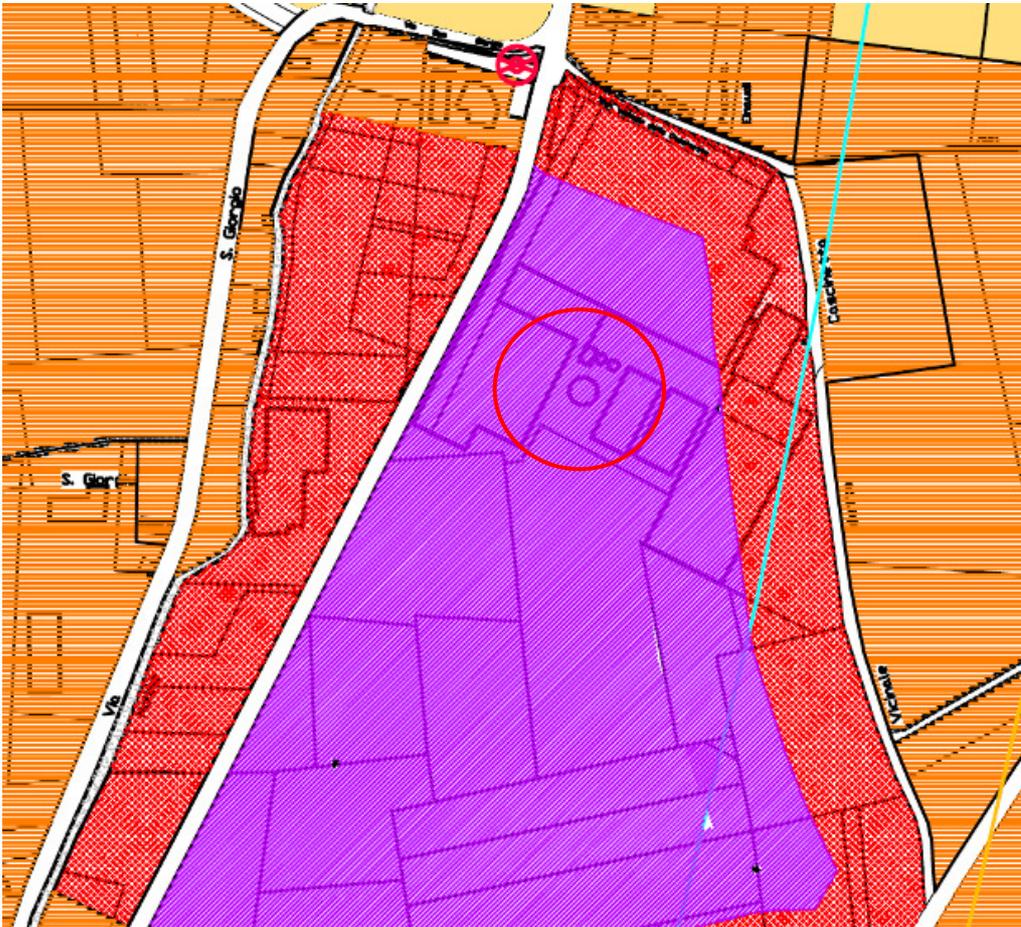
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
P1.5	V	IV - V	NO	NO

### 5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica.



Area P1.5

VALORI LIMITE ASSOLUTI DI EMISSIONE, IMMISSIONE E QUALITA' (DPCM 14-II-97)

CL	DEFINIZIONE	TEMPI DI RIFERIMENTO				TEMPI DI RIFERIMENTO		RFTINO	COLORE
		EMISSIONE		IMMISSIONE		QUALITA'			
		06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	06:00-22:00	22:00-06:00	LR. 52/2000	LR. 52/2000
I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE	45 DB(A)	35 DB(A)	50 DB(A)	40 DB(A)	47 DB(A)	37 DB(A)	VERDE	VERDE
II	AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	50 DB(A)	40 DB(A)	55 DB(A)	45 DB(A)	52 DB(A)	42 DB(A)	GIALLO	GIALLO
III	AREE DI TIPO MISTO	55 DB(A)	45 DB(A)	60 DB(A)	50 DB(A)	57 DB(A)	47 DB(A)	ARANCIONE	ARANCIONE
IV	AREE DI INTENSA ATTIVITÀ UMANA	60 DB(A)	50 DB(A)	65 DB(A)	55 DB(A)	62 DB(A)	52 DB(A)	ROSSO	ROSSO
V	AREE PREVALENTMENTE INDUSTRIALI	65 DB(A)	55 DB(A)	70 DB(A)	60 DB(A)	67 DB(A)	57 DB(A)	VIOLA	VIOLA
VI	AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI	65 DB(A)	65 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)	BLU	BLU

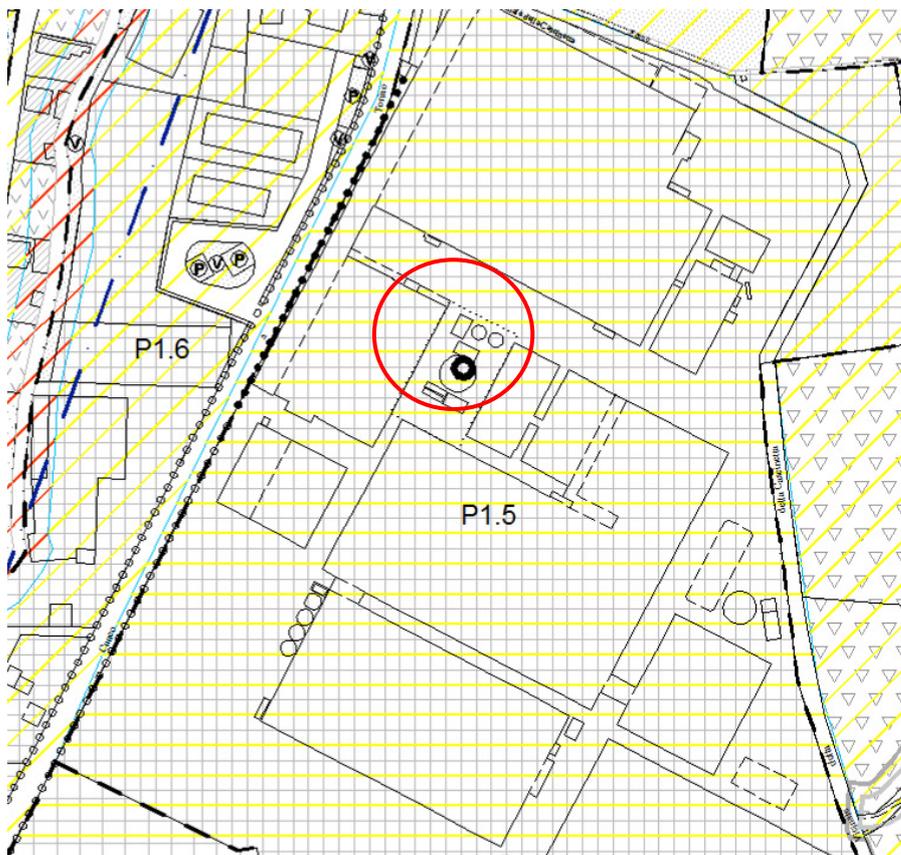
## 6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Cavallermaggiore è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
P1.5 Cap.	produttiva	II.1



Area P1.5

## LEGENDA

	CLASSE I
	CLASSE II.1
	CLASSE II.2
	CLASSE II.3
	CLASSE II.4
	CLASSE IIIa
	CLASSE IIIa.1
	CLASSE IIIa.2
	CLASSE IIIb.2A
	CLASSE IIIb.2B
	CLASSE IIIb.2C
	Area EbA
	Area EmA

## **7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.**

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come parziale non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R. ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R.. Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica, si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in un’operazione di carattere esclusivamente normativo (individuata nella tabella seguente con il n. 1).

Tale elenco con annessa numerazione viene impiegato per sviluppare la tabella di compatibilità della Variante con il P.P.R..

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.13 al P.R.G. di Cavallermaggiore
		1
P A R T E I	Art. 1	
	Art. 2	
	Art. 3	
	Art. 4	
	Art. 5	
	Art. 6	
II	Art. 7	
	Art. 8	
III	Art. 9	
	Art. 10	
	Art. 11	
P A R T E I V	Art. 12	
	Art. 13	
	Art. 14	
	Art. 15	
	Art. 16	
	Art. 17	
	Art. 18	
	Art. 19	
	Art. 20	
	Art. 21	
	Art. 22	
	Art. 23	
	Art. 24	
	Art. 25	
Art. 26		
Art. 27		
Art. 28		
Art. 29		
Art. 30		

compatibilità

necessità di approfondimento

incompatibilità

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.13 al P.R.G. di Cavallermaggiore
		1
I V	Art. 31	
	Art. 32	
	Art. 33	
	Art. 34	
	Art. 35	
	Art. 36	
	Art. 37	
	Art. 38	
	Art. 39	
	Art. 40	
	Art. 41	
V	Art. 42	
	Art. 43	
	Art. 44	
V I	Art. 45	
	Art. 46	

compatibilità

necessità di approfondimento

incompatibilità

La natura della presente variante, prevalentemente normativa, semplifica e rende immediata la verifica di compatibilità con il Piano Paesaggistico Regionale poiché le precisazioni / modifiche introdotte nelle Norme di Attuazione del P.R.G., di cui al punto 1) dell'elenco precedente, ha il solo ed unico scopo di definire e regolamentare in modo puntuale e definito nello strumento urbanistico la futura realizzazione di nuove strutture produttive a completamento di altre esistenti all'interno della zona P1.5 già oggi prevista, senza prevedere dunque alcun nuovo intervento urbanistico che incrementi le dotazioni edificatorie. Si può infatti evidenziare dalla tabella precedente che non si evidenziano particolari criticità in quanto il limitato ambito territoriale interessato non coinvolge zone con particolari caratteri quali ad esempio boschi, laghi; fiumi, etc...a tutela paesaggistica. Si rimanda alla cartografia allegata per evidenziare il territorio comunale oggetto di variante con le analisi e previsioni del P.P.R..

In particolare si evidenzia ancora:

<b>1. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>
<b>Articolo 13. Aree di montagna</b>
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);</li> <li>- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne dall'area montana</li> <li>- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);</li> <li>- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.</i></p>
<b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b>
<b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</li> </ul> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>
<b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b>
<b>Articolo 15. Laghi e territori contermini</b>
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i>

- laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi**

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico**

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).

Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità**

Nella Tav. P5 sono rappresentati:

- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);
- aree contigue;
- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);
- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)
- zone naturali di salvaguardia;
- corridoi ecologici;
- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità**

Nella Tav. P4 sono rappresentate:

- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);
- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);
- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura).

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico**

Nella Tav. P4 sono rappresentate:

- le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle

*insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).*

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

**Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario**

*Nella Tav.P4 è rappresentata:*

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

**Indirizzi**

[2]. Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

**Direttive**

[3]. I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e completano il censimento di quanto al comma 1, sulla base dei seguenti aspetti:

- a. i tratti di strada e i manufatti a essi connessi che costituiscono permanenze archeologiche;
- b. i percorsi connessi a fattori identitari di rilevanza regionale, come in particolare:

I. le strade significative per specifiche memorie storiche o i percorsi devozionali, con le relative testimonianze materiali (cappelle, piloni votivi, monumenti, ecc.);

II. la viabilità di rango minore (comprese le mulattiere e i sentieri), anche con riferimento ai materiali (lastricature, parapetti, muri a secco) o al ruolo strutturale per gli impianti insediativi rurali identificati all'articolo 40 (di costa, di valico, di cresta) o per le connessioni transfrontaliere;

III. le aree limitrofe alle carreggiate stradali storiche, i cui impianti insediativi sono direttamente coinvolti nelle modalità d'uso della strada (in termini di tipi edilizi, accessi ai lotti, siti di sosta o mercato, ecc.);

IV. le opere d'arte e i manufatti dell'infrastruttura (es. ponti, gallerie, viadotti, scarpate, opere di presidio, ecc.) e gli elementi architettonici (es. stazioni, caselli, casotti daziari, ecc.);

V. le "porte urbane" e gli assi viari progettati con ruolo scenografico o ordinatore, in particolare ove connessi a centri e complessi architettonici significativi;

VI. i tratti delle strade e delle linee ferroviarie storiche dotati di panoramicità, per i quali valgono le norme di cui all'articolo 30;

VII. le visuali di e da strada o ferrovia testimoniate in modo ricorrente o esemplare nelle arti figurative, nella letteratura e nell'iconografia storica.

[4]. Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:

- a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;

**L'area oggetto di Variante risulta essere tangente ad un tratto di viabilità individuato come "rete viaria di età moderna e contemporanea" senza però andarne ad interessare il tracciato in quanto la zona urbanistica sulla quale si interviene risulta essere già esistente ed opportunamente separata da questa.**

**La viabilità in oggetto nel tratto prossimo all'area di intervento risulta essere caratterizzato da un viale alberato che costituisce l'accesso al centro di Cavallermaggiore, il quale non viene ad essere interessato dalla previsione in quanto si opera internamente all'area urbana e più precisamente all'interno del tessuto edificato esistente produttivo con interventi di rigenerazione edilizia.**

**Per gli aspetti di interferenza visiva si rimanda alla documentazione inerente i foto inserimenti prodotti dai quali si evince una sostanziale minima percezione dei nuovi possibili volumi concessi in raffronto all'esistente.**

**Per quanto attiene alle altre valutazioni connesse alle componenti oggetto di analisi del presente articolato del P.P.R. si evidenzia come non vi siano interferenze con assi storici.**

**Per quanto concerne le modalità costruttive che salvaguardino la qualità paesaggistica, si evidenzia la possibilità di integrare le prescrizioni di carattere ambientale-paesaggistico, contenute nella NTA del PRGC e del Regolamento Edilizio, a seguito della procedura di V.A.S..**

<p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p> <p>[5]. Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani e programmi di settore, relativi a viabilità e trasporti, per le opere di pregio specifico assicurano la manutenzione e, ove del caso, il restauro; per le opere costituenti bene d'insieme garantiscono, anche negli interventi di adeguamento dei tracciati stradali e ferroviari alle esigenze del traffico o della sicurezza, il rispetto della leggibilità della morfologia e delle tecniche costruttive storiche e del loro rapporto con il contesto, con particolare riguardo per la fruibilità panoramica.</p>	
<b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).</li> </ul>	
<p>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</p>	
<p><b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b></p>	
<b>Articolo 24. Centri e nuclei storici</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Torino e centri di I-II-III rango (tema puntuale che classifica 524 centri abitati in ranghi di importanza storica);</li> <li>- struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (tema puntuale che suddivide 1150 centri in: permanenze archeologiche di fondazioni romane e protostoriche, reperti e complessi edilizi isolati medievali, insediamenti di nuova fondazione di età medievale, insediamenti con strutture signorili e/o militari caratterizzanti, insediamenti con strutture religiose caratterizzanti, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età moderna, rifondazioni o trasformazioni urbanistiche di età contemporanea).</li> </ul>	
<p><b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b></p>	
<b>Articolo 25. Patrimonio rurale storico</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);</li> <li>- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);</li> <li>- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).</li> </ul>	
<p><b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b></p>	
<b>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</b>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);</li> <li>- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);</li> <li>- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).</li> </ul>	
<p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi</i></p>	

dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

**Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).*

**Direttive**

[2]. I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:

a. al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;

b. alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;

c. alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;

d. alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.

[3]. I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei

siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico. di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

**L'area oggetto di Variante presenta l'indicazione cartografica (nella tavola P4.18) della presenza di "aree ed impianti per la produzione industriale ed energetica di interesse storico". A tal proposito si evince dalla documentazione prodotta che la specifica superficie interessata non presenta alcun elemento o fabbricato con valenza storica, anzi su questa sorgono strutture di poco pregio e con funzioni non proprie di produzione ma più qualificate come elementi connessi.**

**Nell'insieme la variante prevede una razionalizzazione degli spazi con una sorta di ripulitura dell'area conferendogli maggiore efficienza.**

**Per quanto concerne le modalità costruttive che salvaguardino la qualità paesaggistica, si evidenzia la possibilità di integrare le prescrizioni di carattere ambientale-paesaggistico, contenute nella NTA del PRGC e del Regolamento Edilizio, a seguito della procedura di V.A.S..**

**Articolo 28. Poli della religiosità**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).*

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

**Articolo 29. Sistemi di fortificazioni**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

*- sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).*

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

**Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico**

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto**

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);
- insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (SC1 - tema areale situato soprattutto in montagna e collina);
- sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (SC2 - tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);
- insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3 - tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);
- contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4 - tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);
- aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali (SC5 - tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico**

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree sommitali costituenti fondali e skyline (SV1 - tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);
- sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche - tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 (SV3 - tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);
- sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali (SV4 - tema areale situato lungo i corpi idrici principali);
- sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti (SV5 - tema areale).

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

#### **Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari**

Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.

##### **SITI UNESCO**

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

**Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.**

<b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b>	
<i>Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr</i>	
<i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche</i>	
-	<i>porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);</i>
-	<i>varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);</i>
-	<i>elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo).</i>
<b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b>	
<b>Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)</b>	
<i>m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i>	
<i>m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</i>	
<i>m.i.3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.).</i>	
<b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b>	
<b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b>	
<i>Tessuti discontinui suburbani ( zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane).</i>	
<b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b>	
<b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</b>	
<i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali</i>	
<b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b>	
<b>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)</b>	
<i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i>	
<i>m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i>	
<i>m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i>	
<p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono</p>	<p><b>L'area oggetto di Variante rientra nella componente paesaggistica:</b></p> <p>- <b>Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7).</b></p> <p><b>Le modifiche apportate dalla Variante, precedentemente descritte, insistono su di un'area produttiva prevista dal PRGC vigente in buona parte edificata. La previsione insediativa della Variante consiste in una parziale modifica del parametro edilizio inerente l'altezza massima assentibile al fine di consentire la realizzazione di una struttura</b></p>

<p>previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p><b>per deposito ed immagazzinamento delle marce.</b></p> <p><b>Si tratta quindi del completamento ed ammodernamento di un'attività produttiva esistente, posto a margine di un contesto già edificato, che per la sua natura di struttura a servizio della stessa attività, non può trovare altra collocazione.</b></p> <p><b>Peraltro lo spazio fisico interessato, già inserita nel PRGC vigente, si colloca a diretto contatto dell'edificato esistente che ospita l'attività di produzione e di questa ne diventa elemento complementare, dovendo essere collegato a quest'ultimo, per cui non viene pregiudicato il sistema paesaggistico rurale che caratterizza le porzioni prossime di territorio.</b></p> <p><b>La previsione risulta essere dunque pienamente pertinente e compatibile con la componente oggetto di analisi inserendosi in un contesto consolidato e del quale in Piano Paesaggistico ne ha preso conoscenza e riconosciuto nella sua funzione.</b></p> <p><b>Per quanto concerne le modalità costruttive che salvaguardino la qualità paesaggistica, si evidenzia la possibilità di integrare le prescrizioni di carattere ambientale-paesaggistico, contenute nella NTA del PRGC e del Regolamento Edilizio, a seguito della procedura di V.A.S..</b></p>
<p><b>Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)</b></p>	
<p><i>m.i. 8: "insule" specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie); Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.</i></p>	
<p><i>m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l'interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze). Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche..).</i></p>	
<p><b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b></p>	
<p><b>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</b></p>	
<p><i>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i>  <i>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</i>  <i>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</i>  <i>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i>  <i>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i>  <i>- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</i></p>	
<p><b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b></p>	
<p><b>Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</b></p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p>	

<p>- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);</p> <p>- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).</p>	
<p><b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b></p>	
<p align="center"><b>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</b></p>	
<p><i>Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	
<p><b>Le previsioni della Variante non riguardano questa componente paesaggistica.</b></p>	
<p align="center"><b>2. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b></p>	
<b>Prescrizioni specifiche</b>	<b>Riscontro</b>
<p>Le previsioni della Variante non riguardano immobili e aree di notevole interesse pubblico individuate ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.</p>	

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n.13 al P.R.G. del Comune di Cavallermaggiore del P.P.R..

