

**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. 14

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	11	DEL	01/03/2021
PARERE DELLA PROVINCIA	D.D. NR	804	DEL	28/04/2021
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.		DEL	

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	Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali.....	pag.	7
3.2	Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale	pag.	9
3.3	Stralcio aree produttive	pag.	11
3.4	Stralcio aree a standard pubblici.....	pag.	12
3.5	Modifiche e precisazioni di carattere normativo.....	pag.	13
3.6	Aggiornamenti documentazione di P.R.G.	pag.	17
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	18
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	37
5.1	Premessa	pag.	37
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	37
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	38
5.4	Conclusioni.....	pag.	38
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	42
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	46
7.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Re- gionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	47
7.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Re- gionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	58

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 98
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 98
1.2	Le norme regionali	pag. 98
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 99
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 101
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 101
2.2	Generalità.....	pag. 101
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 102
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 156
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 158
2.6	Misure di mitigazione	pag. 159

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS ED ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE PER LA FORMAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE	pag. 160
--	----------

ALLEGATI	pag. 190
----------------	----------

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 specifiche necessità legate a differenti settori. 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 conformità urbanistica della viabilità denominata "Variante sud-est dell'abitato di Cavaller-

maggiore 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 alla 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.

È stata, poi, approvata con d.c. n. 11 del 11/03/2019 la variante parziale n.13.

Attualmente, nuove esigenze legate a differenti settori hanno indotto l’Amministrazione a formare la presente variante parziale n. 14.

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 differenti settori. 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 (esempio 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.

La presente variante viene predisposta, come già affrontato in precedenti casi, dal Comune di Cavallermaggiore successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, 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 Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali (Estratti 2 e 3)

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma soprattutto delle riduzioni della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti, la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attri-

buita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiantare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

Quale prima tipologia di modifica riguardante il settore residenziale, si ha lo stralcio totale dell'area R6.4, facente parte dell'ambito delle "aree di completamento urbano". L'area in oggetto si trova a nord del concentrico, lungo Via Priocco. Tale area insiste sui mappali n. 123(p), 125, 280(p), 326(p), 328(p), 340(p), 343, 344(p), 345 e 1470 del foglio 16 del catasto e ne viene chiesta la riconversione ad area E1 "aree agricole di salvaguardia ambientale" a causa dell'intenzione da parte della proprietà di non eseguire alcun tipo di procedura per l'edificazione dell'area interessata.

Dallo stralcio dell'area R6.4 vengono recuperati e convertiti ad uso agricolo di salvaguardia ambientale (E1) mq. 33.476 di Superficie Territoriale e, conseguentemente, si recuperano mc. 25.107 di volume realizzabile per future esigenze di settore.

Altra modifica riguardante il settore residenziale concerne lo stralcio parziale dell'area "di ristrutturazione urbanistica" R3.2bF esistente presso Frazione Foresto. Le superfici oggetto di stralcio, si trovano a nord-est del nucleo frazionale e ricadono sui mappali n. 131, 134, 136(p) e 191 del foglio 48 del catasto. Per motivazioni principalmente di natura economica viene richiesta da parte dei proprietari la riconversione a terreni agricoli E1 "aree agricole di salvaguardia ambientale" delle aree in oggetto.

Dallo stralcio di questa porzione di area residenziale R3.2bF, e dalla sua riconversione ad area agricola di salvaguardia ambientale E1, vengono recuperati mq. 4.252,8 di Superficie Territoriale e, conseguentemente, si recuperano mc. 5.316 di volume realizzabile per future esigenze di settore.

Riassumendo, con le operazioni descritte al presente punto si riconverte alla destinazione agricola di salvaguardia ambientale una quantità di superficie pari a mq. 37.728,8 e si torna in possesso di una quantità di un volume edificabile pari a mc. 30.423, che restano in disponibilità per future esigenze di settore.

Relativamente ai calcoli volumetrici si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

3.2 Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale (Estratti 1, 4, 5 e 6)

Come descritto al punto precedente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazioni ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

Come primo intervento si intende descrivere la riconversione di una porzione di superficie attualmente individuata in piano come area ad uso verde privato inedificabile alla destinazione residenziale edificabile. Il mappale oggetto di cambio di destinazione, già attualmente perimetrato all'interno dell'area residenziale "di recente impianto" R4, è il n. 111 del Fg. 30 del catasto esistente a sud dell'abitato del concentrico, lungo Via S. Giorgio. Si prevede, dunque, lo stralcio della previsione vigente legata alla destinazione d'uso a verde privato inedificabile e si pone tale lotto, che misura una superficie pari a mq. 960,8, all'interno della Superficie Fondiaria dell'area R4 di riferimento.

Tale intervento comporta un incremento della capacità edificatoria pari a mc. 1.201.

Si descrive al presente punto una modifica che riguarda la ripermetrazione con parziale ampliamento superficiale dell'area residenziale "di recente impianto" R4MP esistente presso Frazione Madonna del Pilone. L'area oggetto di modifica è situata a nord dell'abitato frazionale ed interessa parte dei mappali n. 152, 347 e 380 del Fg. 57 del Catasto. Si prevede l'ampliamento della suddetta area residenziale per una superficie pari a mq. 1.768 attualmente facente parte delle "aree agricole di salvaguardia ambientale" E1. Tale operazione si conforma sostanzialmente come un completamento dell'area residenziale esistente e si effettua su una superficie posta comunque in posizione limitrofa ad al-

tre aree edificate ed urbanizzate e posta all'interno della perimetrazione dei centri abitati. La modifica descritta comporta un incremento della quantità di volume realizzabile in zona pari a mc. 1.326.

Si illustra, poi, un intervento che risulta essere sostanzialmente un aggiornamento cartografico legato alle proprietà in capo ai mappali coinvolti. Si intende riconvertire alla destinazione urbanistica R4 di area "di recente impianto" una piccola porzione di un mappale posto attualmente all'interno della destinazione R2 "aree di ristrutturazione". La superficie in oggetto si individua nel concentrico nei pressi di Viale Vittorio Veneto e riguarda parte del lotto n. 100 del Fg. 31 del catasto. L'area interessata misura mq. 74,8 e tale riconversione alla destinazione residenziale di recente impianto R4 comporta un incremento della capacità edificatoria pari a mc. 93,5.

Il quarto intervento che si intende descrivere riguarda la riconversione alla destinazione residenziale "di completamento fondiario" R5.16, che si individua ex novo, di una vasta porzione dell'area attualmente individuata in piano come area per "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" P1.4 esistente presso il concentrico lungo Viale Vittorio Veneto. L'area oggetto di cambio di destinazione misura una superficie pari a mq. 16.608,8 e ricade sui mappali n. 1746 e 1747 del Fg. 31 del catasto. Tale modifica urbanistica si rende necessaria a causa della imminente cessazione dell'attività produttiva attualmente insediata: tale evento ha costretto l'Amministrazione Comunale ad affrontare anticipatamente le problematiche e le questioni legate alla riconversione ed al recupero dell'area interessata.

Come detto, con tale intervento si torna in possesso di una quantità pari a mq. 16.608,8 di superficie territoriale ad uso produttivo, che resta in disponibilità per future esigenze di settore. In modo conseguenziale, la riconversione alla destinazione residenziale di tale superficie comporta un incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 13.287.

Nell'ambito del medesimo intervento, anche la superficie pari a mq. 550,5 ad uso produttivo P1.4 attualmente individuata sul mappale n. 3291 del Fg. 31 viene riconvertita alla destinazione residenziale della confinante area "di recente impianto" R4 del concentrico, comportando un incremento della capacità edificatoria pari a mc. 688.

Quinto ed ultimo intervento riguarda un mero aggiornamento cartografico relativo al recepimento di una reale situazione vigente in atto presso l'area residenziale R4 posta sul mappale n. 201 del Fg. 29 del catasto, per la quale si riconosce una lieve ripermetrazione superficiale che interessa una superficie pari a mq. 675 del mappale n. 47 del Fg. 29. La perimetrazione va dunque a comprendere all'interno dell'area una superficie su cui ricade attualmente il giardino privato dell'abitazione presente in zona, andando così a riconoscere in piano quella che risulta essere la reale situazione vigente in quest'ambito. Tale aggiornamento comporta urbanisticamente, comunque, un incremento della dotazione volumetrica per il settore residenziale pari a mc. 843.

Si intende anticipare al presente punto un intervento descritto più approfonditamente all'interno del seguente punto 3.4, relativo allo stralcio di alcune aree attualmente indicate in Piano come "aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale" a servizio di

zone residenziali e la contestuale conversione alla destinazione residenziale. Tali interventi si rendono necessari e fondamentali al fine di permettere un consono quanto necessario ed imprescindibile recupero di strutture esistenti un tempo destinate ad attività di servizio pubblico, quali ad esempio quello scolastico, che risultano attualmente in disuso. In seguito a questo tipo di modifica, si è urbanisticamente calcolato un incremento volumetrico per il settore residenziale pari a mc. 4.138,5 dovuto alla volumetria e alle superfici recuperate ed annesse a tale destinazione.

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda, comunque, al successivo punto quattro ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in “gioco” e dunque il non incremento di C.I.R..

3.3 Stralcio aree produttive (Estratti 1 e 6)

Come per i settori precedentemente analizzati anche in campo produttivo si prevedono variazioni consistenti sommariamente nella riduzione e contrazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente. Anche in questo caso tale tipologia di modifiche risulta essere estremamente importante poiché assicura una dotazione di capacità edificatoria che ritorna in gioco per poter essere impiegata nuovamente. La nuova disponibilità consente dunque di mantenere/incrementare la caratteristica che contraddistingue questo strumento urbanistico; ovvero la sua flessibilità e capacità di adattamento alle situazioni che si presentano nel corso della sua validità.

Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà dei terreni indicati con le quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tali superfici. Pertanto, si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina, in alcuni casi, ridefinendo il perimetro di alcune zone riconvertendole parzialmente in area agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse all'utilizzazione della restante area. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene momentaneamente mantenuta in disponibilità per soddisfare nuove future esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

In primo luogo, si intende descrivere al presente punto il parziale stralcio dell'area per “insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento” P1.1MP esistente presso Frazione Madonna del Pilone, a nord dell'abitato frazionale. Per l'area in oggetto viene previsto, per ragioni di natura prevalentemente economica, lo stralcio della porzione insistente su parte dei mappali n. 46 e 345 del Fg. 57 del catasto e la sua riconversione ad area a destinazione “produttiva agricola” E.

L'operazione descritta comporta un decremento, ed un recupero, di superficie terri-

toriale per il settore produttivo pari a mq. 3.984.

Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso poiché trattasi di una semplice operazione di riduzione di area produttiva con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche. Anche le valutazioni ambientali, oggetto della parte seconda del presente documento risultano essere evidentemente positive connesse alla conservazione di suolo destinato all'agricoltura.

Si rammenta, infine, al presente punto un intervento descritto in modo più approfondito al punto precedente, legato alla riconversione di una superficie attualmente ad uso produttivo alla destinazione d'uso residenziale. Tale intervento comporta il recupero di superficie in dotazione alla destinazione produttiva pari a mq. 17.159,3.

3.4 Stralcio aree a standard pubblici (Estratto 1, 3 e 4)

Al presente punto si intende descrivere lo stralcio di alcune aree attualmente indicate in Piano come “aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale” a servizio di zone residenziali e la contestuale conversione alla destinazione residenziale.

Gli interventi di seguito descritti si rendono necessari e fondamentali al fine di permettere un consono quanto necessario ed imprescindibile recupero di strutture esistenti un tempo destinate ad attività di servizio pubblico, quali ad esempio quello scolastico, che risultano attualmente in disuso.

In primo luogo, si intende descrivere la riconversione alla destinazione residenziale dell'area attualmente denominata 1.5/b4/01/es, individuata presso il concentrico lungo Via Solferino e ricadente sul mappale n. 141 del Fg. 31 del catasto. Tale area, che ospitava un centro anziani, viene ricompreso all'interno del tessuto urbanistico residenziale “di ristrutturazione” R2 di cui fa parte. In seguito a tale intervento, che comporta la riconversione di una superficie pari a mq. 766, viene urbanisticamente considerato un incremento pari a mc. 1.612,5 di volumetria per il settore residenziale, equivalenti alla volumetria del fabbricato annesso alla destinazione R2.

Come secondo intervento si illustra la riconversione alla destinazione residenziale R4F del complesso edificato composto dalle zone servizi denominate 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es attualmente individuate presso Frazione Foresto, a nord dell'abitato frazionale, sui mappali n. 160, 174(p) e 193 del Fg. 48 del catasto. Tali aree, che vedevano la presenza rispettivamente di una scuola materna, di una scuola elementare e di un'area ad uso parcheggio, vengono ricomprese all'interno del tessuto edificabile della vicina area residenziale “di recente impianto” R4F. In seguito a tale intervento, che comporta la riconversione alla destinazione residenziale di una superficie pari a mq. 2.520 (di cui mq. 2.458,5 attualmente ad uso servizi e mq. 61,5 di viabilità interna), viene urbanisticamente considerato un incremento pari a mc. 1.890 di volumetria per il settore residenziale, in re-

lazione alla quantità di superficie riconvertita alla destinazione residenziale R4F.

Terzo ed ultimo intervento riguarda la riconversione alla destinazione residenziale R4MP del complesso edificato composto dalle zone servizi denominate 2/a2/01/es e 2/c1/01/es attualmente individuate presso Madonna del Pilone, a ovest dell'abitato frazionale, sul mappale n. 214 del Fg. 57 del catasto. Tali aree, che vedevano la presenza rispettivamente di una scuola elementare e di un'area ad uso verde attrezzato e non esistente, vengono ricomprese all'interno del tessuto edificato della vicina area residenziale "di recente impianto" R4MP. In seguito a tale intervento, che comporta la riconversione di una superficie pari a mq. 848, viene urbanisticamente considerato un incremento pari a mc. 636 di volumetria per il settore residenziale, in relazione alla superficie riconvertita alla destinazione residenziale R4MP.

Ai fini delle verifiche urbanistiche, approfondite nel successivo punto quattro, si ha dunque uno stralcio totale per le superfici destinate a standard pubblici pari a mq. 4.072,5 (766 + 2.458,5 + 848) che come si vedrà in seguito rientra comunque nei limiti consentiti per le modifiche da effettuarsi per mezzo di variante parziale. Come anticipato nel precedente capitolo dedicato 3.2, si è calcolato un incremento volumetrico per il settore residenziale pari a mc. 4.138,5 dovuto alla volumetria ed alle superfici recuperate ed annesse a tale destinazione.

3.5 Modifiche e precisazioni di carattere normativo (estratto 5)

Al presente punto vengono descritti interventi di carattere prevalentemente normativo che si rendono necessari per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. È 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. Come già anticipato nei precedenti capitoli, 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.

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. L'Amministrazione Comunale, in tempi recenti, ha infatti ricevuto una specifica richiesta formulata da un'importante ditta insediata sul territorio comunale, necessaria per soddisfare bisogni produttivi specifici per il deposito e l'immagazzinamento dei prodotti, con previsioni quantitativamente e dimensionalmente modeste.

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 all'area identificata dallo strumento urbanistico come P1.5, esistente presso il concentrico (Fig. 30, mapp. 96).

L'operazione consiste nel prevedere una puntuale norma atta a concedere 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 l'immagazzinamento automatico autoportante 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 irreversibil-

mente. 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. 37,00. 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. 37,00 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 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. 1.115 circa) che, come detto, risulta essere attornata da strutture in funzione, non dando, dunque, 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. 37,00, 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.

Al presente punto si intende, inoltre, descrivere un secondo intervento di carattere normativo di specifica a quanto attualmente assentito all'interno di una porzione di area residenziale “di ristrutturazione” R2, esistente presso il concentrico e posta tra Via Martinetto e Via Roma. L'area interessata da norma specifica, indicata sulle tavole di piano con apposito segno grafico, concerne i mappali n. 567, 568 e 569 del Fg. 31 del catasto e tale specifica, che riguarda la modalità attuativa assentita sull'area ed il tipo di intervento, viene inquadrata in modo preciso all'art. 12, c II quater delle N. di A. di Piano.

Analogamente all'aggiornamento relativo alle normative sul commercio già precedentemente effettuato per questo comune, si intende, inoltre, introdurre con la presente variante un aggiornamento anche per quanto concerne gli aspetti connessi all'attività di somministrazione alimenti e bevande, dato che la Regione Piemonte, mediante specifici provvedimenti legislativi/normativi, ha provveduto a disciplinare tali esercizi anche attraverso la predisposizione di un documento, gli Indirizzi generali ed i Criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande, a cui si deve far riferimento per l'insediamento di tale tipologia di attività. Infatti, in attuazione dell'art. 8 della L.R. n. 38 del 29/12/2006, è previsto che i comuni provvedano a redigere i Criteri per disciplinare l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande entro 180 giorni dall'entrata in vigore della D.G.R. n. 85-13268 del 08/02/2010 e s.m.i.. In mancanza di tale adempimento obbligatorio, le autorizzazioni in merito devono comunque rispettare quanto previsto nella medesima deliberazione di Giunta Regionale e nei tempi e modalità previsti dalla L.R. n. 38 del 2006, dalla L. n. 241 del 07/08/1990 e dalla L.R. n. 14 del 14/10/2014. Ciò viene anche applicato qualora venga presentata la richiesta di ampliamento di attività già in essere, Secondo quanto desumibile dagli Indirizzi e dai criteri Regionali si evidenzia che essi stessi sono ispirati a principi di:

- Trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci;
- La tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla fruibilità dell'offerta ed alla sicurezza dei prodotti;
- L'evoluzione tecnologica dell'offerta al fine di un innalzamento della qualità dell'offerta;
- Il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con particolare riguardo al riconoscimento ed alla valorizzazione della qualità e della professionalità delle imprese;
- La valorizzazione e la salvaguardia del servizio nelle aree urbane, rurali e montane;
- La sostenibilità dell'offerta rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale, della tutela della sicurezza urbana e dell'ordine pubblico.

Gli obiettivi che hanno mosso la predisposizione dei citati indirizzi e criteri sono riassumibili in:

- Favorire la modernizzazione della rete in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;
- Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio nei centri urbani, nei piccoli comuni, nelle frazioni e nelle aree già scarsamente servite o prive di servizio, in modo che sia facilitato l'accesso per tutte le fasce di popolazione anche attraverso la presenza di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande riconducibili a differenti tipologie di offerta;
- Orientare l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie con la rete del commercio in sede fissa e degli altri servizi pubblici e privati, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto all'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico – artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;

- Favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di tipologie di esercizi, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
- Coordinare la programmazione della rete con le norme urbanistiche, ambientali, igienico-sanitarie, di pubblica sicurezza e sicurezza urbana, nonché i procedimenti relativi al rilascio dei permessi a costruire e denunce di inizio attività in materia edilizia, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

Tutto ciò premesso, con il presente intervento si procederà, a seguito dell'approvazione dei Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, nell'adeguare lo strumento urbanistico con l'integrazione delle Norme di Attuazione mediante la predisposizione dell'art. 47bis.

3.6 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. (Estratto 7)

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intende apportare un'ulteriore modifica derivante da aggiornamenti veri e propri di un'indicazione attualmente riportata. Nel dettaglio, si interviene su un tratto di viabilità in progetto a sud dell'abitato del concentrico.

Viene, infatti, stralciata la previsione vigente relativa alla circonvallazione attualmente individuata cartograficamente a sud del concentrico, riconducendo tali superfici e tutto l'ambito interessato alle destinazioni E2 (agricola "di tutela naturale e idrogeologica", per una superficie pari a circa mq. 2.974) e E1 (agricola "di salvaguardia ambientale", per una superficie pari a circa mq. 72.980). Nell'ambito di tale stralcio di viabilità in progetto, al fine di aggiornare le tavole di piano in modo congruo, si incrementa la superficie dell'area per insediamenti produttivi P1.8 per una superficie totale pari a mq. 303.

Tale aggiornamento non determina ricadute per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale e ricadute ambientali in quanto non vi è ulteriore consumo di suolo agricolo.

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 rilievo 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 relative a differenti settori, 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 le aree residenziali si precisa che, con la presente variante, si prevede una serie di modifiche alle aree residenziali che nel complesso producono un recupero di cubatura. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura. Tralasciando le modifiche che non comportano aumento/riduzione di cubatura, si provvede ad elencare le aree residenziali che producono una riduzione di cubatura, ed infine le aree che determinano un incremento di cubatura.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

Aree ridotte/stralciate

Area R3.2bF	mc.	- 5.316
Area R6.4.....	<u>mc.</u>	<u>- 25.107</u>
Totale cubatura in decremento	mc.	- 30.423

Aree incrementate/nuove

Area R4 (ex area R2).....	mc.	+ 93,5
Area R4MP (ex area servizi).....	mc.	+ 636
Area R4 (ex P1.4).....	mc.	+ 688
Area R4 (aggiornamento).....	mc.	+ 843
Area R4 (ex verde privato ined.).....	mc.	+ 1.201
Area R4MP (ampliamento).....	mc.	+ 1.326
Area R2 (ex area servizi).....	mc.	+ 1.612,5
Area R4F (ex area servizi).....	mc.	+ 1.890
Area R5.16 (ex P1.4).....	<u>mc.</u>	<u>+ 13.287</u>
Totale cubatura in incremento.....	mc.	+ 21.577

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

- Riduzione volume	mc.	- 30.423
- Incremento volume	<u>mc.</u>	<u>+ 21.577</u>
- Totale	mc.	- 8.846

Si precisa ancora che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria oggi in disponibilità pari a mc 12.758,7 e che pertanto poteva essere utilizzato in futuro impedendo oggi l'impiego dell'incremento assentito per legge (art.17, c. 5 della L.U.R.).

Pertanto, dai calcoli e dati precedentemente riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 21.604,7 (12.758,7 + 8.846) 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 si operano modifiche interessanti tali ambiti consistenti in uno stralcio superficiale.

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:

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

Nel complesso delle varianti parziali formulate sino ad oggi si sono operati interventi che hanno condotto ad una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. + 343. Con la presente variante si opera una variazione di mq. - 4.072,5, ottenendo una variazione totale per le dotazioni di questo settore pari a mq. - 3.729,5 (343 - 4.072,5), e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.;

$$\text{mq.} - 3.729,5 \leq 3.738,5 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive si precisa che con la presente variante si apportano modifiche determinanti riduzioni/ampliamenti di superficie territoriale o di S.U.L.. Pertanto, la situazione inerente alla 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., risulta essere modificata.

Con le precedenti varianti parziali si era già completamente esaurita la possibilità di incremento della Superficie Territoriale, ma con la variante 2008 si incrementa la S.T. di mq. 57.765 che determina quindi una nuova possibilità di incremento del 6% pari a mq. 3.466. Con la variante parziale 12 si è prodotta una riduzione di mq. 17.083, portando un saldo complessivo in disponibilità, fino alla presente variante, di mq. 20.549 (3.466 + 17.083).

Con la presente variante si produce una riduzione di superficie per questo settore pari a mq. 20.840,3 portando il saldo complessivo in riduzione di mq. 37.923,3 (17.083 + 20.840,3); quindi rimangono a disposizione mq. 41.389,3 (3.466 + 37.923,3) per future esigenze di settore.

- 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 varianti 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

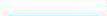
	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i>		S.T. aree produttive e terziarie	
	6.716		659.395	
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	0,06	
	3.358	mc	39.564	

<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
	3.739		3.466	577
VP12	- 765	- 12.758,7	- 17.083	0
VP13				
VP14	- 4.072,5	- 8.846	- 20.840,3	
TOTALE MODIFICHE	- 3.729,5	- 21.604,7	- 37.923,3	0
RESIDUO A DISPOSIZIONE	- 9,5	21.604,7 mc	41.389,3	577
	7.468,5			

- * 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.
- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree.

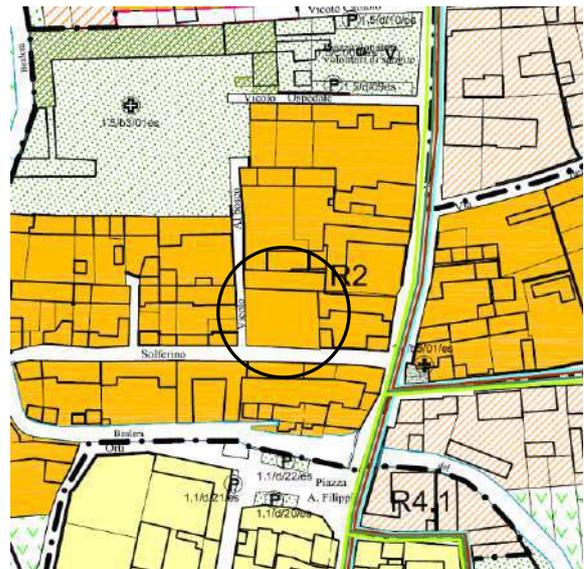
ESTRATTO URBANIZZAZIONI

LEGENDA

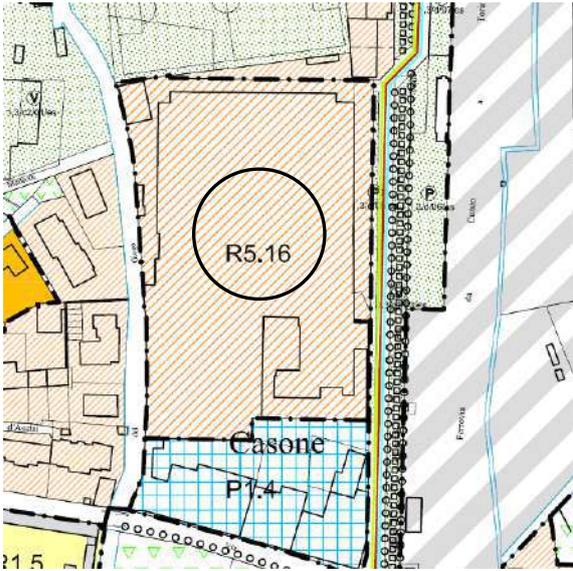
-  Rete idrica comunale
-  Rete fognaria comunale
-  Rete illuminazione pubblica
-  Rete gas



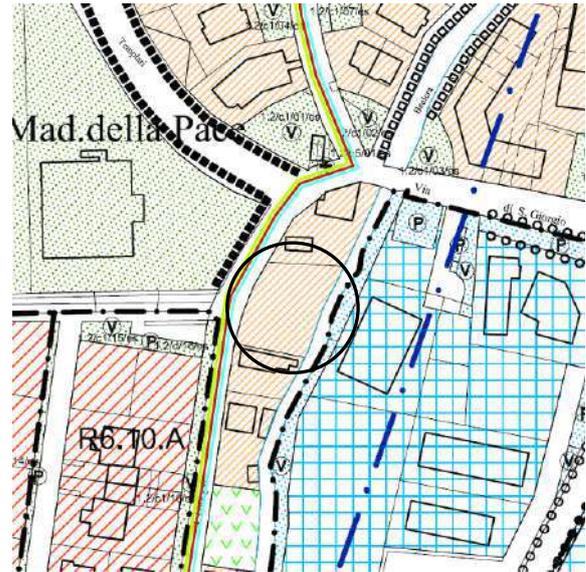
Area R4



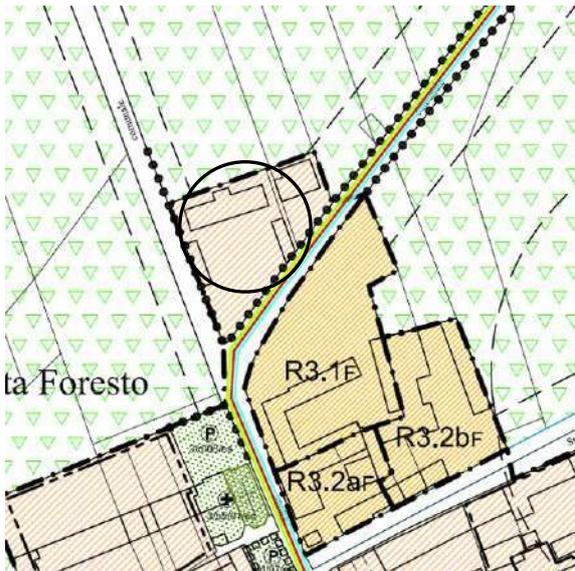
Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es)



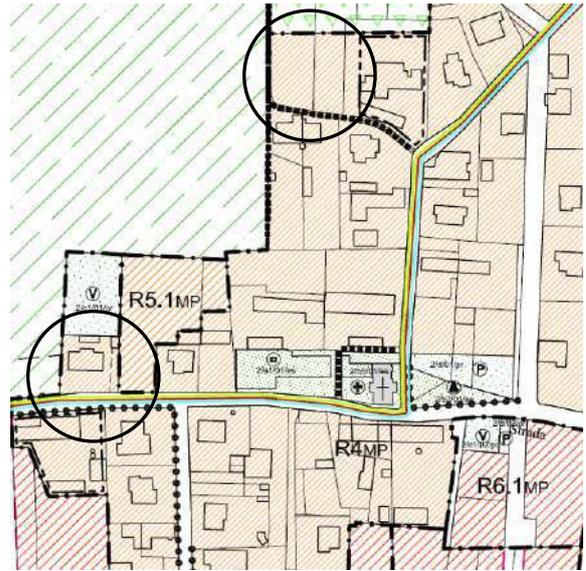
Area P1.4 (ora R5.16)



Area R4 (ex verde privato ined.)

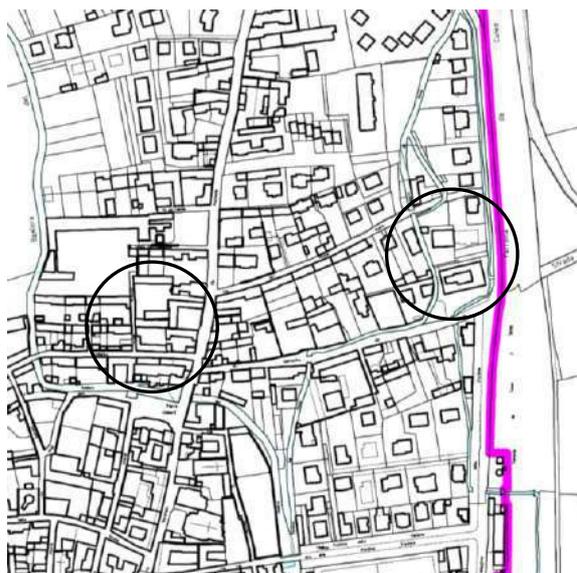


Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es,
3/a2/01/es, 3/d/09/es)

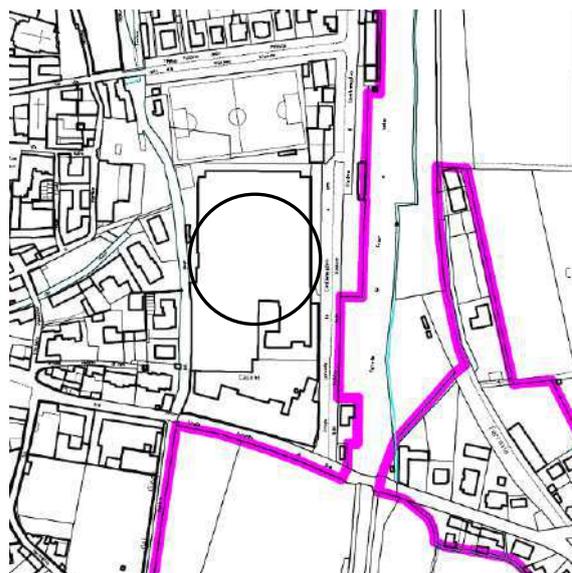


Area R4MP (ex aree servizi 2/c1/01/es,
2/a2/01/es) e Area R4MP

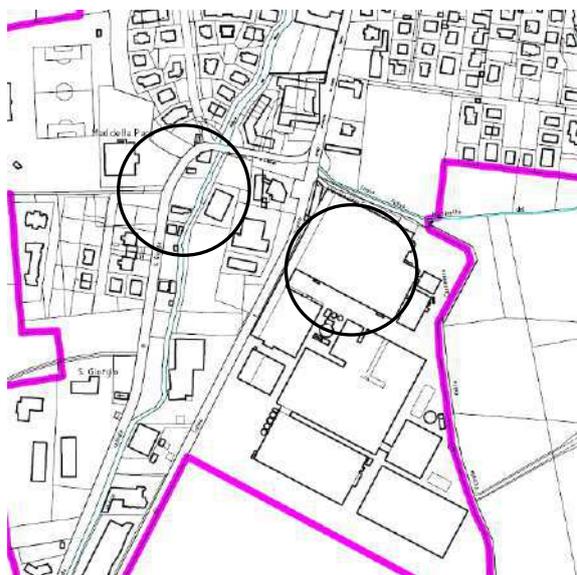
- Viste le modifiche di nuova previsione o incrementi di volumetria si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune in cui è stata individuata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.



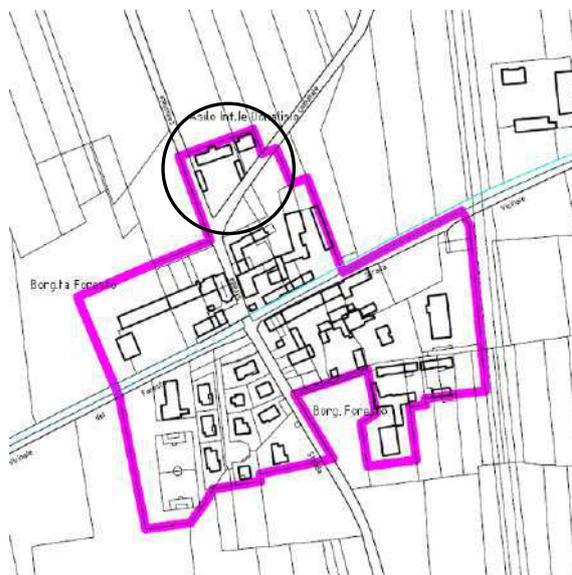
Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es) e Area R4



Area P1.4 (ora R5.16)



Area R4 (ex verde privato ined.) e Area P1.5



Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es)

REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA

IL SOTTOSCRITTO ATTESTA CHE LA PRESENTE

COPIA COMPOSTA DA N° 3 FOGLI E'

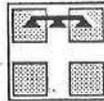
CONFORME ALL'ORIGINALE

- 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**
- . 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. 76 in data 20.3.90)

REGIONE PIEMONTE

ASSESSORATO URBANISTICA

TESTA 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

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/

91
L

REGIONE PIEMONTE

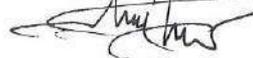
ASSESSORATO URBANISTICA

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

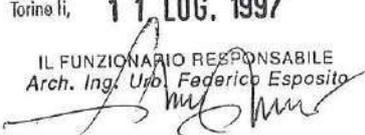
Segreteria della Giunta
Il funzionario verbalizzante
Giuliana BOTTERO

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, il 4.4.1997.....

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

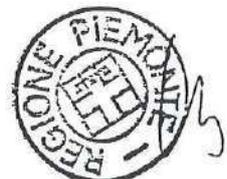
OGGETTO: Comune di CAVALLERMAGGIORE
Varianti al P.R.G.C.
L.R. 56/77 e s.m.i.

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.

È 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.

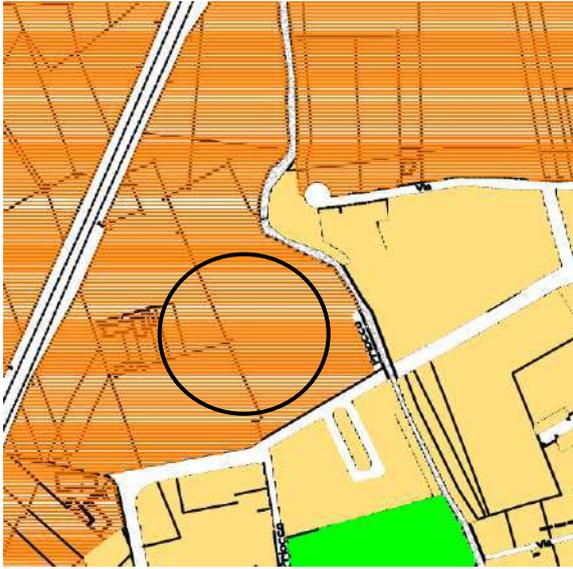
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

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

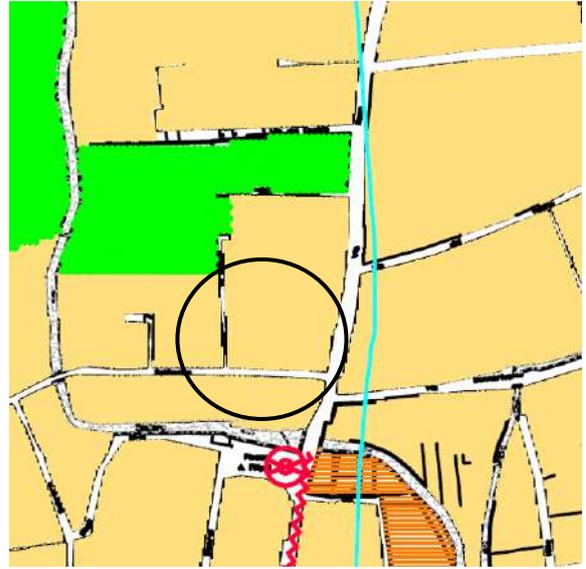
Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area R6.4	III	II – III	NO	NO
Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es)	II	II	NO	NO
Area R4	II	II	NO	NO
Area P1.4 (ora R5.16)	V	III – V	SI	SI
Area R4 (ex verde privato ined.)	III	III – IV	NO	NO
Area P1.5	V	V	NO	NO
Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es)	I	I – II	NO	SI
Area R3.2bF	II – III	II – III	NO	NO
Area R4MP (ex aree servizi 2/c1/01/es, 2/a2/01/es)	I	I – II	NO	SI
Area R4MP	III	II – III	NO	NO
Area P1.1MP	III	III	NO	NO

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Cavallermaggiore risultano per lo più compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica. In alcuni casi sarà necessario, alla prima occasione utile, aggiornare la classificazione acustica in base alle nuove destinazioni d'uso previste in sede della presente variante.



