BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO - BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO - ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA

ARCHITETTURA - URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, Villafalletto (CN) – tel.0171938156 fax.0171938315 - e-mail: ballarioarchitetti@libero.it – http://www.ballarioarchitetti.eu

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE N. 4

(Variante Parziale ai sensi art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i)

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DOCUMENTO TECNICO PRELIMINARE

VOL.:

A/VAS

Committenza:	Agg. cartografico:	Rif.:	Villafalletto:
COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO		2012	30 Luglio 2021
Adottato/approvato con De	el n del		
Il Sindaco:	egretario: II Resp	onsabile del Procedimento:	Il Pianificatore:
			Ballario arch, Ivano Gianfranco

Sommario

Cap. 1	- FASI DEL PERCORSO METODOLOGICO PROCEDURALE	<u>1</u>
<u>1.1</u>	Documento Tecnico Preliminare	1
<u>1.2</u>	Scopo della procedura di VAS	2
<u>1.3</u>	Riferimenti Normativi	5
<u>1.4</u>	Quadro di riferimento della pianificazione	5
<u>1.5</u>	Soggetti competenti in materia ambientale	6
<u>1.6</u>	Contenuti del Rapporto Ambientale	7
<u>1.7</u>	Raccolta dei dati disponibili per l'espletamento della VAS	8
<u>1.8</u>	Svolgimento integrato dei procedimenti	8
<u>Cap. 2</u>	- STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	11
<u>2.1</u>	Piano Regolatore Generale Comunale	11
<u>Cap. 3</u>	- METODOLOGIA E CONTENUTI	13
<u>3.1</u>	Premessa	13
<u>3.2</u>	Componenti e tematiche ambientali	13
<u>3.3</u>	Strumenti di riferimento per obiettivi ed indirizzi	13
<u>3.4</u>	Inquadramento territoriale, paesaggistico e ambientale	14
<u>3.5</u>	Dati della caratterizzazione ambientale	14
<u>3.6</u>	Analisi di coerenza esterna	16
<u>3.7</u>	Analisi di coerenza interna	16
Cap. 4	- RIFERIMENTI NORMATIVI SOVRACOMUNALI	17
<u>4.1</u>	Premessa	17
<u>4.2</u>	Documenti di pianificazione e programmatici	17
<u>4.3</u>	Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio	17
<u>4.4</u>	Piano Territoriale Regionale	18
<u>4.5</u>	Piano Paesaggistico Regionale 2009-2015	23
<u>4.6</u>	PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE	41
<u>Cap.5.</u>	- INQUADRAMENTO TERRITORIALE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE	47
<u>Cap. 6</u>	STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE	49
<u>6.1</u>	Situazione urbanistica in riferimento al vigente P.R.G.C.	49
<u>Cap. 7.</u>	. FINALITA', CONTENUTI E IMPATTI DELLA VARIANTE AL PRGC	<u>71</u>
<u>7.1</u>	Finalita' e obiettivi della Variante Parziale n°4 al P.R.G.C.	71
Cap. 8	- CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	113

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

VARIANTE N. 4

al Piano Regolatore Generale Comunale

Procedura di Valutazione Ambientale Strategica

DOCUMENTO TECNICO PRELIMINARE

Cap. 1 – FASI DEL PERCORSO METODOLOGICO PROCEDURALE

1.1 Documento Tecnico Preliminare

La presente relazione tecnica e descrittiva ai fini ambientali ha l'intento di fornire gli elementi mediante i quali le autorità competenti possano verificare in via preventiva l'assoggettabilità del piano in esame alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.Lgs. 4/2008.

In particolare costituisce il "Documento Tecnico Preliminare" relativo alla fase preliminare rispetto alla procedura di valutazione ambientale strategica "VAS" della Variante Parziale n°4 al Piano Regolatore Generale del Comune di Torre San Giorgio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In questo documento sono segnalati i contenuti, gli ambiti territoriali e le analisi ambientali da sviluppare in dettaglio nel Rapporto Ambientale, ove necessario, in caso di Valutazione.

1.2 Scopo della procedura di VAS

Va innanzitutto evidenziato che gli oggetti di modifica del vigente P.R.G.C., previsti nella variante parziale n°4, sono relativamente limitati e circoscritti ai seguenti argomenti:

- 1) Eliminazione della 06PC08 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione;
- 2) Eliminazione di parte della 05PN01 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione:
- 3) Eliminazione della 05PC04 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione;
- 4) Incremento capacità edificatoria 05PC01A;
- 5) Unificazione zone 06PN01, 06PN02, 06PN03, 06PN04 e parte delle zone 06PC04 e 06PC09 in nuova zona 06PN05 soggetta ad attuazione mediante unico strumento urbanistico esecutivo.