## **PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE**

---

### **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, abbia trovato applicazione l’articolo 20 della L.R 40/’98.

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva 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 della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con D.G.R. n. 25 -2977 del 29/02/2016 (a sostituzione di quella del 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

Come è già stato illustrato nella Premessa della Parte Prima, per la Variante Parziale in oggetto occorre procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità alla valutazione ambientale. La variante infatti come nella maggior parte degli interventi di pianificazione urbanistica non ricade tra i casi di esclusione dal procedimento di V.A.S. previsti al c. 9, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **1.3 Il procedimento della verifica preventiva**

L'Amministrazione comunale in sede di formazione del progetto preliminare di variante, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D. Lgs. n. 4/2008 correttivo del D. Lgs. 152/2006, predispone una relazione tecnica, indispensabile per l'adozione della Variante Parziale, contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante di piano. Tale elaborato (Rapporto Preliminare), unito al progetto di variante, è inviato alla Provincia e agli altri soggetti competenti in materia ambientale ritenuti opportuni (escluso l'Organo Tecnico Regionale) che, nei tempi previsti per legge, trasmettono il loro parere ambientale.

L'Amministrazione comunale sulla base dei pareri pervenuti decide, nel termine massimo di novanta giorni, circa la necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale la variante.

In caso di esclusione dalla Valutazione Ambientale, l'Amministrazione Comunale tiene conto, in fase di elaborazione del progetto definitivo di variante, delle eventuali indicazioni e/o condizioni stabilite.

Nel caso di esclusione dal processo valutativo, è necessario che il provvedimento di adozione preliminare e di approvazione definitiva della variante di piano dia atto della determinazione di esclusione dalla Valutazione Ambientale.

## **2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA**

### **2.1 Riferimento normativo**

Le informazioni utili per la fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione della variante in oggetto sono quelle desumibili dall'allegato I del D. Lgs. 04/08 correttivo del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

### **2.2 Generalità**

Come già anticipato al punto uno precedente ed ancora nella Parte Prima del presente documento, alla quale si rimanda per le descrizioni degli oggetti di variante concernenti gli aspetti di carattere urbanistico, geologico ed acustica; dati gli interventi che si intendono apportare con la presente variante parziale, la tipologia delle modifiche introdotte nonché l'iter di modifica al P.R.G. seguito si determina l'obbligatorietà dell'attivazione del procedimento di V.A.S. con lo svolgimento della fase preliminare di Verifica di Assoggettabilità al fine di appurare l'insorgenza di potenziali ricadute ambientali. A seguito della fase di verifica, ormai obbligatoria per la quasi totalità dei procedimenti urbanistici di formazione e variante dei piani regolatori (sono previsti limitati casi di esclusione, connessi principalmente con adeguamenti a norme e piani sovraordinati), l'Organo Tecnico Comunale sarà in grado di stabilire se gli approfondimenti e le analisi di carattere ambientale svolte sono sufficienti e dunque poter escludere la variante della procedura di Valutazione o se invece ricorra il caso di proseguire l'iter di V.A.S. con ulteriori analisi in sede di Rapporto Ambientale. Qualora si verifici il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto definitivo di variante al fine di recepire le prescrizioni formulate dall'O.T. Comunale nel Provvedimento di Verifica. Tali prescrizioni sono desunte dai pareri che i soggetti con competenze in materia ambientale hanno fornito nella fase di consultazione secondo le specifiche competenze settoriali.

Nel prosieguo si provvede dunque ad esaminare i singoli interventi valutandoli secondo criteri di carattere paesistico – ambientale fornendo in tal modo informazioni utili per tali analisi ed indispensabili per pervenire ad un giudizio globale sulla variante. Come già effettuato nella parte prima è possibile descrivere gli argomenti raccogliendoli per tipologia di modifica e dunque permettere una maggiore sintesi utile a comprendere in modo maggiormente immediato il “peso” della variante.

Le modifiche introdotte vengono proposte nella seguente elencazione seguendo lo schema descrittivo ed i riferimenti dei capitoli di cui alla parte prima permettendo così una facilità di lettura tra le due parti del presente documento:

- 1) Modifiche/precisazioni di carattere normativo;

### **2.3 Analisi delle modifiche previste**

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 13 del Comune di Cavallermaggiore, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si può ritrovare sostanzialmente una sola tipologia di modifica da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. In questo caso si analizza un singolo caso specifico il cui settore interessato è quello produttivo.



Al presente punto viene descritto un intervento di carattere prevalentemente normativo che si rende necessario per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. E' infatti una conseguenza logica la necessità di "metter mano" allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Cavallermaggiore bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di "non giovinezza" dello strumento urbanistico (approvato nel 1992 e poi aggiornato strutturalmente in ultimo nel 2012 ma iniziato nel 2008, dunque avvicinandosi alla data dei dieci anni dopo i quali per legge sarebbe opportuna una revisione) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare puntualmente e con il giusto approfondimento tutte le varie casistiche e situazioni che si possono invece presentare nella sua applicazione giornaliera. Pertanto anche questi aspetti determinano la necessità di avere uno strumento di pianificazione che non sia "ingessato" o eccessivamente statico, bensì che muti con una certa frequenza e soprattutto rapidità. Solo tale caratteristica permette di ottenere un P.R.G. che sia aggiornato e che sia effettivamente in grado di soddisfare le necessità di sviluppo e governo di un territorio.

Iniziando a descrivere le modifiche che per la presente variante sono state evidenziate all'Ufficio Tecnico Comunale e all'Amministrazione Comunale da un operatore economico del territorio, dunque rispondenti a pieno a quanto precedentemente detto poiché riscontrate da chi deve applicare le diverse disposizioni, si è valutato di intervenire sul testo normativo al fine di migliorarne l'applicazione in indirizzo per la casistica in esame.

Come primo atto si provvede ad introdurre una puntualizzazione su una specifica disposizione quale sorta di deroga, ma anche specificazione, al comma Ibis dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G. per una precisa modifica legata ad una puntuale necessità che, come detto, è stata portata all'attenzione degli amministratori comunali interessanti l'ambito produttivo inerente l'area identificata dallo strumento urbanistico come P1.5.

L'operazione consiste nel prevedere una puntuale norma atta a prevedere una deroga all'altezza massima oggi assentita in tale zona urbanistica (10,50 mt.) in quanto l'azienda insediata, operante nel settore alimentare, ha esplicitamente manifestato la necessità di superare il limite genericamente imposto. Questa condizione deriva dalla previsione di nuove strutture per la conservazione di prodotti caseari che necessitano sempre più di ampi spazi per rispondere alle necessità sia di lavorazione imposta dal mercato che delle normative di settore tra cui quelle igieniche. Per il caso in questione infatti si potrebbe pensare di soddisfare le esigenze edilizie mantenendo il parametro di 10,50 mt., in quanto la proprietà è in possesso delle superfici necessarie per rispettare i parametri edificatori, ma questo genererebbe, oltre a non economie aziendali e di gestione, anche un indubbio consumo di maggiore suolo che si verrebbe a trasformare irreversibilmente. Va da sé che la scelta di crescere in altezza con le strutture risponde a molteplici obiettivi tra cui anche quelli di carattere ambientale e pianificatorio con la tutela della risorsa "suolo" che è oggetto della di-

sciplina urbanistica della scala Europea sino a quella locale. Evidentemente occorre, come in molte scelte, trovare un idoneo compromesso tra la dispersione insediativa e lo sviluppo verticale ponderando i vantaggi e svantaggi di ogni situazione.

Per questo motivo si è ritenuto indispensabile integrare il disposto andando a specificare la possibilità di deroga di tale limite per le condizioni menzionate, così da rendere attuabili le previsioni di P.R.G. consentendo la possibilità singola e specifica di portare il limite dell'altezza da mt. 10,50 a mt. 24,00. Tale nuova concessione vuole però essere comunque contenuta nella sua applicazione e dunque anche portata con le dirette conseguenze. Si provvede infatti a limitare la "deroga" del parametro edificatorio, individuando una zona specifica dell'area urbanistica P1.5 sulla quale è ammessa l'altezza di mt.24,00 evitando pertanto una generalizzata applicazione sull'estensione di terreni in proprietà alla ditta. La scelta localizzativa di applicazione della norma deriva da differenti valutazioni che devono coniugare sia le esigenze gestionali aziendali che quelle urbanistico / pianificatorie con in esse anche quelle ambientali / paesaggistiche. Il risultato è stato quello di individuare una porzione di superficie interna alle strutture edilizie oggi esistenti aventi altezze in differenti casi simili o addirittura superiori a quella proposta in quanto derivanti da un'edilizia antecedente alla redazione della normativa vigente. Questa caratteristica risulta essere un'importante attenzione in quanto limita di molto la percezione che si avrà della futura edificazione. Altro aspetto di tutto rilievo è la limitata superficie concessa in applicazione del disposto (mq. 1650 circa) che come detto risulta essere attorniata da strutture in funzione e dunque non dando adito a qualsivoglia futuro sviluppo non qui ponderato e valutato. In ultimo ritornando in tema di consumo di suolo si ritiene indispensabile evidenziare che la nuova edificazione andrà a sostituire strutture esistenti su suolo completamente impermeabilizzato configurandosi dunque come intervento di rigenerazione; rispondendo nuovamente a pieno a tutti gli indirizzi pianificatori attenti all'ambiente.

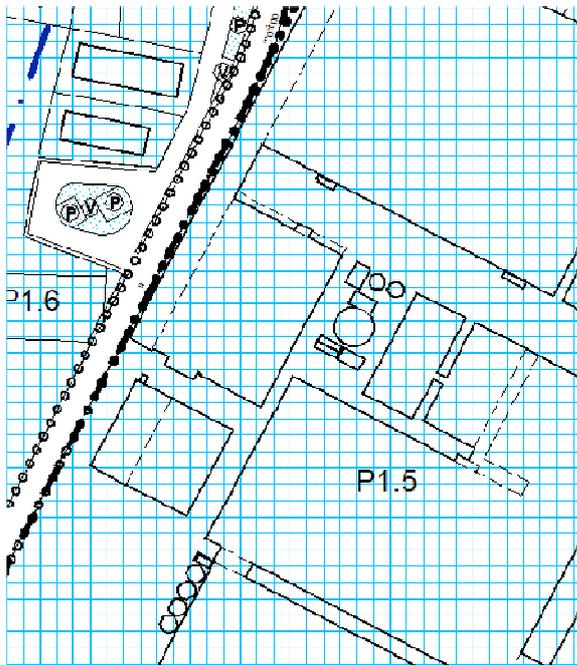
Operativamente, oltre all'introduzione del disposto normativo che ammette "semplicemente" la possibilità di edificare sull'area descritta con il parametro edilizio dell'altezza massima ammissibile di mt.24,00, si individua cartograficamente in modo inequivocabile la zona confutando ogni dubbio interpretativo in proposito la localizzazione e dando maggiormente idea della limitata portata della variante. Evidentemente la norma non comporta alcun incremento di volumi e/o superfici e riveste carattere estremamente puntuale, rispettando le limitazioni richiamate per le varianti parziali.