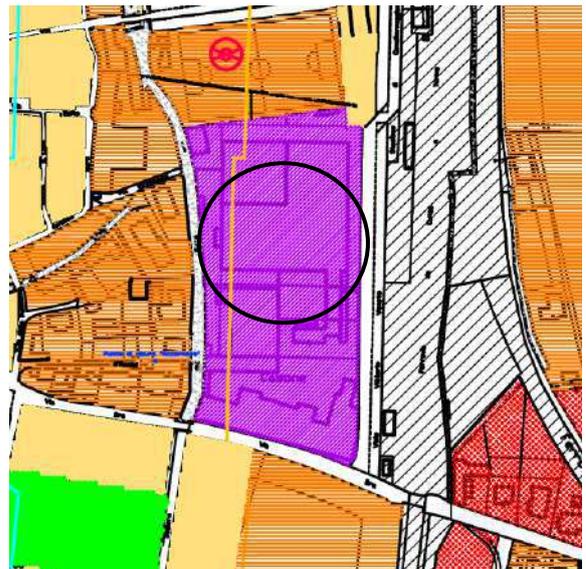
Area R6.4



Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es)



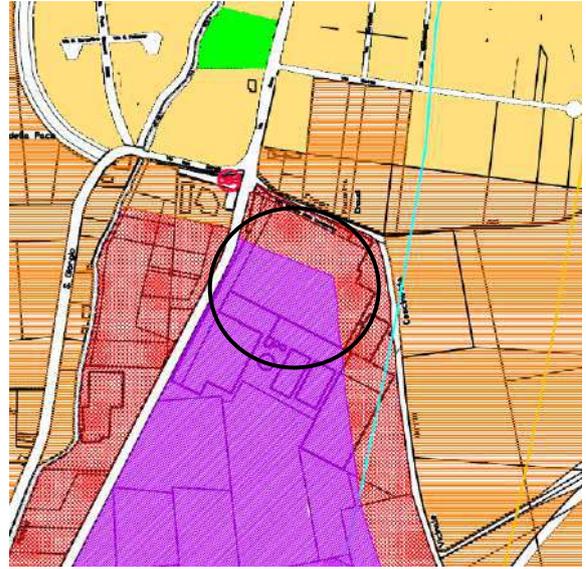
Area R4



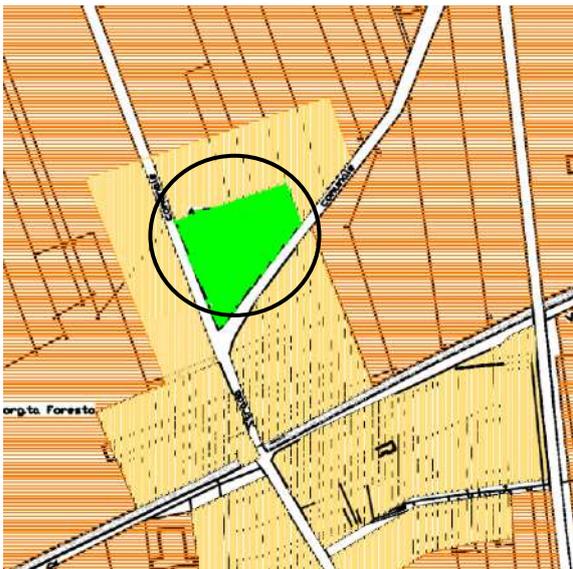
Area P1.4 (ora R5.16)



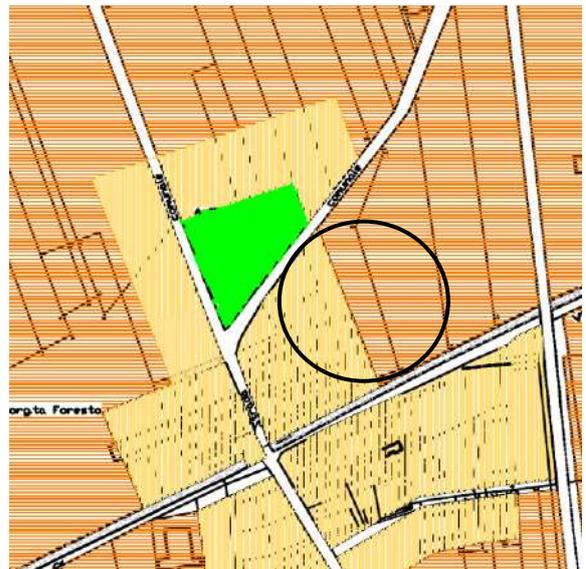
Area R4 (ex verde privato ined.)



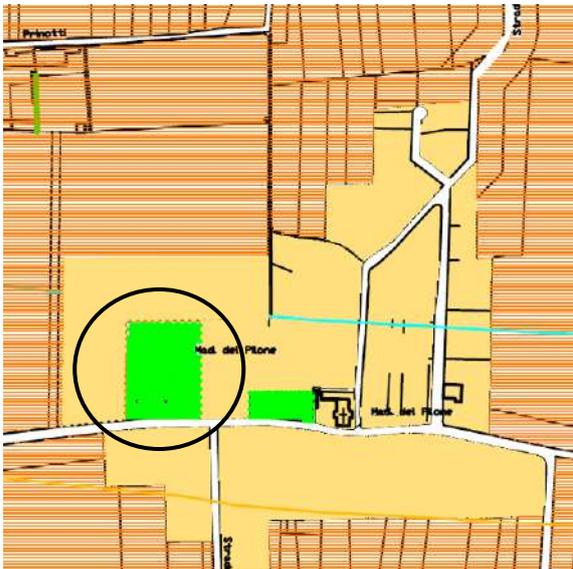
Area P1.5



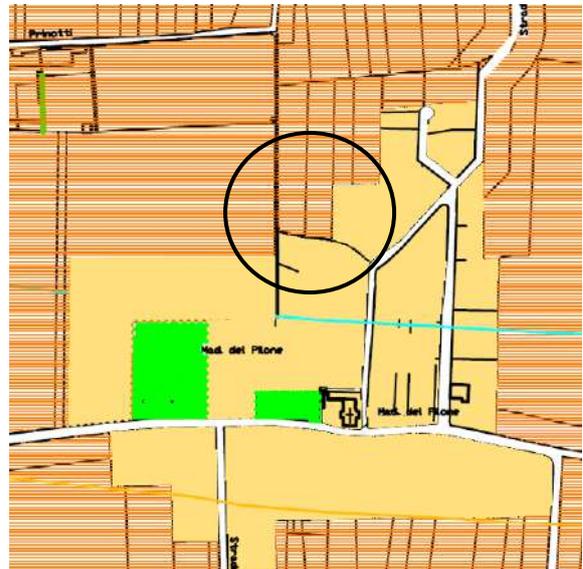
Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es,
3/a2/01/es, 3/d/09/es)



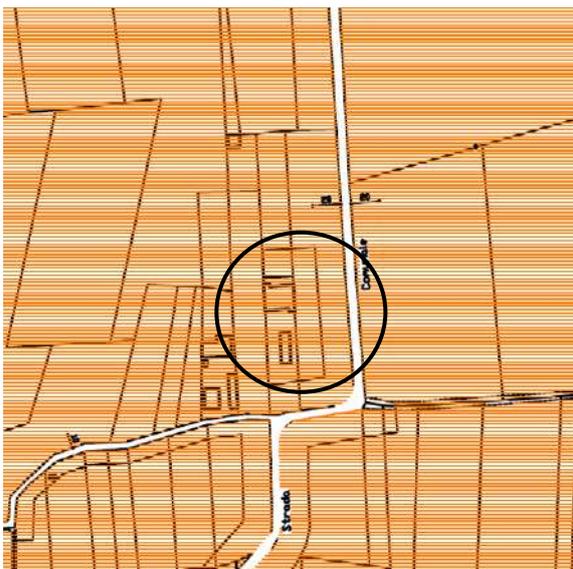
Area R3.2bF



Area R4MP (ex aree servizi
2/c1/01/es, 2/a2/01/es)



Area R4MP



Area P1.1MP

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

CL	DEFINIZIONE	TEMPI DI RIFERIMENTO EMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO IMMISSIONE		TEMPI DI RIFERIMENTO QUALITA'		RETINO L.R. 52/2000	COLORE L.R. 52/2000
		0600-2200	2200-0600	0600-2200	2200-0600	0600-2200	2200-0600		
I	AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE	45 DB(A)	35 DB(A)	50 DB(A)	40 DB(A)	47 DB(A)	37 DB(A)		VERDE
II	AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	50 DB(A)	40 DB(A)	55 DB(A)	45 DB(A)	52 DB(A)	42 DB(A)		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
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
V	AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI	65 DB(A)	55 DB(A)	70 DB(A)	60 DB(A)	67 DB(A)	57 DB(A)		VIOLA
VI	AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI	65 DB(A)	65 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)	70 DB(A)		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.

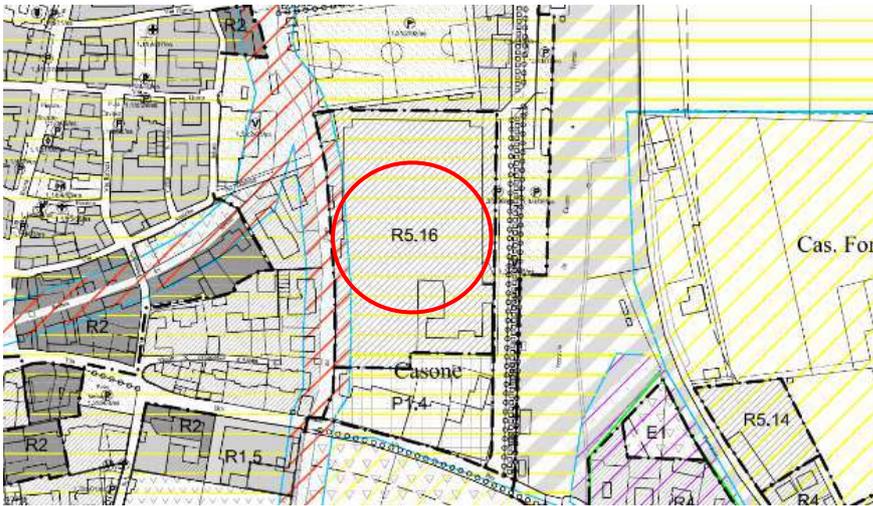
Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

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

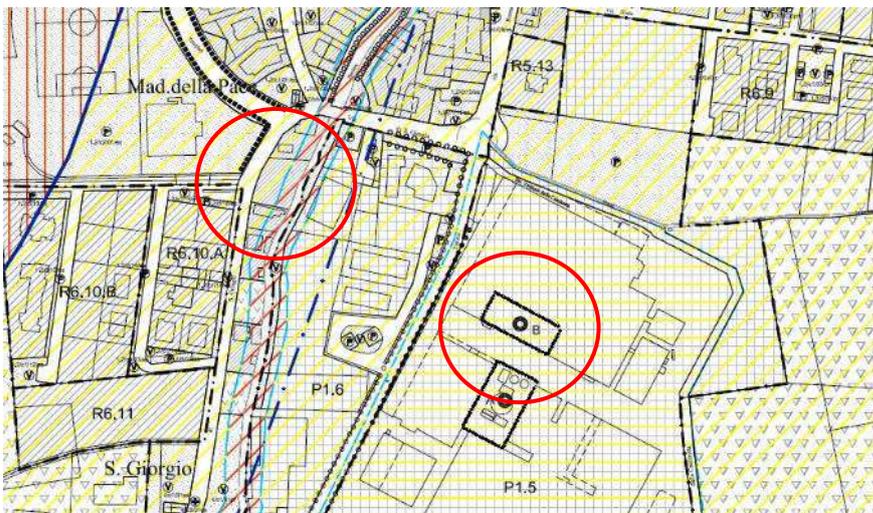
	zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	rif. stralcio di Piano
Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es)	residenziale	II.1	1
Area R4	residenziale	II.1 – IIIa.2	
Area P1.4 (ora R5.16)	residenziale	II.1 – IIIa.2	2
Area R4 (ex verde privato ined.)	residenziale	II.2 – IIIa.2	3
Area P1.5	produttiva	II.1	
Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es)	residenziale	II.1	4
Area R4MP (ex aree servizi 2/c1/01/es, 2/a2/01/es)	residenziale	I	5
Area R4MP	residenziale	II.4	



Stralcio 1: Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es) e area R4



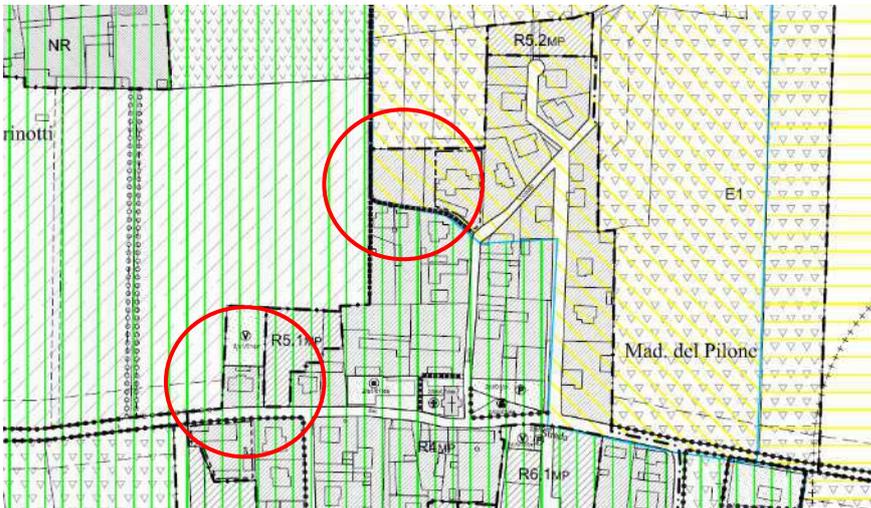
Stralcio 2: Area P1.4 (ora R5.16)



Stralcio 3: Area R4 (ex verde privato ined.) e area P1.5

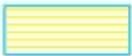


Stralcio 4: Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es)



Stralcio 5: Area R4MP (ex 2/c1/01/es, 2/a2/01/es) e area R4MP

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.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. n. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante parziale al P.R.G.C. riguardano:

- 1) Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali;
- 2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale;
- 3) Stralcio aree produttive;
- 4) Stralcio aree a standard pubblici;
- 5) Modifiche e precisazioni di carattere normativo;
- 6) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R..

7.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Cavallermaggiore, con tutti gli interventi descritti, ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 46 (*Piana tra Po e Stura di Demonte*, che risulta essere un ambito centrale nell'agroecosistema della pianura cuneese, che ospita buona parte dei maggiori centri agricoli del Piemonte sud-occidentale).

Il territorio comunale ricade all'interno del macroambito del "*paesaggio della pianura del seminativo*", all'interno del quale ricadono tutti gli interventi descritti.

Si opera all'interno dell'unità di paesaggio "*Piana tra Cavallermaggiore e Bra*" che fa normativamente riferimento alla tipologia n. VI "*Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità*" che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la "*Compresenza e consolidata interazione tra sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, e sistemi insediativi rurali tradizionali, in cui sono poco rilevanti le modificazioni indotte da nuove infrastrutture o residenze o attrezzature disperse*".

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 46, all'interno del quale

si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessita, ad esempio, di individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi veicolari e le piste ciclabili, compresi i coni visuali e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, la necessita, ad esempio, di conservare il tracciato naturale e mantenere gli alvei dei grandi corsi d'acqua.

Come prima analisi si intende individuare quali strategie, quali obiettivi generali e quali obiettivi specifici del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all'interno della tabella degli obiettivi dello specifico ambito interessato (ambito 46), se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico. Di riflesso le eventuali criticità che si dovessero evidenziare in tale analisi trovano rispondenza nella tabella Linee strategiche paesaggistico-ambientali.

Linee strategiche paesaggistico-ambientali								
n	LE STRATEGIE	Non contrasta	INTERVENTI VARIANTE					
n.n	GLI OBIETTIVI GENERALI	Effetti positivi	1	2	3	4	5	6
n.n.n	Gli obiettivi specifici	Contrasta						
1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO							
1.1	VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI							
1.1.1	Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati							
1.1.2	Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese							
1.1.3	Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr							
1.1.4	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale		Potenziamento delle relazioni tra Racconigi e Pollenzo	Potenziamento delle relazioni tra Racconigi e Pollenzo				
1.2	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PATRIMONIO NATURALISTICOAMBIENTALE							
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico		Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative

		attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari
1.2.2	Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche						
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado						
1.2.4	Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico						
1.3	VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI						
1.3.1	Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio						
1.3.2	Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati

1.3.3	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari
1.4	TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO						
1.4.1	Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale						
1.4.2	Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili						
1.4.3	Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva

		e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	scita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene
1.4.4	Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani						
1.5	RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO						
1.5.1	Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia						
1.5.2	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene
1.5.3	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione

		delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali	delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali
1.5.4	<i>Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato</i>						
1.5.5	<i>Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)</i>						
1.6	VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI						
1.6.1	<i>Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati</i>	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole
1.6.2	<i>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo</i>						
1.6.3	<i>Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con</i>						

	le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici						
1.6.4	Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico						
1.7	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI						
1.7.1	Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale						
1.7.2	Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione						
1.7.3	Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo						
1.7.4	Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative						
1.7.5	Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale						
1.7.6	Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale						
1.8	RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA						
1.8.1	Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana						
1.8.2	Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savi-	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savi-	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savi-	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savi-	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savi-	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savi-

		gliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	gliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	gliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	gliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	gliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene	salgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene
1.8.3	<i>Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari</i>						
1.8.4	<i>Valorizzazione e rifunionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici</i>						
1.8.5	<i>Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)</i>						
1.9	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE						
1.9.1	<i>Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi</i>						
1.9.2	<i>Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti</i>						
1.9.3	<i>Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti</i>						
2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA						
2.1	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA						
2.1.1	<i>Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee</i>	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative colturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali della produzione	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative colturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali della produzione	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative colturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali della produzione	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative colturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali della produzione	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative colturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali della produzione	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative colturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali

		agraria (suolo e acqua)	della pro- duzione agraria (suolo e acqua)				
2.1.2	Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque						
2.2	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA						
2.2.1	Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture						
2.3	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO						
2.3.1	Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione						
2.3.2	Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso						
2.3.3	Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse						
2.4	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE						
2.4.1	Salvaguardia del patrimonio forestale						
2.4.2	Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)						
2.5	PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE						
2.5.1	Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi						
2.5.2	Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale						
2.5.3	Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili						
2.6	PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI						
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali						
2.7	CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI						
2.7.1	Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto						
3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA						
3.1	RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE						
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						

3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera						
3.2	RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA						
3.2.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
3.3	SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA						
3.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA						
4.1	PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA						
4.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
4.2	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI						
4.2.1	Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte						
4.3	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI						
4.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
4.4	RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE						
4.4.1	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)						
4.5	PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI						
4.5.1	Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali						
5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI						
5.1	PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE						
5.1.1	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale						
5.2	ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO						
5.2.1	Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati						

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni di variante risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R.. Viene approfondito nella tabella successiva il rapporto tra gli obiettivi specifici dell'ambito in cui si interviene e gli interventi descritti all'interno della presente variante.

7.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici		Aree interessate
1) Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree di elevato interesse agronomico	Area R6.4
		Zona Fluviale Allargata (Torrente Macra)	
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	Area R3.2bF
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)			
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/	

2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	Area R4	
		Zona Fluviale Allargata (Torrente Macra)	Area R4	
		Area dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i7)		
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	Area R4MP	
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/		
3) Stralcio aree produttive	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	Area P1.4	
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	Area P1.1MP	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/	

4) Stralcio aree a standard pubblici	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale Torino-Nizza)	Area servizi 1.5/b4/01es	
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)		
		Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)	Area servizi 3/a1/01/es Area servizi 3/a2/01/es Area servizi 3/d/09/es	
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4) Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	Area servizi 2/c1/01/es Area servizi 2/a2/01/es	
P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/		
5) Modifiche e precisazioni di carattere normativo	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale Torino-Nizza)	Area R2	
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)		
		Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7) Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale Torino-Nizza)	Area P1.5	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/	

6) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		/	/
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella “Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante”, in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle N.d.A. è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Prescrizioni specifiche	Riscontro
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2); - zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici); - zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso"). <p><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>	
<p>Indirizzi comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	<p>Ricade all'interno della zona fluviale allargata del Torrente Macra uno degli interventi descritti al punto 1), relativo allo stralcio dell'area residenziale R6.4. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi che comportino aumenti della superficie impermeabile.</p> <p>Ricade all'interno del medesimo ambito l'intervento descritto al punto 2), relativo alla conversione di un mappale attualmente ad uso verde privato inedificabile alla destinazione residenziale edificabile. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali urbanizzati ed edificati, senza ricadute dirette sul sistema fluviale di riferimento. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi.</p>
<p>Direttive comma 8</p>	

<p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p>Prescrizioni <i>comma 11</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p>Indirizzi <i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>Ricade parzialmente all'interno delle aree di elevato interesse agronomico uno degli interventi descritti al punto 1), relativo allo stralcio dell'area residenziale R6.4. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi che comportino aumenti della superficie impermeabile.</p>
<p>Direttive <i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>Ricade in minima parte all'interno del medesimo ambito uno degli interventi descritti al punto 2), relativo all'aggiornamento della perimetrazione di una porzione di area R4. Tale intervento mira esclusivamente a riconoscimento di quanto attualmente esistente in quest'ambito andando a perimetrare all'interno dell'area i giardini privati in uso alla residenza presente. Per le ragioni citate si può, dunque, affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia particolari ricadute di carattere negativo.</p>
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<p><i>Nella Tav. P4 è rappresentata:</i> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).</p>	
<p>Indirizzi <i>comma 2</i> 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.</p>	<p>Uno degli interventi descritti al punto 4) relativo alla conversione di un'area attualmente ad uso servizi pubblici alla destinazione residenziale presso il concentrico, ricade nei pressi di un tratto di rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale: Torino-Nizza) facente parte di un sistema di Viabilità storica e patrimonio ferroviario. Si può però affermare con certezza che non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista dell'integrità dei tratti viari interessati, poiché non si modifica in alcun modo alcun tipo di previsione quantitativa dal punto di vista volumetrico o superficiale non prevedendo dunque alcun nuovo intervento trasformativo.</p>

<p>Direttive <i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>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;</p> <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>Ricadono nelle vicinanze del medesimo tratto viario due interventi descritti al punto 5), relativi a specifiche normative individuate per un lotto posto in area residenziale e per una porzione di area produttiva esistente. Si può però affermare con certezza che non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista dell'integrità dei tratti viari interessati, poiché non si modifica in alcun modo alcun tipo di previsione quantitativa dal punto di vista volumetrico o superficiale non prevedendo dunque alcun nuovo intervento trasformativo. In ogni caso, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono in modo da non interessare il tratto viario in modo negativo.</p>
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i></p>	
<p>Indirizzi <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	<p>Ricade all'interno dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4) uno degli interventi descritti al punto 2), relativo alla ripermetrazione con ampliamento superficiale dell'area residenziale R4MP. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali, in particolare sulla morfologia insediativa di riferimento, poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in un'area posta all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come un intervento di completamento dell'attuale tessuto discontinuo esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono, anche eventualmente dal punto di vista architettonico.</p>
<p>Direttive <i>comma 5</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento</p>	<p>Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.4) un intervento descritto al punto 2), relativo al cambio di destinazione d'uso di una porzione di mappale attualmente posta in area residenziale di ristrutturazione che viene ricondotto alla destinazione residenziale di recente impianto. Tale intervento risulta essere, di fatto, la correzione di un'imprecisione cartografica e mira ad aggiornare le tavole di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente in quest'ambito in riferimento alle proprietà in capo ai terreni interessati. Si può dunque affermare che tale intervento non abbia ricadute sulla morfologia insediativa di riferimento.</p> <p>Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.4) un intervento descritto al punto 2), relativo al cambio di destinazione d'uso di un'ampia area</p>

- storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
 - e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;
 - f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.

produttiva P1.4 che viene riconvertita alla destinazione residenziale. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali, in particolare sulla morfologia insediativa di riferimento che anzi risulta quella ottimale per tale intervento, poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in un'area posta all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come un intervento di rigenerazione urbana e di recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, anche prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Due degli interventi descritti al punto 4) relativi allo stralcio di aree servizi e la relativa riconversione alla destinazione residenziale esistente, ricadono all'interno di aree caratterizzate dalla medesima morfologia insediativa (m.i.4). Tali interventi non risultano avere impatti paesaggistico-ambientali sulla morfologia insediativa di riferimento che, anzi, risulta quella ottimale per tali modifiche, poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come interventi di rigenerazione urbana e recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, anche prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Uno degli interventi descritti al punto 5), relativo ad una specifica normativa per l'area residenziale R2 del concentrico ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.4). L'intervento non risulta avere impatti paesaggistico-ambientali sulla morfologia insediativa di riferimento e si specifica come si operi in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. La modifica è già finalizzata al recupero del tessuto edificato esistente, ma in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire ulteriormente sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte a

	<p>prevedere adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>
<p>Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7)</p>	
<p><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>	
<p>Direttive <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 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; c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale; d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso. 	<p>Ricade all'interno delle aree di dispersione insediativa prevalentemente specialistiche (m.i.7) l'intervento descritto al punto 2), relativo alla conversione di un mappale attualmente ad uso verde privato inedificabile alla destinazione residenziale edificabile. Tale intervento risulta avere limitati impatti sulla morfologia insediativa a cui ci si riferisce al presente articolo e si sottolinea come si vada ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti già attualmente urbanizzati ed edificati. L'intervento descritto risulta, di fatto, essere di completamento per le aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati e finalizzato alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante.</p> <p>Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.7) uno degli interventi descritti al punto 5), relativo ad una specifica normativa individuata per una porzione di area produttiva esistente P1.5 del concentrico. Si può affermare che non si abbiano ricadute di carattere negativo sulla morfologia insediativa a cui ci si riferisce al presente articolo prevedendo l'incremento dell'altezza assentita per un fabbricato in una limitata superficie di un'area esistente su suolo già impermeabilizzato in un ambito da tempo consolidato sul territorio. In ogni caso, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire ulteriormente sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui si opera, soprattutto dal punto di vista della mitigazione visiva degli interventi.</p>
<p>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</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></p>	

- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Direttive

comma 5

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

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;
- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Ricadono all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10) gli interventi descritti al punto 1), relativi allo stralcio totale o parziale delle aree residenziali R6.4 e R3.2bF. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale, in relazione alla morfologia insediativa in oggetto, gli interventi descritti al punto citato non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di ampie porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo, con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando interventi trasformativi che comportino aumenti di suolo impermeabile.

Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.10) uno degli interventi descritti al punto 2), relativo all'aggiornamento della perimetrazione di una porzione di area R4. Tale intervento mira esclusivamente a riconoscimento di quanto attualmente esistente in quest'ambito andando a perimetrare all'interno dell'area i giardini privati in uso alla residenza esistente. Per le ragioni citate si può, dunque, affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia particolari ricadute di carattere negativo sulla morfologia insediativa normata al presente articolo.

Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.10) uno degli interventi descritti al punto 3), relativo allo stralcio parziale dell'area per insediamenti produttivi P1.1MP. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale, in particolare in relazione alla morfologia insediativa in oggetto, l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi che comportino aumenti di suolo impermeabile.

Ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.10) uno degli interventi descritti al punto 4), relativo allo stralcio di un'area per servizi pubblici con riconversione alla destinazione residenziale. Si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come un intervento di rigenerazione urbana e di recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano ulteriori specifiche e precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono inserimento di tali previsioni

	<p>all'interno dell'ambito in cui ricadono, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi di recupero, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p> <p>Ricade all'interno sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11) uno degli interventi descritti al punto 1), relativo allo stralcio parziale dell'area residenziale 3.2bF. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi che comportino aumenti della superficie impermeabile.</p> <p>Uno degli interventi descritti al punto 4) relativo alla conversione di un'area attualmente ad uso servizi pubblici alla destinazione residenziale presso Frazione Foresto, ricade all'interno del medesimo ambito (m.i.11). Si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come un intervento di rigenerazione urbana e di recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano ulteriori specifiche e precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi di recupero, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>
--	--

Schede di approfondimento

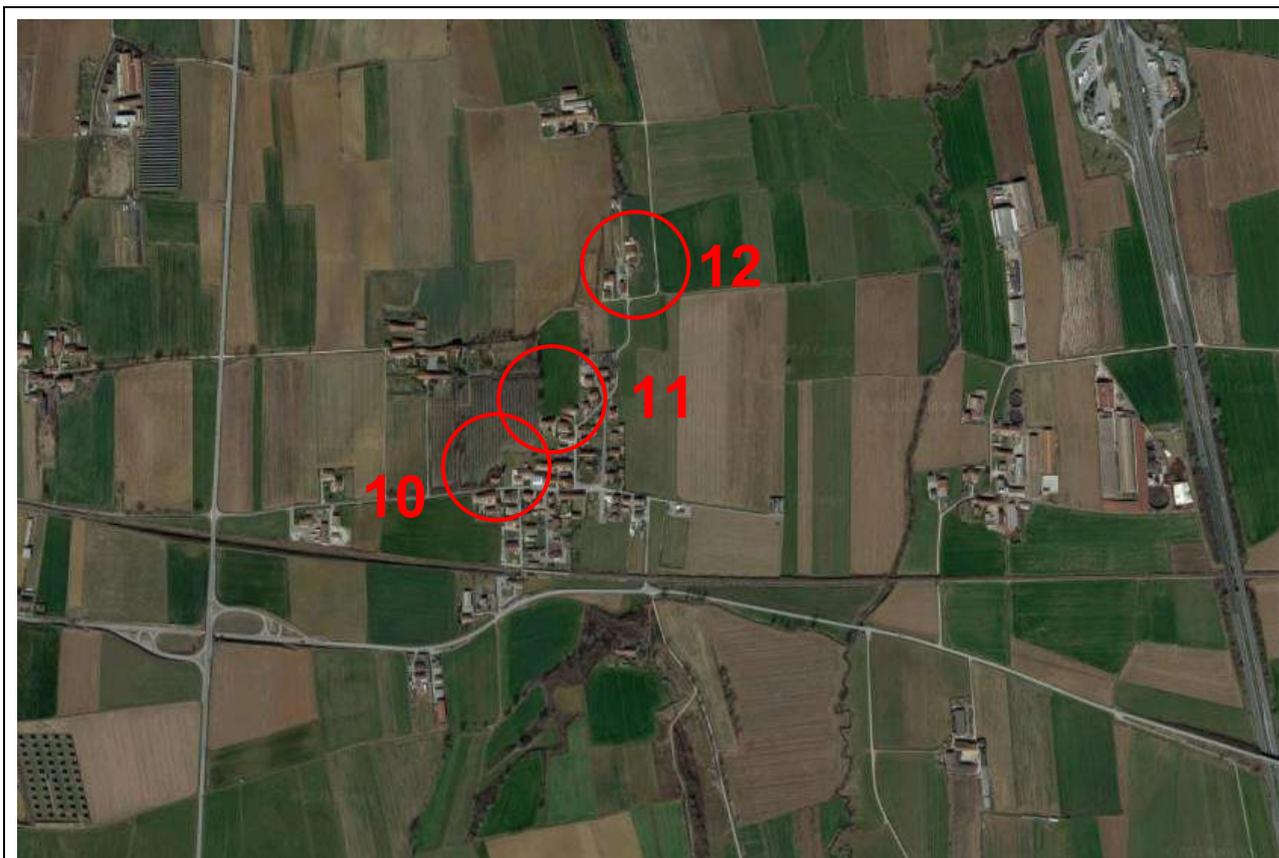
**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI
AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO**



Cavallermaggiore - concentrico



Cavallermaggiore - Foresto

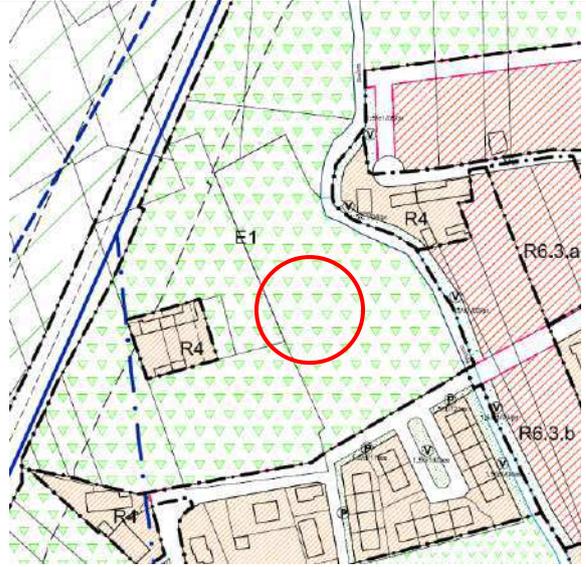
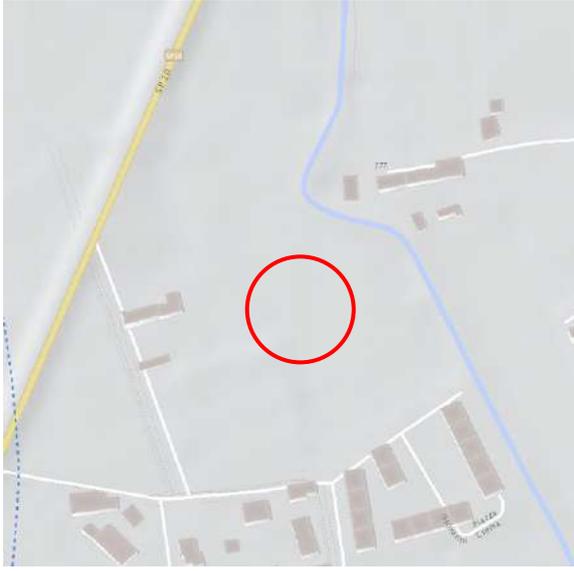
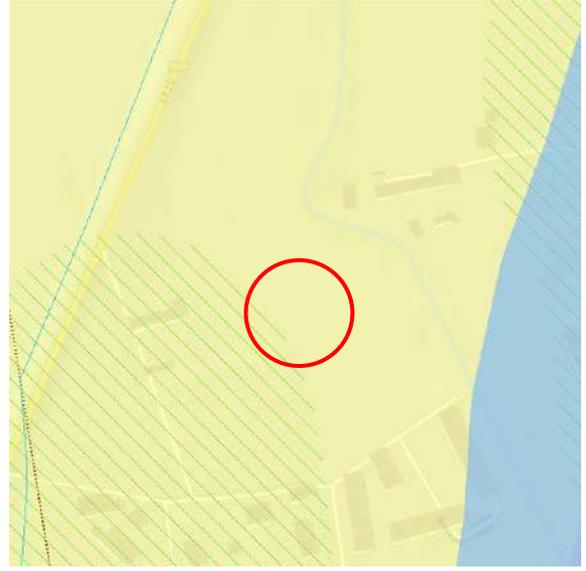


Cavallermaggiore – Madonna del pilone

1. Area residenziale R6.4 (stralcio totale)
2. Area residenziale R4 (ex R2)
3. Area servizi 1.5/b4/01es (ora R2)
4. Area produttiva P1.4 (ora R5.16)
5. Norma specifica in area residenziale R2
6. Area residenziale R4 (ex verde privato ined.)
7. Norma specifica in area produttiva P1.5
8. Aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es (ora R4F)
9. Area residenziale R3.2bF (stralcio parziale)
10. Aree servizi 2/c1/01/es, 2/a2/01/es (ora R4MP)
11. Area residenziale R4MP (ampliamento)
12. Area produttiva P1.1MP (stralcio parziale)

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Area residenziale R6.4 (stralcio totale)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u> <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u> <u>2004, n. 42):</u> -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aree di elevato interesse agronomico - Zona Fluviale Allargata (Torrente Macra) - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

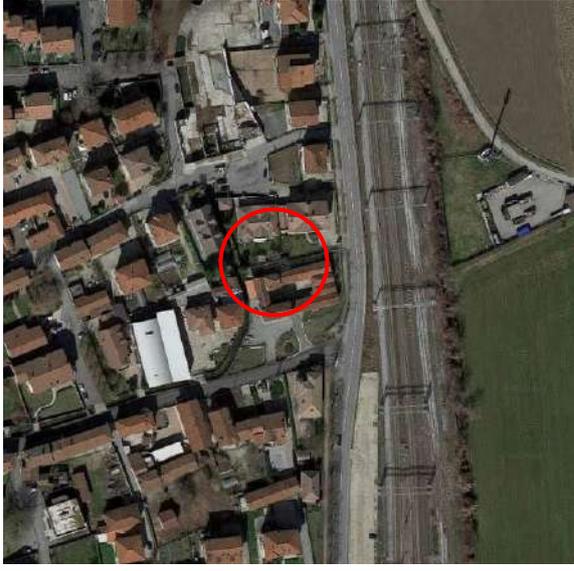
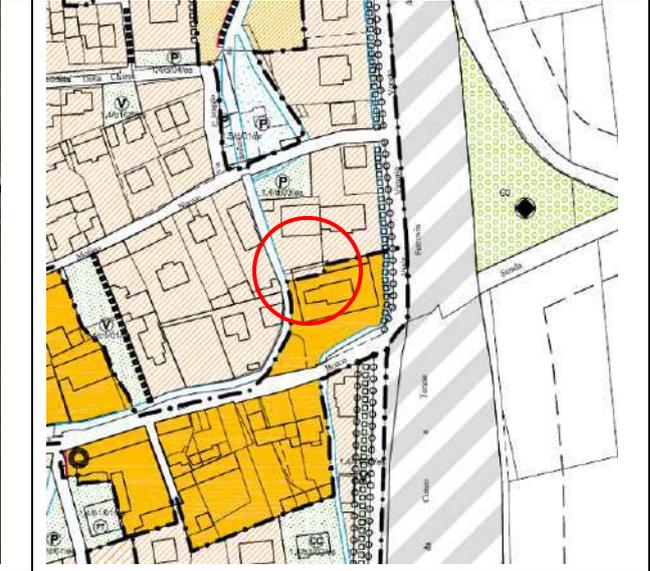
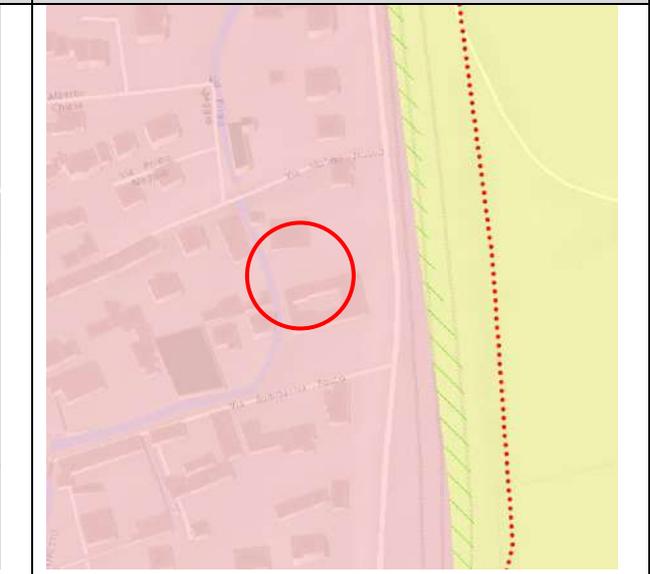
L'intervento riguarda lo stralcio dell'area residenziale R6.4. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi che comportino aumenti della superficie impermeabile.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

Area residenziale R4 (ex R2)

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>
<p><i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> -</p>	<p>- Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)</p>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

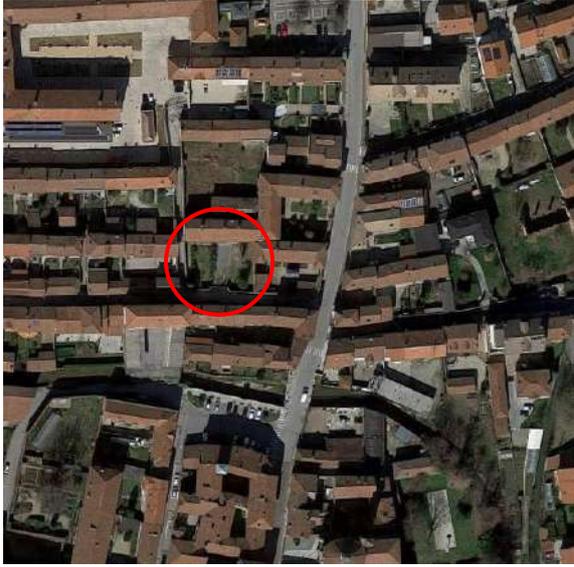
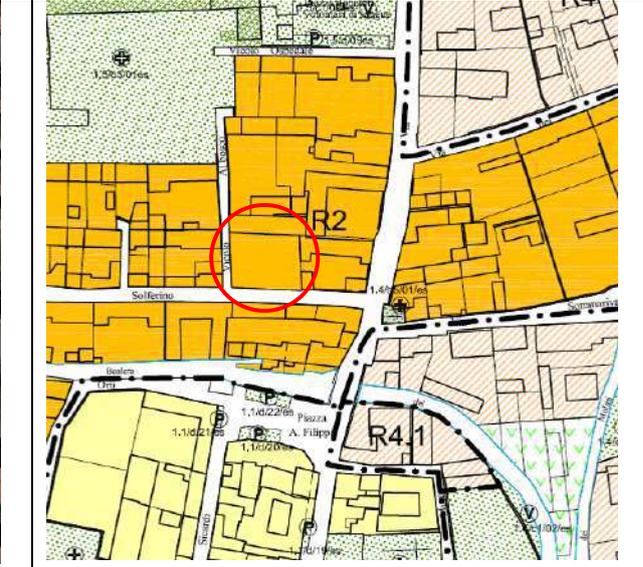
L'intervento riguarda il cambio di destinazione d'uso di una porzione di mappale attualmente posta in area residenziale di ristrutturazione R2 che viene ricondotto alla destinazione residenziale di recente impianto R4. Tale intervento risulta essere, di fatto, la correzione di un'imprecisione cartografica e mira ad aggiornare le tavole di piano a quella che risulta essere la reale situazione vigente in quest'ambito in riferimento alle proprietà in capo ai terreni interessati. Si può dunque affermare che tale intervento non abbia ricadute dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)