Va precisato che il Comune di Torre San Giorgio, è dotato di P.R.G. formato ai sensi del titolo III della Legge regionale urbanistica n.56/77, ed approvato con D.G.R. n.ro 17-35598 in data 13/06/1994.

Nel tempo si sono succedute tutta una serie di "varianti" parziali (sei) ed una variante strutturale di adeguamento del P.R.G. al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e adeguamento alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 (materia commerciale) approvata con D.G.R. n.ro 13-9283 del 28/07/2008.

Una variante di revisione generale al P.R.G.C. è stata approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215.

In data 31 luglio 2017 con D.C.C. n°24 è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 40, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 41, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°3 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

.

Il procedimento di VAS viene sintetizzato dalla Regione Piemonte secondo i seguenti passaggi:

- a) verifica preventiva, ove necessario, della necessità di sottoporre a valutazione ambientale il piano o programma;
- b) redazione di un rapporto ambientale;
- c) eventuale consultazione di Stati o Regioni confinanti;
- d) valutazione della compatibilità ambientale del piano o programma (valutazione del rapporto ambientale e delle risultanze delle consultazioni);
- e) integrazione degli esiti della valutazione nel piano o programma;
- f) informazione sul processo decisionale e sui suoi risultati;
- g) monitoraggio degli effetti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi.

La Regione Piemonte con D.G.R. 9 giugno 2008, n.12-8931, D.lgs152/2006 e s.m.i. riguardante "Norme in materia ambientale" "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi" e, successivamente, con D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977 recante "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56" ha stabilito i casi in cui la VAS deve essere effettuata e le diverse fasi della procedura di VAS compatibili con il suddetto Decreto legislativo e con la normativa regionale.

La fase di valutazione deve essere obbligatoriamente effettuata nel caso di:

- a. Piano territoriale regionale (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e secondo le modalità dell'art. 7 della l.r. 56/1977) e sue varianti (ai sensi dell'art. 10 comma 7 della l.r. 56/1977);
- b. Piano paesaggistico regionale (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e secondo le modalità dell'art. 7 della l.r. 56/1977) e sue varianti (ai sensi dell'art. 10 comma 7 della l.r. 56/1977);
- c. Piano territoriale di coordinamento provinciale e della Città metropolitana (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e secondo le modalità dell'art. 7 bis della I.r. 56/1977) e sue varianti (ai sensi dell'art. 10 comma 7 della I.r. 56/1977);
- d. Progetti territoriali operativi regionali, provinciali o della Città metropolitana (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e secondo le modalità dell'art. 8 quinquies della I.r. 56/1977);
- e. Piani di settore, contenenti disposizioni di carattere territoriale, che costituiscono variante dei piani territoriali degli enti dello stesso livello e sono approvati ai sensi dell'art. 8 bis, comma 3 della I.r. 56/1977, fatto salvo quanto previsto dalla normativa di settore;
- f. Piano regolatore comunale o intercomunale (ai sensi dell'art. 3 comma 2 e secondo le modalità dell'art. 15 della l.r. 56/1977);
- g. Variante generale al piano regolatore comunale o intercomunale (ai sensi dell'art. 17 comma 3 e secondo le modalità dell'art. 15 della I.r. 56/1977);
- h. Qualsiasi tipologia di piano per la quale sia necessaria la valutazione d'incidenza.

Si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica nel caso di:

a. Varianti al Piano territoriale regionale comportanti modifiche minori o riguardanti piccole aree (ai sensi dell'art. 10 comma 8 della I.r. 56/1977);

- b. Varianti al Piano paesaggistico regionale comportanti modifiche minori o riguardanti piccole aree (ai sensi dell'art. 10 comma 8 della I.r. 56/1977);
- c. Varianti al Piano territoriale di coordinamento provinciale e della Città metropolitana comportanti modifiche minori o riguardanti piccole aree (ai sensi dell'art. 10 comma 8 della I.r. 56/1977);
- d. Varianti ai Progetti territoriali operativi regionali, provinciali o della Città metropolitana (ai sensi dell'art. 8 quinquies, comma 8 della I.r. 56/1977);
- e. Varianti strutturali al piano regolatore comunale o intercomunale, come definite dall'art. 17 comma 4 (ai sensi dell'art. 17 comma 8 della l.r. 56/1977);
- f. Varianti parziali al piano regolatore comunale o intercomunale, come definite dall'art. 17 comma 5 (ai sensi dell' art. 17 comma 8 della l.r. 56/1977);
- g. Varianti necessarie per l'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, come definite dall'art. 16 bis, comma 1 (ai sensi dell' art. 16 bis comma 5 della l.r. 56/1977);
- h. Varianti semplificate al piano regolatore comunale o intercomunale, come definite dall'art. 17 bis (ai sensi dell' art. 17 bis comma 8 della l.r. 56/1977);
- i. Strumenti urbanistici esecutivi, come definiti dall'art. 32 (ai sensi dell'art. 40 comma 7 e 9 della I.r. 56/1977), fatto salvo quanto previsto alla successiva lettera c.