Quanto descritto consente di poter affermare che la previsione non venga a determinare particolari ricadute di carattere ambientale in quanto si opera all'interno di un'area con destinazione urbanistica propria già completamente urbanizzata pertanto in ambito proprio e preposto a tale sviluppo. Unico aspetto da mettere in luce è quello paesaggistico, poiché la modifica consente di estendere in elevazione l'edificazione per un ridotta parte dell'area descritta e dunque introducendo un possibile elemento di detrazione visiva. A questo proposito occorre però ricordare quanto detto in precedenza in merito alle puntuali valutazioni specifiche dalle quali emerge un modesto incremento di interferenza visiva poiché l'area prescelta è completamente ricompresa all'interno del tessuto edificato esi-

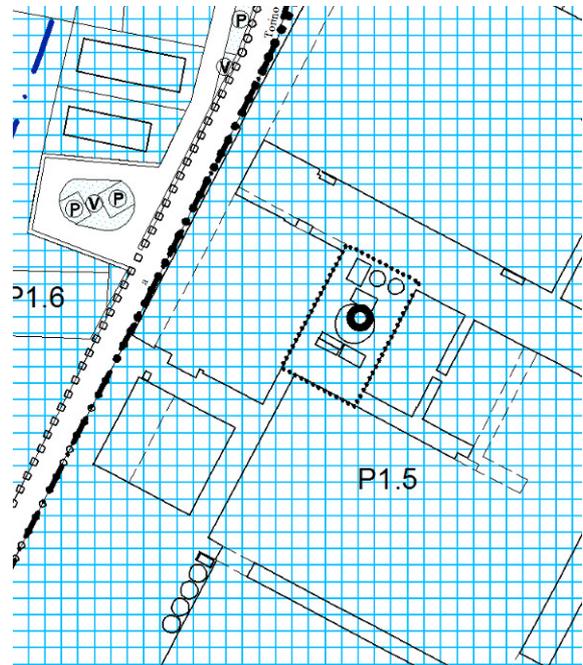
stente con i fabbricati posti verso ovest e nord di altezza analoga. Per non lasciare alla mera “immaginazione” le considerazioni descritte si è provveduto a fare una ricognizione fotografica dell’area e del suo intorno andando a prendere in considerazione poi i punti di visuale significativi e su questi si è provveduto ad effettuare dei fotoinserimenti dell’ipotetica struttura nel suo sviluppo massimo in altezza. Ebbene tale documentazione permette di apprendere in modo intuitivo ed immediato l’impatto paesaggistico ritenuto essere effettivamente quello maggiormente consistente (si rimanda a tale documentazione). Le altre componenti ambientali, riassunte nello schema seguente non subiscono azioni che riducono l’attuale stato in essere o previsione; a tal proposito si segnala che con l’ultima variante strutturale (successiva al 2008) il piano regolatore aveva provveduto ad effettuare l’intera procedura di V.A.S. conclusasi con la definizione della compatibilità del piano sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Pertanto, non essendo intervenute modificazioni per l’area descritta da tale variante, si può ritenere che tutti gli aspetti di maggiore dettaglio fossero stati in tale sede debitamente approfonditi e che con la modifica in previsione non si vada ad intervenire in modo incisivo tale da rendere non più coerenti le valutazioni allora effettuate.

#### ESTRATTI PRG:

VIG



VAR



Area P1.5

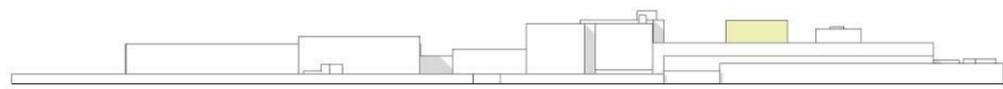
<b>MATRICE IMPATTI:</b>		
<b>Componente ambientale</b>	<b>Tipo impatto</b>	<b>Misure mitigazione compensazione</b>
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		NON NECESSARIE Non vi è consumo di superficie libera di terreno in quanto attualmente fortemente edificata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche con accorgimenti migliorativi
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		NON NECESSARIE limitata estensione e ricadente in ambito urbano
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante     
  impatto medio     
  impatto elevato

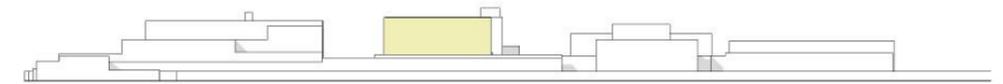
FOTO



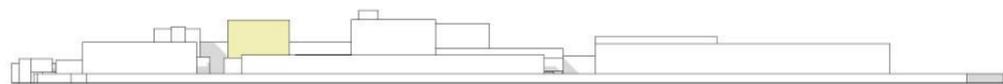




PROSPETTO LATO CAVALLERMAGGIORE



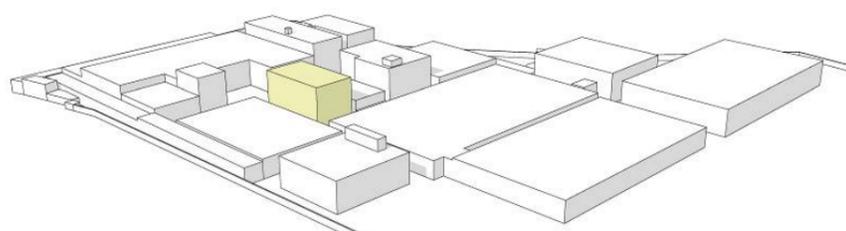
PROSPETTO LATO MONASTEROLO DI SAVIGLIANO



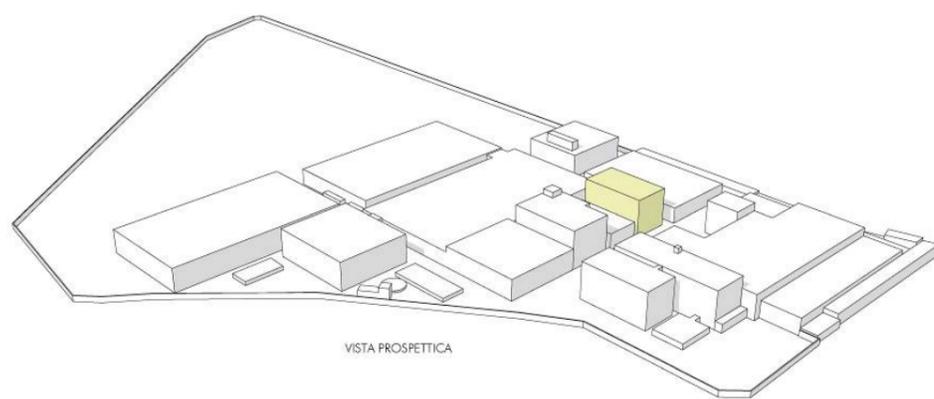
PROSPETTO LATO SAVIGLIANO



PROSPETTO LATO BRA



VISTA PROSPETTICA



VISTA PROSPETTICA



FOTOGRAFIA LATO BRA



FOTOINSERIMENTO LATO BRA



FOTOGRAFIA DA VISUALE SIGNIFICATIVA  
CASCINA SAN GIACOMO  
STABILIMENTO BIRAGHI NON VISIBILE



FOTOGRAFIA DA VIA GIOTTO



FOTOINSERIMENTO DA VIA GIOTTO



FOTOGRAFIA DA VISUALE SIGNIFICATIVA  
CASCINA SAN GIACOMO  
STABILIMENTO BIRAGHI NON VISIBILE



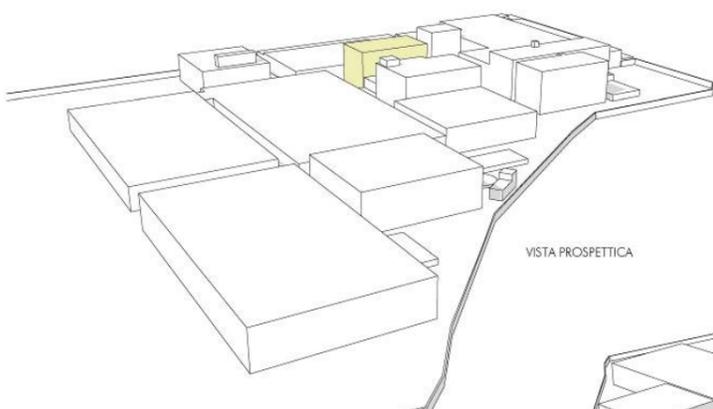
FOTOGRAFIA LATO SAVIGLIANO



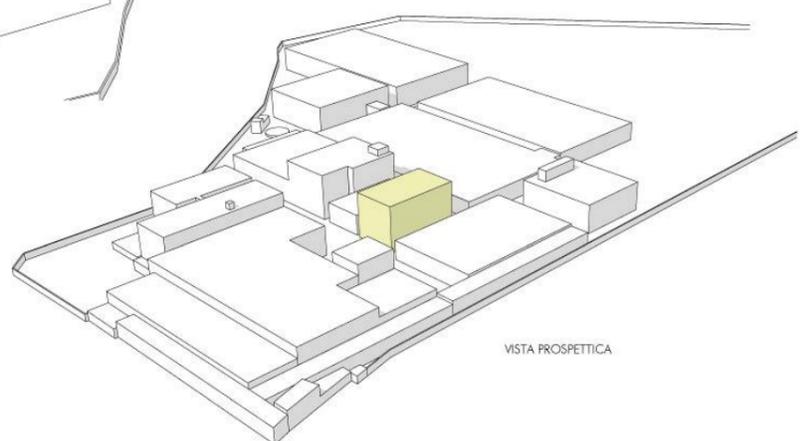
FOTOINSERIMENTO LATO SAVIGLIANO



FOTOGRAFIA DA VISUALE SIGNIFICATIVA  
CASCINA SAN GIACOMO  
STABILIMENTO BIRAGHI NON VISIBILE



VISTA PROSPETTICA



VISTA PROSPETTICA

MAGAZZINO AUTOMATICO AUTOPORTANTE Committente: BIRAGHI S.p.A.	Data 26/10/2018
INSERIMENTO DEL MAGAZZINO AUTOMATICO AUTOPORTANTE NEL CONTESTO REALE	
PROSPETTIVE - PROSPETTI - FOTOINSERIMENTI	
 Architetto Andrea Beretta Via Umberto I, 20 - 12070 Mombasiglio (CN) tel. +39 0174 780229 cell. +39 335 8122123 email: a.beretta71@icloud.com PEC: andrea.beretta@archiworldpec.it C.F. BRR NDR 71E10 F351E P.IVA 0252600043	