Area servizi 1.5/b4/01es (ora R2)

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u> <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u> <u>2004, n. 42):</u> -</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale Torino-Nizza) - Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

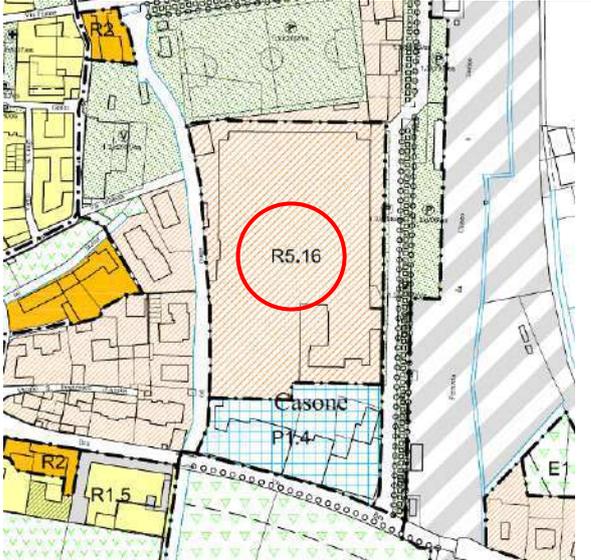
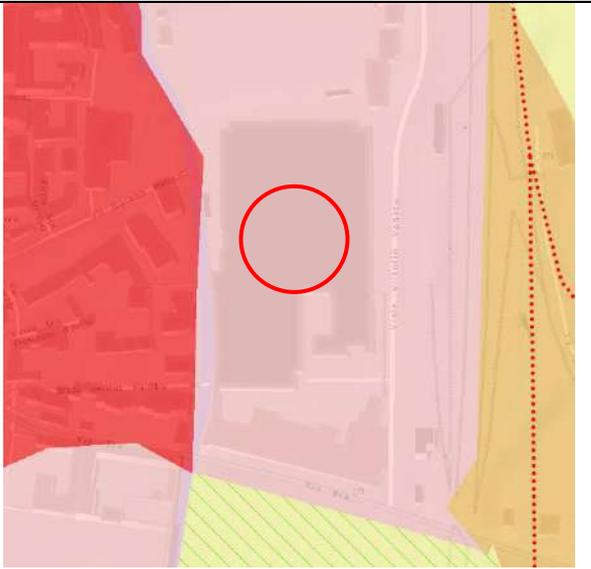
L'intervento riguarda la conversione di un'area attualmente ad uso servizi pubblici alla destinazione residenziale R2 presso il concentrico. Si può però affermare con certezza che non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista urbanistico, poiché non si modifica in alcun modo alcun tipo di previsione quantitativa dal punto di vista volumetrico o superficiale non prevedendo dunque alcun nuovo intervento trasformativo.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)

Area produttiva P1.4 (ora R5.16)

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>
<p><i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i></p> <p>-</p>	<p>- Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)</p>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

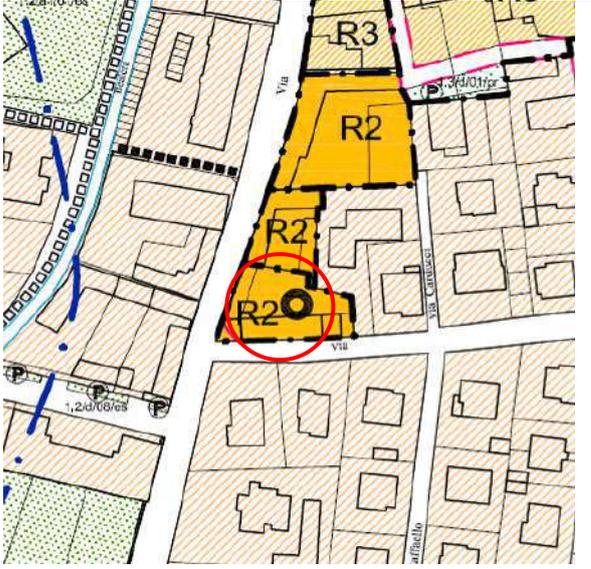
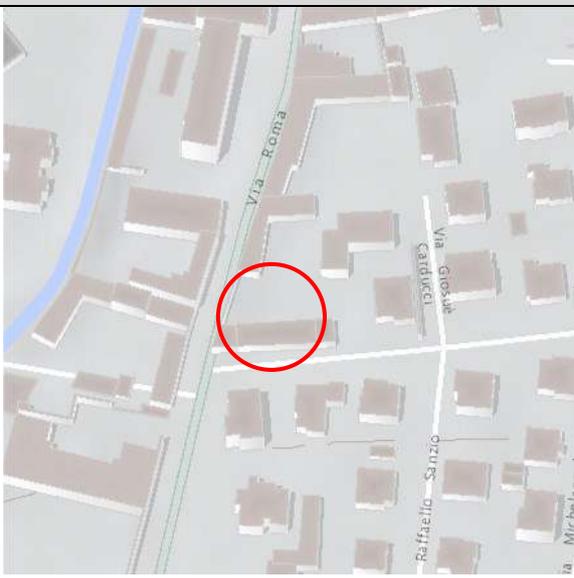
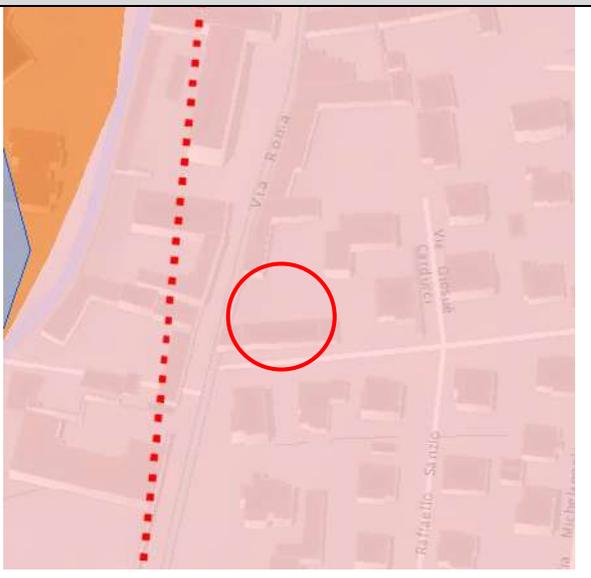
L'intervento riguarda il cambio di destinazione d'uso di un'ampia porzione dell'area produttiva P1.4 che viene riconvertita alla destinazione residenziale R5.16. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali, in particolare sull'ambito in cui si opera dal punto di vista paesaggistico-ambientale, poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in un'area posta all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come un intervento di rigenerazione urbana e di recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, anche prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 5)

Norma specifica in area residenziale R2

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale Torino-Nizza) - Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA
PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del
D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

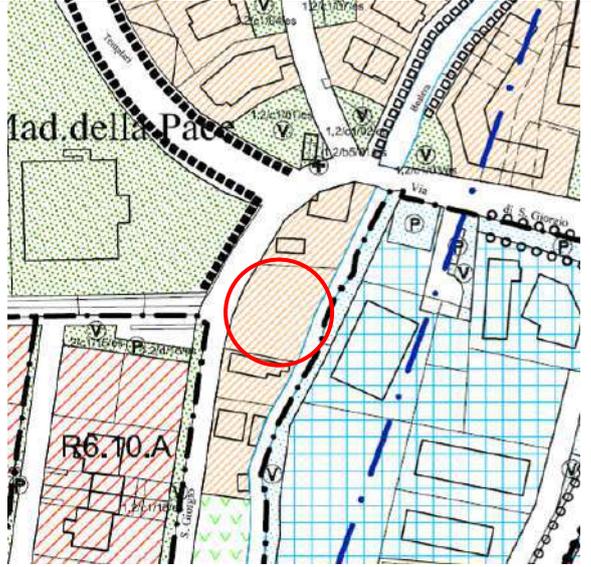
L'intervento riguarda una specifica normativa per una porzione dell'area residenziale R2 del concentrico. L'intervento non risulta avere impatti paesaggistico-ambientali e si specifica come si operi in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. La modifica è già finalizzata al recupero del tessuto edificato esistente, ma in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà comunque possibile intervenire ulteriormente sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte a prevedere adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 6)

Area residenziale R4 (ex verde privato ined.)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zona Fluviale Allargata (Torrente Macra) - Area dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i7)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE
(Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

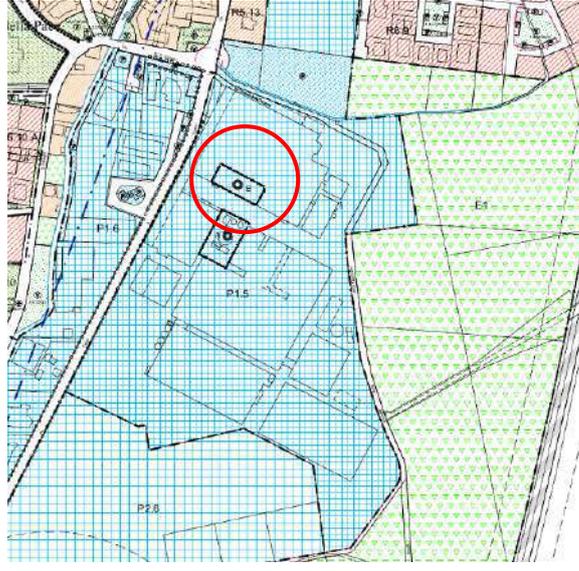
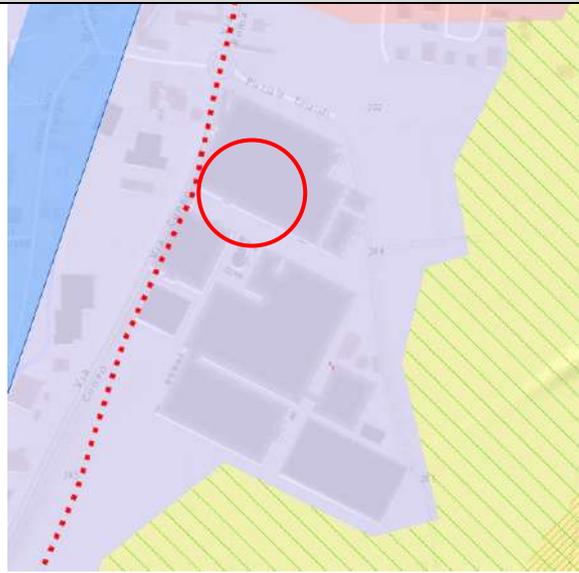
L'intervento riguarda la conversione di un mappale attualmente ad uso verde privato inedificabile alla destinazione residenziale edificabile. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali urbanizzati e edificati, senza ricadute dirette sull'intorno. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte a prevedere adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 7)

Norma specifica in area produttiva P1.5

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7) - Viabilità storica e patrimonio ferroviario – rete viaria di età moderna e contemporanea (Strada reale Torino-Nizza)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE
(Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

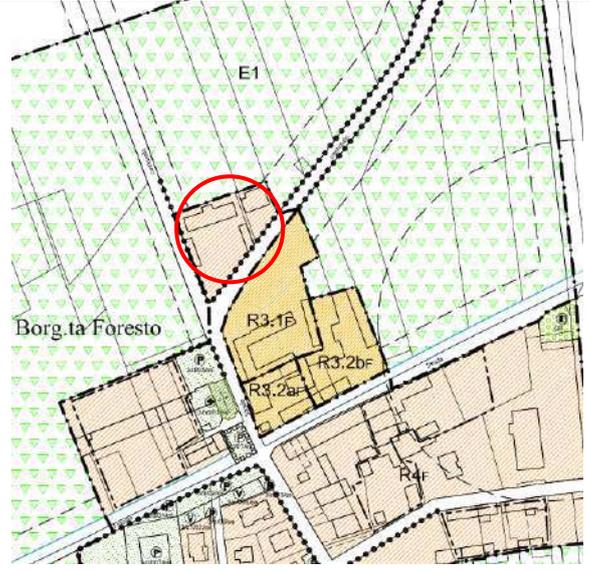
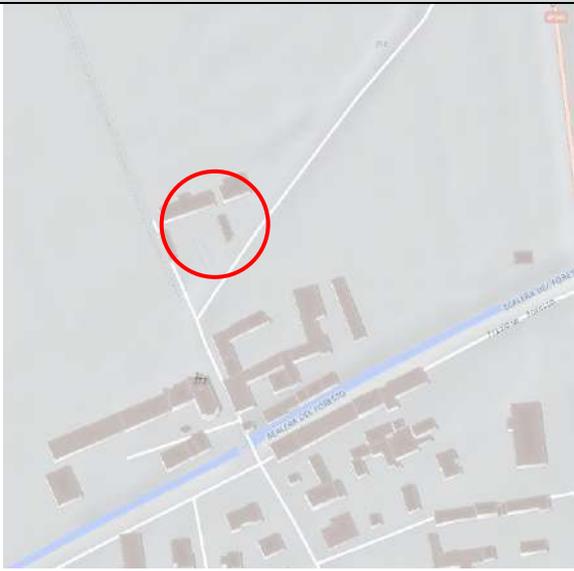
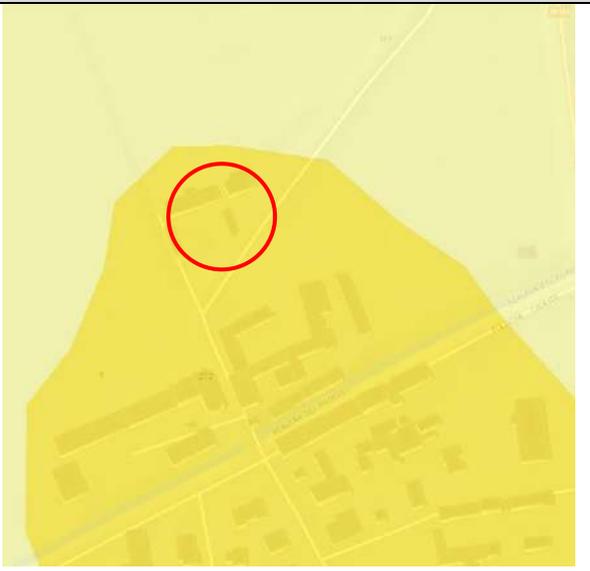
L'intervento riguarda una specifica normativa individuata per una porzione di area produttiva esistente P1.5 del concentrico. Si può affermare che non si abbiano ricadute di carattere negativo dal punto di vista paesaggistico-ambientale, prevedendo esclusivamente l'incremento dell'altezza assentita per un fabbricato in una limitata superficie di un'area esistente su suolo già impermeabilizzato in un ambito da tempo consolidato sul territorio. In ogni caso, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire ulteriormente sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui si opera, soprattutto dal punto di vista della mitigazione visiva degli interventi.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 8)

Aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es (ora R4F)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i></p> <p>-</p>	<p>- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)</p>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE
(Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

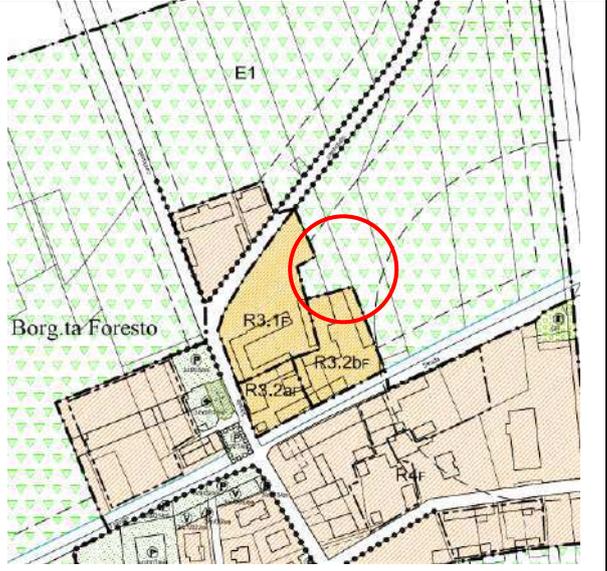
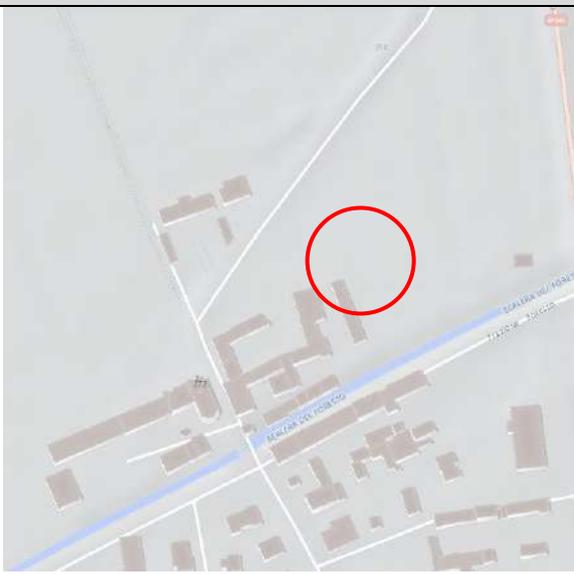
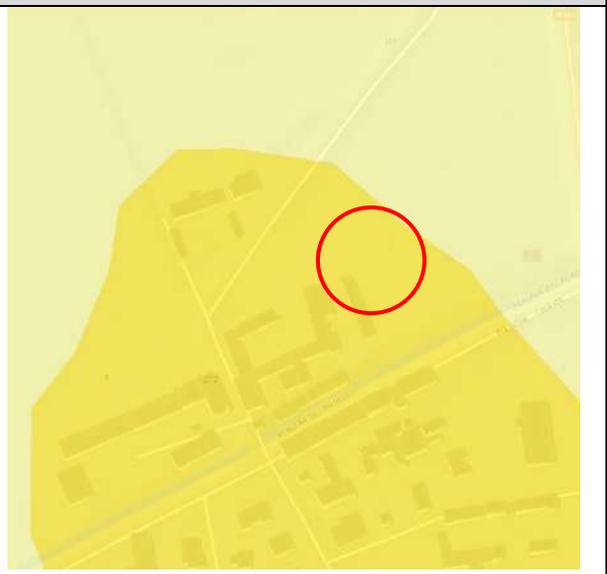
L'intervento riguarda la conversione di un'area attualmente ad uso servizi pubblici alla destinazione residenziale R4F. Si può però affermare con certezza che non si abbiano ricadute di alcun tipo dal punto di vista paesaggistico-ambientale o dal punto di vista urbanistico, poiché non si modifica in alcun modo alcun tipo di previsione quantitativa dal punto di vista volumetrico o superficiale non prevedendo, di fatto, alcun nuovo intervento trasformativo. Si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come un intervento di rigenerazione urbana e di recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano ulteriori specifiche e precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi di recupero, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 9)

Area residenziale R3.2bF (stralcio parziale)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10) - Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE
(Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

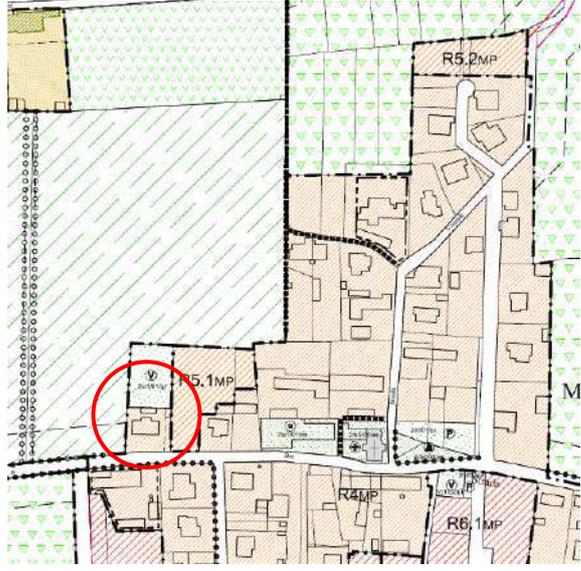
L'intervento riguarda lo stralcio dell'area residenziale R3.2bF. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi che comportino aumenti della superficie impermeabile.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 10)

Aree servizi 2/c1/01/es, 2/a2/01/es (ora R4MP)

<p>FOTO AEREA</p> 	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p>ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p>ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> -</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tessuti discontinui suburbani (m.i.4) - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE
(Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

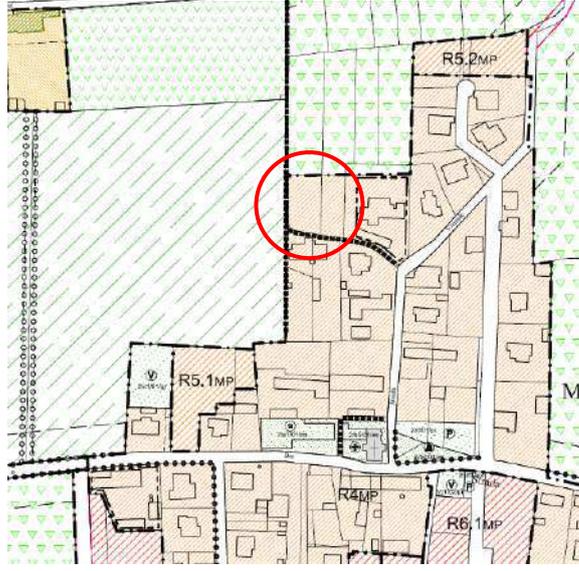
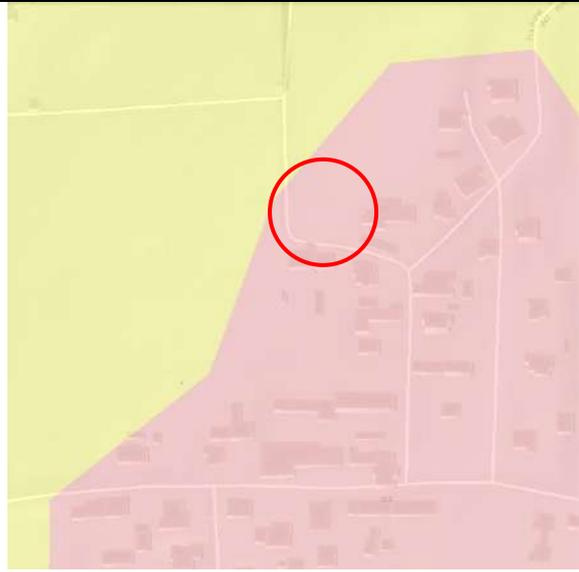
L'intervento riguarda lo stralcio di aree servizi e la relativa riconversione alla destinazione residenziale esistente R4MP. Tali interventi non risultano avere impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come interventi di rigenerazione urbana e recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, anche prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 11)

Area residenziale R4MP (ampliamento)

<p>FOTO AEREA</p> 	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p> 
<p>ESTRATTO TAV. P2</p> 	<p>ESTRATTO TAV. P4</p> 
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <i>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i> -</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <p>- Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)</p>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE
(Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento riguarda la ripermetrazione con ampliamento superficiale dell'area residenziale R4MP. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali, in particolare sull'ambito in cui si opera, poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in un'area posta all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come un intervento di completamento dell'attuale tessuto discontinuo esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, anche prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 12)

Area produttiva P1.1MP (stralcio parziale)

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi</u> <u>degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n.</u> <u>42):</u> -</p>	<p>- Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)</p>

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE
(Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

-

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento riguarda lo stralcio parziale dell'area per attività produttive P1.IMP. Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento descritto al punto citato non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi che comportino aumenti della superficie impermeabile.

CONCLUSIONI

In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R.. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Parziale n. 14 al P.R.G. del Comune di Cavallermaggiore alle previsioni 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.

È 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 la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 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

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 "*D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi*" contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)*" contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in maniera contestuale*";

J.1_Procedimento integrato per l'approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "*in sequenza*".

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato "*in maniera contestuale*". Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell'ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l'emissione del provvedimento di verifica da parte dell'autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).

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 verifichi il caso di esclusione occorrerà prevedere le eventuali correzioni, integrazioni, modifiche al progetto preliminare 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) Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali;
- 2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale;
- 3) Stralcio aree produttive;

- 4) Stralcio aree a standard pubblici;
- 5) Modifiche e precisazioni di carattere normativo;
- 6) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 14 del Comune di Cavallermaggiore, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano differenti settori.

1) Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali

Proposta di variante	Oggetto: stralcio totale area residenziale R6.4 (estratto 2)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Concentrico, Via Priocco <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 16 mapp. 123(p), 125, 280(p), 326(p), 328(p), 340(p), 343, 344(p), 345, 1470 <u>Destinazione vigente:</u> area di completamento urbano R6.4 <u>Destinazione in variante:</u> area agricola di salvaguardia ambientale E1 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola di salvaguardia ambientale <u>Classificazione geologica:</u> classe II.2 – IIIa.2 <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale	

Proposta di variante

Oggetto: stralcio parziale area residenziale R3.2bF (estratto 3)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Fr. Foresto

Identificativi catastali: Fg. 48 mapp. 131, 134, 136(p), 191

Destinazione vigente: area di ristrutturazione urbanistica R3.2bF

Destinazione in variante: area agricola di salvaguardia ambientale E1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola di salvaguardia ambientale

Classificazione geologica: classe II.1 – IIIa.2

Classificazione acustica: classe II – III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Come anticipato, la presente variante parziale al P.R.G. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L'Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma soprattutto delle riduzioni della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti, la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l'inserimento di una nuova capacità edificatoria all'interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all'utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest'ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l'utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee. Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie. Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontrino esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

All'interno della prima tabella si descrive lo stralcio totale dell'area R6.4, facente parte dell'ambito delle "aree di completamento urbano". L'area in oggetto si trova a nord del concentrico, lungo Via Priocco. Tale area insiste sui mappali n. 123(p), 125, 280(p), 326(p), 328(p), 340(p), 343, 344(p), 345 e 1470 del foglio 16 del catasto e ne viene chiesta la riconversione ad area E1 "aree agricole di salvaguardia ambientale" a causa

dell'intenzione da parte della proprietà di non eseguire alcun tipo di procedura per l'edificazione dell'area interessata.

Dallo stralcio dell'area R6.4 vengono recuperati e convertiti ad uso agricolo di salvaguardia ambientale (E1) mq. 33.476 di Superficie Territoriale e, conseguentemente, si recuperano mc. 25.107 di volume realizzabile per future esigenze di settore.

Nella seconda tabella si illustra lo stralcio parziale dell'area "di ristrutturazione urbanistica" R3.2bF esistente presso Frazione Foresto. Le superfici oggetto di stralcio, si trovano a nord-est del nucleo frazionale e ricadono sui mappali n. 131, 134, 136(p) e 191 del foglio 48 del catasto. Per motivazioni principalmente di natura economica viene richiesta da parte dei proprietari la riconversione a terreni agricoli E1 "aree agricole di salvaguardia ambientale" delle aree in oggetto.

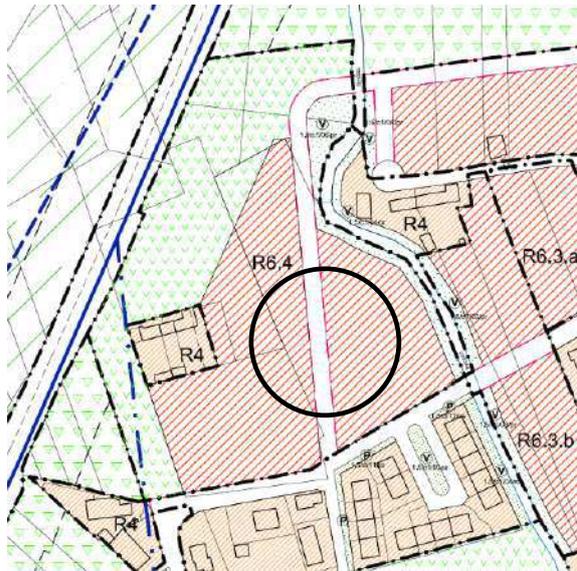
Dallo stralcio di questa porzione di area residenziale R3.2bF, e dalla sua riconversione ad area agricola di salvaguardia ambientale E1, vengono recuperati mq. 4.252,8 di Superficie Territoriale e, conseguentemente, si recuperano mc. 5.316 di volume realizzabile per future esigenze di settore.

Riassumendo, con le operazioni descritte al presente punto si riconverte alla destinazione agricola di salvaguardia ambientale una quantità di superficie pari a mq. 37.728,8 e si torna in possesso di una quantità di un volume edificabile pari a mc. 30.423, che restano in disponibilità per future esigenze di settore.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può dire che tutti gli interventi descritti al presente punto non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi.

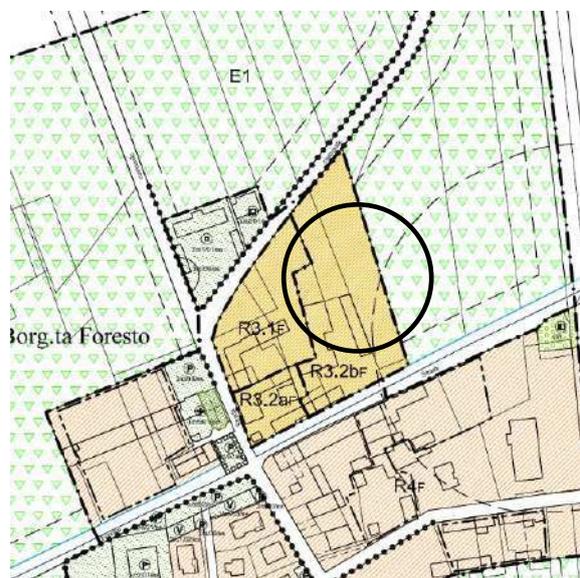
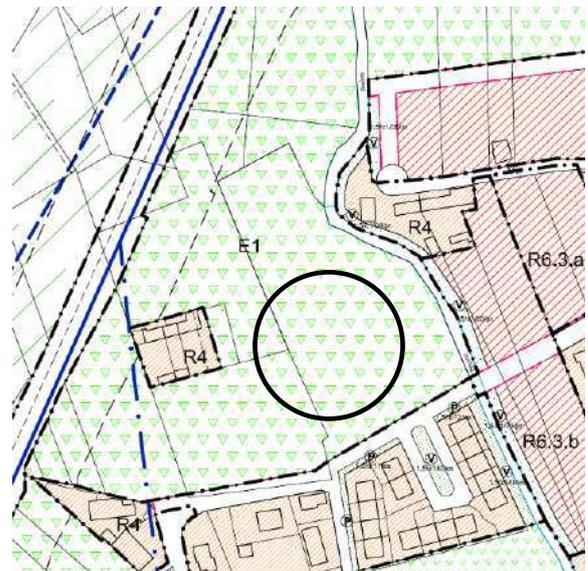
ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE

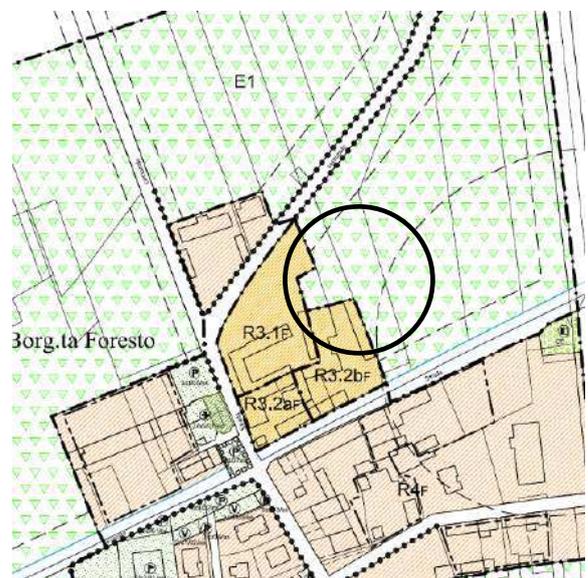


Area R6.4

VARIATO



Area R3.2bF



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

FOTO



Area R6.4



Area R3.2bF

2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale

Proposta di variante	Oggetto: incremento della capacità edificatoria in area residenziale R4 (estratto 5)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Concentrico, Via S. Giorgio <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 30, mapp. 111 <u>Destinazione vigente:</u> area ad uso verde privato inedificabile in area di recente impianto R4 <u>Destinazione in variante:</u> superficie edificabile in area di recente impianto R4 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso residenziale <u>Classificazione geologica:</u> classe II.2 – IIIa.2 <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale	

Proposta di variante

Oggetto: ripermimetrazione con ampliamento area residenziale R4MP (estratto 1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Fraz. Madonna del Pilone

Identificativi catastali: Fg. 57, mapp. 152(p), 347(p), 380(p)

Destinazione vigente: area agricola di salvaguardia ambientale E1

Destinazione in variante: area di recente impianto R4MP

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale

Classificazione geologica: classe II.4

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Proposta di variante

Oggetto: ripermimetrazione area residenziale R4 (estratto 1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Concentrico, Viale Vittorio Veneto

Identificativi catastali: Fg. 31, mapp. 100(p)

Destinazione vigente: area di ristrutturazione R2

Destinazione in variante: area di recente impianto R4

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale

Classificazione geologica: classe II.1 – IIIa.2

Classificazione acustica: classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Proposta di variante

Oggetto: individuazione area R5.16 (estratto 6)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Concentrico, Viale Vittorio Veneto

Identificativi catastali: Fg. 31, mapp. 1746, 1747
Fg. 31, mapp. 3291

Destinazione vigente: area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento P1.4

Destinazione in variante: area di completamento fondiario R5.16
area di recente impianto R4

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale

Classificazione geologica: classe II.1 – IIIa.2

Classificazione acustica: classe V

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Proposta di variante

Oggetto: aggiornamento perimetro area R4 (estratto 7)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Concentrico, Via Zoppieni

Identificativi catastali: Fg. 29, mapp. 47(p)

Destinazione vigente: area produttiva agricola E

Destinazione in variante: area di recente impianto R4

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale

Classificazione geologica: classe II.2

Classificazione acustica: classe III

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Come descritto al punto precedente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da diverse riduzioni e stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei familiari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento; senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale; variazioni in tal senso possono determinarsi da indici edificatori diversi o da aree ricomprese nelle perimetrazioni ma sulle quali vi sono imposti vincoli di utilizzo (sovente a verde) in quanto configurabili come pertinenze.

All'interno della prima tabella si intende descrivere la riconversione di una porzione di superficie attualmente individuata in piano come area ad uso verde privato inedificabile alla destinazione residenziale edificabile. Il mappale oggetto di cambio di destinazione, già attualmente perimetrato all'interno dell'area residenziale "di recente impianto" R4, è il n. 111 del Fg. 30 del catasto esistente a sud dell'abitato del concentrico, lungo Via S. Giorgio. Si prevede, dunque, lo stralcio della previsione vigente legata alla destinazione d'uso a verde privato inedificabile e si pone tale lotto, che misura una superficie pari a mq. 960,8, all'interno della Superficie Fondiaria dell'area R4 di riferimento.

Tale intervento comporta un incremento della capacità edificatoria pari a mc. 1.201.

Nella seconda tabella si descrive una modifica che riguarda la ripermimetrazione con parziale ampliamento superficiale dell'area residenziale "di recente impianto" R4MP esistente presso Frazione Madonna del Pilone. L'area oggetto di modifica è situata a nord dell'abitato frazionale ed interessa parte dei mappali n. 152, 347 e 380 del Fg. 57 del Catasto. Si prevede l'ampliamento della suddetta area residenziale per una superficie pari a mq. 1.768 attualmente facente parte delle "aree agricole di salvaguardia ambientale" E1. Tale operazione si conforma sostanzialmente come un completamento dell'area residenziale esistente e si effettua su una superficie posta comunque in posizione limitrofa ad altre aree edificate ed urbanizzate e posta all'interno della perimetrazione dei centri abitati. La modifica descritta comporta un incremento della quantità di volume realizzabile in zona pari a mc. 1.326.

Con la terza tabella si illustra, poi, un intervento che risulta essere sostanzialmente un aggiornamento cartografico legato alle proprietà in capo ai mappali coinvolti. Si intende riconvertire alla destinazione urbanistica R4 di area “di recente impianto” una piccola porzione di un mappale posto attualmente all’interno della destinazione R2 “aree di ristrutturazione”. La superficie in oggetto si individua nel concentrico nei pressi di Viale Vittorio Veneto e riguarda parte del lotto n. 100 del Fg. 31 del catasto. L’area interessata misura mq. 74,8 e tale riconversione alla destinazione residenziale di recente impianto R4 comporta un incremento della capacità edificatoria pari a mc. 93,5.

La quarta tabella descrive un intervento che riguarda la riconversione alla destinazione residenziale “di completamento fondiario” R5.16, che si individua ex novo, di una vasta porzione dell’area attualmente individuata in piano come area per “insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento” P1.4 esistente presso il concentrico lungo Viale Vittorio Veneto. L’area oggetto di cambio di destinazione misura una superficie pari a mq. 16.608,8 e ricade sui mappali n. 1746 e 1747 del Fg. 31 del catasto. Tale modifica urbanistica si rende necessaria a causa della imminente cessazione dell’attività produttiva attualmente insediata: tale evento ha costretto l’Amministrazione Comunale ad affrontare anticipatamente le problematiche e le questioni legate alla riconversione ed al recupero dell’area interessata.

Come detto, con tale intervento si torna in possesso di una quantità pari a mq. 16.608,8 di superficie territoriale ad uso produttivo, che resta in disponibilità per future esigenze di settore. In modo conseguenziale, la riconversione alla destinazione residenziale di tale superficie comporta un incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale pari a mc. 13.287.

Nell’ambito del medesimo intervento, anche la superficie pari a mq. 550,5 ad uso produttivo P1.4 attualmente individuata sul mappale n. 3291 del Fg. 31 viene riconvertita alla destinazione residenziale della confinante area “di recente impianto” R4 del concentrico, comportando un incremento della capacità edificatoria pari a mc. 688.

All’interno della quinta tabella si illustra un intervento riguardante un mero aggiornamento cartografico relativo al recepimento di una reale situazione vigente in atto presso l’area residenziale R4 posta sul mappale n. 201 del Fg. 29 del catasto, per la quale si riconosce una lieve ripermimetrazione superficiale che interessa una superficie pari a mq. 675 del mappale n. 47 del Fg. 29. La perimetrazione va dunque a comprendere all’interno dell’area una superficie su cui ricade attualmente il giardino privato dell’abitazione presente in zona, andando così a riconoscere in piano quella che risulta essere la reale situazione vigente in quest’ambito. Tale aggiornamento comporta urbanisticamente, comunque, un incremento della dotazione volumetrica per il settore residenziale pari a mc. 843.