<u>L'art. 17 c.8 della L.R. 56/77 richiede pertanto che in caso di variante parziale al P.R.G.C. si proceda alla verifica di assoggettabilità alla VAS.</u>

In ottemperanza al citato disposto l'Amministrazione Comunale, nella predisposizione della Variante n. 4, redatta ai sensi dell'art.17 c. 5 della L.R. 56/77 s.m.i., intende sottoporre a verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica i contenuti della Variante in corso di programmazione le cui ricadute investiranno in minima parte il territorio e l'ambiente.

In particolare in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento la Valutazione Ambientale Strategica è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana ed é diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole.

Si richiama inoltre l'art. 6 del P.P.R. che recita:

- "[1] La Valutazione ambientale strategica (Vas) è uno strumento atto a valutare, a priori, gli effetti ambientali indotti dall'attuazione di un piano o di un programma, garantendo l'integrazione del principio di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nel processo decisionale fin dalla fase di elaborazione di tali piani o programmi.
- [2]. La Vas costituisce un'azione fondamentale per il monitoraggio dell'attuazione del Ppr; a tal fine, l'attività di valutazione si avvale di tutti gli elementi e informazioni in possesso della Regione e del Ministero, nonché delle altre amministrazioni pubbliche.
- [3]. Ciascun piano territoriale e settoriale, alle diverse scale, misura la sostenibilità ambientale e territoriale delle proprie previsioni in rapporto al perseguimento degli obiettivi generali e specifici del Ppr e del Ptr, così come espressi nelle rispettive Vas."

In particolare in base alla legislazione europea e nazionale di riferimento la Valutazione Ambientale Strategica è finalizzata a garantire un elevato livello di salvaguardia, tutela e miglioramento dell'ambiente e di protezione della salute umana ed é diretta ad assicurare un utilizzo accorto e razionale delle risorse naturali, condizione essenziale per uno sviluppo sostenibile e durevole.

1.3 Riferimenti Normativi

La procedura della Valutazione Ambientale Strategica è definita dai seguenti provvedimenti legislativi:

- Decreto del Presidente della Repubblica 08/09/1997 n. 357 "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE riguardante la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche";
- Direttiva Europea 2001/42/CE;
- D.Lgs. 22/01/2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002 n.137";
- D.Lgs 03/04/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale";
- D.Lgs 16/01/2008 n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed interpretative del D.Lgs n.152/06

recante norme in materia ambientale";

- L.R. 14/12/1998 n. 40 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione".- Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20.
- L.R. 24/03/2000 n. 31 "Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso per il corretto impiego delle risorse energetiche".
- Comunicato P.G.R. 15/12/2000 "Applicazione dell'art.20 della L.R. 14/12/1998 n. 40 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art.20";
- C.P.G.R. 13/01/2003 n.1/PET;
- L.R. 10/02/2009 n. 4 "Gestione e promozione economica delle foreste";
- L.R. n. 19 del 29/06/2009 e s.m.i. "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità".
- L.R. n. 19 del 3/08/2015, "Riordino del sistema di gestione delle aree protette regionali e nuove norme in materia di Sacri Monti. Modifiche alla legge regionale 29 giugno 2009, n. 19 (Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità).
- D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977 Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56.

1.4 Quadro di riferimento della pianificazione

Le previsioni della Variante dovranno essere congruenti, anche dal punto di vista ambientale, con i contenuti e le strategie della pianificazione a livello regionale, provinciale e di ambito locale:

Piani Regionali

- Piano Territoriale Regionale P.T.R;
- Piano Paesaggistico Regionale P.P.R.;

- Programma di Sviluppo Rurale P.S.R.;
- Piano Regionale per la qualità dell'aria P.R.Q.A.;
- Piano Energetico Ambientale Regionale P.E.A.R.;
- Piano Regionale di gestione dei rifiuti;
- Piano Regionale per la bonifica delle aree inquinate;
- Piano Regionale per la tutela delle acque P.T.A.;
- Piano Territoriale Forestale;
- Piano stralcio di assetto idrogeologico P.A.I.;
- Piano Regionale dei trasporti e delle comunicazioni.

Piani Provinciali

Piano Territoriale di coordinamento provinciale P.T.P.

Piani Comunali

- Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.;
- Piano di Classificazione Acustica.

1.5 Soggetti competenti in materia ambientale

L'Autorità procedente e competente per il procedimento di V.A.S. è il Comune di Torre San Giorgio.