## 2.4 Caratteristiche del piano

<p><b>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</b></p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</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><b>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</b></p>	<p>La Variante 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 edilizi previsti.</p>
<p><b>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</b></p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore produttivo con la massimizzazione della capacità edificatoria non ancora utilizzata, risparmiando il consumo di suolo mediante la modifica di alcuni disposti normativi. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico.</p>
<p><b>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</b></p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza oltremodo determinare problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. In questo caso si tratta di inserire ex novo o modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p> <p>Come detto le modifiche di carattere normativo non producono direttamente o indirettamente particolari ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche.</p>

	<p>In ambito prettamente produttivo si provvede a modificare un disposto normativo introducendo un disposto specifico operante su un ambito territoriale puntuale atto a sfruttare lo spazio edificatorio in modo maggiormente efficace sia sotto il profilo aziendale che ambientale preservando la componente solo dalla trasformazione edilizia. Ciò si traduce con l'innalzamento del parametro edificatorio inerente l'altezza massima assentita.</p> <p>Questa caratteristica è propria di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adottarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p><b>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)</b></p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

## 2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

<b>Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti</b>	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
<b>Carattere cumulativo degli effetti</b>	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. 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.
<b>Natura transfrontaliera degli effetti</b>	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
<b>Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)</b>	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
<b>Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)</b>	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b> - <b>delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale</b> - <b>del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo</b>	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.
<b>Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale</b>	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

## **2.6 Misure di mitigazione**

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte a migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale; queste prescrizioni saranno frutto della fase di consultazione degli enti con competenze in materia ambientale, attivata mediante la procedura di Verifica di V.A.S..

**PARTE TERZA:**  
**DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS E CON-**  
**TRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

---

Il presente documento, formato dalla parte Prima e seconda costituente il Rapporto Preliminare, è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice \_ Attività di produzione, Soprintendenza e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Cavallermaggiore avente come oggetti di intervento: 1) Modifiche e precisazioni di carattere normativo.

A seguito dell’attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con determina prot. 172 del 05/02/2018, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 11523 del 08/02/2019, Soprintendeza con nota prot. 1147 del 01/02/2019, A.S.L. CN1 non pervenuta.

L’organo tecnico comunale, istituito presso il Comune di Cavallermaggiore, ai sensi della L.R. 40/98, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale ha emesso il provvedimento di verifica, ai sensi dell’art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.13 del comune di Cavallermaggiore dalla procedura di Valutazione ritenendo necessario “rispettare e recepire le indicazioni contenute nei contributi forniti dagli Enti coinvolti nella fase di verifica di assoggettabilità alla VAS”. Si tiene a precisare che non sono state dettate prescrizioni o fatte osservazioni pertanto non occorre integrare la documentazione di P.R.G..



## **CITTÀ di CAVALLERMAGGIORE**

*Provincia di Cuneo*

**Oggetto: Comune di Cavallermaggiore (CN) – Variante Parziale n. 13 al PRGC, – VERIFICA AMBIENTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DELLA L.R. N. 40/1998 E DELL'ARTICOLO 12 DEL D.LGS. N. 152/2006 E S.M.I.**

Il sottoscritto Arch. Fabrizio MACAGNO, con l'incarico di Responsabile dell'Organo Tecnico del Comune di Cavallermaggiore, individuato con determinazione n. 368 del 27/12/2018, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 40/1998 con compiti di verifica preventiva circa l'assoggettabilità dei Piani Regolatori Generali Comunali e loro varianti e di Piani Particolareggiati e PEC alla valutazione ambientale,

### **PREMESSO**

- che con DCC n. 35 del 19/12/2018 il Comune di Cavallermaggiore ha dato avvio al procedimento di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica relativamente al Progetto di Variante Parziale n. 13 al PRGC come previsto dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i. e dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- che sono stati individuati i soggetti ambientali interessati ad esprimere il Parere Ambientale in merito al Progetto di Variante Parziale n. 13 al PRGC ai sensi degli artt. 9 e 10 della L.R. n. 40/1998:
  - ARPA Piemonte, dipartimento di Cuneo;
  - Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente;
  - ASL CN 1, Servizio Igiene e Sanità Pubblica;
  - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti, Biella, Cuneo, Novara, Verbanco-Cusio-Ossola e Vercelli;
- che con nota Comune prot. 13227 del 21.12.2018 l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Comunale ha provveduto ad inoltrare ai soggetti interessati in materia ambientale il materiale su supporto informatico al fine di ottenere i relativi Pareri Ambientali propedeutici alla decisione in merito all'assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica del progetto di Variante Parziale al PRGC in esame;
- che entro i termini stabiliti dalla normativa vigente sono pervenuti i seguenti contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale sopra citati:
  - Provincia di Cuneo: nota prot. 1388 del 05.02.2019;

- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio: nota prot. 1277 del 04.02.2019;
  - ARPA Piemonte sezione di Cuneo: nota prot. n. 1697 del 08.02.2019;
- che entro i termini stabiliti dalla normativa vigente (art. 12 comma 2 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.) e a tutt'oggi non è pervenuto il contributo da parte dell'ASL competente;
- che, secondo le disposizioni di legge in materia, in caso di mancata espressione del contributo o parere da parte di un soggetto competente in materia ambientale entro i termini di legge si applica il silenzio assenso;

#### CONSIDERATO

- che i soggetti competenti in materia ambientale che hanno prodotto un proprio contributo - ARPA Piemonte, Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio e Provincia di Cuneo - hanno ritenuto all'unanimità che il Progetto di Variante Parziale n. 13 al PRGC in oggetto **NON DEBBA ESSERE ASSOGGETTATO** alla procedura di VAS;
- che le modifiche introdotte dal progetto di Variante proposto non avranno influenze ambientali negative sotto il profilo quantitativo e sotto l'aspetto qualitativo;
- che gli interventi in progetto non saranno in grado di generare delle ricadute degne di essere approfondite in sede di valutazione sui principi di sostenibilità e di impatto ambientale;

#### RITIENE

che il Progetto di Variante Parziale n. 13 al PRGC del Comune di Cavallermaggiore **NON DEBBA ESSERE ASSOGGETTATO** alla valutazione ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. in quanto:

- il Progetto di Variante Parziale non sarà in grado di determinare interferenze dirette o indirette con aree o paesaggi con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio ambientale locale;
- i soggetti competenti in materia ambientale interpellati che hanno prodotto un proprio contributo - ARPA Piemonte, Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio e Provincia di Cuneo - hanno ritenuto all'unanimità che il Progetto in esame non debba essere assoggettato alla procedura di VAS in quanto risulta inutile approfondire la valutazione vista l'assenza di criticità ambientali rilevanti.

In fase di Approvazione della Variante n. 13 al PRGC dovranno però essere rispettate e recepite le indicazioni contenute nei contributi forniti dagli Enti coinvolti nella fase di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Cavallermaggiore, 25 febbraio 2019

L'Organo Tecnico Comunale Incaricato

Arch. Ph.D. Fabrizio MACAGNO



Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

#### Provincia di Cuneo

In merito a quanto richiamato dal Settore Viabilità si prende atto della non presentazione di osservazioni. Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale, così come del rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali. Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall'ufficio controllo emissioni ed energia; in merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite afferenti ai richiami di normative vigenti.

#### ARPA Piemonte

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione senza rilievi ed osservazioni.

#### Soprintendenza Archeologica Bella Arti e Paesaggio

Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione senza rilievi ed osservazioni.

#### ASL CN 1

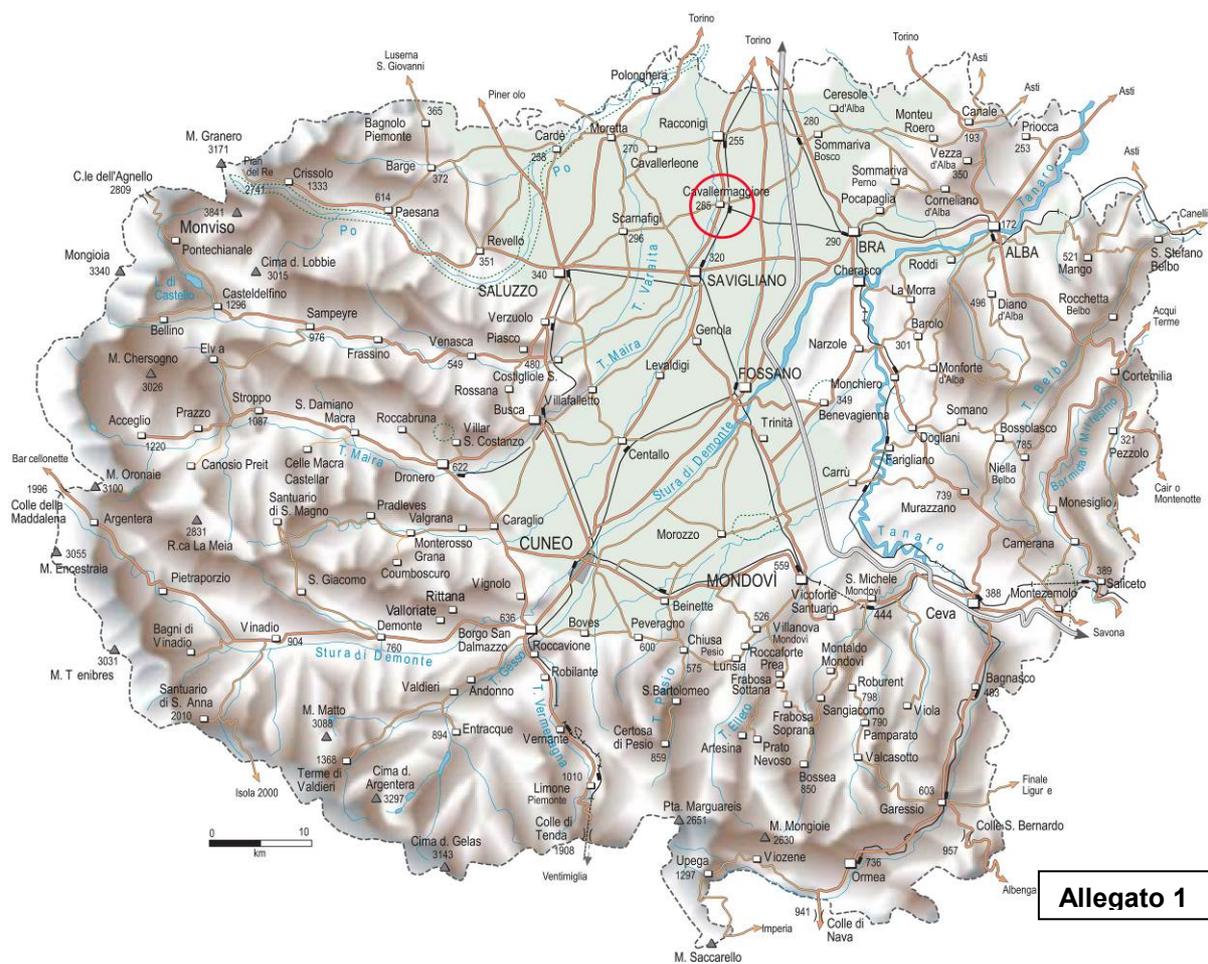
Non si è espressa.