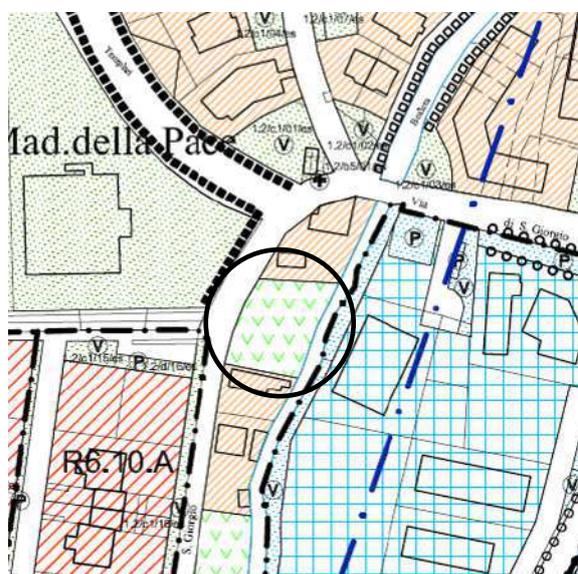
Si intende anticipare al presente punto un intervento descritto più approfonditamente all’interno del seguente punto 3.4, relativo allo stralcio di alcune aree attualmente indicate in Piano come “aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale” a servizio di zone residenziali e la contestuale conversione alla destinazione residenziale. Tali interventi si rendono necessari e fondamentali al fine di permettere un consono quanto necessario ed imprescindibile recupero di strutture esistenti un tempo destinate ad attività di servizio

pubblico, quali ad esempio quello scolastico, che risultano attualmente in disuso. In seguito a questo tipo di modifica, si è urbanisticamente calcolato un incremento volumetrico per il settore residenziale pari a mc. 4.138,5 dovuto alla volumetria e alle superfici recuperate ed annesse a tale destinazione.

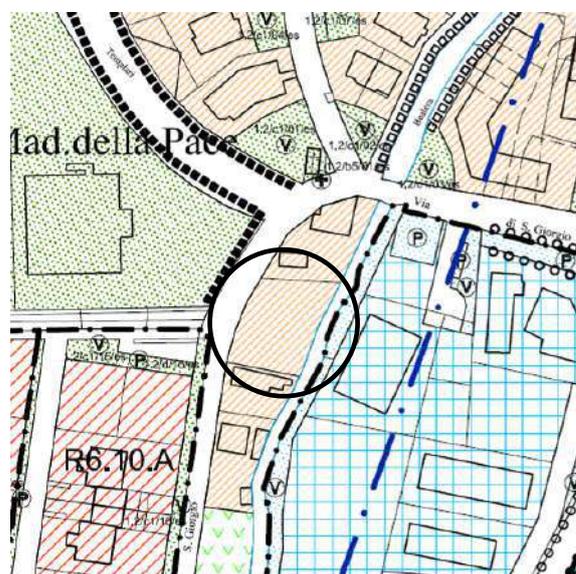
Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali sugli ambiti di riferimento, poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Per molti dei casi descritti si può dire che si tratti, di fatto, di interventi di completamento dell'attuale tessuto discontinuo residenziale esistente. Si sottolinea come, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte, sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, anche prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

ESTRATTI P.R.G.

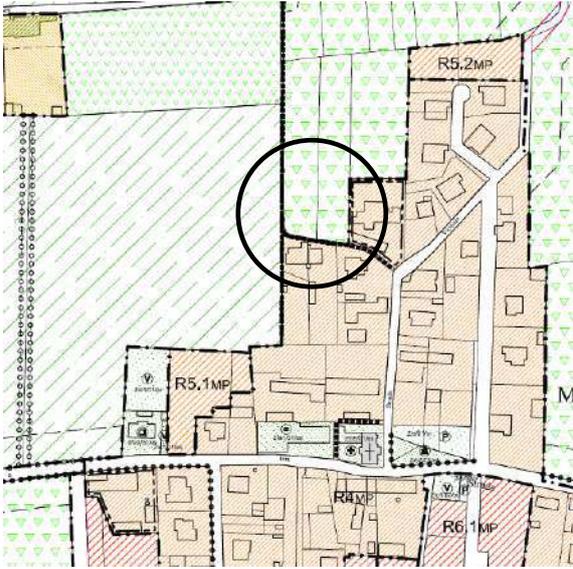
VIGENTE



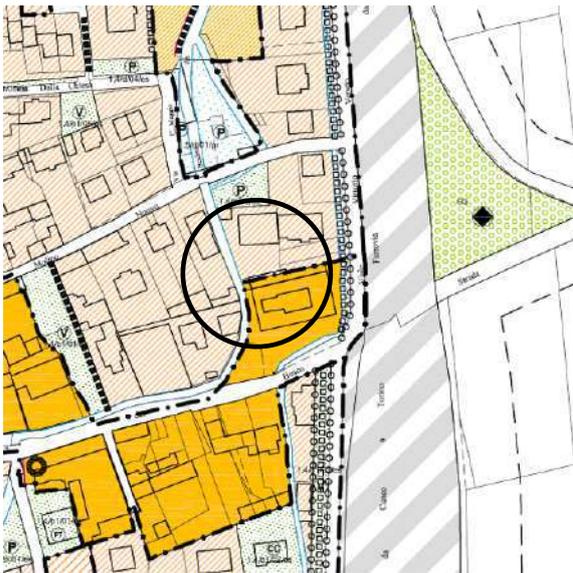
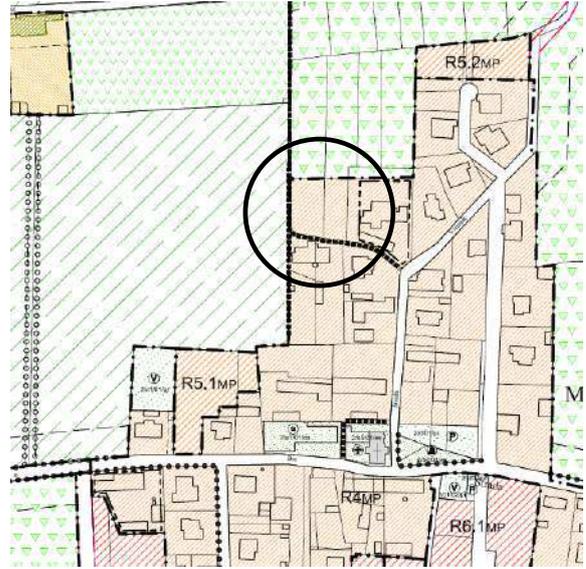
VARIATO



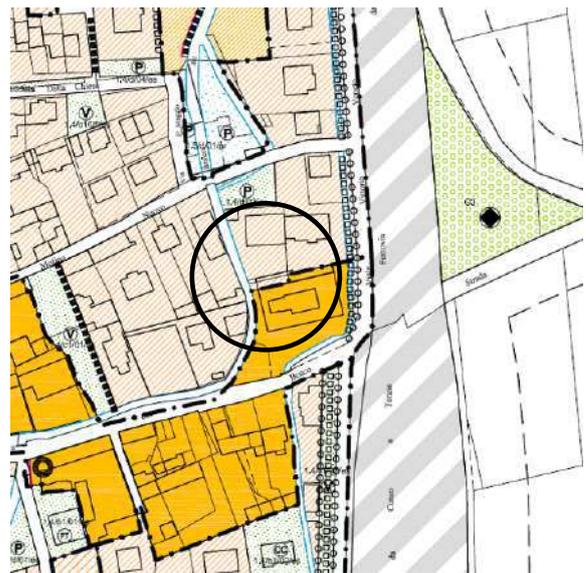
Area R4 (ex verde privato ined.)



Area R4MP

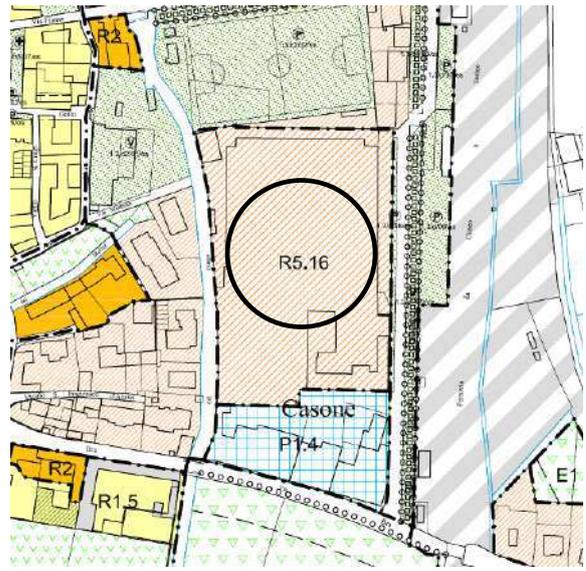


Area R4 (ex R2)





Area R5.16 (ex P1.4)



Area R4



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
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		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
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



Area R4 (ex verde privato ined.)



Area R4MP



Area R5.16 (ex P1.4)



Area R4

3) Stralcio aree produttive

Proposta di variante	Oggetto: stralcio parziale area produttiva P1.1MP (estratto 1)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Fraz. Madonna del Pilone <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 57, mapp. 46(p), 345(p) <u>Destinazione vigente:</u> area per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento P1.1MP <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva agricola E <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione geologica:</u> classe II.4 <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale	

Come per i settori precedentemente analizzati anche in campo produttivo si prevedono variazioni consistenti sommariamente nella riduzione e contrazione delle previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente. Anche in questo caso tale tipologia di modifiche risulta essere estremamente importante poiché assicura una dotazione di capacità edificatoria che ritorna in gioco per poter essere impiegata nuovamente. La nuova disponibilità consente dunque di mantenere/incrementare la caratteristica che contraddistingue questo strumento urbanistico; ovvero la sua flessibilità e capacità di adattamento alle situazioni che si presentano nel corso della sua validità. Ciò detto, entrando nel vivo della tipologia di modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell'attuale periodo economico-finanziario che caratterizza il presente decennio ed in particolar modo i settori produttivi, di dare seguito ad alcune richieste formulate dalla proprietà dei terreni indicati con le quali è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tali superfici. Pertanto, si è deciso di assecondare tali esigenze private senza però mettere in alcun modo in discussione le restanti superfici. Ciò si determina, in alcuni casi, ridefinendo il perimetro di alcune zone riconvertendole parzialmente in area agricola, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse all'utilizzazione della restante area. La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene momentaneamente mantenuta in disponibilità per soddisfare nuove future esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale.

Nella tabella precedente si intende descrivere il parziale stralcio dell'area per "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" P1.IMP esistente presso Frazione Madonna del Pilone, a nord dell'abitato frazionale. Per l'area in oggetto viene previsto, per ragioni di natura prevalentemente economica, lo stralcio della porzione insistente su parte dei mappali n. 46 e 345 del Fg. 57 del catasto e la sua riconversione ad area a destinazione "produttiva agricola" E.

L'operazione descritta comporta un decremento, ed un recupero, di superficie territoriale per il settore produttivo pari a mq. 3.984.

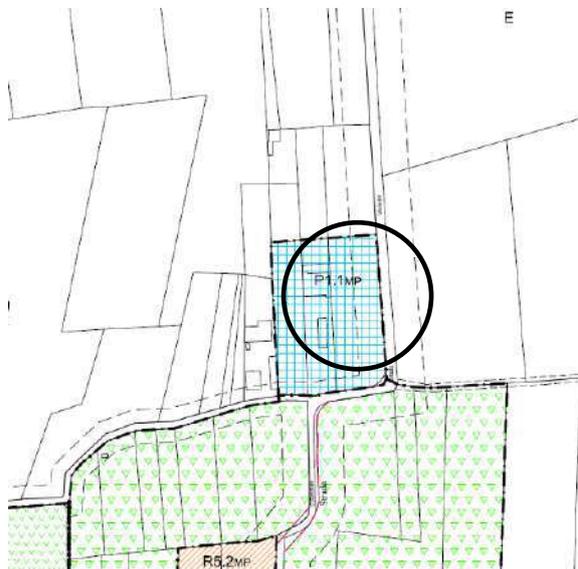
Evidentemente non occorre effettuare altri approfondimenti del caso poiché trattasi di una semplice operazione di riduzione di area produttiva con recupero di capacità edificatoria secondo le quantificazioni dimensionali precisate nel punto dedicato alle verifiche.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può dire che l'intervento descritto al presente punto non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi.

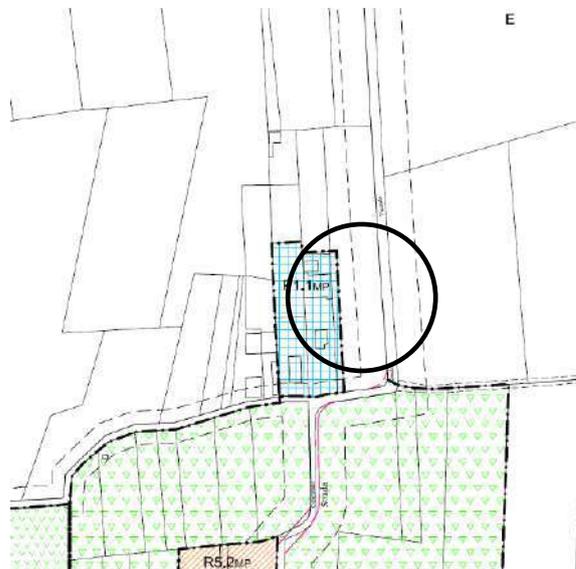
Si rammenta, infine, al presente punto un intervento descritto in modo più approfondito al punto precedente, legato alla riconversione di una superficie attualmente ad uso produttivo alla destinazione d'uso residenziale. Tale intervento comporta il recupero di superficie in dotazione alla destinazione produttiva pari a mq. 17.159,3.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Area P1.1MP

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

FOTO



Area P1.1MP

4) Stralcio aree a standard pubblici

Proposta di variante	Oggetto: stralcio area 1.5/b4/01/es (estratto 4)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Concentrico, Via Solferino <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 31 mapp. 141 <u>Destinazione vigente:</u> area per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale 1.5/b4/01/es <u>Destinazione in variante:</u> area di ristrutturazione R2 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale <u>Classificazione geologica:</u> classe II.1 <u>Classificazione acustica:</u> classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale	

Proposta di variante

Oggetto: stralcio aree 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es (estratto 3)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Fraz. Foresto

Identificativi catastali: Fg. 48 mapp. 160, 174(p), 193

Destinazione vigente: area per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es

Destinazione in variante: area di recente impianto R4F

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale

Classificazione geologica: classe II.1

Classificazione acustica: classe I

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Proposta di variante

Oggetto: stralcio aree 2/a2/01/es e 2/c1/01/es (estratto 1)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Fraz. Madonna del Pilone

Identificativi catastali: Fg. 57 mapp. 214

Destinazione vigente: area per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale 2/a2/01/es e 2/c1/01/es

Destinazione in variante: area di recente impianto R4MP

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale

Classificazione geologica: classe I

Classificazione acustica: classe I

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Al presente punto si intende descrivere lo stralcio di alcune aree attualmente indicate in Piano come “aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale” a servizio di zone residenziali e la contestuale conversione alla destinazione residenziale. Gli interventi di seguito descritti si rendono necessari e fondamentali al fine di permettere un consono quanto necessario ed imprescindibile recupero di strutture esistenti un tempo destinate ad attività di servizio pubblico, quali ad esempio quello scolastico, che risultano attualmente in disuso.

All'interno della prima tabella si intende descrivere la riconversione alla destinazione residenziale dell'area attualmente denominata 1.5/b4/01/es, individuata presso il concentrico lungo Via Solferino e ricadente sul mappale n. 141 del Fg. 31 del catasto. Tale area, che ospitava un centro anziani, viene ricompreso all'interno del tessuto urbanistico residenziale “di ristrutturazione” R2 di cui fa parte. In seguito a tale intervento, che comporta la riconversione di una superficie pari a mq. 766, viene urbanisticamente considerato un incremento pari a mc. 1.612,5 di volumetria per il settore residenziale, equivalenti alla volumetria del fabbricato annesso alla destinazione R2.

Con la seconda tabella si illustra la riconversione alla destinazione residenziale R4F del complesso edificato composto dalle zone servizi denominate 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es attualmente individuate presso Frazione Foresto, a nord dell'abitato frazionale, sui mappali n. 160, 174(p) e 193 del Fg. 48 del catasto. Tali aree, che vedevano la presenza rispettivamente di una scuola materna, di una scuola elementare e di un'area ad uso parcheggio, vengono ricomprese all'interno del tessuto edificabile della vicina area residenziale “di recente impianto” R4F. In seguito a tale intervento, che comporta la riconversione alla destinazione residenziale di una superficie pari a mq. 2.520 (di cui mq. 2.458,5 attualmente ad uso servizi e mq. 61,5 di viabilità interna), viene urbanisticamente considerato un incremento pari a mc. 1.890 di volumetria per il settore residenziale, in relazione alla quantità di superficie riconvertita alla destinazione residenziale R4F.

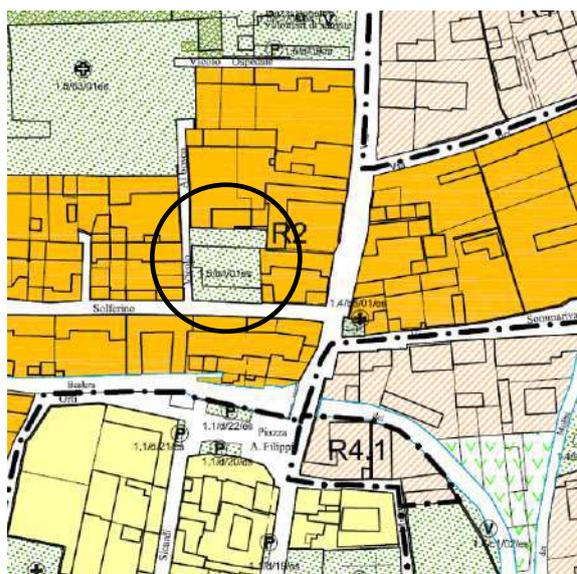
Nella terza tabella si descrive un intervento riguardante la riconversione alla destinazione residenziale R4MP del complesso edificato composto dalle zone servizi denominate 2/a2/01/es e 2/c1/01/es attualmente individuate presso Madonna del Pilone, a ovest dell'abitato frazionale, sul mappale n. 214 del Fg. 57 del catasto. Tali aree, che vedevano la presenza rispettivamente di una scuola elementare e di un'area ad uso verde attrezzato e non esistente, vengono ricomprese all'interno del tessuto edificato della vicina area residenziale “di recente impianto” R4MP. In seguito a tale intervento, che comporta la riconversione di una superficie pari a mq. 848, viene urbanisticamente considerato un incremento pari a mc. 636 di volumetria per il settore residenziale, in relazione alla superficie riconvertita alla destinazione residenziale R4MP.

Ai fini delle verifiche urbanistiche si ha dunque uno stralcio totale per le superfici destinate a standard pubblici pari a mq. 4.072,5 (766 + 2.458,5 + 848) che rientra comunque nei limiti consentiti per le modifiche da effettuarsi per mezzo di variante parziale. Come anticipato nel precedente capitolo dedicato 3.2, si è calcolato un incremento volumetrico per il settore residenziale pari a mc. 4.138,5 dovuto alla volumetria ed alle superfici recuperate ed annesse a tale destinazione.

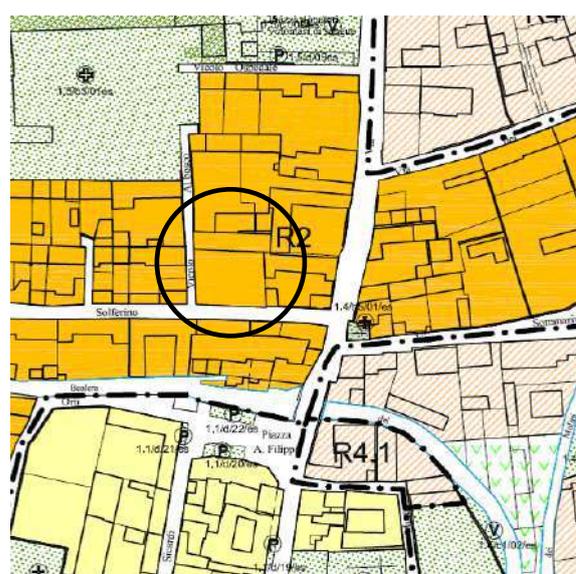
Tali interventi non risultano avere rilevanti impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti residenziali esistenti, edificati e in aree poste all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Pur, di fatto, conformandosi come interventi di rigenerazione urbana e recupero del tessuto edificato esistente, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno dell'ambito in cui ricadono, anche prevedendo adeguati criteri per l'eventuale progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

ESTRATTI P.R.G.

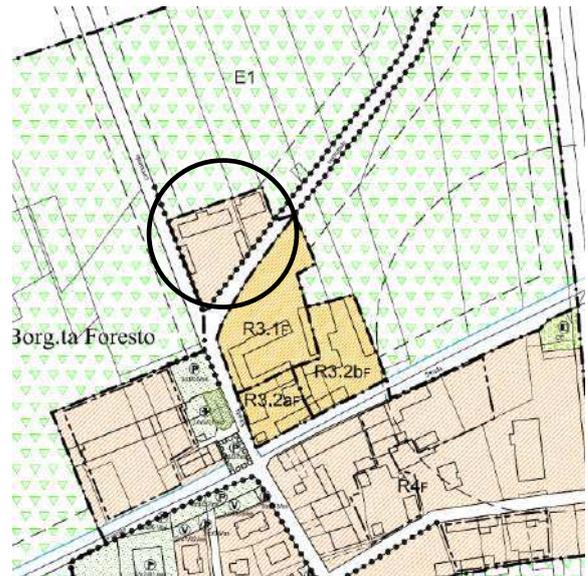
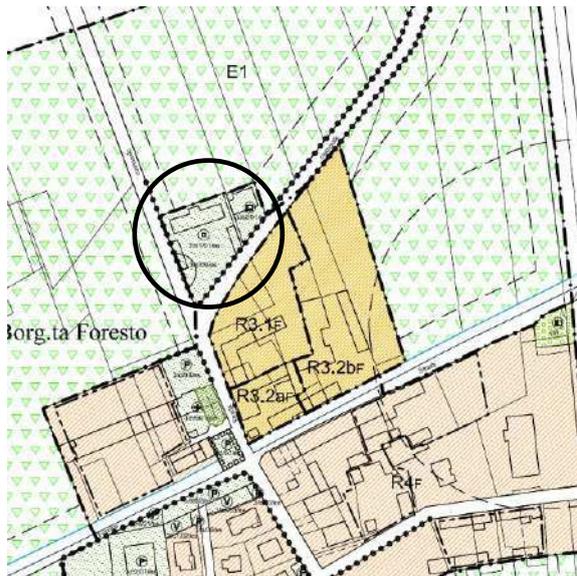
VIGENTE



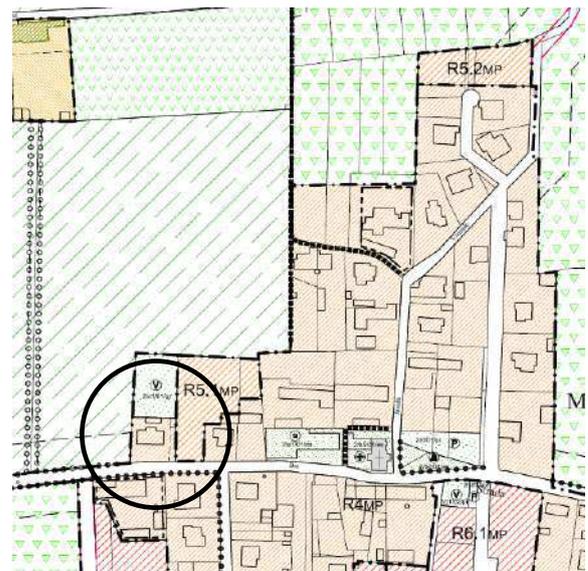
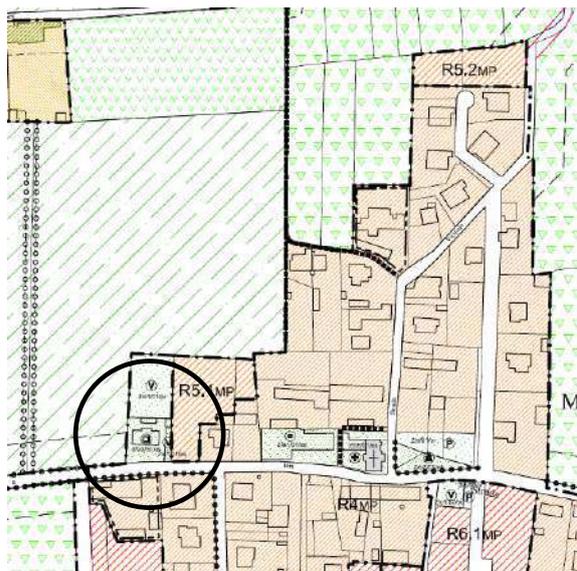
VARIATO



Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es)



Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es)



Area R4MP (ex aree servizi 2/c1/01/es, 2/a2/01/es)

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

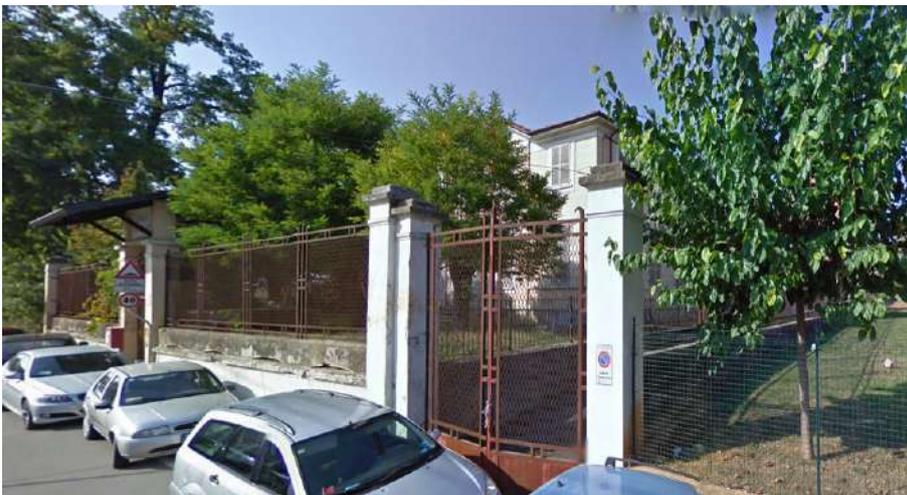
FOTO



Area R2 (ex area servizi 1.5/b4/01es)



Area R4F (ex aree servizi 3/a1/01/es, 3/a2/01/es, 3/d/09/es)



Area R4MP (ex aree servizi 2/c1/01/es, 2/a2/01/es)

5) Modifiche e precisazioni di carattere normativo

Proposta di variante	Oggetto: precisazione normativa con introduzione specifico disposto per attività insediata (estratto 5)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Concentrico, Via Cuneo <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 30 mapp. 96(p) <u>Destinazione vigente:</u> aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento P1.5 <u>Destinazione in variante:</u> aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento P1.5 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> fabbricati necessari all'attività produttiva come da normativa vigente delle N. di A con possibilità di innalzamento dell'edificazione per la realizzazione di strutture per l'immagazzinamento automatico autoportante di prodotti (art. 17, c I bis delle N. di A. di Piano) <u>Classificazione geologica:</u> classe II.1 <u>Classificazione acustica:</u> classe V <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale	

Proposta di variante

Oggetto: norma specifica in area R2 (estratto 5)



Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale

Localizzazione: Concentrico, Via Martinetto - Via Roma

Identificativi catastali: Fg. 31 mapp. 567, 568, 569

Destinazione vigente: area residenziale di ristrutturazione R2

Destinazione in variante: area residenziale di ristrutturazione R2

Tipologia opere realizzabili in variante: norma specifica relativa a modalità attuativa e tipo di intervento assentiti sui mappali indicati (art. 12, c II quater delle N. di A. di Piano)

Classificazione geologica: classe II.1

Classificazione acustica: classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale

Al presente punto vengono descritti interventi di carattere prevalentemente normativo che si rendono necessari per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. È 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. Come già anticipato nei precedenti capitoli, 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.

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.

L'Amministrazione Comunale, in tempi recenti, ha infatti ricevuto una specifica richiesta formulata da un'importante ditta insediata sul territorio comunale, necessaria per soddisfare bisogni produttivi specifici per il deposito e l'immagazzinamento dei prodotti, con previsioni quantitativamente e dimensionalmente modeste.

All'interno della prima tabella 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 all'area identificata dallo strumento urbanistico come P1.5, esistente presso il concentrico (Fg. 30, mapp. 96).

L'operazione consiste nel prevedere una puntuale norma atta a concedere 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 l'immagazzinamento automatico autoportante 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 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. 37,00. 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. 37,00 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 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 dispo-

sto (mq. 1.115 circa) che, come detto, risulta essere attorniata da strutture in funzione, non dando, dunque, 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. 37,00, 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.

Nella seconda tabella si intende, inoltre, descrivere un secondo intervento di carattere normativo di specifica a quanto attualmente assentito all'interno di una porzione di area residenziale "di ristrutturazione" R2, esistente presso il concentrico e posta tra Via Martinetto e Via Roma. L'area interessata da norma specifica, indicata sulle tavole di piano con apposito segno grafico, concerne i mappali n. 567, 568 e 569 del Fg. 31 del catasto e tale specifica, che riguarda la modalità attuativa assentita sull'area ed il tipo di intervento, viene inquadrata in modo preciso all'art. 12, c II quater delle N. di A. di Piano.

In terzo luogo, analogamente all'aggiornamento relativo alle normative sul commercio già precedentemente effettuato per questo comune, si intende, inoltre, introdurre con la presente variante un aggiornamento anche per quanto concerne gli aspetti connessi all'attività di somministrazione alimenti e bevande, dato che la Regione Piemonte, mediante specifici provvedimenti legislativi/normativi, ha provveduto a disciplinare tali esercizi anche attraverso la predisposizione di un documento, gli Indirizzi generali ed i Criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande, a cui si deve far riferimento per l'insediamento di tale tipologia di attività. Infatti, in attuazione dell'art. 8 della L.R. n. 38 del 29/12/2006, è previsto che i comuni provvedano a redigere i Criteri per disciplinare l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande entro 180 giorni dall'entrata in vigore della D.G.R. n. 85-13268 del 08/02/2010 e s.m.i. In mancanza di tale adempimento obbligatorio, le autorizzazioni in merito devono comunque rispettare quanto previsto nella medesima deliberazione di Giunta Regionale e nei tempi e modalità previsti dalla L.R. n. 38 del 2006, dalla L. n. 241 del 07/08/1990 e dalla L.R. n. 14 del 14/10/2014. Ciò viene anche applicato qualora venga presentata la richiesta di ampliamento di attività già in essere, Secondo quanto desumibile dagli Indirizzi e dai criteri Regionali si evidenzia che essi stessi sono ispirati a principi di:

- Trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci;
- La tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla fruibilità dell'offerta ed alla sicurezza dei prodotti;

- L’evoluzione tecnologica dell’offerta al fine di un innalzamento della qualità dell’offerta;
- Il pluralismo e l’equilibrio tra le diverse tipologie di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande con particolare riguardo al riconoscimento ed alla valorizzazione della qualità e della professionalità delle imprese;
- La valorizzazione e la salvaguardia del servizio nelle aree urbane, rurali e montane;
- La sostenibilità dell’offerta rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale, della tutela della sicurezza urbana e dell’ordine pubblico.

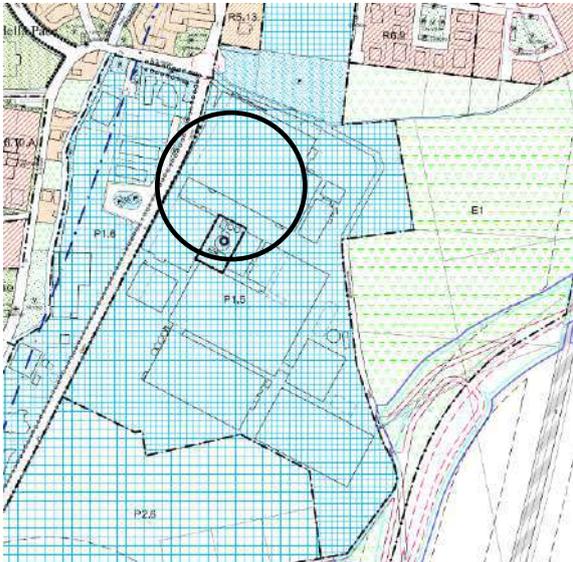
Gli obiettivi che hanno mosso la predisposizione dei citati indirizzi e criteri sono riassumibili in:

- Favorire la modernizzazione della rete in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell’informazione al consumatore;
- Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio nei centri urbani, nei piccoli comuni, nelle frazioni e nelle aree già scarsamente servite o prive di servizio, in modo che sia facilitato l’accesso per tutte le fasce di popolazione anche attraverso la presenza di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande riconducibili a differenti tipologie di offerta;
- Orientare l’insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie con la rete del commercio in sede fissa e degli altri servizi pubblici e privati, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto all’integrità dell’ambiente e del patrimonio storico – artistico regionale e promuovendo la rivitalizzazione dei centri urbani;
- Favorire la formazione di un sistema di offerta, articolato sul territorio in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di tipologie di esercizi, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema;
- Coordinare la programmazione della rete con le norme urbanistiche, ambientali, igienico-sanitarie, di pubblica sicurezza e sicurezza urbana, nonché i procedimenti relativi al rilascio dei permessi a costruire e denunce di inizio attività in materia edilizia, sia per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi nel quadro di un sistema decisionale condiviso, sia per evitare situazioni di offerta immobiliare contrarie ai principi della libera concorrenza.

Tutto ciò premesso, con il presente intervento si procederà, a seguito dell’approvazione dei Criteri comunali per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, nell’adeguare lo strumento urbanistico con l’integrazione delle Norme di Attuazione mediante la predisposizione dell’art. 47bis.