Secondo la D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977 recante "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56", in relazione agli strumenti urbanistici devono essere consultati "soggetti con competenza ambientale" che, nel caso delle Varianti parziali al P.R.G.C. sono:

- in ogni caso, Regione, Provincia, Città metropolitana, comuni limitrofi o loro forme associative, ARPA Piemonte in qualità di supporto tecnico-scientifico degli enti coinvolti;
- a seconda dei casi quando vi sia una relazione diretta tra le previsioni in esame e le specifiche competenze e responsabilità, Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, Soprintendenza per i beni archeologici, Enti di gestione delle aree protette, Soggetti gestori dei siti della Rete Natura 2000 qualora specificamente delegati, ASL, Autorità di Bacino del Fiume Po, altri soggetti.

I soggetti con competenza ambientale e gli altri soggetti consultati nell'ambito dei diversi procedimenti forniscono contributi finalizzati a migliorare il processo di pianificazione che possono articolarsi in osservazioni derivanti da competenze proprie di cui l'autorità competente dovrà tenere conto in maniera adeguata, ovvero in osservazioni di carattere scientifico o conoscitivo che potranno essere utilizzati dall'autorità competente quale patrimonio di conoscenza funzionale al miglioramento complessivo della qualità ambientale del piano o della variante.

1.6 Contenuti del Rapporto Ambientale

Ove gli esiti della presente fase di verifica lo rendessero necessario si dovrà procedere alla stesura del Rapporto Ambientale.

Le informazioni e i contenuti del Rapporto Ambientale sono definiti nell'Allegato VI del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 il quale dispone che le informazioni che devono accompagnare le proposte di piani e programmi sottoposti a Valutazione Ambientale Strategica sono:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi;
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma;
- c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate quali zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'art.21 del D.Lgs. 18/05/2001 n. 228;
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si é tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;
- f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi;
- g) misure previste per impedire, ridurre o compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come é stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste;
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione dei piani o del programma proposto, definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati ed elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare;
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Inoltre, la D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977 recante "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56" introduce ulteriori precisazioni e prescrizioni al riguardo.

1.7 Raccolta dei dati disponibili per l'espletamento della VAS

I dati ambientali e i riferimenti di pianificazione utili per eseguire la verifica preliminare di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, individuati in sede di Relazione Preliminare, sono stati tratti principalmente da:

- · Comune di Torre San Giorgio;
- ARPA Piemonte;
- Regione Piemonte;
- Provincia di Cuneo;
- ASL CN1.

1.8 Svolgimento integrato dei procedimenti

la D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977 recante "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56" precisa all'Allegato 1 le disposizioni per lo svolgimento integrato dei procedimenti di pianificazione territoriale, urbanistica e di VAS.

In particolare al quadro "j.1" viene esplicato il "Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale" che riguarda il caso in argomento.

Si riporta alla pagina seguente stralcio del documento.

j.1. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di

II Comi	une adotta la variante parziale	e, comprensiva del	documento tecnico	per la fas	e di verifica VAS (DCC)
Entro il termine massimo di 90 gg dall'invio della documentazione	Il comune pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni	parziale e il docu soggetti con comp che inviano i parer	mette la variante mento di verifica ai petenza ambientale i entro i successivi a del ricevimento	parziale Provincia entro 45	mune trasmette la variante e il documento di verifica alla a o alla Città metropolitana che gg formula il parere anche ai ni della verifica di VAS
da da	La face di verifica di access	ottobilità si concl u	In caso di silenz		edimento di verifica da parte
Entro il te 90 gg doo	dell'autorità comunale c ambientale; in caso di nece competenza ambientale c	ompetente, che tien essità di avvio della f consultati per svolge	e conto dei pareri tras ase di valutazione util re la specificazione de	smessi da lizza gli el ei contenu	i soggetti con competenza ementi forniti dai soggetti con ti del rapporto ambientale. Il , c 5, d.lgs. 152/2006)
	NO VALUTAZIONE			SI VALU	TAZIONE
di aver r metropolit provved doliberazion La variant deliberazio Regione ed e e trasme	omunale controdeduce alle os ecepito il parere della Provinci ana e le eventuali prescrizion limento di verifica e approva l no (DCC) entro 30 gg dallo sc delle pubblicazioni * e entra in vigore con la pub ine di approvazione sul Bolleti è esposta in pubblica visione si essa alla Regione e alla Provin opolitana entro 10 gg dall'ap	cia o della Città i formulate con il a variante con cadere del termine iblicazione della tino ufficiale della sul sito del comune ncia o alla Città	rapporto ambie controdeduceno	entale e d do alle oss Provincia	parziale, comprensiva del lella sintesi non tecnica, servazioni e recependo le o della Città metropolitana C) *
			Il comune pubbli variante parziale, il sintesi non tecnica p per le osservazioni ii agli effetti ambie (termine fissato da 152/2006)	RA e la er 60 gg n merito entali	Il comune comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza in merito agli effetti ambientali (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)
				ato entro	etente per la VAS emette il 90 gg dal termine delle Itazioni
			dell'art. 15, comma elaborati per l'approv	2 del d.lg /azione, c	ione del piano, anche ai sensi s. 152/2006, e predispone gli omprensivi della dichiarazione no di monitoraggio
			Provincia o della Cit	ttà metrop e approva	di aver recepito il parere della colitana e di aver tenuto conto a la variante con deliberazione CC)
			deliberazione di ap Regione ed è es comune e trasmes	provazion posto in p so alla Re	con la pubblicazione della ne sul Bollettino ufficiale della pubblica visione sul sito del negione e alla Provincia o alla no 10 gg dall'approvazione