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante non sono giunte osservazioni da soggetti pubblici e/o privati. Relativamente al parere provinciale di cui al c.7, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i, la Provincia di Cuneo ha, con proprio provvedimento, espresso parere di regolarità tecnica favorevole in quanto si sono riscontrati tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale (commi 5 e 6, art.17 della L.U.R.) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati.

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto prendere atto della non presentazione di osservazioni e successivamente approvare in via definitiva la variante.

- ALLEGATI:

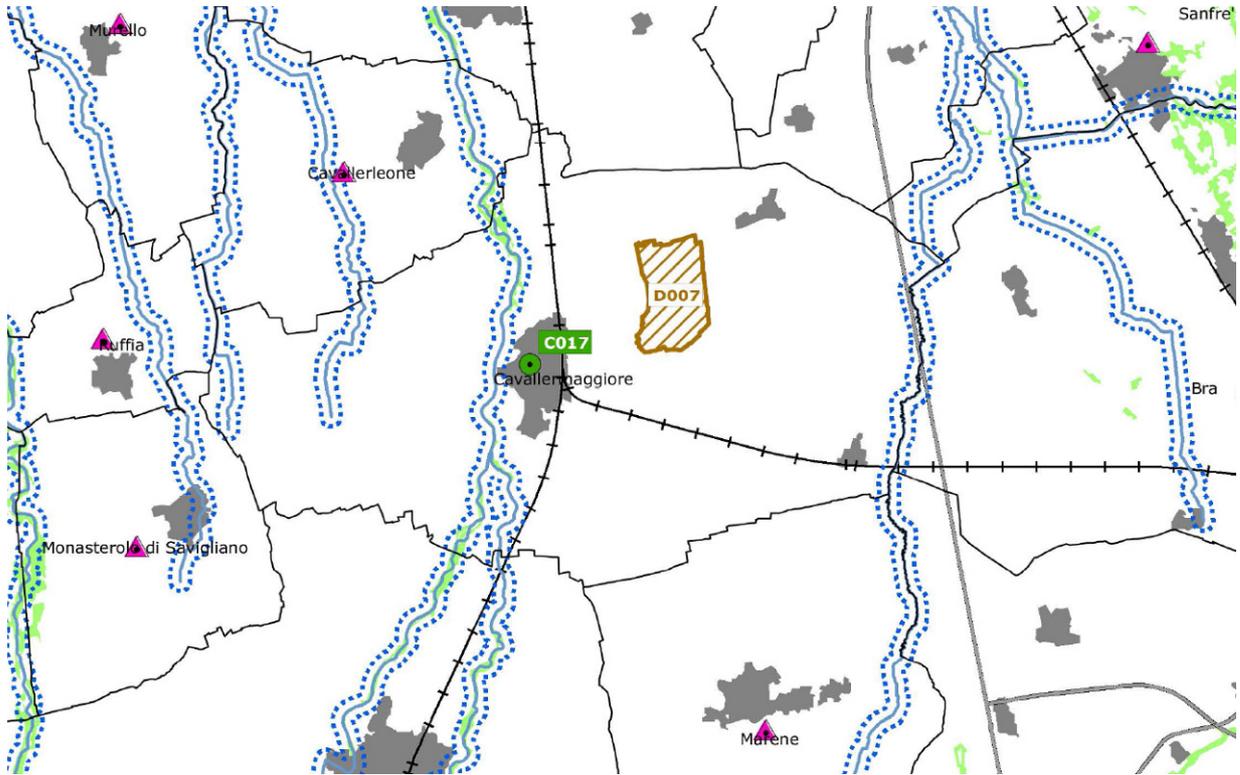
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.4 Beni Paesaggistici  
Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.18 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta delle Tutele paesistiche
7. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei Valori culturali
8. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della capacità d'uso dei suoli
9. Estratti PRG vigente
10. Estratti PRG variato



**Allegato 1**



**Allegato 2**



**PPR – BENI PAESAGGISTICI**

**Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004**

- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
- ▨ Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
- Alberi monumentali (L.R. 50/95)
- ▨ Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

- Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 16 NdA)
- Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) \*\*
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)

**Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 \***

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)

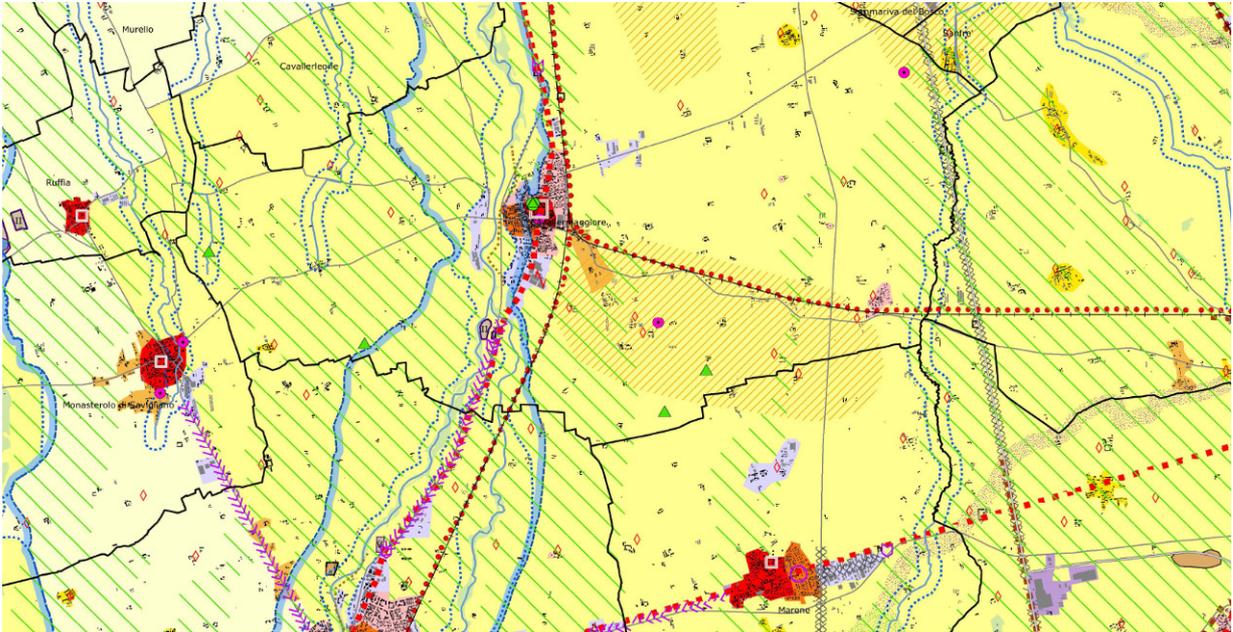
**Temi di base**

- ▭ Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

\* Ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, si richiamano le previsioni contenute negli articoli delle Norme di Attuazione.

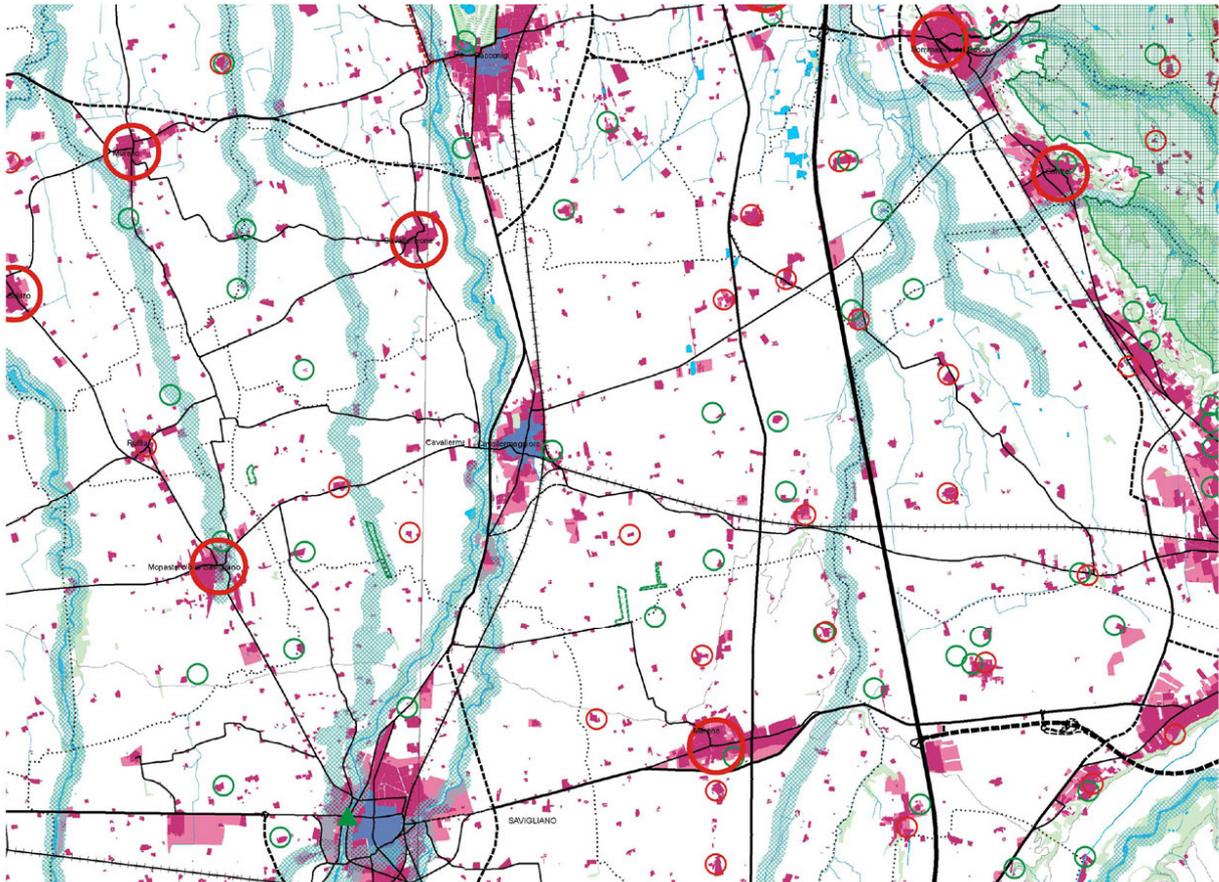
\*\* In Piemonte non esistono aree assegnate alle università agrarie.