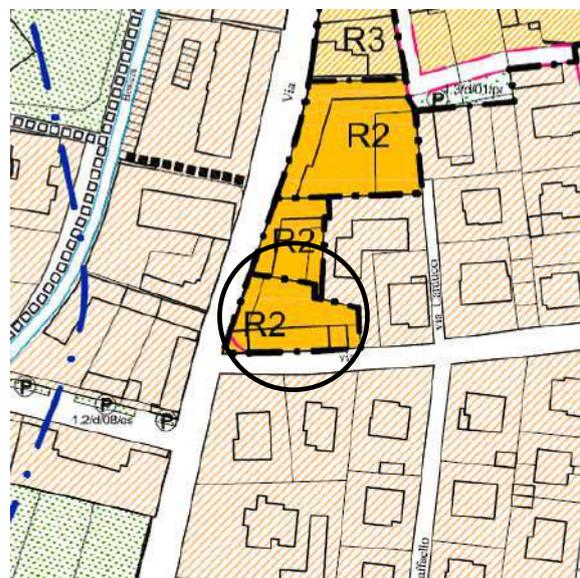
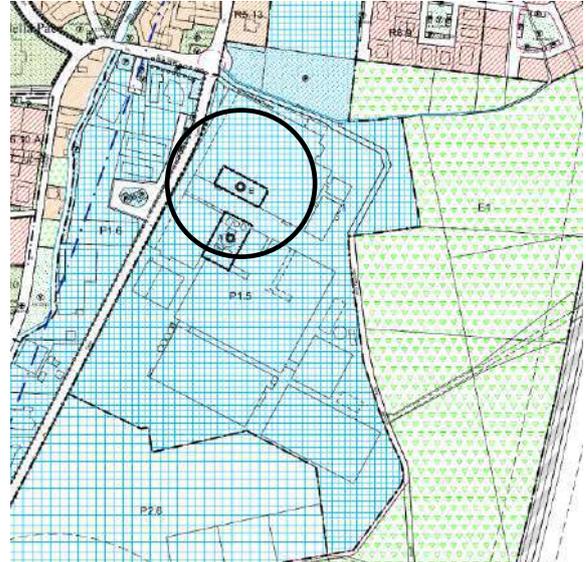
ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE

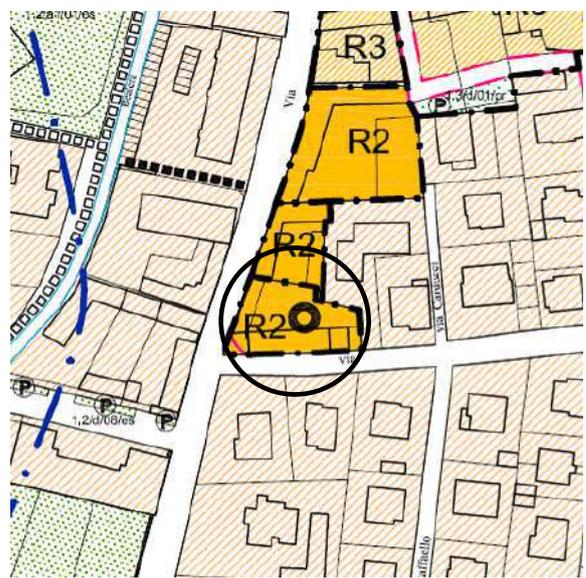


Area P1.5

VARIATO



Area R2



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE in quanto è sufficiente la norma vigente ed il rispetto dei vincoli derivanti dagli organi competenti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

FOTO



Area P1.5



Area R2

Area P1.5

INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL MAGAZZINO AUTOMATICO
AUTOPORTANTE NEL CONTESTO REALE

PROSPETTIVE - PROSPETTI – FOTOINSERIMENTI



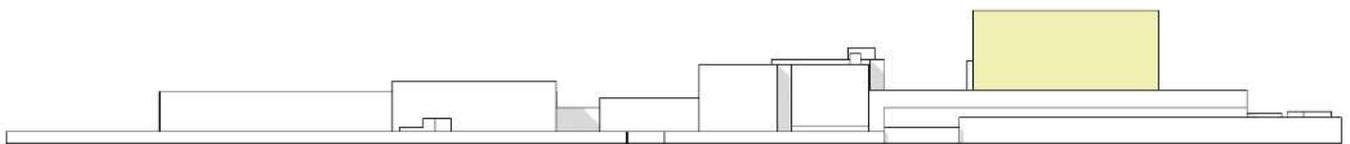
Architetto Andrea Berretta

Via Umberto I, 20 - 12070 Mombasiglio (CN)

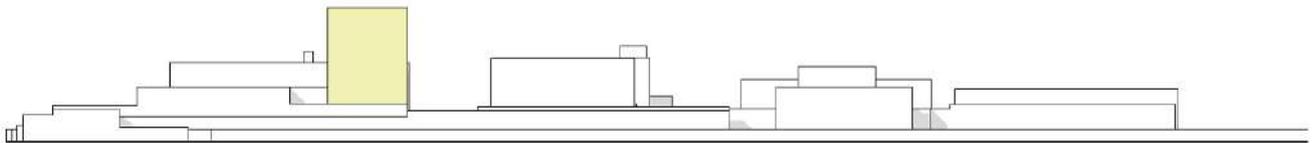
tel. +39 0174 780229 cell. +39 335 8122123

email: a.berretta71@icloud.com PEC: andrea.berretta@archiworldpec.it

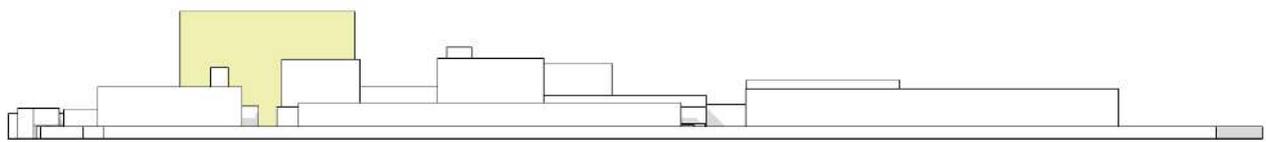
C.F. BRR NDR 71E10 F351E P.IVA 0252600043



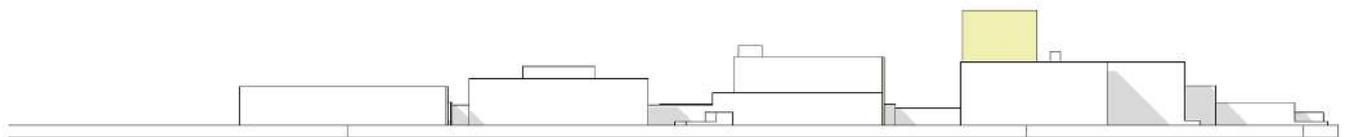
PROSPETTO LATO CAVALLERMAGGIORE



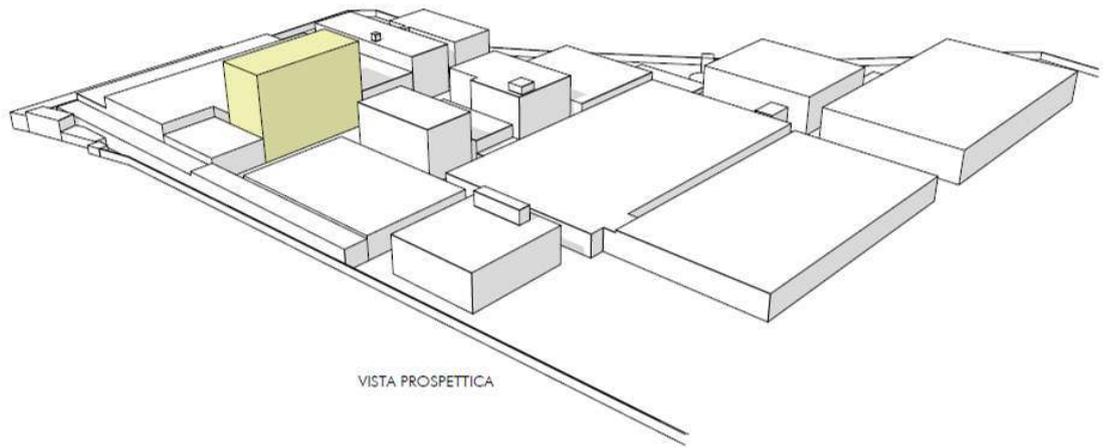
PROSPETTO LATO MONASTEROLO DI SAVIGLIANO



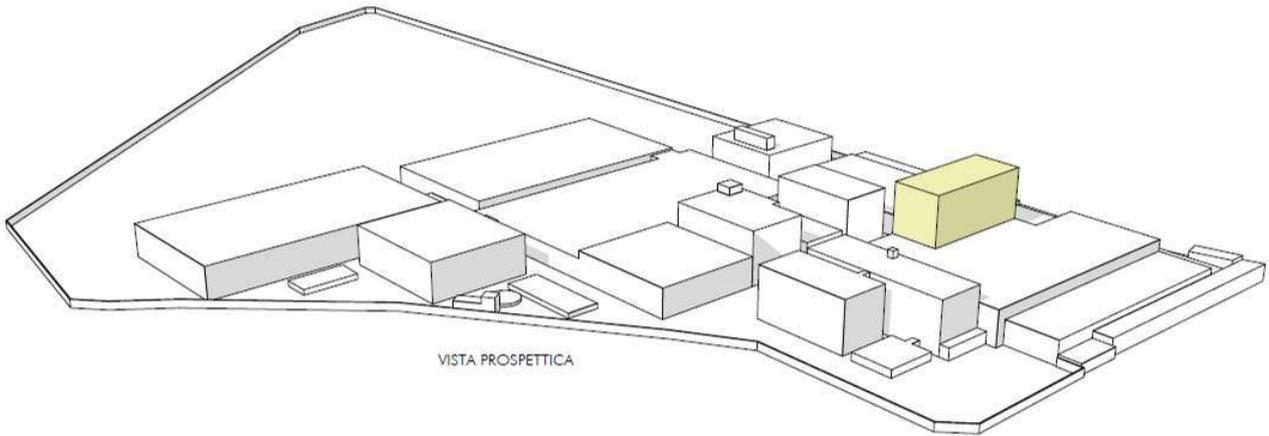
PROSPETTO LATO SAVIGLIANO



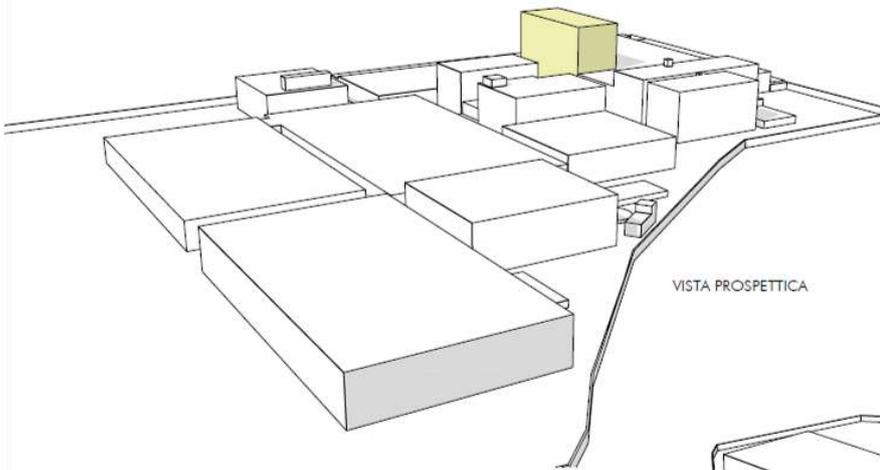
PROSPETTO LATO BRA



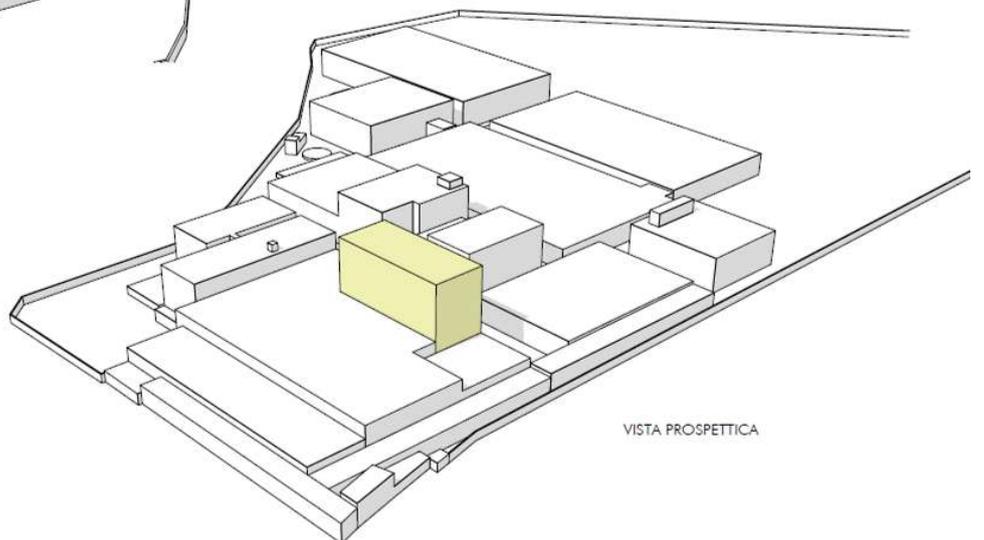
VISTA PROSPETTICA



VISTA PROSPETTICA



VISTA PROSPETTICA



VISTA PROSPETTICA



FOTOGRAFIA LATO BRA



FOTOINSERIMENTO LATO BRA



FOTOGRAFIA DA VIA GIOTTO



FOTOINSERIMENTO DA VIA GIOTTO



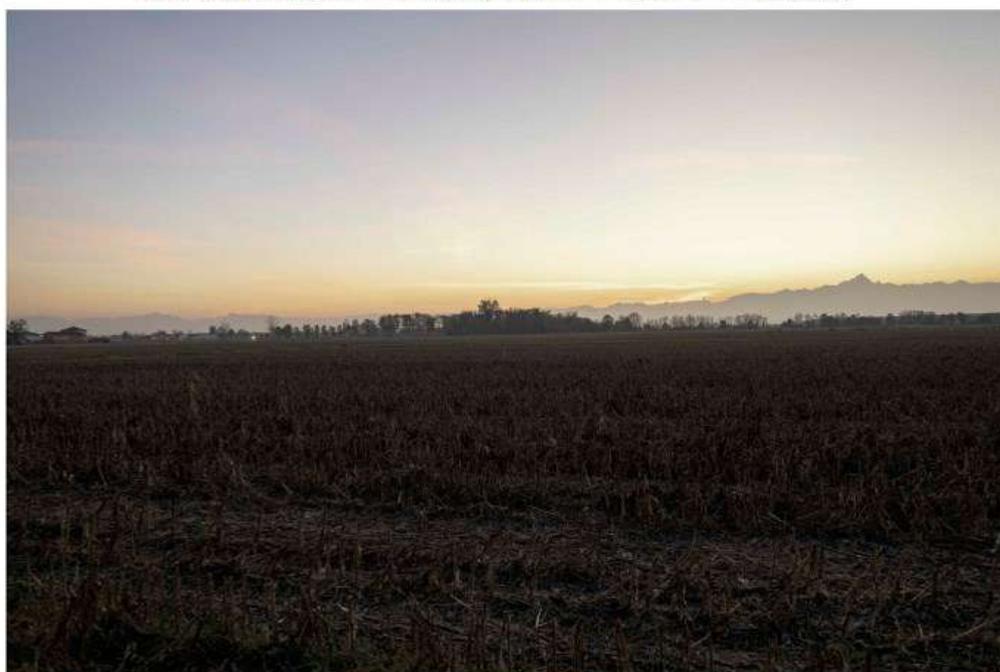
FOTOGRAFIA LATO SAVIGLIANO



FOTOINSERIMENTO LATO SAVIGLIANO



FOTOGRAFIA DA VISUALE SIGNIFICATIVA
CASCINA SAN GIACOMO
STABILIMENTO BIRAGHI NON VISIBILE



FOTOGRAFIA DA VISUALE SIGNIFICATIVA
CASCINA SAN GIACOMO
STABILIMENTO BIRAGHI NON VISIBILE



FOTOGRAFIA DA VISUALE SIGNIFICATIVA
CASCINA SAN GIACOMO
STABILIMENTO BIRAGHI NON VISIBILE

6) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: stralcio previsione relativa alla circonvallazione (Estratto 7)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> sud del Concentrico <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 21, 29 e 30 mapp. vari. <u>Destinazione vigente:</u> viabilità in progetto <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva agricola E, area agricola di salvaguardia ambientale E1, area agricola di tutela naturale ed idrogeologica E2 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione geologica:</u> classe II.1 – II.2 – IIIa – IIIa.2 <u>Classificazione acustica:</u> classe III	

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intende apportare un'ulteriore modifica derivante da aggiornamenti veri e propri di un'indicazione attualmente riportata. Nel dettaglio, si interviene su un tratto di viabilità in progetto a sud dell'abitato del concentrico.

Viene, infatti, stralciata la previsione vigente relativa alla circonvallazione attualmente individuata cartograficamente a sud del concentrico, riconducendo tali superfici e tutto l'ambito interessato alle destinazioni E2 (agricola "di tutela naturale e idrogeologica", per una superficie pari a circa mq. 2.974) e E1 (agricola "di salvaguardia ambientale", per una superficie pari a circa mq. 72.980). Nell'ambito di tale stralcio di viabilità in progetto, al fine di aggiornare le tavole di piano in modo congruo, si incrementa la superficie dell'area per insediamenti produttivi P1.8 per una superficie totale pari a mq. 303.

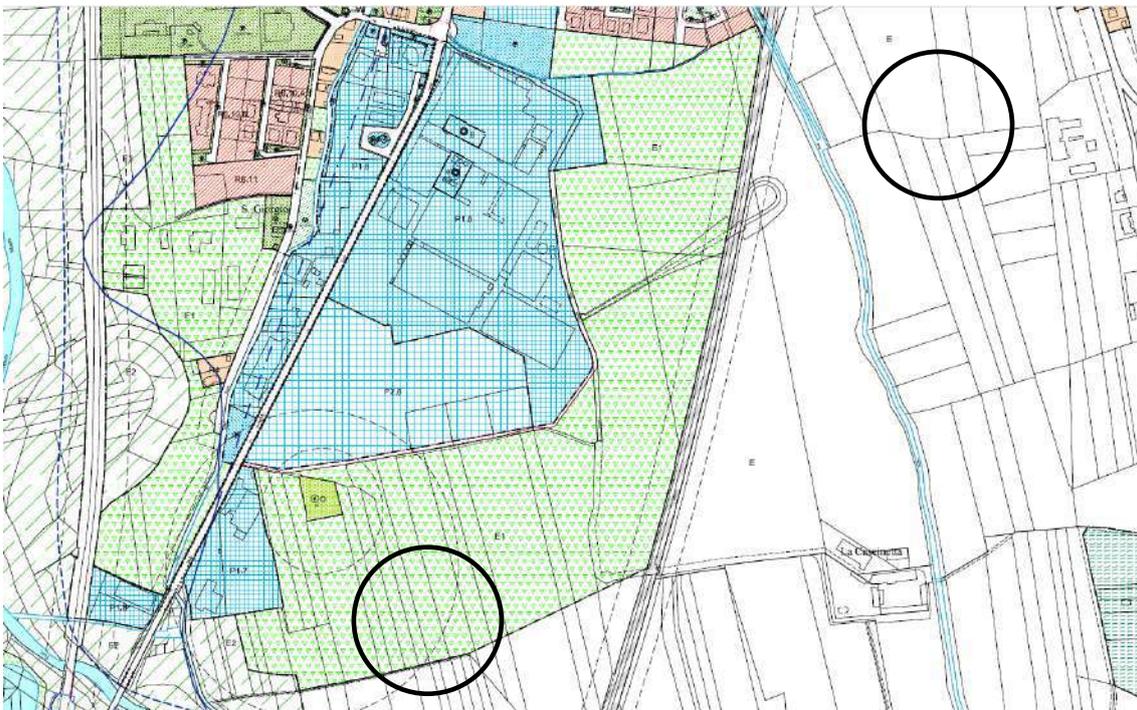
Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può dire che l'intervento descritto al presente punto non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi.

ESTRATTI P.R.G.

VIGENTE



VARIATO



Viabilità in progetto

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

2.4 Caratteristiche del piano

<p>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La Variante 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>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</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>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente ai settori residenziale, produttivo e dei servizi. Si stralcia completamente un'area residenziale in progetto e se ne stralcia parzialmente un'altra; si ripерimetra un'area residenziale, ampliandola, e si incrementa la capacità edificatoria di alcuni lotti grazie anche allo stralcio di alcune aree a servizi riconvertite alla destinazione residenziale; si attuano delle specificazioni normative relative ad aree esistenti e alle attività commerciali; si effettua un aggiornamento cartografico inerente lo stralcio di un tratto di viabilità in progetto.</p>
	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza dunque determinare particolari 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. Nella maggior parte dei casi 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>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Come detto le modifiche di carattere normativo e di aggiornamento della documentazione di P.R.G. non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto.</p> <p>Un'importante componente di modifiche previste dalla variante interessa l'ambito prettamente residenziale. Si era, con precedenti varianti, provveduto a ridurre o eliminare completamente dalle zone con tale destinazione in quanto era stata manifestata la non intenzione di dare corso alle previsioni di P.R.G.; ciò ha consentito, come più volte ribadito, di entrare nuovamente in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopperire a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Con la presente variante si prevedono modifiche dell'ambito residenziale che determinano altri stralci di volumetria di settore e altri casi riguardanti un contenuto ampliamento di superficie edificabile in zona di completamento. 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. Lo stesso si può ribadire per quanto riguarda il settore produttivo nei quali si operano stralci superficiali.</p>
<p>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>La Variante 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

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

2.6 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 ad implementare la normativa vigente al fine di 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 ED ALLE
OSSERVAZIONI PERVENUTE PER LA FORMAZIONE
DEL PROGETTO DEFINITIVO DI VARIANTE

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 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) Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali; 2) Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale; 3) Stralcio aree produttive; 4) Stralcio aree a standard pubblici; 5) Modifiche e precisazioni di carattere normativo; 6) Aggiornamenti documentazione di P.R.G.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 01/03/2021 è stato adottato il progetto preliminare della variante parziale in oggetto.

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. 804 del 28/04/2021, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 40987 del 04/05/2021 e A.S.L. CN1 con nota prot. 35729 del 26/03/2021.

L'organo tecnico comunale competente in materia di V.A.S., in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso il provvedimento di verifica (al quale si rimanda) ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m. nel quale si esclude la Variante Parziale nr.14 del comune di Cavallermaggiore dalla procedura di Valutazione raccomandando l'inserimento di alcune prescrizioni dettate in ossequio dei pareri rilasciati dagli enti consultati.

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 richiesta di considerare il mantenimento del tracciato della “Variante Sud-est all’abitato di Cavallermaggiore” in quanto progetto di interesse sovracomunale inserito nel P.T.P e nei progetti della Società di Committenza Regionale. Tale mantenimento trova necessità per quanto richiesto dall’Ufficio Pianificazione nel medesimo parere in quanto lo stralcio determina critici-

tà con l'iter di variante prescelto e di compatibilità con il P.T.P. medesimo. Si prende atto dei richiami generici effettuati provvedendo a redigere le necessarie correzioni di refusi.

Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale ad eccezione di quanto previsto al punto 14 inerente lo stralcio del tracciato viario afferente alla "Variante Sud-est all'abitato di Cavallermaggiore". Per la possibilità di eliminazione del tracciato viene richiamata la necessità di attivare procedure di concertazione tra gli Enti competenti finalizzate a definire soluzioni alternative che assicurino le funzioni di collegamenti viari adeguati. A tal proposito si anticipa che l'Amministrazione proporrà alla Provincia di valutare il progetto afferente alla realizzazione del nuovo sovrappasso ferroviario in fase di autorizzazione posto a nord del concentrico sicuramente utile a ridurre gli attuali disagi del casello ferroviario posto a valle della stazione. In merito alla valutazione del rispetto delle condizioni previste dalla LUR per le varianti parziali previste all'art.17, c.5 si evidenzia che la Provincia ha sostanzialmente riscontrato la congruità delle previsioni ad eccezione per due oggetti. Il primo interessa nuovamente la proposta di eliminazione del tracciato viario inerente la "Variante Sud-est all'abitato di Cavallermaggiore" ritenendola elemento capace di modificare "in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale"; elemento assolutamente discutibile in quanto trattasi di un bypass di un tratto di viabilità comunale attraversante l'abitato, che però non pone oggetto di ulteriore discussione in quanto come detto precedentemente se ne mantiene la previsione eliminando la modifica in variante per le questioni di compatibilità del P.R.G. con il P.T.P.. La seconda questione evidenziata interessa il riconoscimento di un'area residenziale compromessa R4 (intervento n.7) che però risulta essere non posta in contiguità con la perimetrazione dei centri e nuclei edificati, per tale motivazione non rispondente ai requisiti imposti all'art. 17 della L.U.R.; la modifica viene dunque stralciata. Altro aspetto generico evidenziato è la valutazione sull'identificazione del Piano Regolatore oggetto di punto di partenza e dunque riferimento per l'applicazione delle percentuali e limiti dimensionali inerenti alle quantificazioni numeriche previste per i diversi ambiti in sede di procedura di variante parziale. Tale osservazione è stata posta anche alla luce dell'osservazione presentata da parte del Comitato "Salviamo il Territorio" di cui al precedente punto che ha evidenziato tale condizione; pertanto si rimanda a quanto detto in risposta all'osservazione richiamata per evitare inutili duplicazioni e rindonne, evidenziando che si provvede a effettuare i conteggi per le aree a servizi facendo esclusivamente riferimento alla Variante Generale approvata nel 2000, mentre per le altre aree si tiene conto anche della Variante approvata nel 2012.

Per quanto attiene ai rilievi specifici dei singoli interventi si prende atto delle informazioni generiche fornite nel parere (esempio tipologia di classe della carta dei suoli) e si provvede ad effettuare i seguenti approfondimenti e precisazioni atti a ribadire la correttezza sia delle scelte di variante che della procedura intrapresa. In particolare, per l'intervento 3) si apprende il giudizio favorevole sulla previsione di incremento dell'edificabilità della zona in quanto interessante ambito compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale. Per l'intervento 7) "aggiornamento perimetro area R4 di cui al Fg.29, map.47" viene richiamata la non contiguità della modifica con la perimetrazione dei centri e nuclei edifica-

ti e pertanto ritenuta non compatibile con la procedura di variante parziale; se ne prevede pertanto lo stralcio in sede di approvazione. Per la modifica di cui al punto 12) “deroga al parametro dell’altezza” previsto su singola rea produttiva si accoglie l’osservazione di limitare l’estensione in verticale secondo quanto assentito con la precedente variante parziale n.13 (24 mt), si richiama anche il parere emesso dall’Organo Tecnico Comunale per la chiusura del procedimento di V.A.S.. Non si condivide il richiamo inerente all’intervento 13) afferente alla disposizione normativa specifica prevista per un fabbricato ricadente in zona R2, infatti la norma puntuale definisce in modo dettagliato quanto assentibile in sede di intervento sulla struttura non lasciando particolari dubbi agli Uffici Comunali che normalmente gestiscono pratiche analoghe in modo attento e compiuto senza particolari criticità; per tale motivazione la previsione viene mantenuta in fase di approvazione. Per l’intervento 14) si rimanda a quanto già detto accogliendo l’osservazione.

Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dall’ufficio controllo emissioni ed energia, con necessità di integrare le norme con misure di mitigazione per la previsione di riconversione dell’area P1.4 in residenziale. Per quanto attiene la necessità di aggiornamento del P.C.A. l’Amministrazione provvederà al termine della procedura urbanistica. 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 assoggettabilità della presente variante definito nel parere reso recependo le indicazioni di attenzione fornite richiamate nel provvedimento di esclusione dell’O.T. Comunale. In particolare, rimandando al parere medesimo dell’O.T.C., si evidenzia come le maggiori cautele introdotte dall’Amministrazione (riduzione del parametro dell’altezza per l’area produttiva ed altre azioni mitigative o di stralcio di previsioni proposte) vengono ad essere rese cogenti in sede di approvazione della variante. Tali attenzioni derivano dalle prime valutazioni effettuate dal Comune sulla scorta dei diversi pareri rilasciati dagli enti consultati ed in particolare quello di Provincia di Cuneo, ARPA, nonché dalle osservazioni pervenute. In riferimento al parere in oggetto occorre segnalare che limitate modifiche proposte determinano consumo di suolo (nel parere vengono indicate aree che non possono essere definite all’interno del parametro di nuovo consumo) in quanto poste all’interno dei tessuti edificati che sono identificati nell’impronta Regionale di consumo del suolo. Per le aree a servizi oggetto di riconversione si rimarca la precedente considerazione evidenziando che le norme ammettono il recupero dell’esistente più marginali edificazioni in ampliamento ed accessorie tali da non definire particolari attività edilizie; inoltre, per una delle due previsioni se ne prevede il ripristino alla destinazione di piano vigente. Per le medesime ragioni si rendono compatibili le scelte urbanistiche con le disposizioni del P.T.R. ed in particolare quelle di cui all’rt.26; non si capisce a tal proposito il richiamo per le modifiche che prevedono un ripristino della condizione agricola. Analogamente non si evidenziano criticità, anzi si pongono evidenti azioni compatibili, con il richiamo del rispetto per gli interventi di cui ai punti 3.1-1.2-4.2 e 4.3 delle definizioni dell’art.40 delle N. di A. del P.P.R.. Per gli interventi di ampliamento o cambio di destinazione d’uso si prevedono comunque, oltre a quelle già vigenti, nuove norme di carattere mi-

tigativo e compensativo secondo quanto definito nei vari pareri resi. In riferimento alla compatibilità con le destinazioni agricole si evidenzia come le aree ricondotte a tale utilizzo risultano essere ad oggi già con tale vocazione e pertanto pertinenti. Per le caratterizzazioni geologiche si ricorda che il Piano è adeguato al PAI e pertanto le modifiche hanno effettuato una verifica di compatibilità con le disposizioni vigenti, dalle quali è emersa una sostanziale congruità, per le minime porzioni ricadenti in classe III non si prevede un utilizzo per fini edificatori ma accessori / pertinenziali. Per le osservazioni puntuali si precisa quanto segue. Punto 2.1 si conferma la previsione ritenuta compatibile con la caratterizzazione territoriale richiamando il rispetto delle norme vigenti in materia acustica. Per la modifica di cui al punto 2.4 si recepiscono le attenzioni richiamate, così come per il punto 5.1 per il quale si prevede la riduzione dell'altezza consentita a mt. 24 come consigliato. Per il punto 5.2 si ribadisce che trattasi di adeguamento ad un disposto normativo sovraordinato di fatto già applicabile.

ASL CN 1

L'ente ritiene, per quanto di competenza, di escludere dalla fase di VAS la variante in oggetto, non rilevando fattori tali da determinare la sussistenza di particolari problematiche igienicosanitarie.

A seguito del deposito e pubblicazione del progetto preliminare di variante (con riapertura dei termini per nuova pubblicazione a seguito della prima per dare risposta ad un'osservazione presentata) è giunta una osservazione da parte di soggetti privati (Comitato Cuneese Salviamo il Territorio) di cui al prot. 4195 del 12/04/2021. 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 genericamente tutti i requisiti e condizioni tecniche necessarie a classificare la variante quale parziale previsti ai commi 5 e 6, art.17 della L.U.R. (ad eccezione di alcuni rilievi che sono stati accolti) così come è stato verificato il parere di compatibilità con il Piano Territoriale Provinciale e con progetti sovracomunali approvati (anche in questo caso ad eccezione di una modifica stralciata dalla variante); in tale parere sono stati formulati alcuni rilievi di cui si è tenuto conto, ed in particolare i rilievi di carattere urbanistico (descritti precedentemente), che sono considerati quali osservazioni ai sensi del c.7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per concludere l'iter di variante occorre pertanto controdedurre alle osservazioni pervenute e successivamente approvare in via definitiva la variante.

A seguito dell'esame e valutazione delle due osservazioni (una più parere della Provincia di Cuneo) e l'Amministrazione Comunale ne ha definito il loro accoglimento pieno o parziale o il rigetto; si rimanda all'apposito fascicolo allegato all'atto di deliberazione. La documentazione del progetto definitivo di variante viene dunque modificata a seguito delle risultanze delle controdeduzioni dell'Amministrazione Comunale e del Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. emesso dall'Organo Tecnico Comunale.

VERIFICA QUANTITATIVA DELLE MODIFICHE APPORTATE PER LA FASE DEFINITIVA DI APPROVAZIONE

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 sovra-comunale;
- 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 relative a differenti settori, che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 6.716 ab. (dato Variante 1998).

➤ Per le aree residenziali si precisa che, con la presente variante, si prevede una serie di modifiche alle aree residenziali che nel complesso producono un recupero di cubatura. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura. Tralasciando le modifiche che non comportano aumento/riduzione di cubatura, si provvede ad elencare le aree residenziali che producono una riduzione di cubatura, ed infine le aree che determinano un incremento di cubatura.

Vengono di seguito riportati i calcoli necessari ed eseguire la verifica:

Aree ridotte/stralciate

Area R3.2bF	mc.	- 5.316
Area R6.4.....	mc.	- 25.107
Totale cubatura in decremento	mc.	- 30.423

Aree incrementate/nuove

Area R4 (ex area R2).....	mc.	+ 93,5
Area R4MP (ex area servizi).....	mc.	+ 636
Area R4 (ex P1.4).....	mc.	+ 688
Area R4 (ex verde privato ined.).....	mc.	+ 1.201
Area R4MP (ampliamento).....	mc.	+ 1.326
Area R2 (ex area servizi).....	mc.	+ 1.612,5
Area R5.16 (ex P1.4).....	mc.	+ 13.287
Totale cubatura in incremento.....	mc.	+ 18.844

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

- Riduzione volume	mc.	- 30.423
- Incremento volume	mc.	+ 18.844
- Totale	mc.	- 11.579

Si precisa ancora che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di volumetria oggi in disponibilità pari a mc 12.758,7 e che pertanto poteva essere utilizzato in futuro impedendo oggi l'impiego dell'incremento assentito per legge (art.17, c. 5 della L.U.R.).

Pertanto, dai calcoli e dati precedentemente riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 24.337,7 (12.758,7 + 11.579) 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 si operano modifiche interessanti tali ambiti consistenti in uno stralcio superficiale.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 6.716 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:

$$\text{abit. } 6.716 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 3.358 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Nel complesso delle varianti parziali formulate sino ad oggi si sono operati interventi che hanno condotto ad una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. + 343. Con la presente variante si opera una variazione di mq. - 1.552,5, ottenendo una variazione totale per le dotazioni di questo settore pari a mq. - 1.209,5 (343 - 1.552,5), e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.;

$$\text{mq.} - 1.209,5 \leq 3.358 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive si precisa che con la presente variante si apportano modifiche determinanti riduzioni/ampliamenti di superficie territoriale o di S.U.L.. Pertanto, la situazione inerente alla 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., risulta essere modificata.

Con le precedenti varianti parziali si era già completamente esaurita la possibilità di incremento della Superficie Territoriale, ma con la variante 2008 si incrementa la S.T. di mq. 57.765 che determina quindi una nuova possibilità di incremento del 6% pari a mq. 3.466. Con la variante parziale 12 si è prodotta una riduzione di mq. 17.083, portando un saldo complessivo in disponibilità, fino alla presente variante, di mq. 20.549 (3.466 + 17.083).

Con la presente variante si produce una riduzione di superficie per questo settore pari a mq. 20.840,3 portando il saldo complessivo in riduzione di mq. 37.923,3 (17.083 + 20.840,3); quindi rimangono a disposizione mq. 41.389,3 (3.466 + 37.923,3) per future esigenze di settore.

- 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 varianti parziali; rimangono a disposizione ancora 1.046 mq. di SUL.

Per una rapida verifica si predispone 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%	0,06		
	3.358	mc	39.564		
<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	/		57.765		
Nuovi valori di riferimento	6.716		57.765		
	+/- 0,5		0,06	0,06	
	3.358		3.466	577	
VP12	- 765	- 12.758,7	- 17.083	0	Area T1.1E S.T. mq. 19.181; SUL mq. 1.046
VP13					
VP14	- 1.552,5	- 8.846	- 20.840,3		
TOTALE MODIFICHE	- 1.209,5	- 11.579	- 37.923,3	0	S.T. mq. 19.181; SUL mq. 1.046
RESIDUO A DISPOSIZIONE	- 2.148,5	24.337,7 mc	41.389,3	577	S.T. mq. 19.181; SUL mq. 1.046
	4.567,5				



Codice Fiscale e Partita IVA n. 00447820044
Sito web: www.provincia.cuneo.it
P.E.C.: protocollo@provincia.cuneo.legalmail.it

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
Ufficio Pianificazione
E-mail: ufficio.pianificazione@provincia.cuneo.it
Corso Nizza, 21 – 12100 Cuneo
Tel. 0171.445211
EC/tp

Al Sig. Sindaco
del Comune di
CAVALLERMAGGIORE (CN)

Alla REGIONE PIEMONTE
Direzione Regionale A16000
Ambiente, Governo e Tutela
del Territorio
C.so Bolzano, 44
TORINO

Rif. progr. int. _____ Classifica: 07.05.01/13_2021

Allegati n. _____ Risposta Vs. nota n. 3017 del 15.03.2021

Rif. ns. prot. prec. _____

Invio tramite pec

Oggetto: Variante Parziale 14 al PRG adottata con DCC n. 11 del 01.03.2021 e contestuale documentazione di verifica assoggettabilità alla VAS – Trasmissione determina.

Si trasmette in allegato alla presente la determina dirigenziale n. 804 del 28/04/2021 relativa al parere di compatibilità della Variante specificata in oggetto, inviata da codesto Comune.

Si fa presente che la deliberazione di approvazione della Variante in questione, unitamente all'aggiornamento degli elaborati del PRG, dovrà essere inoltrata a questo Ente ed alla Regione entro dieci giorni dalla sua adozione, così come previsto dall'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Cordiali saluti.

IL Responsabile dell'Ufficio
- Arch. Enrico COLLINO -

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021



2021/07.05.01/000013
DIRA61000 - 2021/40

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Oggetto: L.R. 5.12.1977, N. 56, ART. 17 COMMA 5 - COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE:
VARIANTE PARZIALE N. 14 AL PRG E CONTESTUALE VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A
VAS, ADOTTATA CON DCC N. 11 DEL 01.03.2021 - PARERE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D. lgs. 82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021.

Premesso che

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 "Tutela ed uso del suolo", come modificato dalle LLRR 3/2013 e 17/2013, il Comune di CAVALLERMAGGIORE ha trasmesso copia alla Provincia della delibera di adozione e relativi elaborati della Variante Parziale n. 14 al PRG, comprensivi del documento di verifica per l'assoggettabilità a VAS – adottata con DCC n. 11 in data 01.03.2021 – per la pronuncia in merito alle condizioni di classificazione come variante parziale, al rispetto dei parametri di cui al comma 6 dello stesso art.17, alla compatibilità in rapporto al Piano Territoriale Provinciale ed ai progetti sovracomunali approvati e per il contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica.

Il progetto preliminare della Variante Parziale in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione e rapporto preliminare;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 - Progetto P.R.G.: Territorio comunale scala 1:10.000;
- Tav. 2 - Progetto P.R.G.: Concentrico scala 1:2.000;
- Tav. 3 - Progetto P.R.G.: Madonna del Pilone scala 1:2.000;
- Tav. 4 - Progetto P.R.G.: Foresto scala 1:2.000.

L'Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore ha inteso predisporre la Variante Parziale n. 14 al fine di modificare alcune previsioni nei settori residenziale, produttivo e dei servizi.

La Variante in argomento, è finalizzata ai seguenti interventi:

- 1)Stralcio totale area residenziale R6.4
- 2)Stralcio parziale area residenziale R3.2bF
- 3)Incremento della capacità edificatoria in area residenziale R4
- 4)Riperimetrazione con ampliamento area residenziale R4MP
- 5)Riperimetrazione area residenziale R4
- 6)Individuazione area R5.16
- 7)Aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg. 29
- 8)Stralcio parziale area produttiva P1.1MP
- 9)Stralcio area a servizi 1.5/b4/01/es e riconversione in area R2
- 10)Stralcio aree 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es e riconversione in area R4F
- 11)Stralcio aree 2/a2/01/es e 2/c1/01/es e riconversione in area R4MP
- 12)Precisazione normativa con introduzione specifico disposto per attività insediata
- 13)Norma specifica in area R2
- 14)Stralcio previsione relativa alla circonvallazione ed eliminazione art.32 bis

La previsione comporta l'integrazione e la modifica degli articoli 12, 14, 17, 31, l'eliminazione dell'art. 32 bis e l'inserimento del nuovo articolo 47 bis.

Preso atto:

- del contenuto della deliberazione comunale di adozione della Variante Parziale e degli elaborati della stessa;
- della puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è classificata come parziale;
- della dichiarazione comunale in merito alla conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali;
- della dichiarazione comunale in merito alla compatibilità della variante con i progetti sovracomunali;
- dello svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS contestualmente alla fase di adozione preliminare e della relativa documentazione di verifica;
- delle istruttorie dei Settori provinciali, che hanno rilevato quanto segue:

Settore Presidio del territorio - Ufficio Pianificazione

Esaminati i contenuti della variante parziale in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, si ritiene che la variante non presenti elementi di criticità in rapporto ad esso, fatte salve le osservazioni formulate per la previsione descritta al punto 14 - *Stralcio previsione relativa alla circonvallazione ed eliminazione art.32 bis*, in merito alla quale, per la compatibilità della variante alle disposizioni del P.T.P., si ritiene necessario debbano essere previste e ratificate azioni di concertazione tra gli Enti competenti finalizzate alla individuazione di soluzioni alternative che assicurino le funzioni di collegamenti viario a livello sovracomunale.

In merito alle verifiche effettuate dal Comune, dove viene accertato che non sono state superate, sia in termini volumetrici che di superficie, le percentuali stabilite dalle varianti generali e strutturali dei limiti dimensionali del Piano, si ritiene di evidenziare che ai sensi dell'art.17, comma 6, della L.R. 56/77 e s.m.i., "i limiti dimensionali di cui al comma 5 sono inderogabili e s'intendono riferiti all'intero arco di validità temporale del PRG".

A tal fine si evidenzia che l'Amministrazione Comunale deve verificare che non siano superate con una successione di varianti parziali, sia in termini volumetrici che di superficie, le percentuali stabilite.

Verificato che il Comune di Cavallermaggiore ha adottato una variante strutturale, approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 4-1520 del 5.12.2000 e successivamente una seconda variante strutturale approvata con D.C.C. n.31, del 22.10.2012, di adeguamento al PAI, alle disposizioni regionali sul commercio ed alla revisione delle previsioni urbanistiche, viste le osservazioni pervenute con prot. n. 22860, in data 12.04.2021 e le disposizioni regionali in materia, si ritiene di osservare che debbano essere verificati i limiti dimensionali del piano riferiti all'ultima variante avente carattere generale, in quanto estesa all'intero territorio comunale.

La variante Strutturale 2012, che risulta essere riferita all'adeguamento PAI, alle disposizioni regionali sul commercio ed a modifiche della zonizzazione del territorio comunale, parrebbe non presentare le caratteristiche di variante generale al PRGC e pertanto si ritiene che i parametri di riferimento per le verifiche dimensionali previste all'art.17, comma 5 della L.R.56/77, debbano essere ricondotte all'ultima variante generale approvata.

A tal fine, in mancanza di specifiche precisazioni in merito, che consentano di valutare il corretto dimensionamento della variante in oggetto, si richiede al Comune di attivare le opportune indagini volte a verificarne la compatibilità con le disposizioni di legge.

Si precisa inoltre, che le valutazioni e le osservazioni sulle modifiche allo strumento urbanistico, sono state formulate sulla base delle certificazioni fornite dal Comune e la loro compatibilità è subordinata alle verifiche sopraesposte.

In riferimento agli specifici oggetti di variante, adottati dal Comune con la D.C.C. n. 11 in data 01.03.2021, si ritiene che per quanto attiene il punto 14 - *Stralcio previsione relativa alla circonvallazione ed eliminazione art.32 bis*, non sembrano rispettate le disposizioni previste dall'art. 17 comma 5, lettera b), della L.R. 56/77, in quanto la proposta pare modificare "*in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale*".

Inoltre per quanto attiene il punto 7 - *Aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg.29*, in merito alla compatibilità con i disposti di cui all'art.17, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., devono essere soddisfatte le osservazioni puntualmente formulate, per la compatibilità della variante.

In particolare per i seguenti interventi si evidenzia quanto segue:

1) Stralcio totale area residenziale R6.4

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe V (Quinta) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

2) Stralcio parziale area residenziale R3.2bF

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

3) Incremento della capacità edificatoria in area residenziale R4

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe I (Prima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

Il Piano territoriale della Provincia di Cuneo, all'art. 3.2 – *Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva*, stabilisce l'indirizzo ai P.R.G. di minimizzare gli usi del territorio riduttivi della risorsa e di valorizzare viceversa i contenuti paesaggistici e fruitivi dei paesaggi agrari.

Verificati i contenuti dell'intervento in rapporto alla sua localizzazione in ambito urbano e considerato che la zona interessata risulta ricompresa nel Buffer regionale del "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte", si ritiene che la proposta possa essere compatibile con lo strumento di pianificazione provinciale.