assoggettabilità e pubblicazione "in maniera contestuale"

Cap. 2 - STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

2.1 Piano Regolatore Generale Comunale

La strumentazione che regola l'attività edilizia sul territorio è la seguente.

Il Comune di Torre San Giorgio, è dotato di P.R.G. formato ai sensi del titolo III della Legge regionale urbanistica n.56/77, ed approvato con D.G.R. n.ro 17-35598 in data 13/06/1994.

Nel tempo si sono succedute tutta una serie di "varianti" parziali (sei) ed una variante strutturale di adeguamento del P.R.G. al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e adeguamento alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 (materia commerciale) approvata con D.G.R. n.ro 13-9283 del 28/07/2008.

Una variante di revisione generale al P.R.G.C. è stata approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215.

In data 31 luglio 2017 con D.C.C. n°24 è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 40, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 41, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°3 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Al momento attuale, il Comune di Torre San Giorgio dispone anche di:

- un piano commerciale approvato con deliberazione C.C. nº 15 del 29/05/2007;
- un "Piano di Zonizzazione Acustica" approvato con deliberazione C.C. n°21 del 26/02/2004;
- con D.C.C. n.ro 21 del 26/06/2003 sono stati individuati i fabbricati che rientrano nei criteri della L.R. 35/95 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale Censimento Guarini";
- un Regolamento Edilizio predisposto secondo lo schema regionale, approvato con deliberazione C.C. n° 8 del 06/03/2003, successivamente modificato con deliberazione C.C. n° 38 in data 21/12/2009 e con deliberazione C.C. n° 3 del 24/02/2010; in data 23 luglio 2018 con deliberazione del Consiglio Comunale n°28 è stato approvato il nuovo regolamento edilizio in conformità al Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con Deliberazione del consiglio Regionale n. 247-45856 del 28 novembre 2017.

L'intero territorio del Comune di Torre San Giorgio è sottoposto alle disposizioni di cui alla D.G.R. n° 11-13058 del 19/01/2010, e successive D.G.R. n° 28-13422 del 01/03/2010 e D.G.R. n° 8-1517 del 18/02/2011, essendo classificata in classe III di rischio sismico.

Si richiamano altresì:

- La Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2011, n. 4-3084
- D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attivita' urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese.
- La Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656

Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attivita' urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084.

- La Deliberazione della Giunta Regionale 15 Gennaio 2021, n. 5-2756 Semplificazione degli adempimenti connessi alla gestione e controllo delle attivita' urbanistico edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico: adozione dell'elenco interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità, lettera c), comma 1 art 94 bis, DPR 380/2001, e modalità di deposito delle medesime presso lo sportello unico edilizia.
- La Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2019, n. 6-887 OPCM 3519/2006. Presa d'atto e approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65-7656.

Cap. 3 - METODOLOGIA E CONTENUTI

3.1 Premessa

La V.A.S. di un Piano é necessariamente una V.A.S. in itinere e il documento indispensabile si materializza nel documento tecnico di valutazione preliminare e successivamente nel Rapporto Ambientale la cui relazione di compatibilità ambientale descrive e valuta gli effetti significativi derivanti sull'assetto locale dall'attuazione di un Piano (nel caso in argomento della Variante parziale al P.R.G.C.).

3.2 Componenti e tematiche ambientali

Per l'analisi del contesto ambientale, necessaria per poi effettuare la valutazione degli effetti significativi prodotti dalla Variante Parziale, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della normativa regionale da essa derivante, sono prese in considerazioni le seguenti componenti ambientali e le loro eventuali interrelazioni:

- suolo e pericoli naturali;
- acqua;
- aria;
- ambiente e biodiversità;
- popolazione e benessere;
- rumore;
- rifiuti;
- paesaggio e patrimonio culturale.