**Allegato 3**



**PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE**

<p><b>Componenti naturalistico-ambientali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree di montagna (art. 13)</li> <li> Vette (art. 13)</li> <li> Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)</li> <li> Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)</li> <li> Zona Fluviale Allargata (art. 14)</li> <li> Zona Fluviale Interna (art. 14)</li> <li> Laghi (art. 15)</li> <li> Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)</li> <li> Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiali se con rilevanza visiva, art. 17)</li> <li> Praterie rupicole (art. 19)</li> <li> Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)</li> <li> Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)</li> <li> Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)</li> </ul> <p><b>Componenti storico-culturali</b></p> <p>Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Rete viaria di età romana e medievale</li> <li> Rete viaria di età moderna e contemporanea</li> <li> Rete ferroviaria storica</li> <li> Torino e centri di I-II-III rango (art. 24): Torino</li> <li> Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Savoie)</li> <li> Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)</li> <li> Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)</li> <li> Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)</li> <li> Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)</li> <li> Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)</li> <li> Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)</li> <li> Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)</li> <li> Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)</li> <li> Sistemi di fortificazioni (art. 29)</li> </ul> <p><b>Componenti percettivo-identitarie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Belvedere (art. 30)</li> <li> Percorsi panoramici (art. 30)</li> <li> Assi prospettici (art. 30)</li> <li> Fulcri del costruito (art. 30)</li> <li> Fulcri naturali (art. 30)</li> <li> Profili paesaggistici (art. 30)</li> <li> Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)</li> <li> Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)</li> </ul>	<p>Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Insediamenti tradizionali con bordi poco altocroci o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi</li> <li> Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza</li> <li> Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivi</li> <li> Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate</li> <li> Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)</li> </ul> <p>Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aree sommitali costituenti fondali e skyline</li> <li> Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati</li> <li> Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)</li> <li> Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali</li> <li> Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie</li> <li> Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti</li> </ul> <p><b>Componenti morfologico-insediative</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Porte urbane (art. 34)</li> <li> Varchi tra aree edificate (art. 34)</li> <li> Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)</li> <li> Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1</li> <li> Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2</li> <li> Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3</li> <li> Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4</li> <li> Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5</li> <li> Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6</li> <li> Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7</li> <li> "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8</li> <li> Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9</li> <li> Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10</li> <li> Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11</li> <li> Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12</li> <li> Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13</li> <li> Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14</li> <li> Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15</li> </ul> <p><b>Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Elementi di criticità puntuali (art. 41)</li> <li> Elementi di criticità lineari (art. 41)</li> </ul> <p><b>Temî di base</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autostrade</li> <li> Strade statali, regionali e provinciali</li> <li> Ferrovie</li> <li> Sistema idrografico</li> <li> Confini comunali</li> <li> Edificato residenziale</li> <li> Edificato produttivo-commerciale</li> </ul>
---	--



## CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

### 1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
-  Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
-  Circhi glaciali (fonte SITA)

### 2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
-  Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

### 3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Braeco
- 22. zona del gruppo del Morviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demorite
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Parabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

### 4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

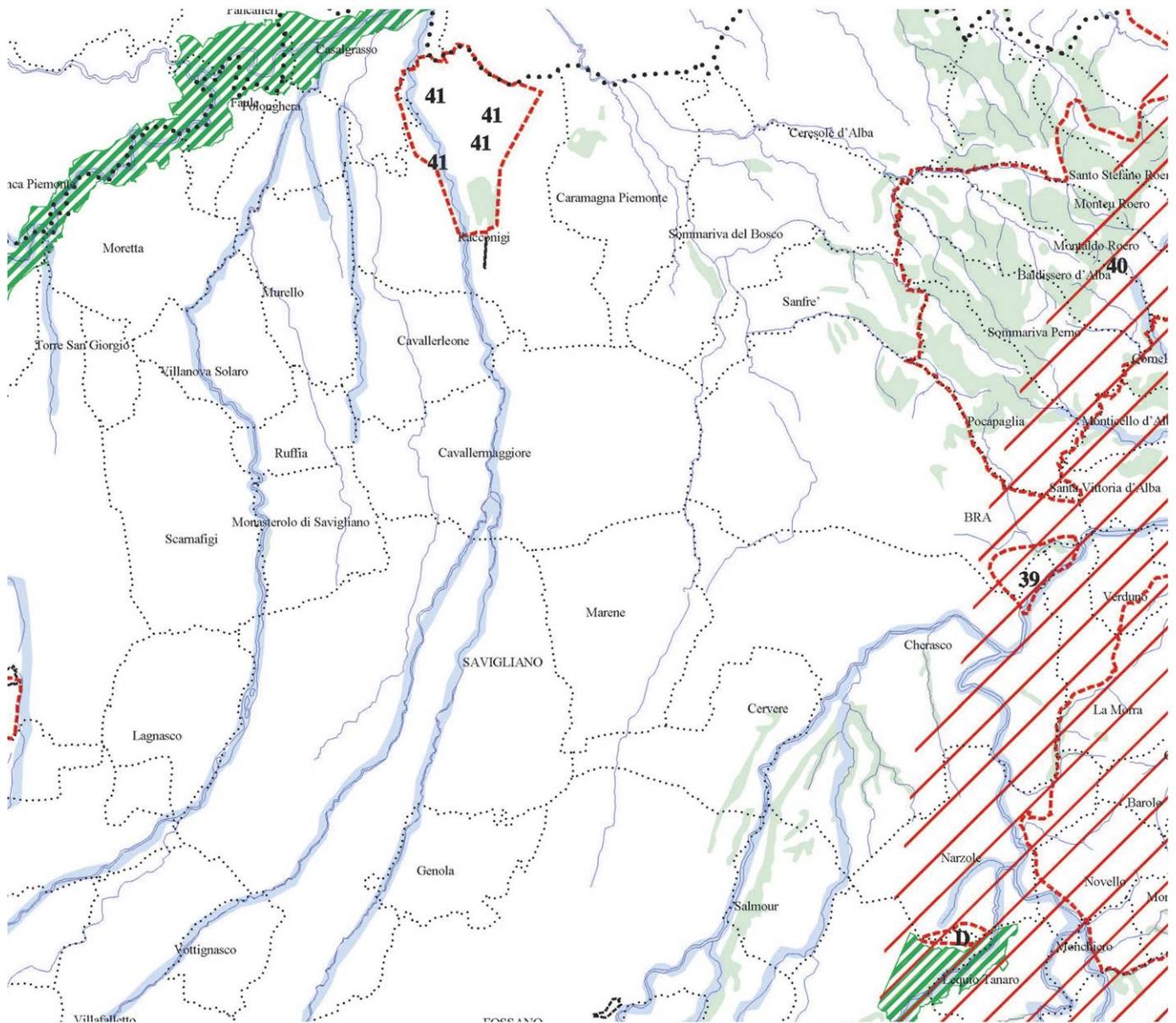
### 5 - ACCESSIBILITA'

-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
-  Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie dismesse
-  Dorsale verde della mobilità sostenibile

### 6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

-  Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali

## Allegato 5



**LEGENDA**

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali(corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m

-  Aree soggette a vincolo ex.L. 1497/39
-  23 Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualita' paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

**AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE**

Interessate da Piani Paesistici con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Paesistici con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 35. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

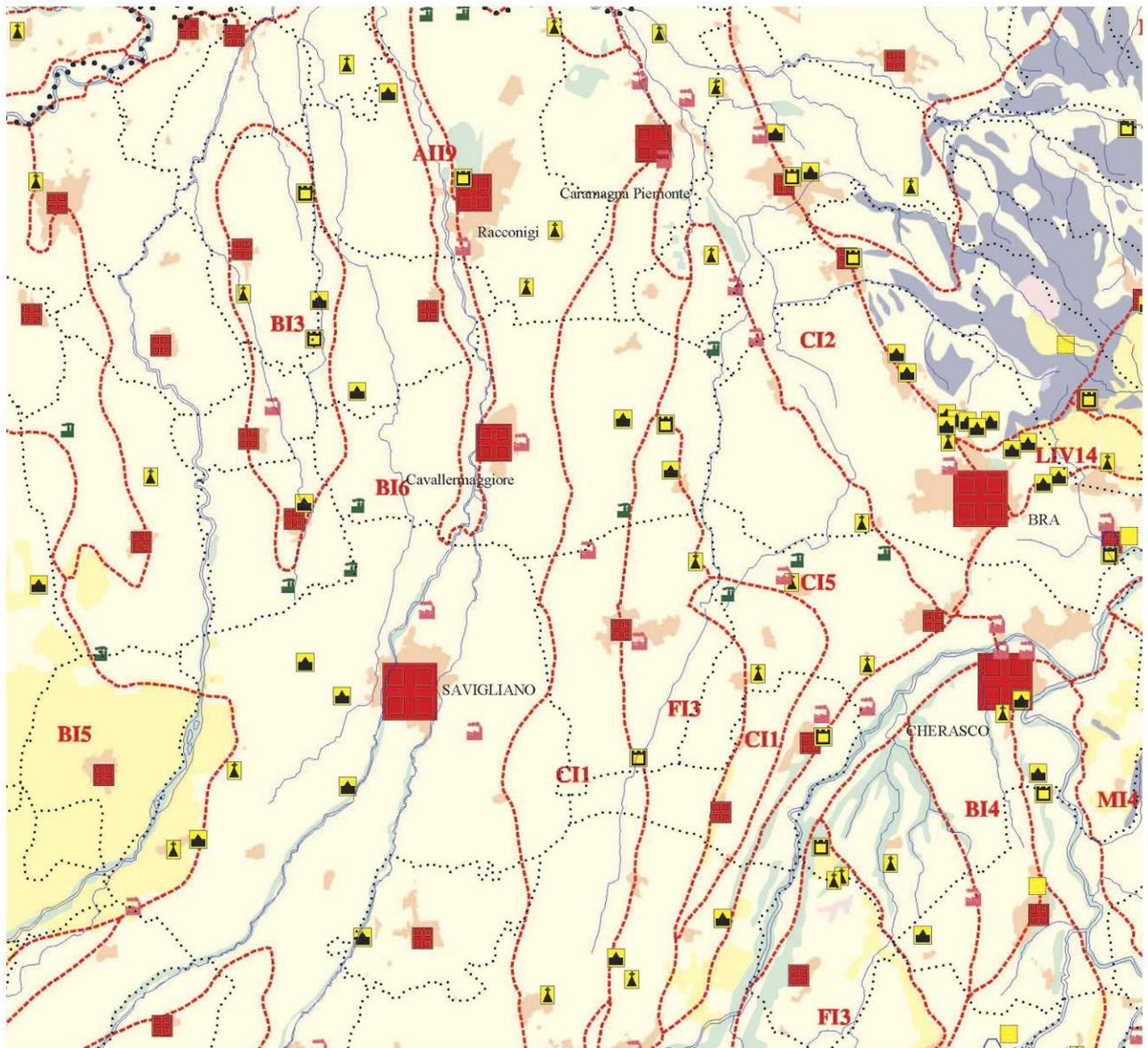
- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrura
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