4) Riperimetrazione con ampliamento area residenziale R4MP

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

5) Riperimetrazione area residenziale R4

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe I (Prima) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

6) Individuazione area R5.16

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in ambito urbano compromesso e nella perimetrazione del Centro Abitato.

7) Aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg. 29

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe II (Seconda) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

Pur prendendo atto che la riperimetrazione *recepisce una reale situazione vigente* (ancorchè il mappale 47 non risulta catastalmente pertinenziale ai fabbricati esistenti), si segnala che la zona non è ricompresa nella perimetrazione del Centro abitato e pertanto la proposta potrebbe configurarsi come nuovo ampliamento dell'area R4.

In tal caso, la riperimetrazione, parrebbe non essere attuabile, in quanto ai sensi dell'art.17, comma 6, *"le previsioni insediative, oggetto di variante parziale devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati"*.

Alla luce di quanto evidenziato, si richiede al Comune di effettuare le valutazioni per la compatibilità della variante ed eventualmente individuare la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.

8) Stralcio parziale area produttiva P1.1MP

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000.

9) Stralcio area a servizi 1.5/b4/01/es e riconversione in area R2

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in ambito urbano e nella perimetrazione del Centro Abitato.

10) Stralcio aree 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es e riconversione in area R4F

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

11) Stralcio aree 2/a2/01/es e 2/c1/01/es e riconversione in area R4MP

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade in classe III (Terza) nella Carta dei Suoli alla scala 1:50.000 e nella perimetrazione del Centro Abitato.

12) Precisazione normativa con introduzione specifico disposto per attività insediata

Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade nella perimetrazione del Centro Abitato.

Si prende atto della limitata porzione di territorio sulla quale viene ammessa la modifica dell'altezza dell'edificio (37 metri) e del contesto edilizio nel quale verrà realizzato.

Tuttavia, considerato il potenziale impatto ambientale della struttura edilizia, si richiede di verificare attentamente che la deroga all'altezza introdotta con la variante sia coerente con le disposizioni dell'art. 40 delle N.T.A. ("Decoro e tutela dell'ambiente"), avendo cura di garantire il coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti e la corretta integrazione dei nuovi edifici nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

A tal fine, si suggerisce di valutare attentamente la possibilità di contenere l'altezza nei limiti previsti con deroga già richiesta in sede di variante parziale 13 per il medesimo insediamento produttivo.

13) Norma specifica in area R2

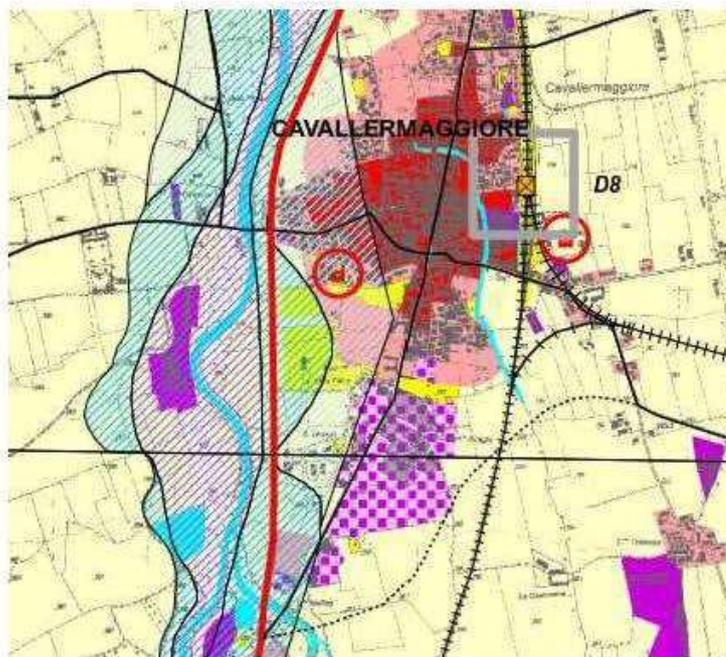
Dalle informazioni territoriali, contenute nella banca dati provinciale, la zona ricade nella perimetrazione del Centro Abitato.

In merito alla integrazione normativa si ritiene di rilevare che la deroga alle disposizioni previste al punto III, lettera f) delle N.T.A., possa generare problematiche sia dal punto di vista di inserimento ambientale del nuovo fabbricato con il contesto edilizio esistente e sia di interpretazione da parte degli organi preposti al rilascio del permesso a costruire.

Alla luce delle considerazioni sopraesposte, si suggerisce pertanto di rivedere il disposto normativo.

14) Stralcio previsione relativa alla circonvallazione ed eliminazione art.32 bis

In riferimento allo stralcio della circonvallazione si ritiene di osservare che il tracciato è individuato dal Piano Territoriale Provinciale come "*Viabilità di rilevanza provinciale in progetto*" evidenziato nella tavola di piano IGT 192 NO.



Estratto tavola IGT 192 NO

Le Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplinano le infrastrutture stradali agli articoli 3.10 – Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni, 3.12 – Rete autostradale e 3.13 – Rete stradale. In particolare all'art. 3.13 – Rete stradale, comma 9, viene disposto che:

9. Sono consentite soluzioni alternative che comunque assicurino le funzioni di collegamento previste dal Piano territoriale, soltanto qualora le medesime siano concertate e concordate fra gli enti competenti.

A tal fine, preso atto dell'avvio di procedimenti rivolti alla ricerca di soluzioni alternative al tracciato in progetto, si ritiene di evidenziare che lo stralcio, così come proposto, non possa essere effettuato con variante parziale e che eventuali modifiche alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale potranno essere attuate solo in ottemperanza alle disposizioni normative sopraesposte, opportunamente approvate dagli Enti competenti.

Si segnala inoltre che il tracciato viario, debba essere considerato non solo di interesse prettamente Comunale, ma abbia valenza di collegamento stradale intercomunale e pertanto la proposta pare non soddisfare le condizioni previste per le varianti parziali dalla L.R. 56/77, art. 17 comma 5, lettera b).

In riferimento alle osservazioni sopraesposte si ritiene di consigliare al Comune di individuare la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.

Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D. lgs. 82/2005 e s.m.i.

Il Settore Viabilità, presa visione della documentazione trasmessa, per quanto riguarda lo stralcio della "Variante Sud-est all'abitato di Cavallermaggiore per il collegamento della SP 20 con la SP 48", essendo il progetto di interesse sovracomunale inserito nel Piano Territoriale Provinciale (Tav. IGT 192no), ed inserito anche nei progetti della Società Committenza Regionale (codice: 104CC00), ritiene che sarebbe logico non stralciare l'intervento dato che le aree diventano E1 – E2 (Aree agricole di salvaguardia e di tutela), quindi sempre aree tutelate.

Si ritiene utile far presente, a titolo di collaborazione:

- a pag. 11 della Relazione al punto 3.6 l'Estratto di PRGC risulta il n.5, mentre a pag. 152 come Estratto di PRGC viene indicato il n.7 per il medesimo oggetto di variante.
- Pag. 7 della Relazione punto 3.1, si riporta " ... (modificate recentemente con l'emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ...", sono passati sette anni dalle modifiche alla L.R. 56/1977, si ritiene che il termine *recentemente* possa essere eliminato.
- Indicare/contornare su una tavola di Piano le aree sottoposte a variante con apposita simbologia per una specifica/immediata identificazione, come da prassi effettuata da altri progettisti.

CONTRIBUTO DI VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS

Settore Tutela del territorio - Ufficio controllo emissioni ed energia

Le osservazioni del Settore Tutela Territorio si riferiscono ai seguenti comparti ambientali di competenza: inquinamento acustico, scarichi acque reflue, emissioni in atmosfera e inquinamento elettromagnetico.

In riferimento alla documentazione di cui in oggetto, si ritiene - per quanto di competenza – che la variante di che trattasi **possa essere esclusa dalla procedura di VAS** ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

Nel contempo, si fa osservare all'Amministrazione Comunale che la modifica concernente la conversione di gran parte (c.a. 16.608 mq) dell'area produttiva (P1.4) in Viale Vittorio Veneto in area residenziale (R5.16) comporta l'adiacenza di aree a diversa destinazione, senza prevedere apparenti interventi di mitigazione (aree verdi interposte, distanziamenti tra le zone edificabili, ecc.). E' necessario, pertanto, che vengano individuati accorgimenti in tal senso. Vista la modifica in progetto e le criticità esistenti dell'attuale zonizzazione acustica, si rammenta di avviare l'aggiornamento della classificazione acustica per recepire la suddetta modifica e di redigere, laddove previsto dalle normative, la documentazione di clima acustico ai sensi della D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762.

L'iter di aggiornamento della zonizzazione acustica è, altresì, necessario per recepire le nuove perimetrazioni e destinazioni d'uso di altri interventi oggetto della presente Variante.

Settore Risorse del territorio - Ufficio Acque

In relazione alle competenze di cui è titolare, l'Ufficio Acque come esito istruttorio ritiene che la variante al PRGC di cui all'oggetto **non debba essere sottoposta** alla successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

In ogni caso dovrà essere garantita la compatibilità con:

- Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021;
- Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n° 8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di

Gestione del Rischio Alluvione;

- D. Lgs. 29.12.2003, n. 387 e s.m.i. e D.M. 10.09.2010.

Si indicano, inoltre, le seguenti condizioni/indicazioni, da inserire nel provvedimento conclusivo:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Tenuto conto che ricade solamente sull'Amministrazione comunale la responsabilità per il rispetto dei requisiti di variante parziale, così come precisati ai sensi dell'art. 17, comma 7, della LR 56/77 e s.m.i..

Considerato che:

- nella variante parziale in oggetto non emergono evidenti incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale - approvato con D.C.R. n. 241-8817 in data 24.2.2009 - e con i progetti sovracomunali approvati di cui questa Amministrazione è a conoscenza;
- quanto sopra evidenziato dagli Uffici costituisce formulazione di osservazioni e contributo in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS ;
- il termine per il parere della Provincia scade in data 30.04.2021, essendo l'istanza pervenuta completa il giorno 16.03.2021, prot. n. 16502;

Rilevato che il presente atto afferisce al Centro di Costo n. 60225 "Programmazione territoriale" e non comporta impegni di carattere finanziario;

Atteso che ai fini del presente atto i dati personali saranno trattati nel rispetto dei principi di cui al regolamento (UE) n. 2016/679 e alla normativa nazionale vigente in materia;

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Rilevato che ai sensi dell'art. 83 comma 3 lett. e) del D.Lgs n. 159/2011, il presente provvedimento non incorre nell'obbligo della documentazione antimafia;

Atteso il rispetto degli adempimenti previsti dalla normativa in materia di trasparenza di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 33/2013;

Vista la legge n. 190/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" e relativo PTPC;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo Unico degli Enti Locali";

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021

Dato atto che è stato valutato con esito negativo ogni potenziale conflitto di interessi e conseguente obbligo di astensione ai sensi degli artt. 7 del D.P.R. 16/04/2013 n.62, 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

Atteso che sono stati rispettati i termini di conclusione del procedimento;

Atteso che tutta la documentazione è depositata agli atti;

Visti:

- la LR 56/77 e s.m.i.;
- il Piano Territoriale Provinciale, approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;
- la Legge n. 56 del 7/4/2014;
- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, in quanto compatibile;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165;
- lo Statuto.

Tutto quanto sopra esposto e considerato

DETERMINA

- **di considerare** le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto;
- **di esprimere, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n.17, parere di compatibilità della "VARIANTE PARZIALE n. 14" al PRG del Comune di CAVALLERMAGGIORE in premessa descritta, con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza, fatte salve le osservazioni puntualmente descritte dall'Ufficio Pianificazione e dal Settore Viabilità, in merito alla modifica che prevede l'eliminazione del tracciato stradale previsto dal PTCP come "Viabilità di rilevanza provinciale in progetto";**
- **di dare atto che** in riferimento alle osservazioni effettuate dall'Ufficio Pianificazione in merito alla classificazione come parziale della variante, di cui alla lettera b) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i., inerenti l'eliminazione del tracciato viario individuato dal PTCP come "Viabilità di rilevanza provinciale in progetto" e tenuto conto del parere del Settore Viabilità, non sembrano essere rispettate le disposizioni previste, in quanto la proposta pare modificare "in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale e generare statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- **di dare atto che**, per il rispetto delle condizioni di classificazione come parziale della variante di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), h) del comma 5 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i. e dei corrispondenti parametri di cui al comma 6 del medesimo articolo, si ritiene debbano essere attuate ulteriori verifiche da parte del Comune in merito all'accertamento dei parametri dimensionali del Piano che devono essere riferiti all'ultima variante avente carattere generale;
- **di dare atto che** in riferimento alle osservazioni effettuate dall'Ufficio Pianificazione, in merito alla classificazione come parziale della variante, di cui al comma 6, della dell'art. 17 della LR

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs 82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021.

Determina 2021 / 804 del 28/04/2021

56/77 e s.m.i., inerenti "aggiornamento perimetro area R4 – mappale 47 fg.29", si ritengono necessarie le valutazioni puntualmente descritte per la compatibilità della variante;

- **di richiamare** le indicazioni del Settore Viabilità, dell'Ufficio Controllo emissioni ed energia e dell'Ufficio Pianificazione quali osservazioni ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;
- **di richiamare** i contributi espressi in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS dal Settore Tutela del Territorio e dal Settore Risorse del Territorio, per i quali si ritiene che la Variante in oggetto possa essere esclusa dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- **di trasmettere** al Comune di CAVALLERMAGGIORE il presente atto per i successivi provvedimenti di competenza.

Il Dirigente
Dr. Alessandro Riso

Riproduzione cartacea di documento informatico sottoscritto digitalmente da
RISSO ALESSANDRO il 28/04/2021 ai sensi degli art. 20-23ter del D.lgs 82/2005 e s.m.i.

Copia su supporto cartaceo conforme al documento originale digitale, consistente in n. 10 pagine, ai sensi dell'art. 23 c.1 del D.lgs. 82/2005 e art.18 c. 2 del D.P.R. 445/2000.
Provincia di Cuneo, 28/04/2021. Firma



Prot. n. 40987 del 04/05/2021

protocollocavallermaggiore@actaliscertymail.it

Comune di Cavallermaggiore
Via Roma, n.104
12030 Cavallermaggiore (CN)

Rif. Vs. prot. n. 495/2021; prot. Arpa n. 3281/2021

DoQui: CN004059/ARPA - B2.04 - Comune di Cavallermaggiore - H10_2021_00663/ARPA - B2.04 - Variante Parziale 14

OGGETTO: Variante Parziale 14 al P.R.G.C.
Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS secondo l'art 12 del D.Lgs.
152/2006 e s.m.i.
Richiesta contributo di competenza

Con riferimento alla procedura di cui all'oggetto e al fine di rendere la consulenza e il supporto tecnico-scientifico ai sensi della normativa regionale vigente alle Amministrazioni chiamate a formulare i previsti atti, Arpa Piemonte formula le osservazioni di competenza, come da relazione allegata alla presente.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

il Dirigente Responsabile
della S.S. "Attività di Produzione Sud Ovest"
Dott. Ivo Riccardi
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Istruttore
Maria Lisa Procopio
e-mail m.procopio@arpa.piemonte.it

Firmato digitalmente da: Ivo Riccardi
Data: 03/05/2021 14:51:48

Pagina 1 di 1

Arpa Piemonte

Codice Fiscale - Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest - Struttura Semplice Attività di Produzione
Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 - 12100 Cuneo - Tel. 0171329211
dp.cuneo@arpa.piemonte.it - PEC dp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it - www.arpa.piemonte.gov.it

STRUTTURA COMPLESSA "Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest"
Struttura Semplice H.10.02 "Attività di Produzione Sud Ovest"

CONTRIBUTO TECNICO SCIENTIFICO

Pratica: H10_2021_00663
Risultato atteso: B2.04

Comune di Cavallermaggiore – Provincia di Cuneo

Procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi
dell'art 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
Variante Parziale 14 al P.R.G.C.

Consultazione dei soggetti con competenze ambientali

Redazione	Collaboratore tecnico prof.le	Nome: Maria Lisa Procopio
Verifica e Approvazione	Responsabile attività istituzionali di Produzione	Nome: Ivo Riccardi

Arpa Piemonte

Codice Fiscale – Partita IVA 07176380017

Dipartimento territoriale Piemonte Sud Ovest – Struttura Semplice Attività di Produzione
Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, 11 - 12100 Cuneo - Tel. 0171329211
dp.cuneo@arpa.piemonte.it - PEC dp.cuneo@pec.arpa.piemonte.it - www.arpa.piemonte.gov.it

1. Premessa

Oggetto della presente relazione è la valutazione della documentazione predisposta per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica – fase di verifica di assoggettabilità, relativa alla proposta di Variante Parziale 14 presentata dal Comune di Cavallermaggiore.

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S., ARPA Piemonte si configura, per quanto concerne gli aspetti ambientali di competenza dell'Agenzia, quale supporto tecnico-scientifico all'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità a V.A.S.

2. Obiettivi della Variante

Per quanto dichiarato, la proposta di Variante Parziale in oggetto prevede quanto segue:

1. Stralcio della capacità edificatoria in aree residenziali

1.1. Stralcio totale area residenziale R6.4

Viene previsto lo stralcio totale dell'area R6.4 "aree di completamento urbano", avente una superficie di 33.476 m² e la sua riconversione in area E1 "aree agricole di salvaguardia ambientale".

1.2. Stralcio parziale area residenziale R3.2bF

Viene previsto lo stralcio parziale dell'area "di ristrutturazione urbanistica" R3.2bF esistente presso Frazione Foresto, avente una superficie di 4.252,8 m², e la sua riconversione a terreni agricoli E1 "aree agricole di salvaguardia ambientale".

2. Incremento della capacità edificatoria per il settore residenziale

2.1. Incremento della capacità edificatoria in area residenziale R4

Si prevede di riconvertire una porzione di superficie di 960,8 m² attualmente individuata in piano come area ad uso verde privato inedificabile alla destinazione residenziale edificabile "di recente impianto" R4.

2.2. Riperimetrazione con ampliamento area residenziale R4MP

Viene previsto l'ampliamento dell'area residenziale "di recente impianto" R4MP esistente presso Frazione Madonna del Pilone per una superficie pari a 1.768 m² attualmente facente parte delle "aree agricole di salvaguardia ambientale" E1.

2.3. Riperimetrazione area residenziale R4

Si intende riconvertire alla destinazione urbanistica R4 di area "di recente impianto" una piccola porzione di un mappale posto attualmente all'interno della destinazione R2 "aree di ristrutturazione". L'area interessata misura 74,8 m².

2.4. Individuazione area R5.16

Si prevede di riconvertire alla destinazione residenziale "di completamento fondiario" R5.16, che si individua ex novo, una vasta porzione dell'area attualmente individuata in piano come area per "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" P1.4 esistente presso il concentrico lungo Viale Vittorio Veneto. L'area oggetto di cambio di destinazione misura una superficie pari a 16.608,8 m². Nell'ambito del medesimo intervento, anche la superficie pari a 550,5 m² ad uso produttivo P1.4 attualmente individuata sul mappale n. 3291 del Fg. 31 viene riconvertita alla destinazione residenziale della confinante area "di recente impianto" R4 del concentrico.

2.5. Aggiornamento perimetro area R4

Si intende effettuare un mero aggiornamento cartografico relativo al recepimento di una reale situazione vigente in atto presso l'area residenziale R4 posta sul mappale n. 201 del Fg. 29 del catasto, per la quale si riconosce una lieve riperimetrazione superficiale che interessa una superficie pari a 675 m² al fine di comprendere all'interno dell'area una superficie su cui ricade attualmente il giardino privato dell'abitazione presente in zona, andando così a riconoscere in piano quella che risulta essere la reale situazione vigente in quest'ambito.

3. Stralcio aree produttive

3.1. Stralcio parziale area produttiva P1.1MP

Viene previsto il parziale stralcio di un'area per "insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" P1.1MP esistente, avente una superficie pari a 3.984 m², e la sua riconversione ad area a destinazione "produttiva agricola" E.

4. Stralcio aree a standard pubblici

4.1. *Stralcio area 1.5/b4/01/es*

Viene prevista la riconversione alla destinazione residenziale dell'area attualmente denominata 1.5/b4/01/es, avente una superficie pari a 766 m², individuata presso il concentrico lungo Via Solferino. Tale area, che ospitava un centro anziani, viene ricompresa all'interno del tessuto urbanistico residenziale "di ristrutturazione" R2 di cui fa parte.

4.2. *Stralcio aree 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es*

Viene prevista la riconversione alla destinazione residenziale R4F del complesso edificato composto dalle zone servizi denominate 3/a1/01/es, 3/a2/01/es e 3/d/09/es attualmente individuate presso Frazione Foresto, a nord dell'abitato frazionale. Tali aree, che vedevano la presenza rispettivamente di una scuola materna, di una scuola elementare e di un'area ad uso parcheggio, vengono ricomprese all'interno del tessuto edificabile della vicina area residenziale "di recente impianto" R4F. L'intervento descritto comporta la riconversione alla destinazione residenziale R4F di una superficie pari a 2.520 m² (di cui 2.458,5 m² attualmente ad uso servizi e 61,5 m² di viabilità interna).

4.3. *Stralcio aree 2/a2/01/es e 2/c1/01/es*

Viene prevista la riconversione alla destinazione residenziale R4MP del complesso edificato composto dalle zone servizi denominate 2/a2/01/es e 2/c1/01/es attualmente individuate presso Madonna del Pilone. Tali aree, che vedevano la presenza rispettivamente di una scuola elementare e di un'area ad uso verde attrezzato e non esistente, vengono ricomprese all'interno del tessuto edificato della vicina area residenziale "di recente impianto" R4MP. L'intervento descritto comporta la riconversione alla destinazione residenziale R4MP di una superficie pari a 848 m².

5. **Modifiche e precisazioni di carattere normativo**

5.1. *Precisazione normativa con introduzione specifico disposto per attività insediata*

Si intende 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., al fine di consentire la possibilità singola e specifica di portare il limite dell'altezza da 10,50 m a 37,00 m per poter realizzare un magazzino automatico autoportante all'interno dell'area identificata dallo strumento urbanistico come P1.5 (area Biraghi). La superficie concessa in applicazione del disposto è pari a 1.115 m² circa.

5.2. *Norma specifica in area R2*

Viene proposta una modifica dell'art. 12, c II quater delle N. di A. di Piano specifica che riguarda la modalità attuativa assentita sull'area residenziale "di ristrutturazione" R2. L'area interessata da norma specifica è indicata sulle tavole di piano con apposito segno grafico.

Inoltre, si intende procedere, a seguito dell'approvazione dei Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande, ad adeguare lo strumento urbanistico con l'integrazione delle Norme di Attuazione mediante la predisposizione dell'art. 47bis. Infatti oltre all'aggiornamento relativo alle normative sul commercio già precedentemente effettuato per questo comune, si intende introdurre con la presente variante un aggiornamento anche per quanto concerne gli aspetti connessi all'attività di somministrazione alimenti e bevande, dato che la Regione Piemonte, mediante specifici provvedimenti legislativi/normativi, ha provveduto a disciplinare tali esercizi anche attraverso la predisposizione del documento "Indirizzi generali ed i Criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande", a cui si deve far riferimento per l'insediamento di tale tipologia di attività.

6. **Aggiornamenti documentazione di P.R.G.**

6.1. *Stralcio previsione relativa alla circonvallazione*

Viene stralciata la previsione vigente relativa alla circonvallazione attualmente individuata cartograficamente a sud del concentrico, riconducendo tali superfici e tutto l'ambito interessato alle destinazioni agricola E2 "di tutela naturale e idrogeologica", per una superficie pari a circa 2.974 m², e agricola E1 "di salvaguardia ambientale", per una superficie pari a circa 72.980 m². Nell'ambito di tale stralcio di viabilità in progetto, al fine di aggiornare le tavole di piano in modo congruo, si incrementa la superficie dell'area per insediamenti produttivi P1.8 per una superficie totale pari a 303 m².

3. Caratteristiche degli impatti potenziali della variante espresse sulla base della documentazione presentata

Si ritiene che quanto previsto ai punti 2.1, 2.2, 4.1 comporterà la perdita irreversibile della risorsa suolo, pertanto in linea con l'obiettivo comunitario di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050¹, si ritiene necessario che la risorsa perduta venga adeguatamente compensata attraverso l'individuazione da parte dell'Amministrazione di interventi volti a valorizzare porzioni del territorio comunale di interesse ambientale rilevante, non limitandosi a quegli interventi aventi caratteristiche di mera mitigazione puntuale.

Considerando inoltre che gli stralci indicati ai punti 1.2 e 3.1 riguardano solo una parte delle aree individuate dal PRGC e che, quindi, le aree confermate saranno probabilmente interessate da successive attività edificatorie, si sottolinea che anche per questi ambiti sarà opportuno, al momento della fase attuativa delle previsioni di piano, compensare² adeguatamente la perdita della risorsa suolo.

Inoltre, non è chiaro se per i nuovi ambiti residenziali indicati ai punti 4.2 e 4.3 siano previsti ampliamenti dell'edificato esistente e, quindi, l'ulteriore perdita della risorsa suolo rispetto alla situazione attuale: qualora si verificasse questa eventualità, si chiede di tenere conto della perdita del suolo evidenziata.

Quanto sopra considerando che le aree di cui ai punti 2.1, 4.1 sono caratterizzate da una classe di capacità di uso del suolo I, le aree di cui ai punti 1.2, 2.2, 3.1, 4.2, 4.3 da una classe di capacità di uso del suolo III: secondo l'art. 26 (comma 3a) del PTR approvato con DCR 122.29783 del 21.07.2011 la pianificazione locale dovrebbe provvedere per i suddetti ambiti a definire azioni volte a "limitare le trasformazioni d'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità".

Si rimarca altresì l'area di cui al punto 3.1 e parte delle aree di cui ai punti 1.2 e 4.3 sono interessate dalla morfologia insediativa m.i.10 "Aree rurale di pianura o collina" e l'area di cui al punto 4.2 e la rimanente parte dell'area di cui al punto 1.2 dalla morfologia insediativa m.i.11 "Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna": secondo l'art.40 delle NdA del PPR, in suddetti ambiti si dovrebbe contenere la proliferazione insediativa non connessa all'agricoltura (art. 40 comma 3 a.II). Inoltre il comma 5g prevede che entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione locale dovrebbe stabilire normative atte a "consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale".

Si ritiene che si debba porre attenzione alla nuova destinazione agricola prevista per alcune aree a seguito delle modifiche indicate in quanto, qualora si avviasse un'attività agricola, questa non dovrà apportare eventuali interferenze ai contesti residenziali confinanti per quanto attiene problematiche di natura odorigena o inerenti al rumore. Si ricorda inoltre che qualsiasi nuova artificializzazione³ del suolo in ambito agricolo, finalizzata alla realizzazione di strutture a supporto delle attività previste, dovrà essere adeguatamente compensata.

¹ - "L'Europa e le Nazioni Unite ci richiamano alla tutela del suolo, del patrimonio ambientale, del paesaggio, al riconoscimento del valore del capitale naturale e ci chiedono di azzerare il consumo di suolo netto entro il 2050 (Parlamento Europeo e Consiglio, 2013), di allinearla alla crescita demografica e di non aumentare il degrado del territorio entro il 2030 (UN, 2015)." (Munafò, M. (a cura di), 2020. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2020. Report SNPA 15/20).

- "La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016)" (Munafò, M. (a cura di), 2020. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2020. Report SNPA 15/20).

² Suddette compensazioni dovranno essere individuate qualora non siano già state definite in sede di approvazione di precedenti procedure di Variante che hanno portato al riconoscimento degli ambiti indicati.

³ - "Il consumo di suolo è, quindi, definito come la variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato)". (Munafò, M. (a cura di), 2020. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2020. Report SNPA 15/20).

Si evidenzia che diverse aree oggetto di variante, per quanto indicato a pag. 42 dell'elaborato analizzato ("Relazione e rapporto preliminare"), ricadono in aree aventi una pericolosità geomorfologica IIIa2.

Secondo la Circolare Presidente Giunta Regione Piemonte 8.5.1996, n. 7/LAP, suddette classi di pericolosità geomorfologiche sono definite come seguono:

- classe di pericolosità geomorfologica IIIa:
"Porzioni di territorio modificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es., ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77".

Si invita pertanto l'Amministrazione a tener conto della pericolosità geomorfologica delle aree indicate in variante.

Si evidenzia altresì che le aree del centro abitato sono caratterizzate da una "Pericolosità M – probabilità di alluvioni media" e "Pericolosità L – probabilità di alluvioni scarsa" ai sensi del PGRA, pertanto si ricorda di effettuare i dovuti approfondimenti in merito alla problematica evidenziata, nel rispetto della normativa vigente⁴.

Si prende atto che le modifiche di cui ai punti 2.3 e 2.5 sono un mero aggiornamento cartografico volto a riconoscere la situazione esistente: nel primo caso si intende riconvertire alla destinazione urbanistica R4 di area "di recente impianto" la porzione di mappale posto attualmente all'interno della destinazione R2 "aree di ristrutturazione", nel secondo caso si vuole ricomprendere nella perimetrazione il giardino privato dell'abitazione esistente.

Entrando nel merito delle modifiche proposte, si osserva quanto segue:

- *Punto 2.1: Incremento della capacità edificatoria in area residenziale R4*

Si consideri la forte vicinanza dell'area residenziale R4 (punto di variante 2.1) con ambiti produttivi: si invita l'Amministrazione a rivalutare l'inserimento dell'ambito residenziale nel contesto indicato e, in caso contrario, si raccomanda di preservare suddetto ambito da possibili problematiche che si potrebbero verificare soprattutto in ambito acustico.

- *Punto 2.4: Individuazione area R5.16*

Considerando che il sito oggetto di intervento comprende un complesso industriale, si chiede, in caso di esecuzione di scavi (sia superficiali che profondi), di effettuare le previste verifiche dello stato chimico del sottosuolo, tramite una serie di riscontri analitici riferibili alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.:

- Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta "Superfici ad uso Verde pubblico, privato o residenziale".

Nel caso si riscontrassero valori superiori alle soglie di contaminazione, si dovrà attivare la procedura di cui al Titolo Quinto della Parte Quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Qualora le opere da demolire interessassero profondità tali da intercettare la falda superficiale, che nel territorio comunale si attesta a pochi metri dal p.c., sarà necessario effettuare accertamenti analitici anche nei confronti della matrice acque sotterranee (CSC di cui alla Tabella 2 dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), onde dirimere eventuali situazioni di compromissione ambientale a carico della stessa, in ex all'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

- "L'Agenzia Europea per l'Ambiente definisce le superfici a copertura artificiale come (EEA, 2019): "Tutte le superfici dove il paesaggio è stato modificato o è influenzato da attività di costruzione sostituendo le superfici naturali con strutture artificiali abiotiche 2D/3D o con materiali artificiali". Le parti artificiali di aree urbane e suburbane, dove l'umanità si è stabilita con infrastrutture insediative permanenti, inclusi anche gli insediamenti in aree rurali. Le aree verdi in ambiente urbano non devono essere considerate come superfici artificiali". (Munafó, M. (a cura di), 2020. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2020. Report SNPA 15/20).

⁴ Deliberazione della Giunta Regionale 30 luglio 2018, n. 25-7286.

- **Punto 5.1: Precisazione normativa con introduzione specifico disposto per attività insediata**
Si prende atto che la nuova edificazione avverrà all'interno dell'ambito produttivo esistente. Tuttavia, si sottolinea che con nota prot. n. 11523 dell'8 febbraio 2019, l'Ufficio Scrivente si era espresso in merito ad una modifica normativa, riguardante lo stesso sito produttivo, con la quale si richiedeva l'incremento dell'altezza dagli attuali 10,50 m sino ad un'altezza massima di 24 m, al fine di poter realizzare un magazzino meccanizzato. Considerando che nel contributo emesso si evidenziava che all'interno dello stabilimento erano presenti, già allora, manufatti con altezza superiore ai 24 m e rilevando che la richiesta effettuata con la presente Variante è finalizzata nuovamente alla costruzione di un magazzino automatizzato, si chiede di valutare la possibilità di conformare l'altezza del nuovo magazzino alla massima altezza dell'edificio esistente, in modo da evitare di introdurre un elemento di detrazione visiva e al fine di consentire quindi un miglior inserimento paesaggistico, valutando, eventualmente, la possibilità di reperire gli spazi necessari all'interno della medesima area.
Ipotizzando che la realizzazione di quanto previsto comporterà la modifica delle attuali superfici impermeabilizzate, si raccomanda di assicurare un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti, anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e di documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
Si ricorda che, essendo la tipologia di impianto oggetto di variante ricadente nel campo di applicazione del R.R. 1/R del 20/02/2006 e s.m.i., dovrà essere posta particolare attenzione all'attuazione del piano di prevenzione e gestione delle acque meteoriche, che dovrà essere ripresentato nel caso in cui venissero realizzati ampliamenti e/o modifiche delle superfici scolanti.

Trattandosi di un intervento in ambito produttivo, anche in questo caso sarebbe opportuno, in caso di esecuzione di scavi (sia superficiali che profondi), valutare la possibilità di effettuare le verifiche dello stato chimico del sottosuolo, tramite una serie di riscontri analitici, riferibili alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.:

- Colonna B, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta;
- Colonna UNICA della Tabella 2 (Acque sotterranee), Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta.

Nel caso si riscontrassero valori superiori alle soglie di contaminazione, si dovrà attivare la procedura di cui al Titolo Quinto della Parte Quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

Visto l'intervento in ambito produttivo, si richiamano le *Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)* (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1).

- **Punto 5.2: Adeguamento dello strumento urbanistico con gli "Indirizzi generali ed i Criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande"**
Si prende atto che la modifica normativa in parola riguarda l'aggiornamento dello strumento urbanistico volto a recepire quanto indicato dalla Regione Piemonte nel documento *"Indirizzi generali ed i Criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione alimenti e bevande"*. Preme tuttavia sottolineare, così come indicato nel documento sopra riportato, la necessità di esaminare e valutare, tra gli altri aspetti, il *"traffico indotto dall'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande"* e il *"potenziale incremento dell'effetto di rumorosità diffusa e concentrata sui "ricettori sensibili" posti nelle vicinanze dell'esercizio di somministrazione, da calcolare in funzione delle caratteristiche funzionali dell'esercizio, dall'orario di apertura al pubblico e dalla presenza di aree esterne adibite a superficie di somministrazione"*.

Si prende atto che nell'elaborato *"Relazione e rapporto preliminare"* è stata eseguita la verifica di compatibilità della Variante con il PPR e che, a giudizio dei redattori dell'elaborato indicato, gli interventi oggetto di variante risultano del tutto coerenti con il dettato normativo del Piano Regionale sopra citato.

4. Conclusioni

A seguito della valutazione della documentazione tecnica in merito alla Variante Parziale in oggetto, si ritiene che tale previsione possa non essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica, a condizione di tenere in debita considerazione quanto indicato nel contributo fornito e di individuare opportuni interventi di compensazione da attuare a seguito della perdita della risorsa suolo.

Si raccomanda di prevedere, ove possibile e con attenzione alla falda acquifera superficiale, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area di nuova edificazione), nonché di prevedere soluzioni progettuali di qualità funzionale⁵ che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico⁶, la sostenibilità energetico-ambientale (mediante l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili), la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata⁷. In sede di progettazione, si ricorda di assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010 e di seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"⁸.

Per le eventuali aree a verde, si chiede di utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive⁹ che non.

Considerando che l'intero territorio comunale è caratterizzato da un'esigua soggiacenza della prima falda libera, si raccomanda la verifica nella progettazione in essere dell'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

Relativamente alle operazioni di demolizione, si chiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.

Si ricorda che per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/2017¹⁰ (ex art.

⁵ Si chiede di seguire e di inserire, se non ancora effettuato, nelle NdA di piano le prescrizioni di carattere mitigativo contenute nei contributi rilasciati in occasione di precedenti procedimenti di variante al piano regolatore.

⁶ Quali: prevedere il recupero delle acque meteoriche e il loro successivo riutilizzo per usi compatibili (irrigazione delle aree verdi di pertinenza, impianto antincendio, etc.); prevedere la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, ove tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (art. 146 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.).

⁷ Si chiede di verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215.

⁸ Si evidenzia che ai sensi dell'art.5 comma 7 della DGR n. 46-14762 del 14 febbraio 2005 e s.m.i.:

- "la relazione di valutazione di clima acustico deve contenere:
[...] 7. descrizione degli eventuali interventi di mitigazione previsti dal proponente a salvaguardia dell'insediamento in progetto e stima quantificata dei benefici da essi derivanti, considerando anche quelli conseguenti all'applicazione del DPCM 5 dicembre 1997, "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici". Tali interventi di mitigazione devono garantire la tutela dell'insediamento in progetto secondo le normative e i principi indicati in premessa; per quanto riguarda i parchi, gli interventi di mitigazione possono essere costituiti dall'istituzione di zone di parco o zone di salvaguardia aventi finalità di graduale raccordo tra il loro regime di tutela e le aree circostanti";

⁹ D.G.R. n. 24-9076 del 27 maggio 2019 Aggiornamento elenchi (Black List) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 33-5174/17 "Aggiornamento elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975/16 e approvazione del documento "Linee guida per la gestione e controllo delle specie esotiche vegetali nell'ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale".