3.3 Strumenti di riferimento per obiettivi ed indirizzi

- Contenuti ed obiettivi specifici della Variante n.4 al P.R.G.C.
- Obiettivi e prescrizioni negli Strumenti di Pianificazione Sovra Comunali:
- 1) Piano Territoriale Regionale.
- 2) Piano Paesaggistico Regionale.
- 3) Piano Territoriale Provinciale.
- Obiettivi dei Piani di Indirizzo:
- 1) Programma di Sviluppo Rurale P.S.R.;
- 2) Piano Regionale per la qualità dell'aria P.R.Q.A.;
- 3) Piano Energetico Ambientale Regionale P.E.A.R.;
- 4) Piano Regionale di gestione dei rifiuti;
- 5) Piano Regionale per la bonifica delle aree inquinate;

- 6) Piano Regionale per la tutela delle acque P.T.A.;
- 7) Piano Territoriale forestale P.F.T.;
- 8) Piano Regionale dei trasporti.
- Obiettivi dei Piani Comunali:
- 1) Piano Regolatore Generale Comunale;
- 2) Piano di adeguamento al P.A.I.;
- 3) Piano di zonizzazione acustica.

3.4 Inquadramento territoriale, paesaggistico e ambientale

L'eco-tessuto del territorio comunale è stato oggetto di un'indagine conoscitiva estesa a tutto il territorio, riguardante principalmente i seguenti argomenti per i quali siano disponibili dati statistici o informazioni utili e di cui verranno esposti gli esiti qualora attinenti all'oggetto della verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS, limitatamente agli aspetti riguardanti la variante strutturale al P.R.G.C. in esame:

- a) Utilizzo del suolo:
- uso del suolo e dei vincoli;
- usi agroforestali e capacità d'uso del suolo.
- b) Patrimonio storico:
- catalogazione di edifici ed insediamenti storici.
- c) Paesaggio:
- analisi delle unità di paesaggio.
- d) Rischio Geologico:
- verifica delle aree inondabili e eventuale inidoneità del territorio.

3.5 Dati della caratterizzazione ambientale

- a) Suolo e pericoli naturali:
- Aree soggette a dissesto;
- Superficie agricola;
- Superficie urbanizzata;
- Superficie boscata;

_	Aree	Vard	
-	\neg	veru	ι.

b) Acqua:

- lo stato qualitativo dei corpi idrici;
- le idroesigenze legate all'antropizzazione;
- la potenzialità dell'acquedotto comunale;
- lo stato quali-quantitativo delle acque di falda;
- quantità dei reflui recapitati all'impianto di depurazione;
- potenzialità dell'impianto di depurazione.

c) Aria:

- lo stato qualitativo dell'aria;
- individuazione delle aree soggette a concentrazioni d'inquinanti sopra i limiti normativi;
- dati sul traffico;
- dati sul consumo di gas metano;
- dati sulle emissioni in atmosfera.

d) Ambiente e biodiversità:

- Aree interessate da agricoltura biologica;
- Aree protette;
- Aree di salvaguardia naturale;
- Consumo di pesticidi;
- Specie animali e vegetali.

e) Popolazione e benessere:

- Struttura e composizione della popolazione;
- Flussi e movimenti della popolazione;
- Proiezioni demografiche,
- Valutazione del fabbisogno abitativo.

f) Rumore:

- Classi d'uso del territorio
- Dati relativi a misurazione acustiche
- Popolazione esposta ad inquinamento acustico

g) Rifiuti:

- Quantità di rifiuti prodotti;

- Numero delle isole ecologiche;
- Dati sulla raccolta differenziata.
- h) Paesaggio e patrimonio culturale:
- Zone boschive;
- Nuclei e borgate storiche;
- Dati demografici e abitativi relativi al centro storico;
- Edifici per il culto sul territorio;
- Testimonianze storiche.

3.6 Analisi di coerenza esterna

L'analisi di coerenza esterna avverrà mediante un confronto tra gli obiettivi della pianificazione sovra comunale e le previsioni della Variante urbanistica.

3.7 Analisi di coerenza interna

L'analisi di coerenza interna avverrà mediante un confronto fra gli obiettivi da raggiungere con il P.R.G.C. e le conseguenti trasformazioni del territorio oggetto della presente Variante urbanistica.

Cap. 4 - RIFERIMENTI NORMATIVI SOVRACOMUNALI

4.1 Premessa

Ai fini della redazione del presente Documento Tecnico Preliminare la definizione delle informazioni richieste ai punti a), b), c) dell'allegato VI del D.Lgs 16/1/2008 propedeutica alla compilazione del Rapporto Ambientale fa riferimento ai seguenti documenti.