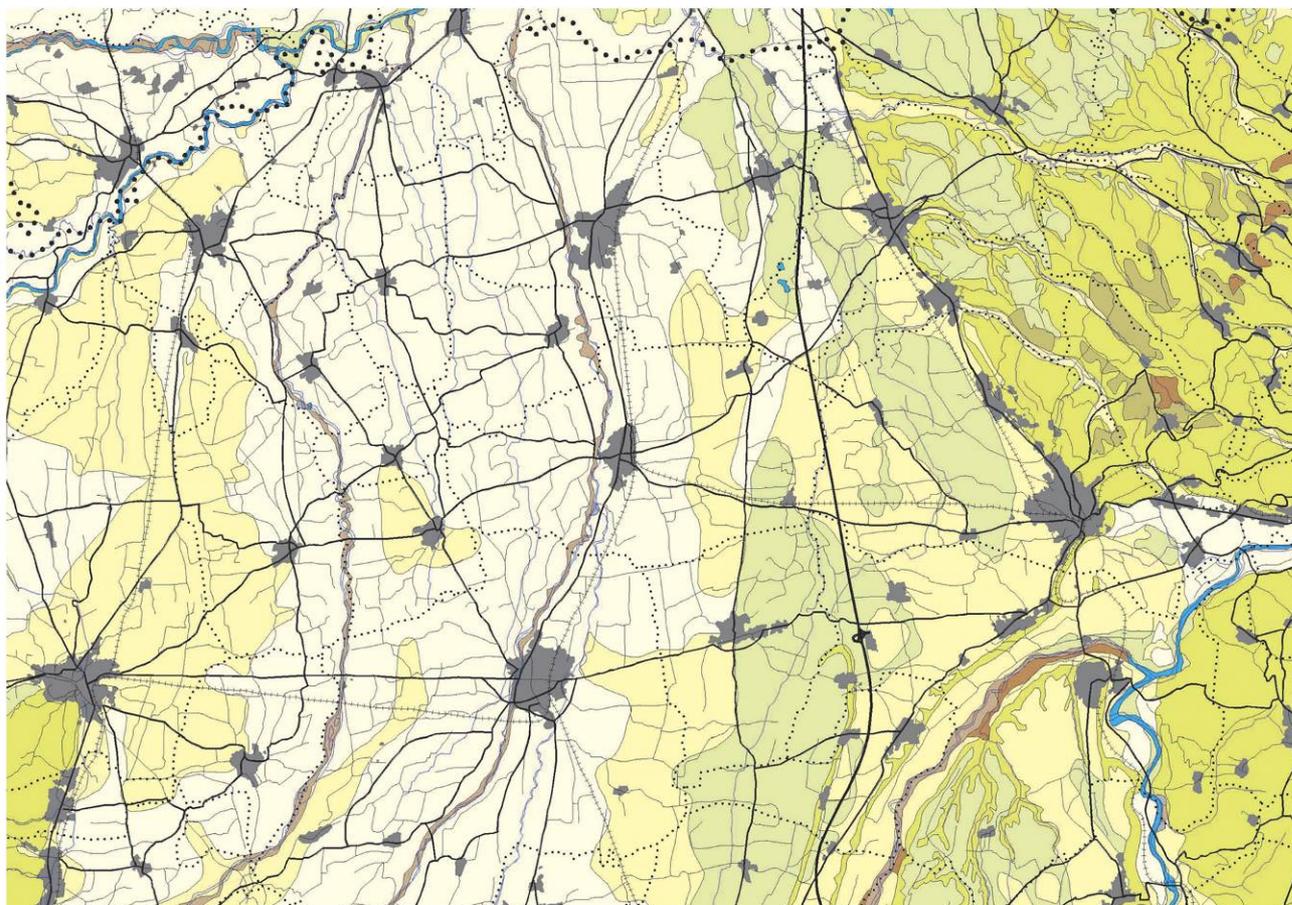
- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piani della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno



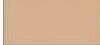
### CARTA DEI VALORI CULTURALI

#### LEGENDA

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita                    |  | Beni religiosi                           |
|  | Ambienti insediativi rurali dei seminativi                                    |  | Beni militari                            |
|  | Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate                       |  | Beni civili                              |
|  | Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali                  |  | Beni rurali                              |
|  | Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali |  | Archeologia industriale                  |
|  | Ambienti non insediati naturali e seminaturali                                |  | Beni archeologici                        |
|  | Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura                 |  | Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39 |
|  | Acque   |  | Rete idrografica                         |
|  | Centri storici F1   |  | Paesaggi agrari e forestali: sovranità'  |
|  | Centri storici F2   |  | Limiti comunali                          |
|  | Centri storici F3 e F4  |  | Limite provinciale                       |

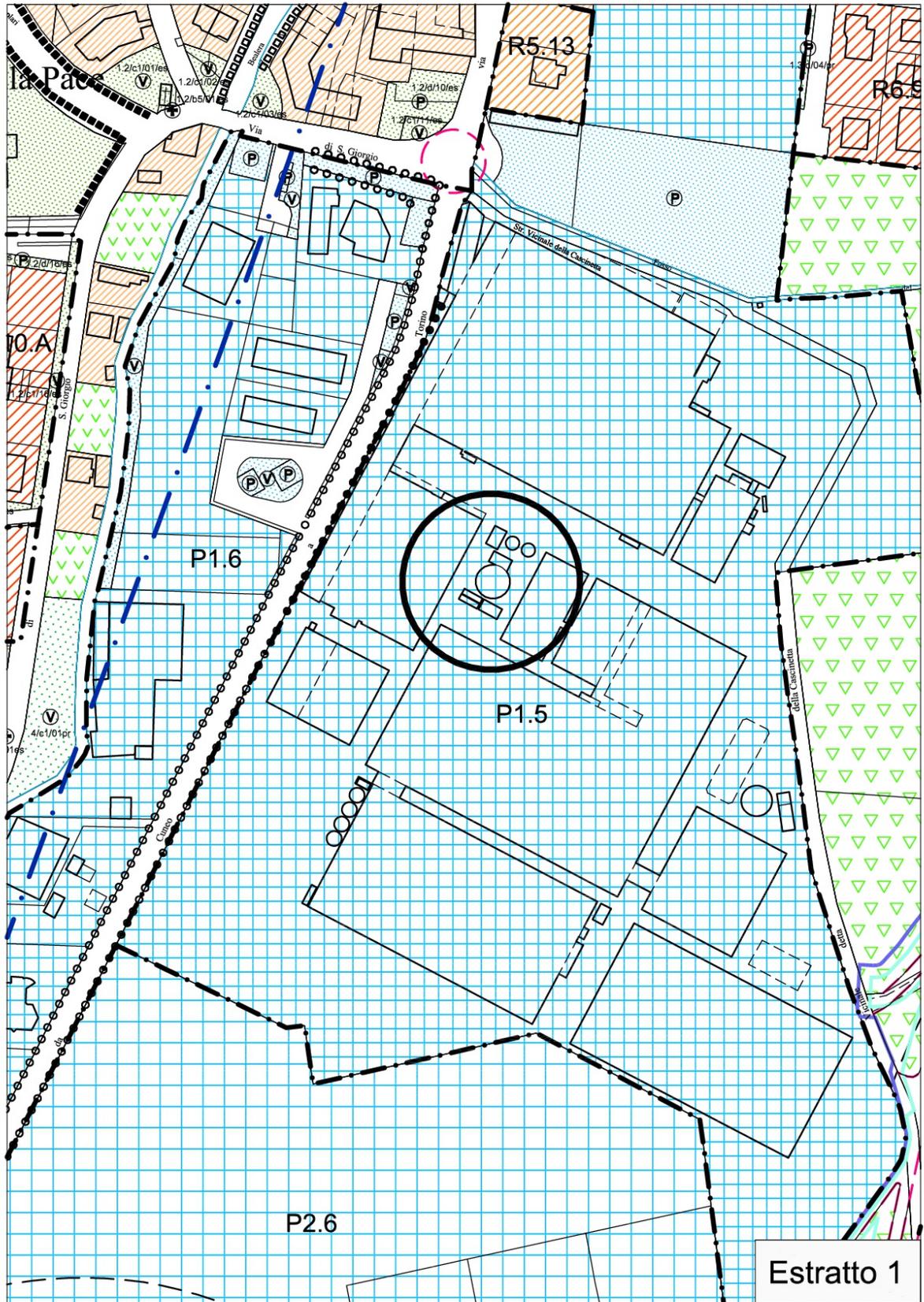


**CAPACITA' D'USO DEI SUOLI**  
**LEGENDA**

	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinciale
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree edificate		

**Allegato 8**

**allegato 9: estratti PRG vigente**



**allegato 10: estratti PRG variato**