¹⁰ Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. (17G00135) (GU Serie Generale n.183 del 07-08-2017)



CITTÀ di CAVALLERMAGGIORE

Provincia di Cuneo

Oggetto: Comune di Cavallermaggiore (CN) – Variante Parziale n. 14 al Vigente Piano Regolatore Generale Comunale – 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. Ph.D. 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 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 01/03/2021 è stato adottato il Progetto di Variante Parziale n. 14 al Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Cavallermaggiore;
- che 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. 14 al P.R.G.C. come previsto dalla L.R. n. 40/1998 e s.m.i. e dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- che gli elaborati relativi al Progetto di Variante Parziale n. 14 al Piano Regolatore Generale Comunale sono stati pubblicati a norma di legge dal 15/03/2021 al 14/04/2021 e successivamente sono stati pubblicati una seconda volta dal 20/05/2021 al 19/06/2021;
- che sono stati individuati i soggetti ambientali interessati ad esprimere il Parere Ambientale in merito al Progetto di Variante Parziale n. 14 al P.R.G.C. 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;
- che entro i termini stabiliti dalla normativa vigente sono pervenuti i seguenti contributi da parte dei soggetti competenti in materia ambientale di seguito riportati:
 - Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente: nota prot. n. 5027/2021;

- ASL CN 1, Servizio Igiene e Sanità Pubblica: nota prot. n. 4977/2021;
 - ARPA Piemonte, dipartimento di Cuneo: nota prot. n. 5223/2021.
- che nel primo periodo di pubblicazione sono pervenute osservazioni registrate con prot. n. 4195/2021;
 - che in data 16/06/2021 con prot. n. 6972, su richiesta dello scrivente Organo Tecnico al Comune di Cavallermaggiore, sono state richieste specificazioni tecniche relative alla disposizione di cui al comma I bis dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. oggetto di modifica nel Progetto di Variante Parziale n. 14 alla Ditta Biraghi s.p.a. e che in data 02/07/2021 con prot. n. 7485/2021 sono pervenute integrazioni in risposta alle specificazioni richieste;

CONSIDERATO

- che i soggetti competenti in materia ambientale che hanno prodotto un proprio contributo - ASL CN 1, Servizio Igiene e Sanità Pubblica; Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente e ARPA Piemonte, dipartimento di Cuneo - hanno ritenuto all'unanimità che il Progetto di Variante Parziale n. 14 al P.R.G.C. in oggetto NON DEBBA ESSERE ASSOGGETTATO alla procedura di VAS;
- che le modifiche introdotte dal progetto di Variante Parziale n. 14 al P.R.G.C. 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. 14 al P.R.G.C. 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 n. 14 al P.R.G.C. 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 - ASL CN 1, Servizio Igiene e Sanità Pubblica; Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente e ARPA Piemonte, dipartimento 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 del Progetto di Variante Parziale n. 14 al P.R.G.C. dovranno però essere recepite le indicazioni di seguito riportate ed emerse dall'analisi condotta nella fase di verifica di assoggettabilità alla VAS:

1. Dovranno essere previsti adeguati criteri progettuali per le aree di nuovo impianto, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale, ove possibile, attraverso la realizzazione sul territorio delle misure stesse o in alternativa mettendo in atto una monetizzazione a seconda dei casi specifici;

2. In merito alla disposizione di cui al *comma I bis dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.* oggetto di modifica nel Progetto di Variante Parziale n. 14, per l'area denominata "P1.5" si ritiene, sulla base delle indicazioni contenute nei contributi prodotti dagli Enti competenti in materia ambientale, di limitare l'incremento dell'altezza massima a 24 metri, ritenuti la misura più idonea a consentire un miglior inserimento paesaggistico come già avvenuto in casi analoghi, non approvando i 37 metri in deroga previsti in variante, suggerendo di considerare in futuro di implementare le impronte a terra dell'edificato in modo da contenerne le altezze e tendere in questo modo a sopperire alle esigenze produttive dell'azienda;
3. Si consiglia, in fase di progettazione dell'edificato nei singoli lotti fondiari, di consultare e prendere spunto da quanto riportato nella pubblicazione "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e nella pubblicazione "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale" approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

Cavallermaggiore, 26 luglio 2021

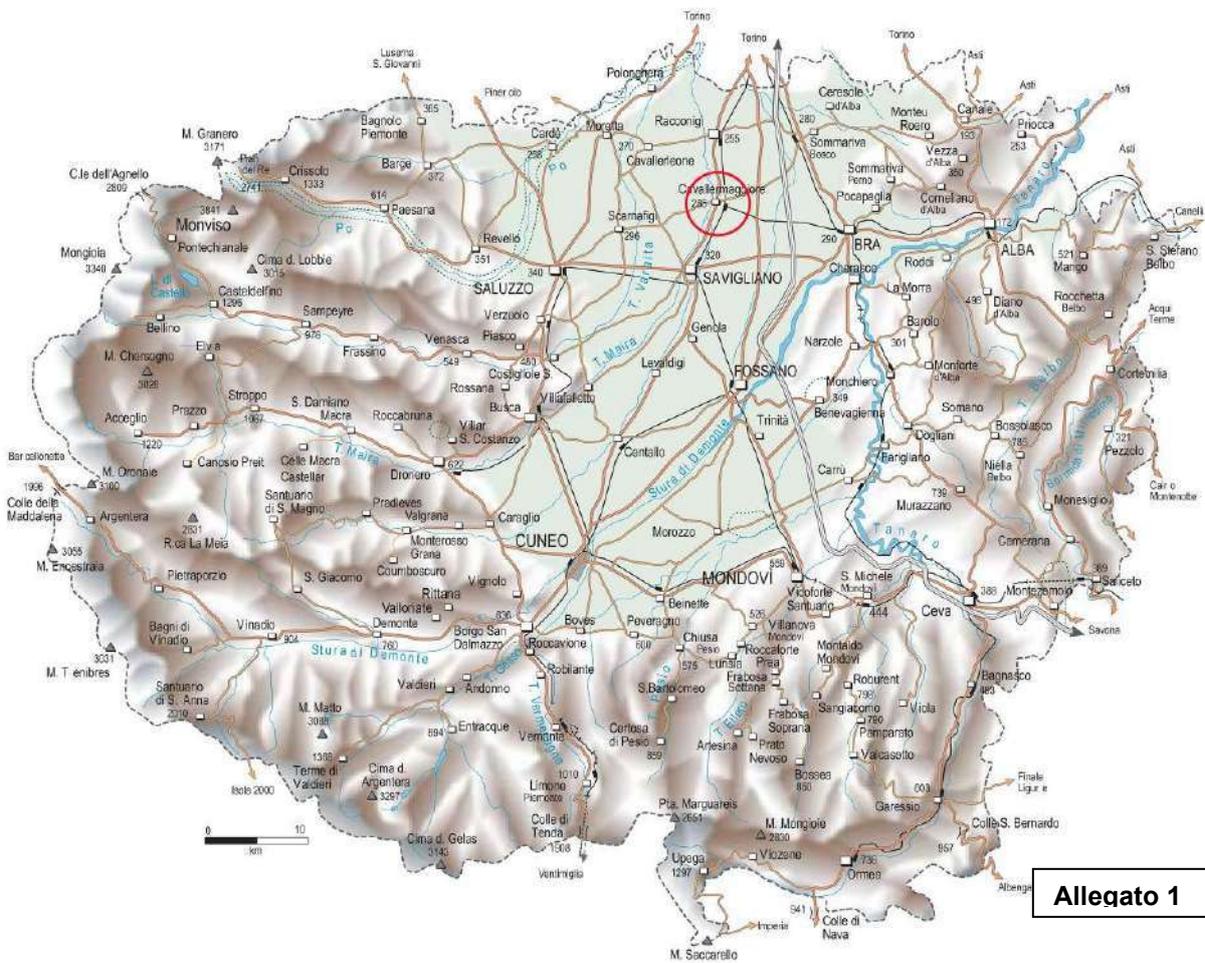
L'Organo Tecnico Comunale Incaricato

Arch. Ph.D. Fabrizio MACAGNO

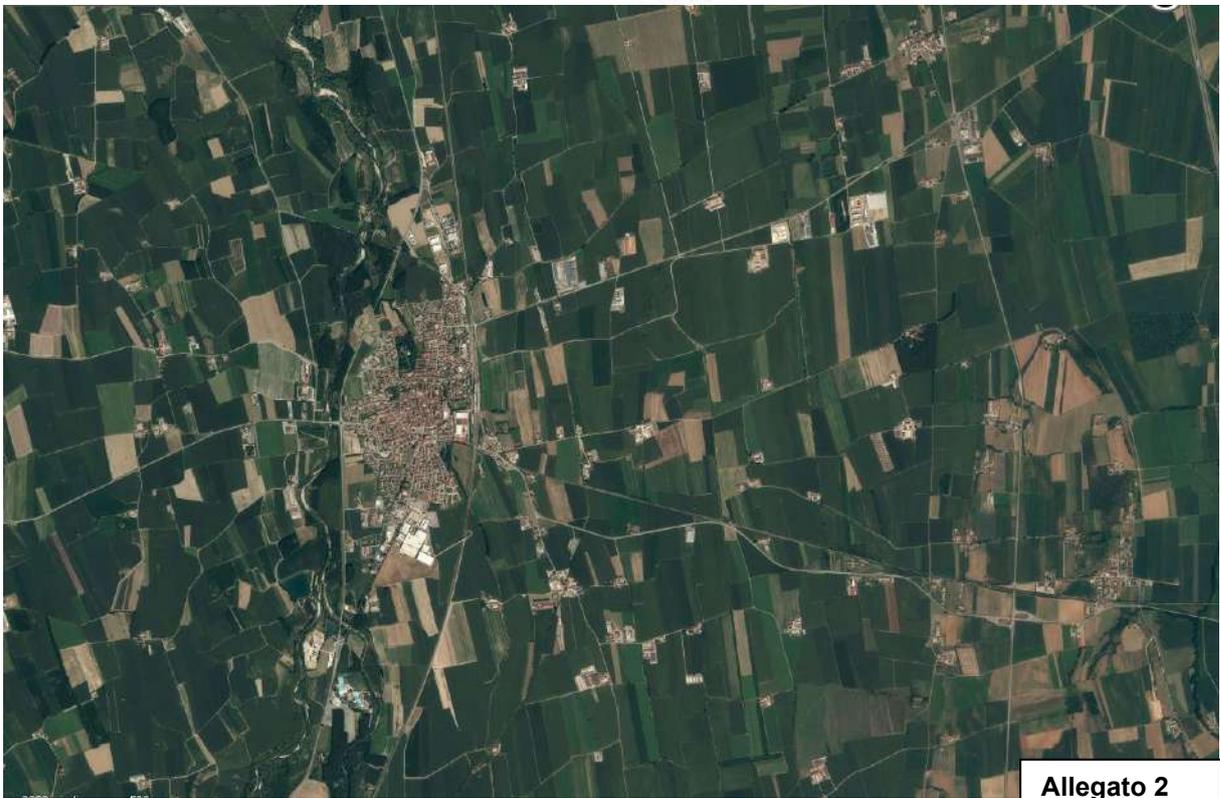


ALLEGATI:

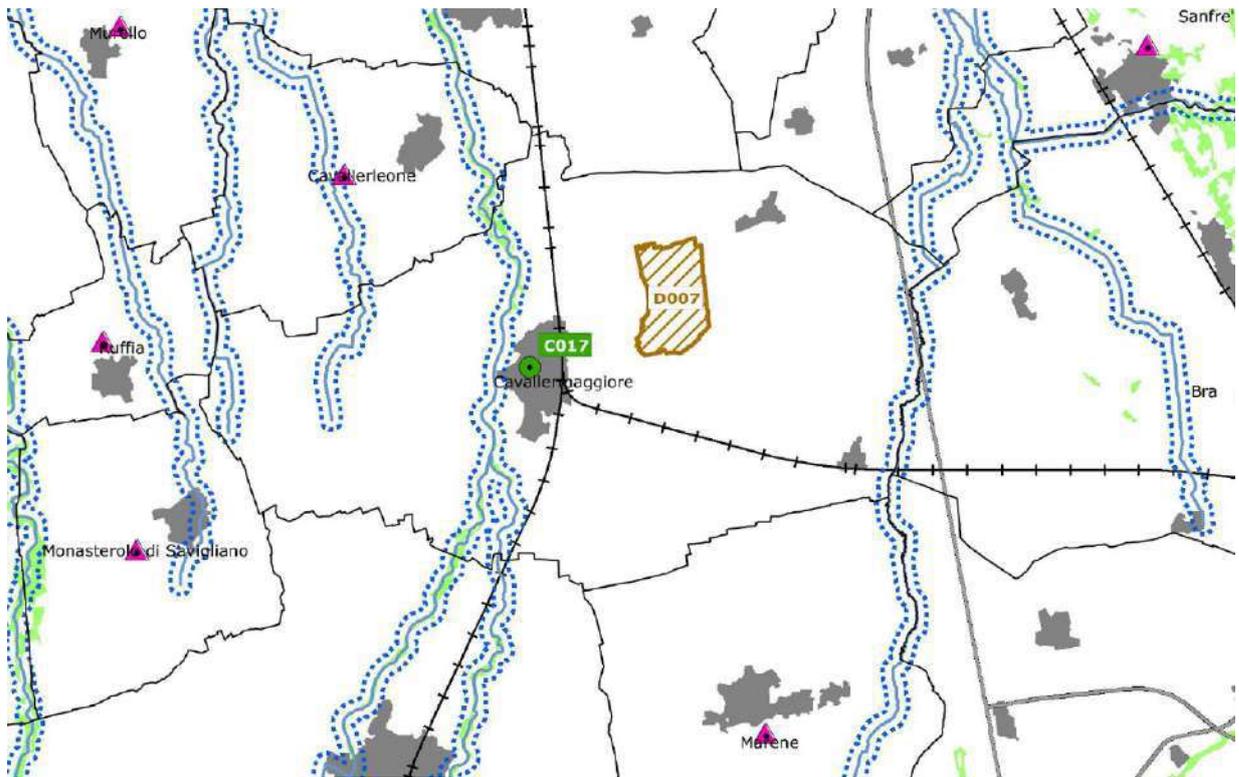
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale 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. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta della natura
10. Estratti P.R.G. vigente
11. Estratti P.R.G. 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. 18 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)

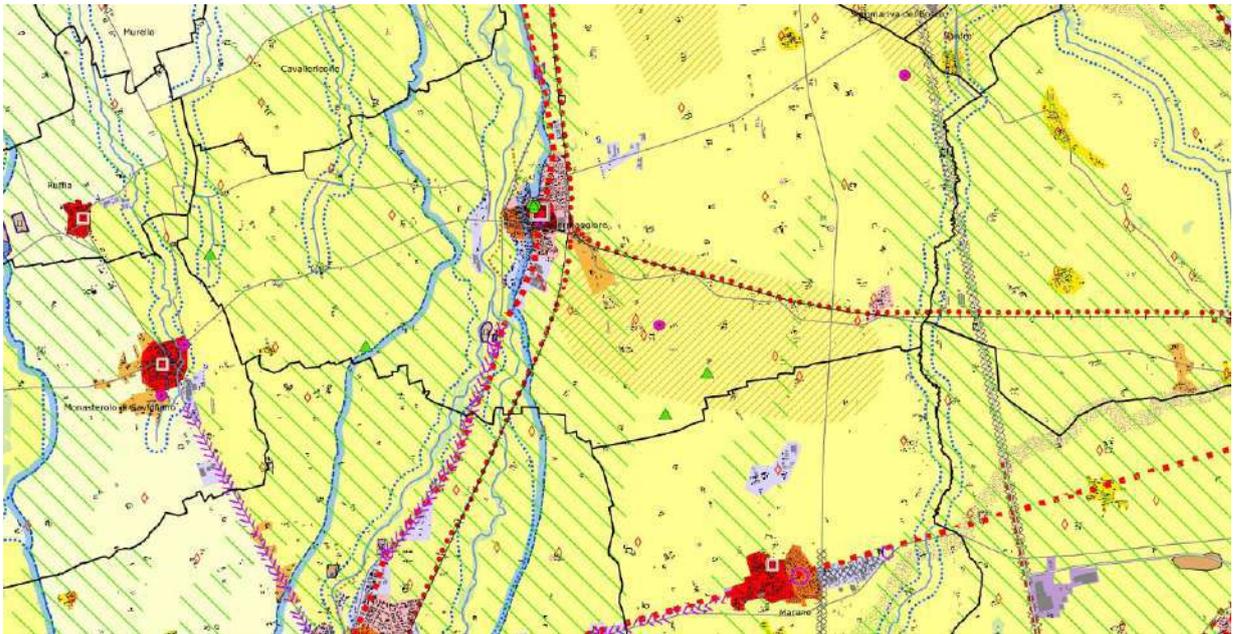
Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m della 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 alla università agraria.

Allegato 3

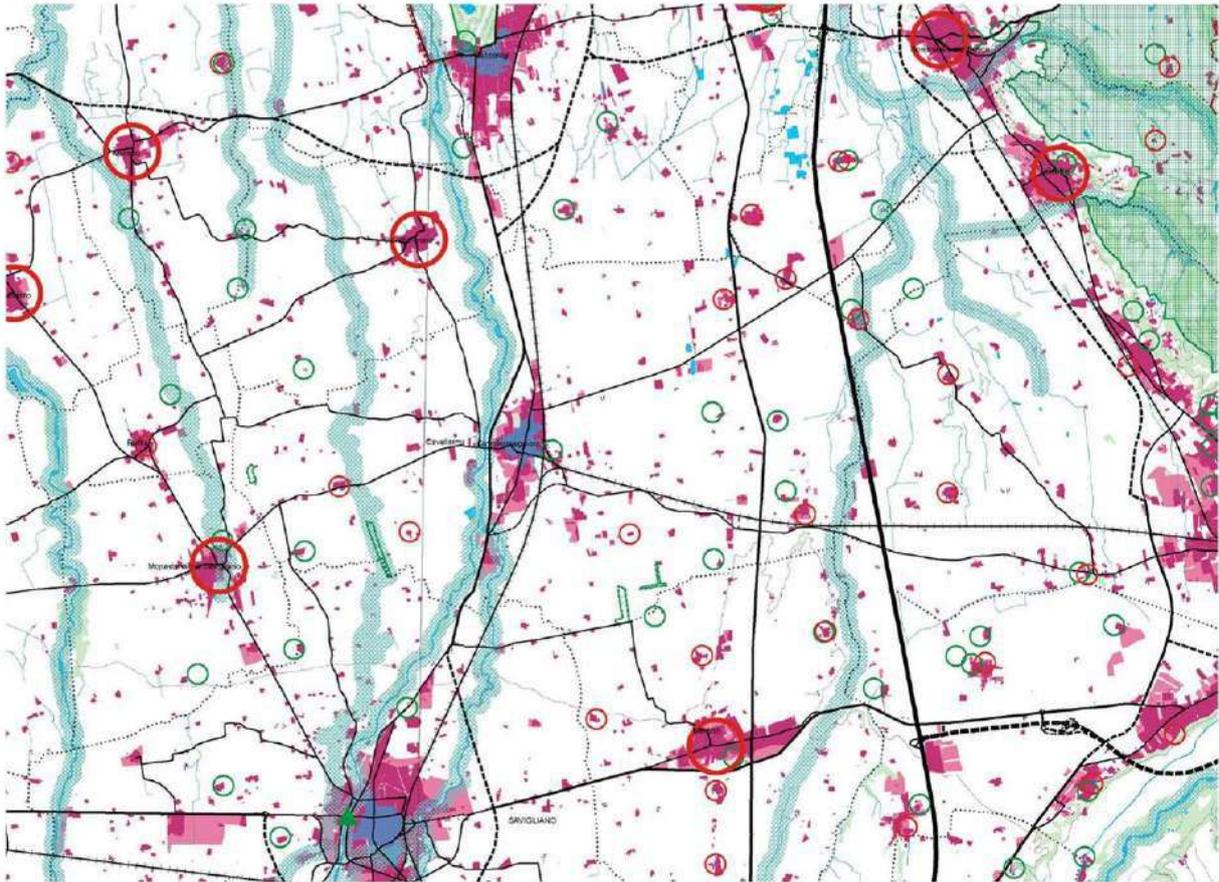


PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali	
	Aree di montagna (art. 13)
	Vetto (art. 13)
	Sistema di crinali montani primari e secondari (art. 13)
	Ghiacciai, rocce e macereti (art. 12)
	Zona Fluviale Allargata (art. 14)
	Zona Fluviale Interna (art. 14)
	Laghi (art. 15)
	Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
	Aree ad elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (circibili se con rilevanza visiva, art. 17)
	Praterie rupicolle (art. 19)
	Praterie, prato-pascoli, cospugliati (art. 19)
	Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
	Aree di rilevante interesse agronomico (art. 20)
Componenti storico-culturali	
Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):	
	Rete viaria di età romana e medievale
	Rete viaria di età moderna e contemporanea
	Rete ferroviaria storica
	Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):
	Torino
	Strutture insediative storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
	Sistemi di testimonianza storica del territorio rurale (art. 25)
	Nuclei alpini connessi agli usi agropastorali (art. 25)
	Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
	Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
	Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
	Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
	Aree o impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
	Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
	Sistemi di fortificazioni (art. 29)
Componenti percettivo-identitarie	
	Belvedere (art. 30)
	Percorsi panoramici (art. 30)
	Assi prospettici (art. 30)
	Fulcri del costruito (art. 30)
	Fulcri naturali (art. 30)
	Profili paesaggistici (art. 30)
	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
	Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):	
	Inserimenti tradizionali con bordi poco altissimi a fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
	Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
	Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
	Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
	Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):	
	Aree sommitali costituenti fondali e skyline
	Sistemi paesaggistici agropastorali di particolare interazione tra aree coltivate e bordi boscati
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali, magari 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 della lettera T)
	Sistemi rurali lungo fiume con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: se risale
	Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti
Componenti morfologico-insediative	
	Porte urbane (art. 34)
	Varchi tra aree edificate (art. 34)
	Elementi strutturali i bordi urbani (art. 34):
	Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.1.1
	Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.1.2
	Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.1.3
	Tessuti dicotetrali suburbani (art. 36) m.1.4
	Insediamenti specializzati organizzati (art. 37) m.1.5
	Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.1.6
	Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.1.7
	"Isole" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.1.8
	Complessi infrastrutturali (art. 39) m.1.9
	Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.1.10
	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.1.11
	Villaggi di montagna (art. 40) m.1.12
	Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.1.13
	Aree rurali di pianura (art. 40) m.1.14
	Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.1.15
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
	Elementi di criticità puntuali (art. 41)
	Elementi di criticità lineari (art. 41)
Temî di base	
	Autostrade
	Strade statali, regionali e provinciali
	Ferrovie
	Sistema idrografico
	Confini comunali
	Edificato residenziale
	Edificato produttivo-commerciale

Allegato 4



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)

Interesse di 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)

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

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Morvico 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 (confine con Liguria/Navia)

Interesse di 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

Interesse di Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelagnone
- C. Corno 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

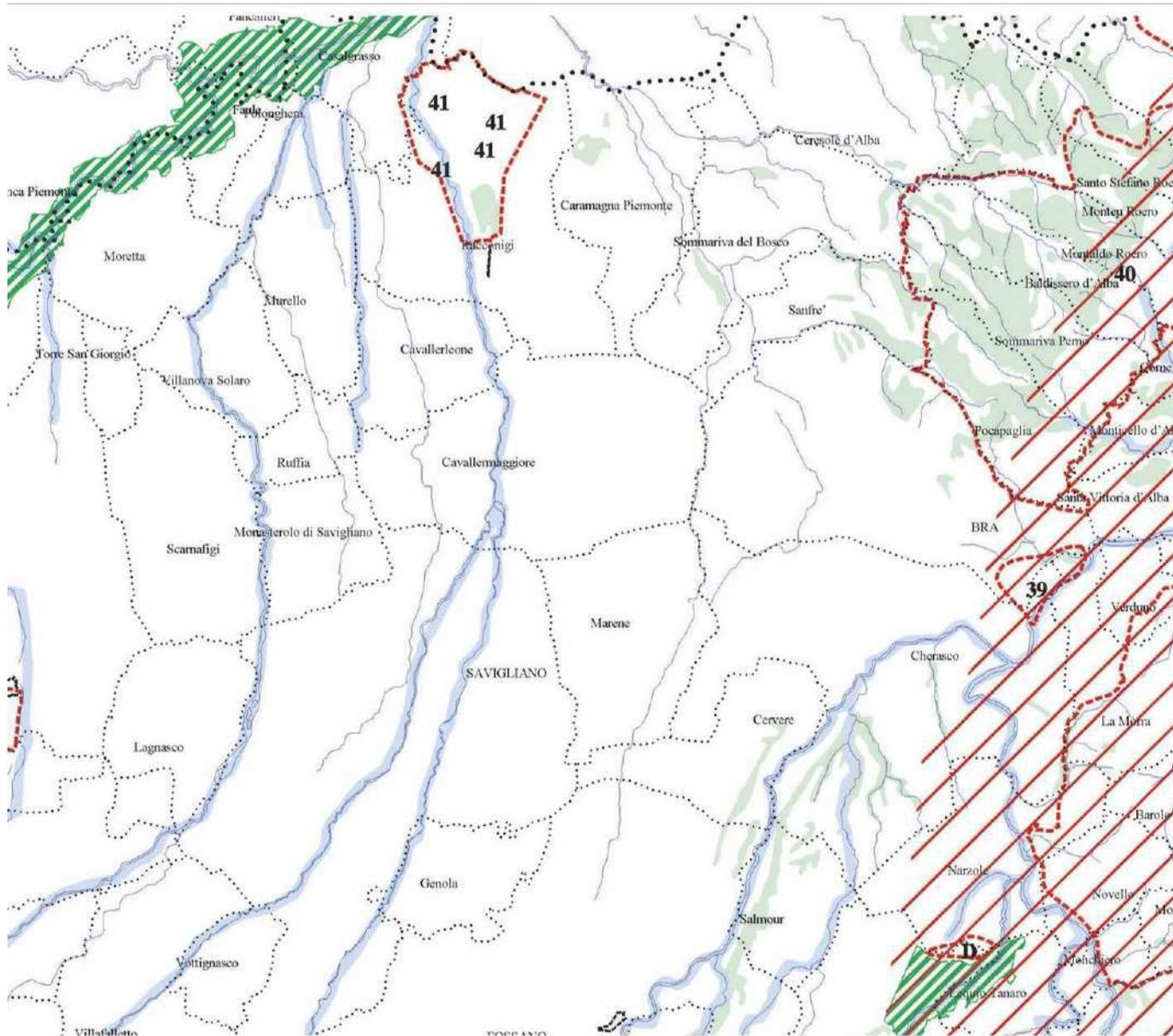
5 - ACCESSIBILITA'

-  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
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Reti idrografiche
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE

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

- 21. zone del massiccio del monte Braico
- 22. zone del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zone delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zone 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:

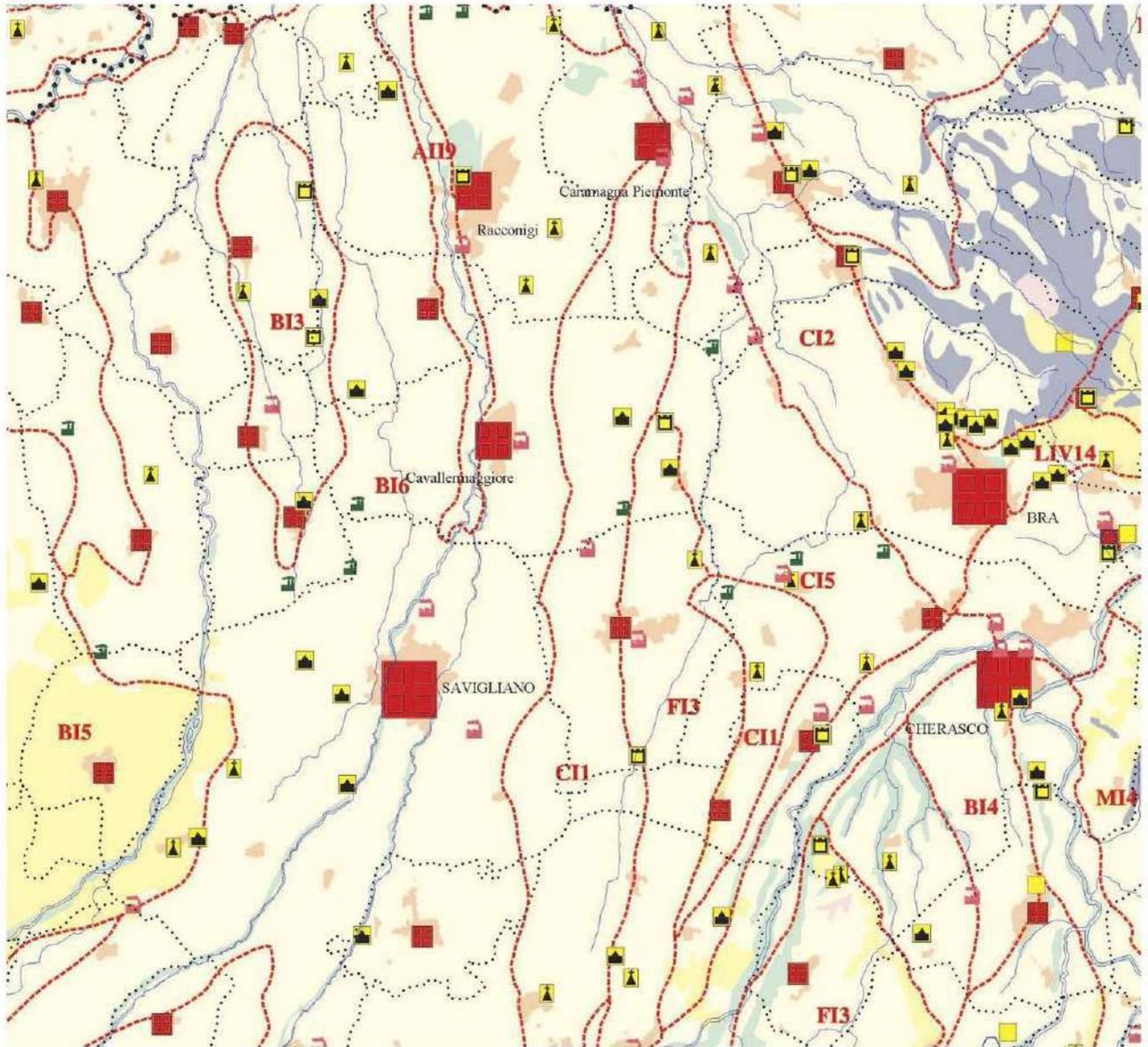
- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Roche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

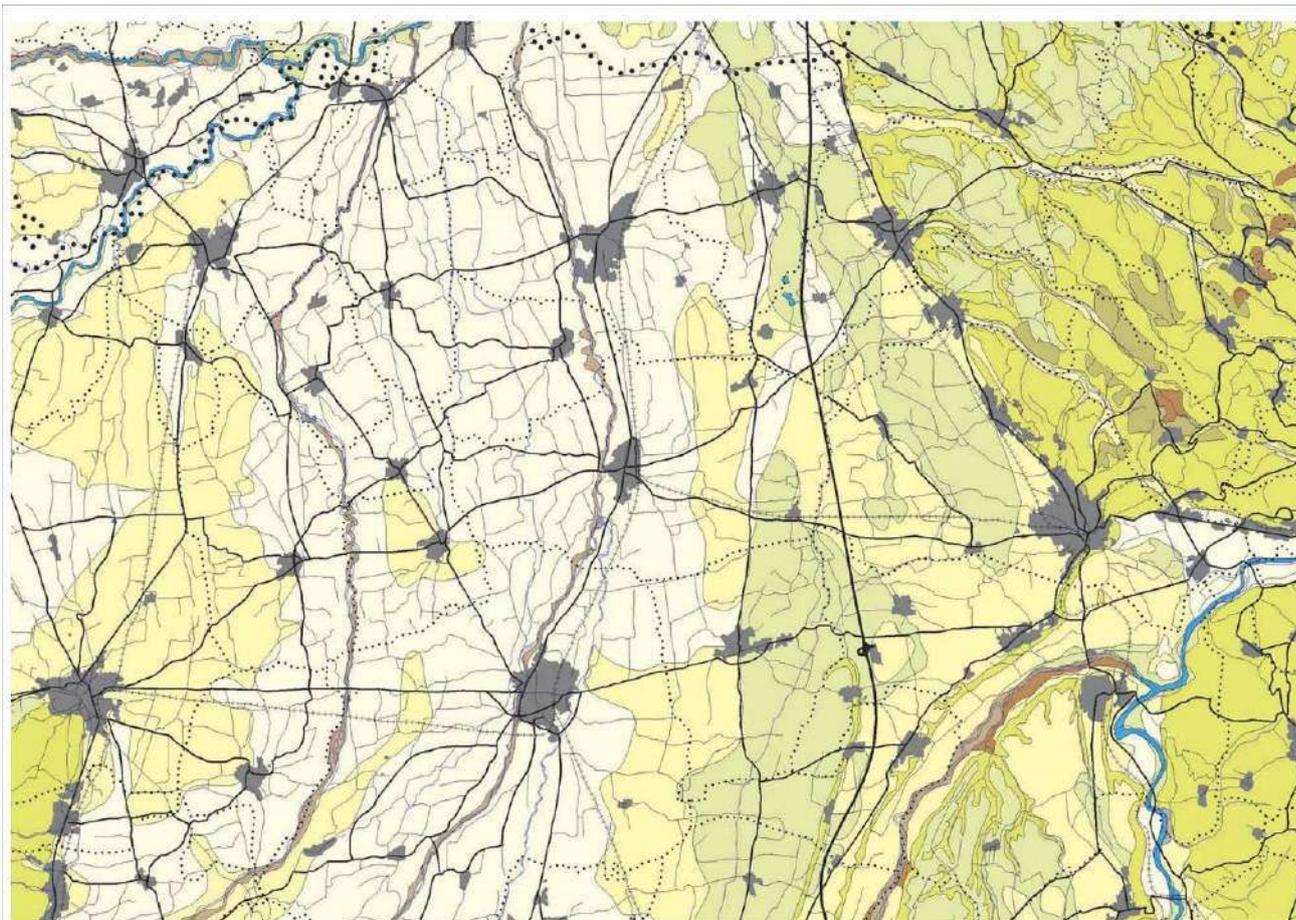
- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piani dello Roneglia
- E. castello di Gorzegno



CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

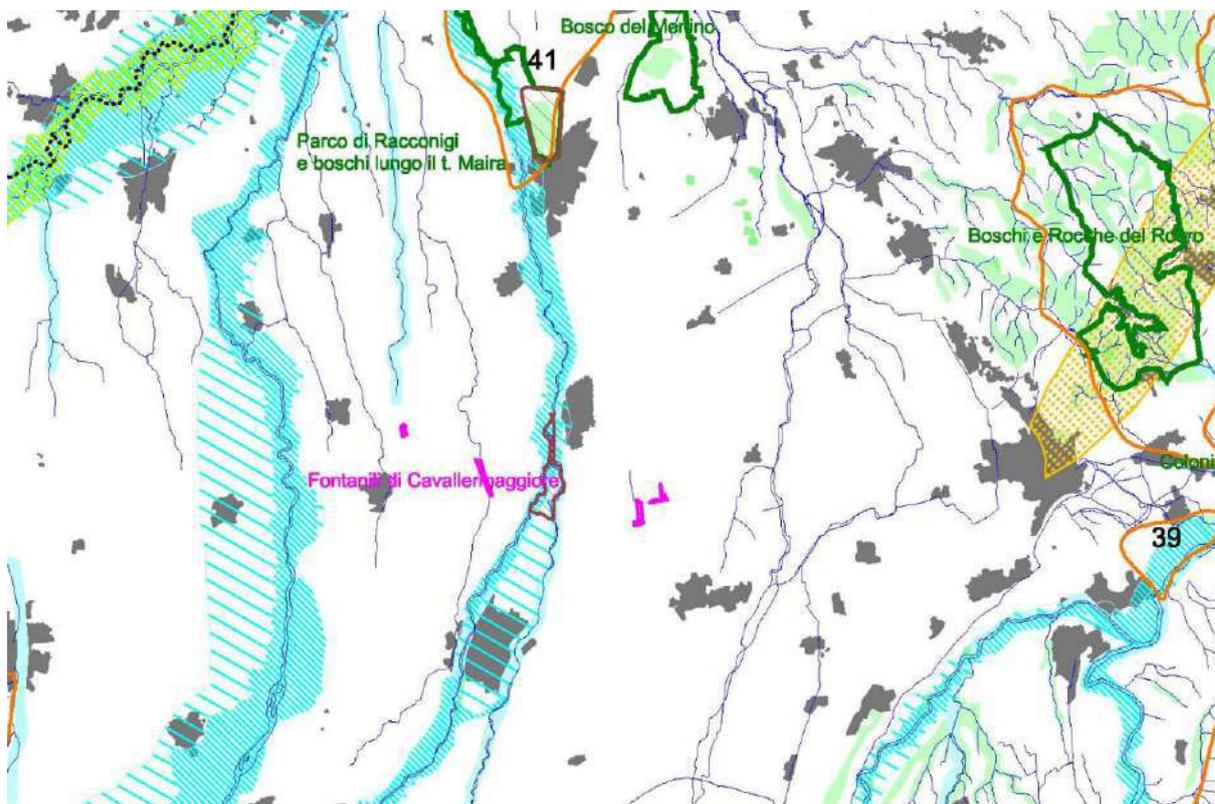
- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita |  | Beni religiosi |
|  | Ambienti insediativi rurali dei seminativi |  | Beni militari |
|  | Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate |  | Beni civili |
|  | Ambienti insediativi rurali delle 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



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
- Naturalità alta (grado 1)
- Naturalità media (grado 2)
- Aree urbanizzate

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)
- 23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Area al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
- Zone di ricarica fessurata
- Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
- Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

- 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 Bracco
- 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
- 24. zona del gruppo 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

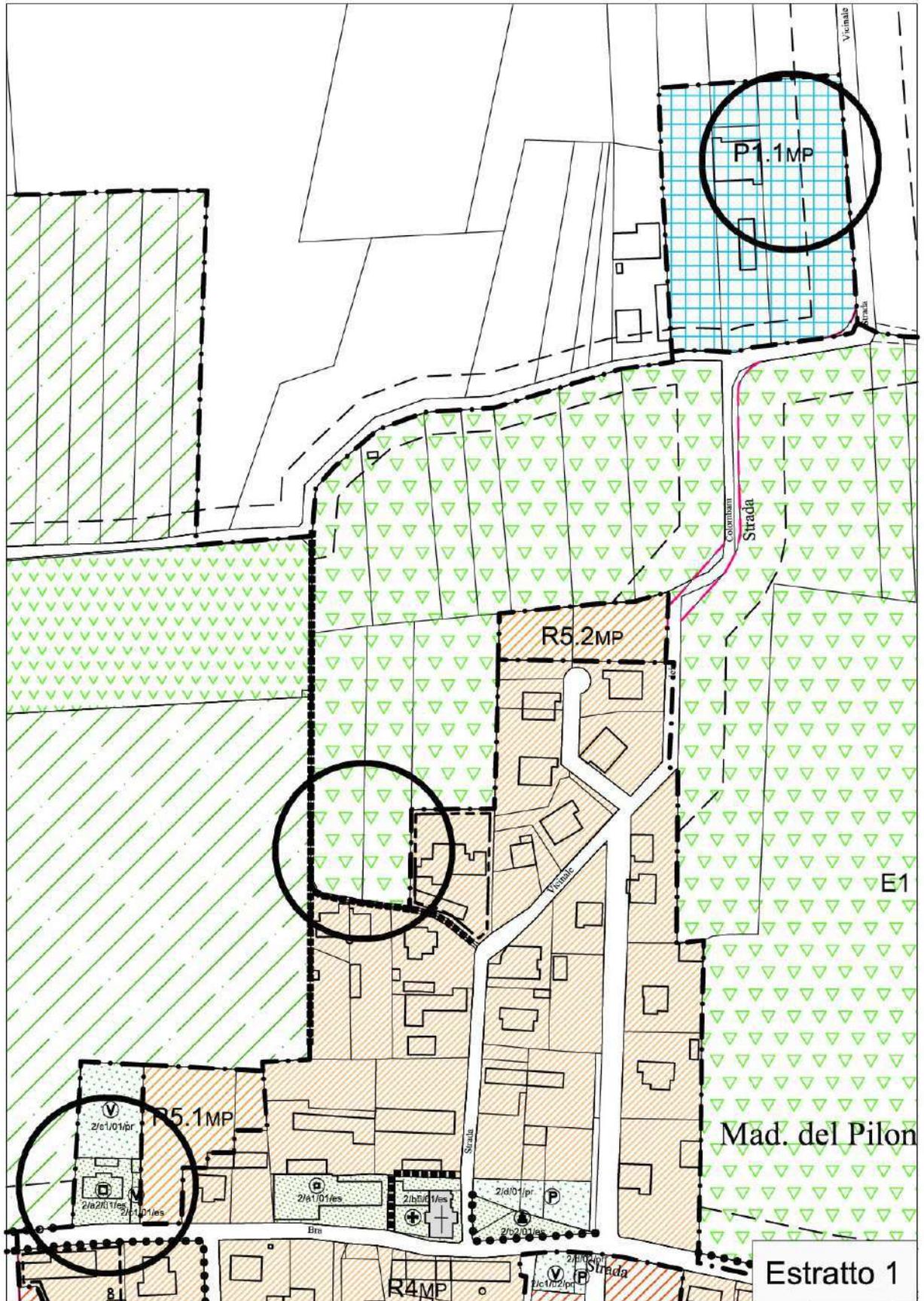
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