4.2 Documenti di pianificazione e programmatici

- Previsioni degli strumenti di pianificazione sovracomunali (PTR, PTP, PPR);
- previsioni del P.R.G.C. vigente conseguenti alle scelte individuate originalmente nella Delibera Programmatica;
- adeguamento del P.R.G.C. alla Circ.P.G.R.7/LAP e al P.A.I. in rapporto alla classificazione della pericolosità idrogeologica del territorio;
- classificazione acustica del territorio comunale.

4.3 Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio

In generale, a livello Regionale, indirizzi e direttive riguardano:

- il territorio (valorizzazione del policentrismo, sviluppo delle reti commerciali, integrazione delle reti turistiche, rivitalizzazione delle aree agricole);
- la riqualificazione dell'ambiente urbano mediante un appropriato insieme di dotazioni ecologico-ambientali;
- tutela e valorizzazione dei Centri Storici della Regione mediante la conservazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale;
 - rivitalizzazione e rifunzionalizzazione delle aree urbane esterne ai centri storici;
- Valorizzazione degli insediamenti produttivi preesistenti ed attrazione delle aziende innovative ed ambientalmente sostenibili;
- Ricollocazione delle aree produttive esistenti incompatibili con le aree urbanizzate nelle quali sono inserite;
- Qualificazione dei nuovi insediamenti produttivi che dovranno configurarsi come "aree ecologicamente attrezzate" APEA di cui al D.Lgs n.112/98 ed all'art.3 della L.R. 34/2004;
- Riequilibrio della rete distributiva commerciale attraverso la valorizzazione degli addensamenti urbani e sviluppo di attività commerciali di rango diversificato;

- Creazione di circuiti turistici integrati per il rafforzamento e la diversificazione del sistema dell'offerta, valorizzando il patrimonio storico, artistico, naturalistico, paesaggistico, termale, culturale e sportivo della Regione;
- Valorizzazione del territorio collinare mediante la creazione di itinerari tematici, lo sviluppo delle produzioni agricole tipiche, il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'uso del verde come elemento di mitigazione e di arredo;
- Valorizzazione del ruolo dell'agricoltura compatibilmente con la salvaguardia della biodiversità, la conservazione di ecosistemi e habitat naturali e la tutela e valorizzazione degli assetti rurali storici;
 - Mantenimento dell'assetto morfologico e della qualità dell'ambiente e del paesaggio;
- Riconoscimento quali territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso;
- Valorizzazione e qualificazione delle risorse turistiche delle realtà rurali mediante la definizione di itinerari escursionistici e la creazione di una rete di servizi;
 - Limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo nelle aree rurali periurbane;
- Promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale nei territori di collina;
 - Tutela e salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali dei territori montani.

4.4 Piano Territoriale Regionale

4.4.1 Premessa

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano territoriale regionale (P.T.R.) il quale rappresenta il riferimento, anche normativo, per la pianificazione alle diverse scale.

Il P.T.R. é lo strumento che interpreta la struttura dell'intero territorio, riconosce gli elementi ecologici, paesaggistici, culturali, socioeconomici, insediativi, infrastrutturali ed urbanistici caratterizzanti le varie parti del territorio regionale e individua le potenzialità che possono derivare dalle loro interazioni e sinergie e vi sono contenuti ed esplicitati i fattori, i valori, le limitazioni e le relazioni di lunga durata che condizionano i processi di trasformazione.

La filosofia del P.T.R. è quella di operare, in sinergia con altri livelli di pianificazione, per uno sviluppo integrato e sostenibile del territorio regionale, superando la cultura del vincolo per privilegiare quella della responsabilità e della competenza. L'obiettivo è quello dell'utilizzare al meglio le potenzialità del territorio piemontese, inteso come insieme di sistemi locali il cui sviluppo deve essere governato nel rispetto di tre principi fondamentali (coesione territoriale, sviluppo policentrico e eco pianificazione) che trovano il riferimento nella sussidiarietà. E' in questa logica che il piano definisce le strategia a livello regionale e sovraregionale demandando i necessari approfondimenti e la loro attuazione agli Enti che operano alle scale inferiori attraverso momenti di verifica e confronto.

4.4.2 Articolazione del P.T.R.

II P.T.R. si articola in tre diverse parti:

- 1. il quadro di riferimento;
- 2. la parte strategica;
- 3. la parte normativa.

4.4.3 La normativa di attuazione del P.T.R.

Le disposizioni normative sono articolate in ragione del loro carattere in:

- indirizzi con carattere di orientamento rivolti alla pianificazione di settore e sub regionale;
- direttive: disposizioni vincolanti che devono essere recepite da parte dei soggetti della pianificazione mediante l'adozione di adeguati strumenti.