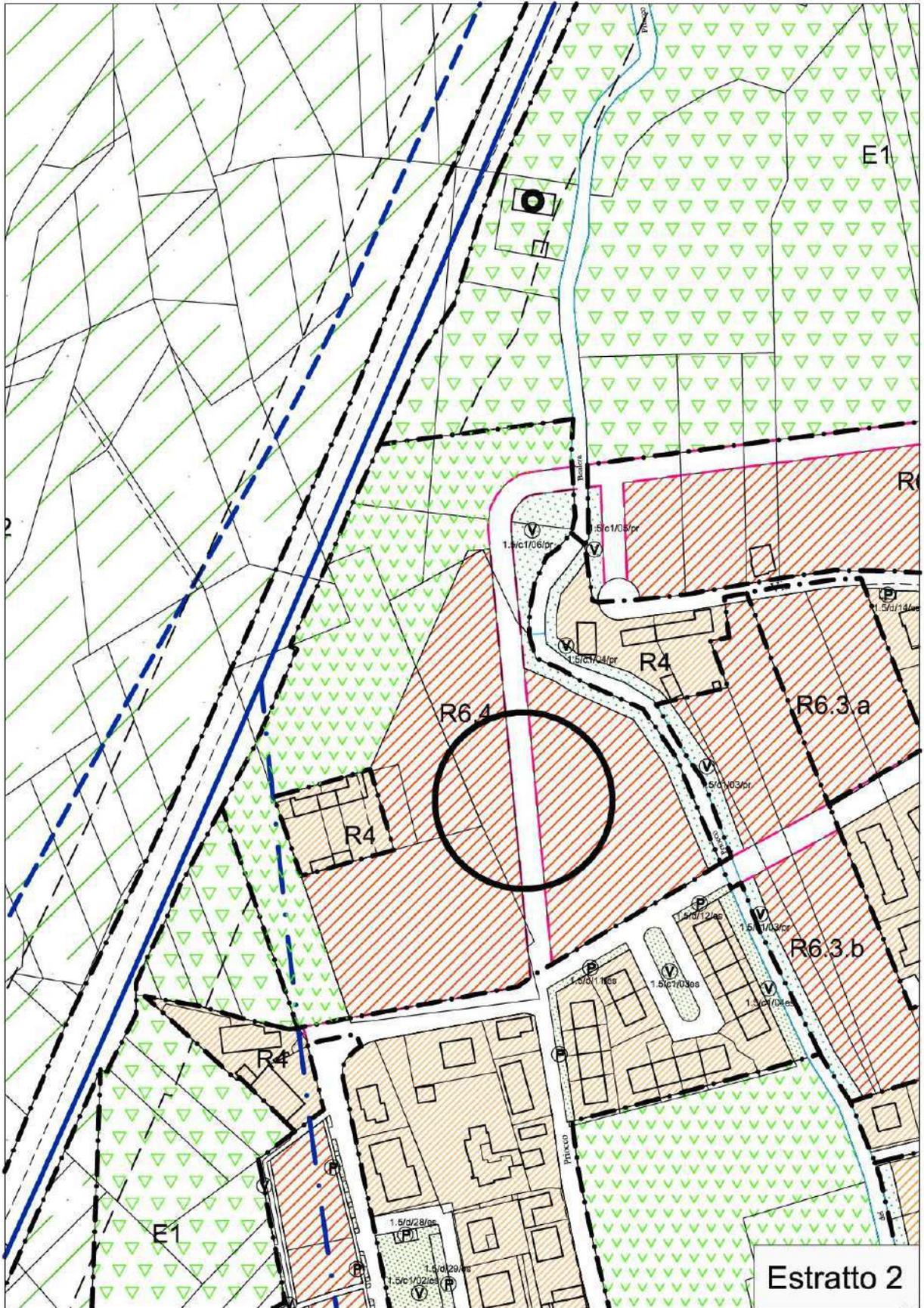
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

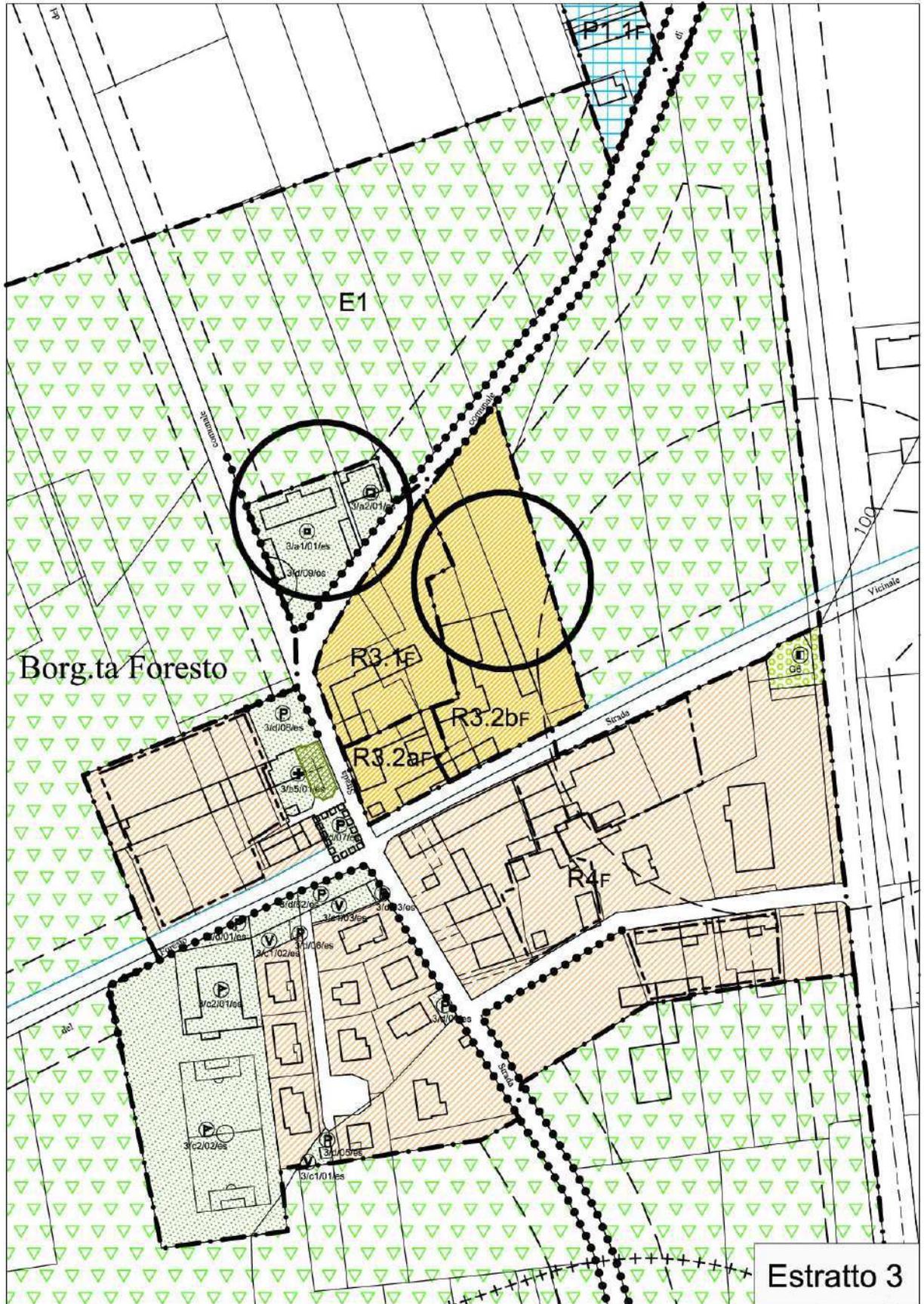
Altre aree:

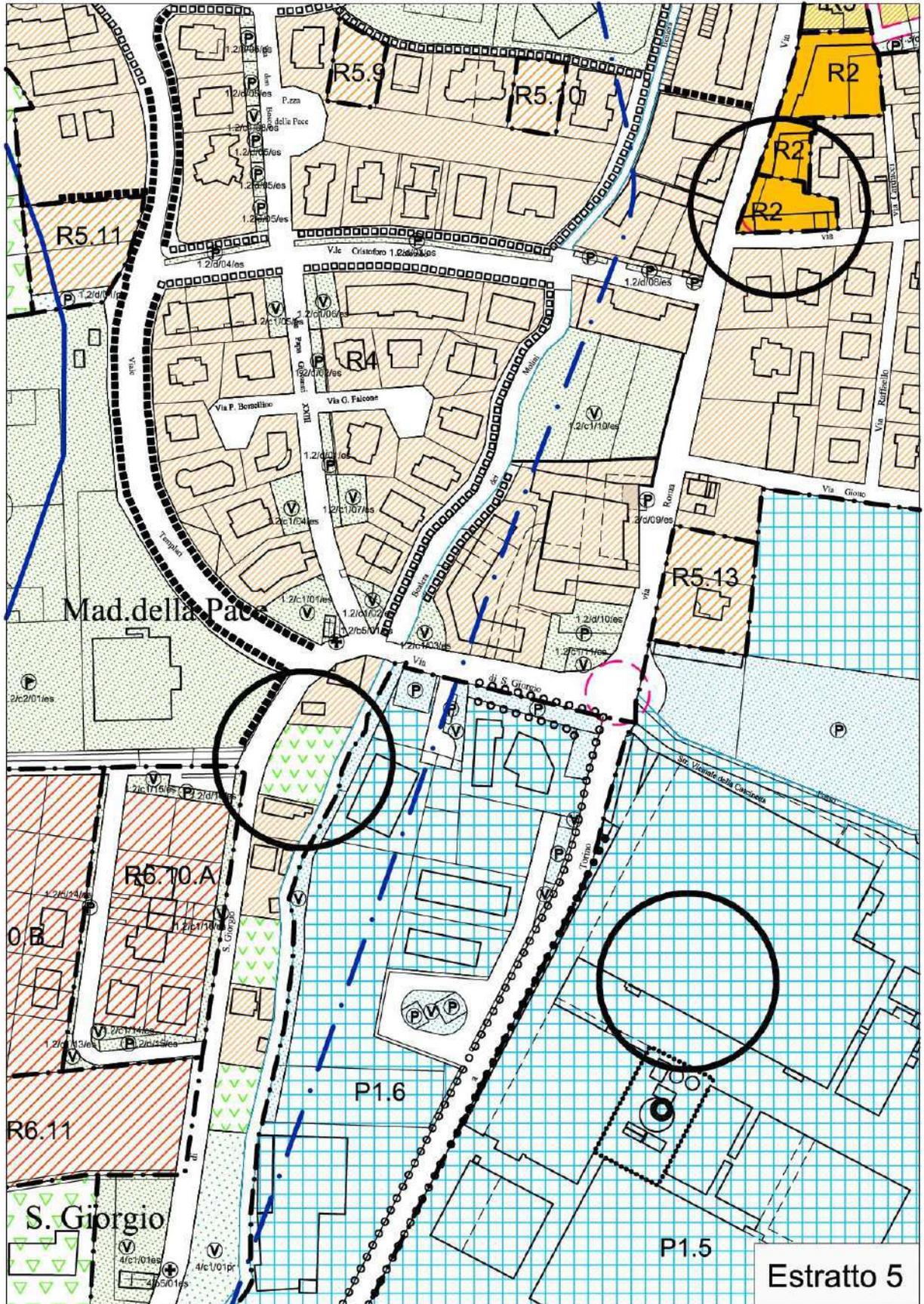
- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelimgno
- C. Ciclu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

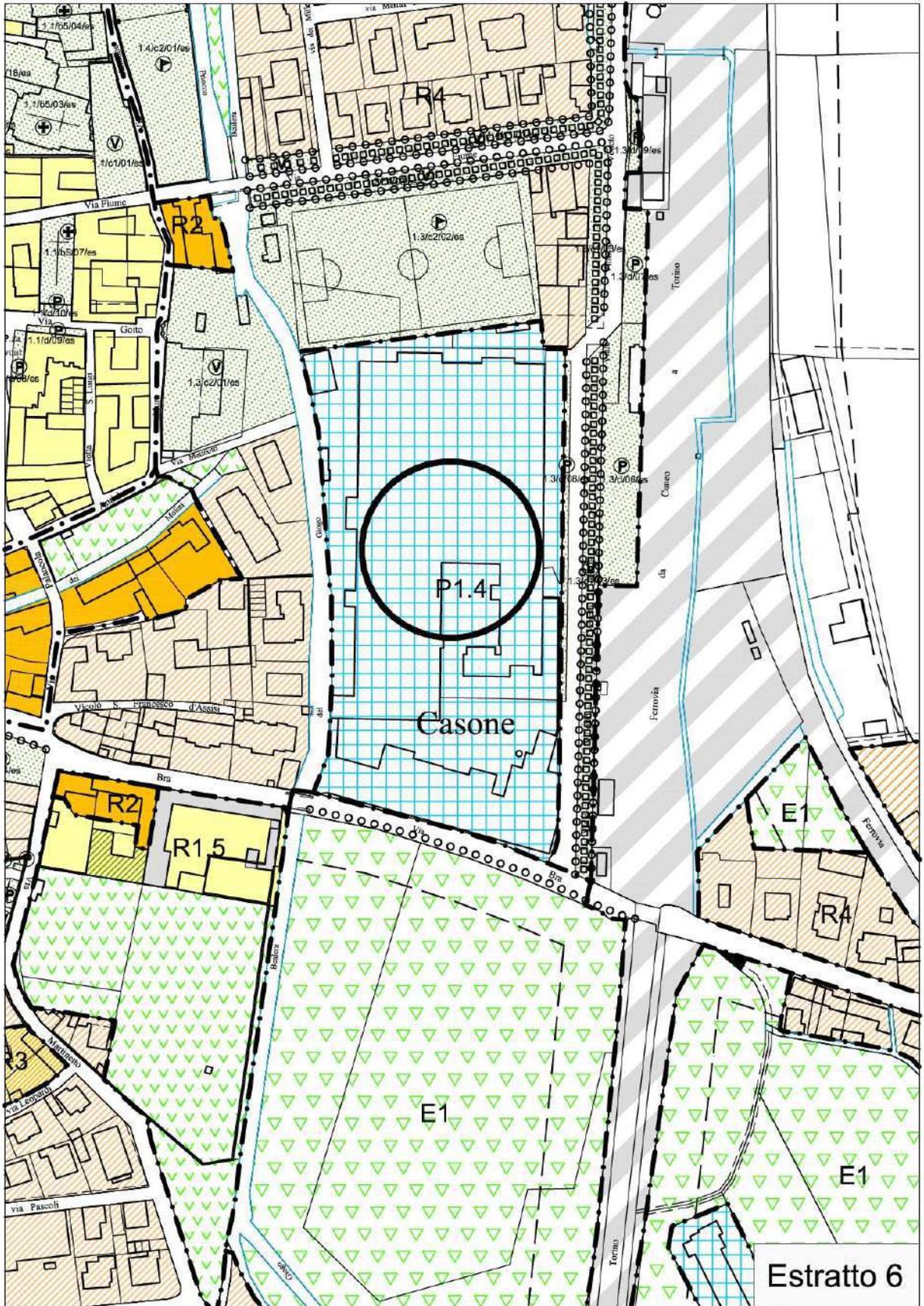
allegato 10: estratti PRG vigente











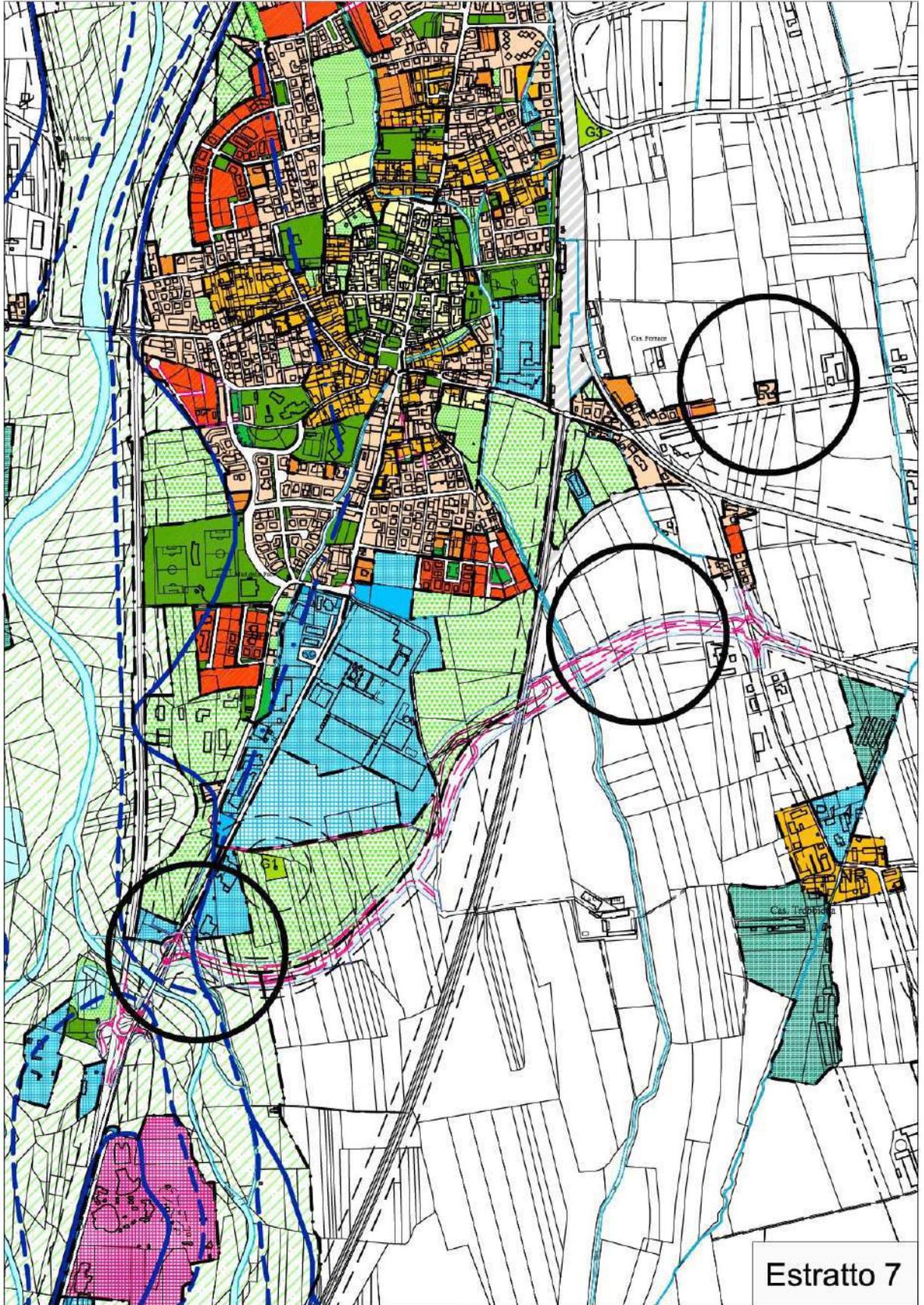


TABELLA 5
AREE DI COMPLETAMENTO FONDIARIO – R5 - (art. 14, punto II)

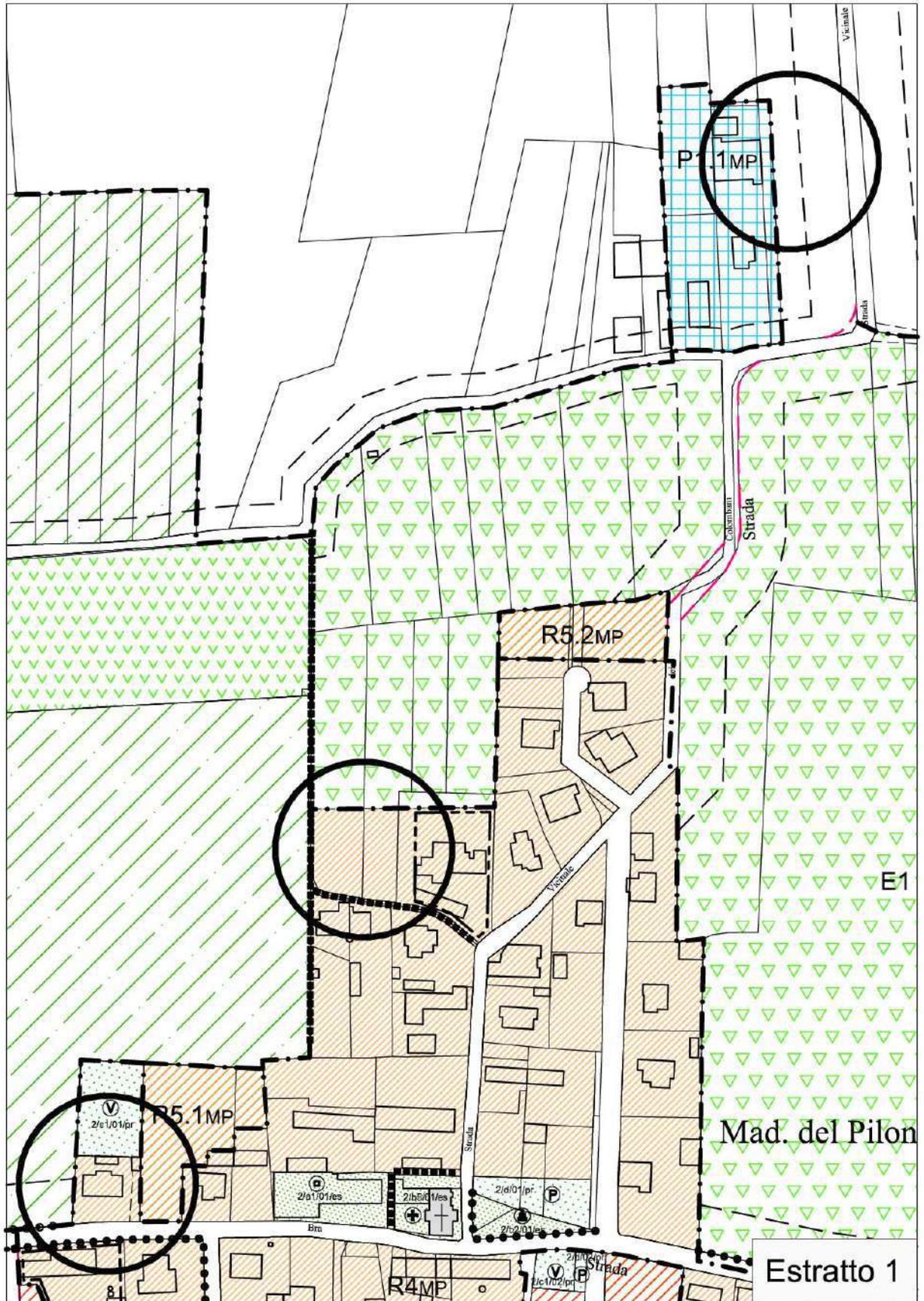
CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE	
Manutenzione ordinaria	DIR	(1) Può, essere finalizzata alla formazione di aree libere ovvero di aree di risulta e conseguente riedificazione ovvero dipendere da altri tipi di intervento.	
Manutenzione straordinaria	DIR		
Risanamento conservativo Restauro conservativo	DIR		
Ristrutturazione edilizia A	DIR	(2) Solo per le aree espressamente indicate in cartografia	
Ristrutturazione edilizia B	DIR		
Mutamento d'uso	DIR	(3) Nel SUE unitario compreso fra la via Alfieri e il vicolo del Cambio, lungo gli argini della bealera Priocco è fatto obbligo di predisporre il piano di utilizzo dell'area ad una quota sopraelevata di almeno m. 0,50 rispetto al piano di campagna naturale. Per una profondità di almeno m. 7,50 dagli argini della bealera è invece obbligatorio mantenere il piano di campagna naturale.	
Demolizione	(1)		
Nuova edificazione	S.U.E. o DIR *		
Ampliamento	S.U.E. o DIR *		
Sopraelevazione	S.U.E. o DIR *		
Nuovo impianto (2)	S.U.E. unitario (U) *		
	S.U.E. unitario (U) *		
(4) Nella porzione di area compresa fra la via Bra, il sedime FS Torino-Fossano e il sedime FS dismesso, gli interventi dovranno essere realizzati previa predisposizione di un piano di utilizzo posto a quota sopraelevata di almeno m. 0,15 rispetto alla quota dell'asse della via Bra			
(5) I progetti di S.U.E. unitari nelle aree comprese nell'ambito territoriale esteso fra la via Roma, la via Alfieri, la bealera del Priocco, il vicolo del Cambio (opportunamente prolungato) debbono garantire l'accessibilità ai lotti e i necessari collegamenti con le aree contigue per un ordinato sviluppo dell'intero ambito.			

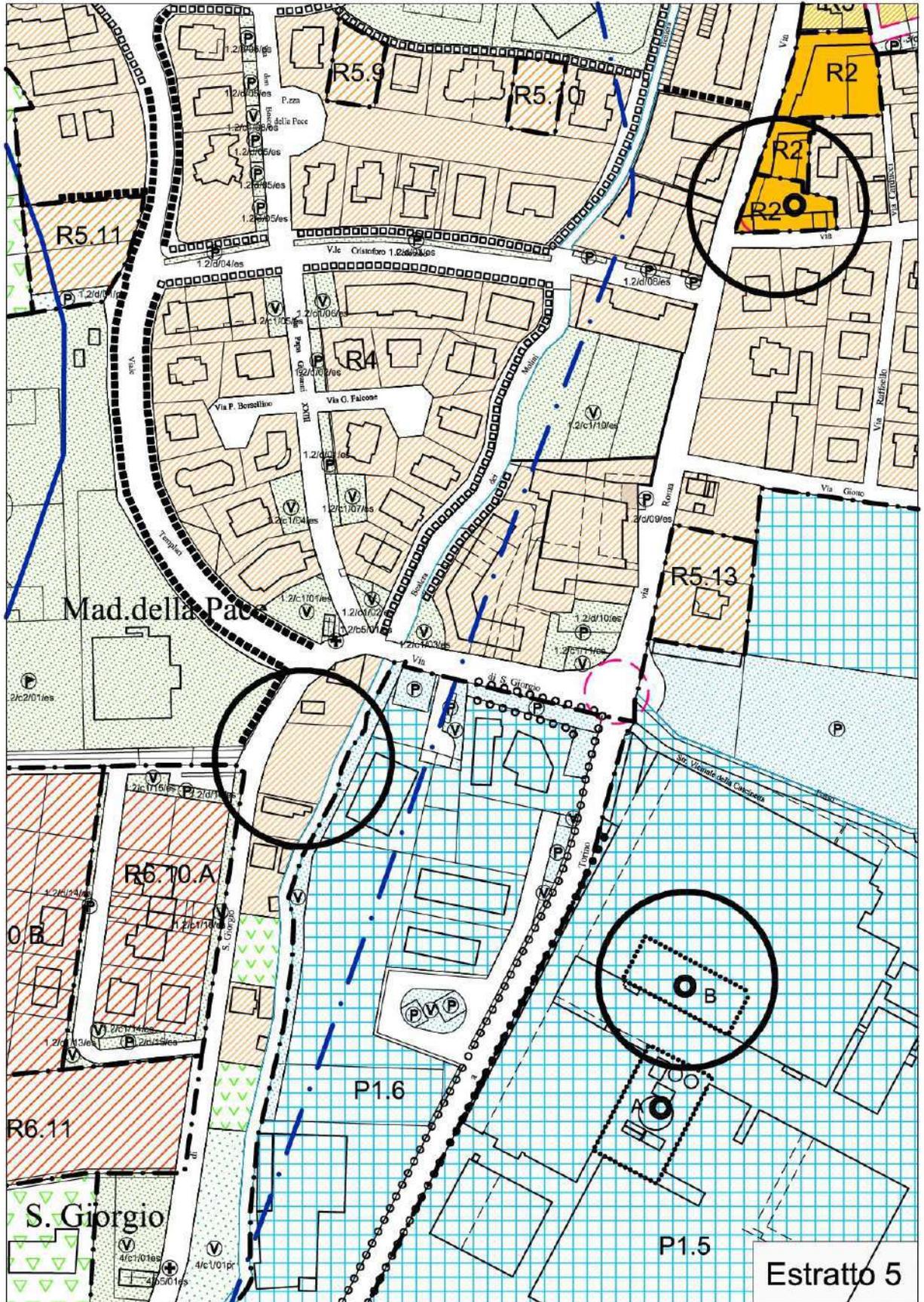
NORME DI EDIFICABILITA' PER INTERVENTI DI CATEGORIA 6, 10, 11, 12, 13

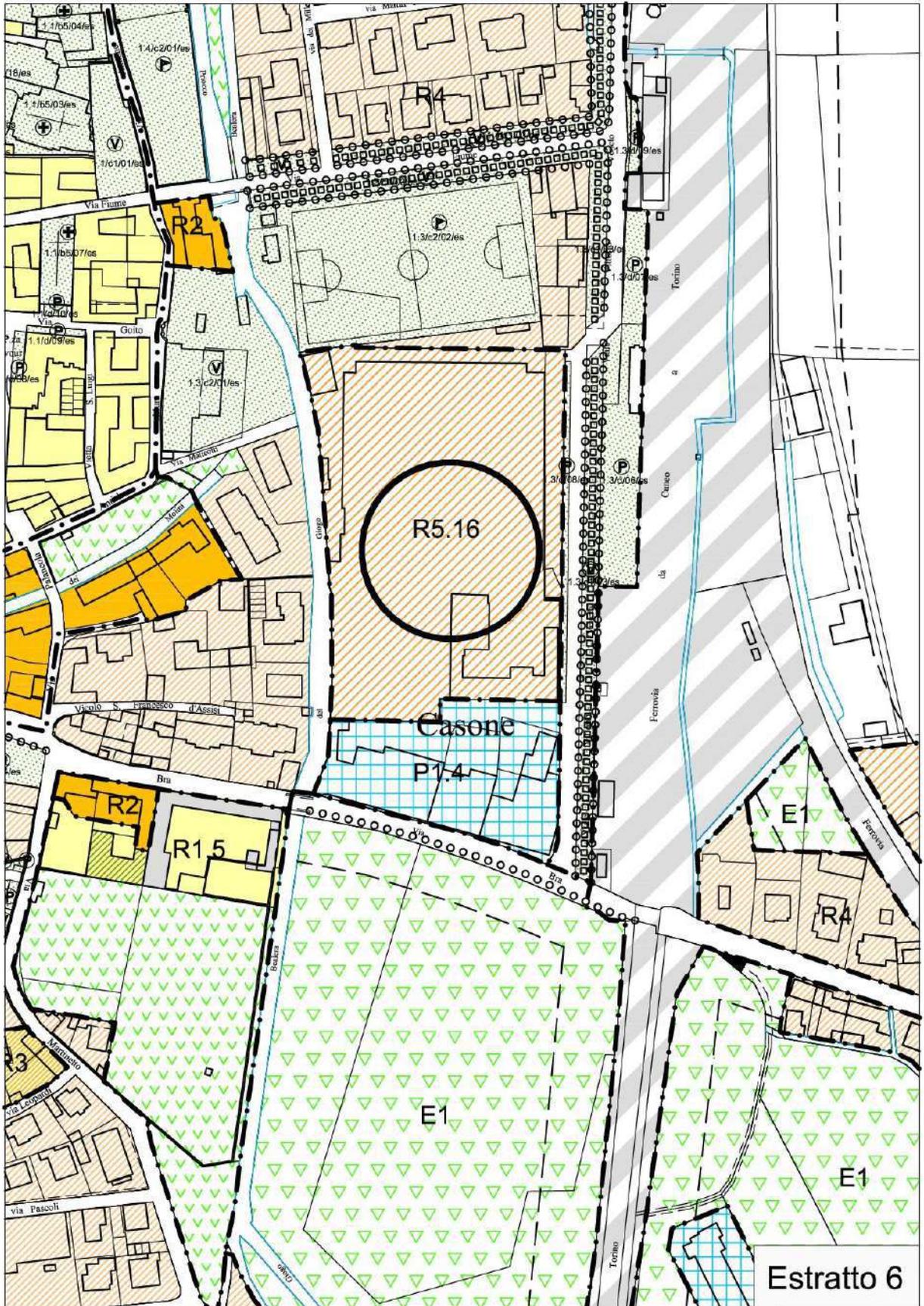
Densità territoriale (solo in presenza di S.U.E.)	mc/mq. 1,25 per il Capoluogo mc/mq. 1,00 per le Frazioni
Densità fondiaria (solo in presenza di intervento diretto)	mc/mq. 1,00 per il Capoluogo mc/mq. 0,75 per le Frazioni
Altezza max	m. 10,50 e 3 piani f.t.
Confrontanza	D.M. 2.4.68. n° 1444, art. 9, punto 2)
Distanza dai confini	min. m. 5.00
Allineamenti	In atto o come da cartografia
Parcheggi privati	1 mq. Ogni 10 mc. Di volume
Verde privato	1 mq. Ogni 30 mc. Di volume
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche (in presenza di S.U.E.)	25 mq/abitante di cui almeno mq. 2,5/ab. Per i parcheggi pubblici devono essere localizzati all'interno del S.U.E.

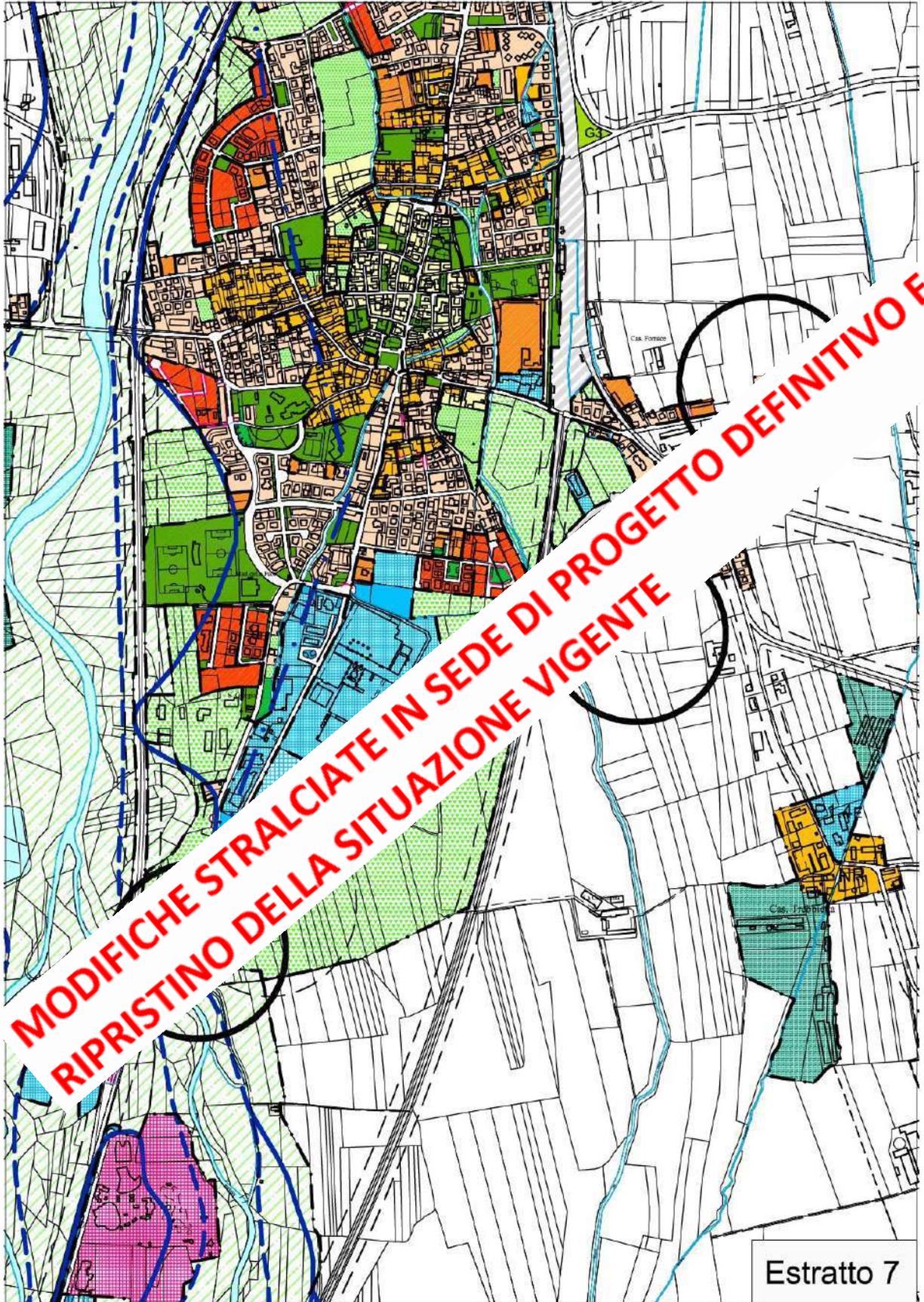
* Le aree soggette a S.U.E. obbligatorio sono:
R5.1 / R5.4 / R5.11 / R5.12 / R5.14 / R5.15

allegato 11: estratti PRG variato









**MODIFICHE STRALCIATE IN SEDE DI PROGETTO DEFINITIVO E
RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE VIGENTE**

Estratto 7

TABELLA 5
AREE DI COMPLETAMENTO FONDIARIO – R5 - (art. 14, punto II)

CATEG. DI INTERVENTO AMMESSE	MODALITA' DI INTERVENTO	OSSERVAZIONI E NOTE
Manutenzione ordinaria	DIR	(1) Può, essere finalizzata alla formazione di aree libere ovvero di aree di risulta e conseguente riedificazione ovvero dipendere da altri tipi di intervento.
Manutenzione straordinaria	DIR	
Risanamento conservativo Restauro conservativo	DIR	
Ristrutturazione edilizia A	DIR	(2) Solo per le aree espressamente indicate in cartografia
Ristrutturazione edilizia B	DIR	
Mutamento d'uso	DIR	(3) Nel SUE unitario compreso fra la via Alfieri e il vicolo del Cambio, lungo gli argini della bealera Priocco è fatto obbligo di predisporre il piano di utilizzo dell'area ad una quota sopraelevata di almeno m. 0,50 rispetto al piano di campagna naturale. Per una profondità di almeno m. 7,50 dagli argini della bealera è invece obbligatorio mantenere il piano di campagna naturale.
Demolizione	(1)	
Nuova edificazione	S.U.E. o DIR *	
Ampliamento	S.U.E. o DIR *	
Sopraelevazione	S.U.E. o DIR *	
Nuovo impianto (2)	S.U.E. unitario (U) *	
	S.U.E. unitario (U) *	
(4) Nella porzione di area compresa fra la via Bra, il sedime FS Torino-Fossano e il sedime FS dismesso, gli interventi dovranno essere realizzati previa predisposizione di un piano di utilizzo posto a quota sopraelevata di almeno m. 0,15 rispetto alla quota dell'asse della via Bra		
(5) I progetti di S.U.E. unitari nelle aree comprese nell'ambito territoriale esteso fra la via Roma, la via Alfieri, la bealera del Priocco, il vicolo del Cambio (opportunamente prolungato) debbono garantire l'accessibilità ai lotti e i necessari collegamenti con le aree contigue per un ordinato sviluppo dell'intero ambito.		

NORME DI EDIFICABILITA' PER INTERVENTI DI CATEGORIA 6, 10, 11, 12, 13

Densità territoriale (solo in presenza di S.U.E.)	mc/mq. 1,25 per il Capoluogo mc/mq. 1,00 per le Frazioni
Densità fondiaria (solo in presenza di intervento diretto)	mc/mq. 1,00 per il Capoluogo mc/mq. 0,75 per le Frazioni
Altezza max	m. 10,50 e 3 piani f.t.
Confrontanza	D.M. 2.4.68. n° 1444, art. 9, punto 2)
Distanza dai confini	min. m. 5.00
Allineamenti	in atto o come da cartografia
Parcheggi privati	1 mq. Ogni 10 mc. Di volume
Verde privato	1 mq. Ogni 30 mc. Di volume
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche (in presenza di S.U.E.)	25 mq/abitante di cui almeno mq. 2,5/ab. Per i parcheggi pubblici devono essere localizzati all'interno del S.U.E.

* Le aree soggette a S.U.E. obbligatorio sono:
R5.1 / R5.4 / R5.11 / R5.12 / R5.14 / R5.15 / R5.16