Il P.T.R. individua cinque strategie diverse e complementari:

- riconoscimento quali territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso;
- valorizzazione e qualificazione delle realtà rurali mediante la definizione di itinerari escursionistici e la creazione di una rete di servizi a supporto anche delle risorse turistiche;
- limitazione dell'eccessivo e disordinato consumo di suolo nelle aree rurali periurbane;
- promozione dei valori delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale nei territori di collina;
- tutela e salvaguardia degli aspetti paesaggistici e ambientali dei territori collinari.

4.4.4 Sostenibilità ambientale

II P.T.R. promuove:

- il contenimento del consumo di suolo, destinando a finalità di carattere ecologico, ambientale e paesaggistico alcune porzioni di territorio, in ricompensa al nuovo suolo consumato;
 - l'uso razionale del suolo vietando la previsione di nuovi insediamenti residenziali su territori lontane dalle aree già urbanizzate;
- la realizzazione di aree di nuovo insediamento localizzate in prossimità delle aree urbane da realizzare con tipologie simili a quelle esistenti incentivando la realizzazione di impianti funzionanti con energie alternative;
 - la verifica e prevenzione del rischio geologico ed idrogeologico;
 - la protezione e valorizzazione del sistema idrico secondo gli obiettivi del Piano di Tutela delle acque della Regione.

4.4.5 Integrazione territoriale della viabilità e comunicazione

Le norme riguardano la razionalizzazione delle reti della mobilità, della logistica e delle reti telematiche. Tra gli obiettivi della pianificazione si evidenzia la necessità di valutare l'utilità e la validità delle infrastrutture in progetto in rapporto al consumo del territorio e alla congruenza con gli obiettivi strategici regionali.

4.4.6 Ricerca, innovazione e rinnovamento

Sono definite direttive riguardanti:

- la necessità di riqualificare gli spazi urbani favorendo la transizione produttiva attraverso l'insediamento di attrattori d'innovazione e di funzione di eccellenza;
- lo sviluppo dei sistemi produttivi locali;
- la diffusione di piattaforme tecnologiche per valorizzare le sinergie locali.

4.4.7 Valorizzazione delle risorse umane e di quelle pubbliche

Riguarda le azioni di governo del territorio intersettoriali e interscalare dirette allo sviluppo sostenibile riferito alla rete dei grandi servizi pubblici e alle capacità di "fare sistema" tra soggetti territoriali, pubblici e non, per la valorizzazione delle risorse locali.

4.4.8 Articolazione territoriale del PTR

Al fine di garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei territori della regione e nel rispetto dei caratteri culturali ed ambientali che li contraddistinguono, il PTR articola il territorio regionale in "Ambiti di Integrazione Territoriale" (AIT), sistemi territoriali e funzionali di livello regionale, che hanno lo scopo di favorire una visione integrata a scala locale di tutto ciò che il PTR intende governare. Essi costituiscono perciò un elemento di supporto alle fasi diagnostiche, valutative e strategiche del Piano per quanto riguarda le implicazioni locali delle scelte, riferimenti indispensabili per la promozione di azioni e progetti integrati coerenti con i caratteri dei territori interessati.

Come tali gli AIT, costituiscono una dimensione ottimale per le analisi e le azioni di reti sovralocali (regionale, nazionale, europea), in quanto, sotto diversi aspetti, possono essere trattati come nodi complessi di queste reti.

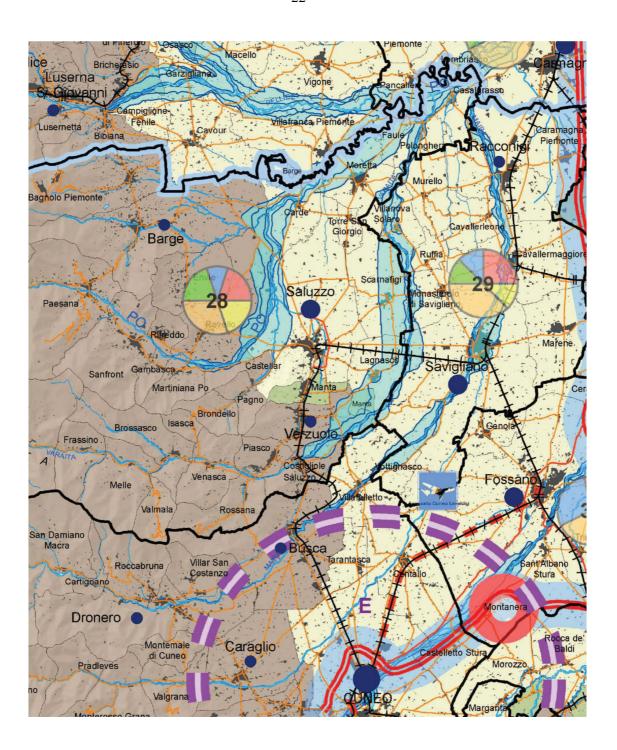
Tali ambiti ricomprendono insiemi di comuni gravitanti su un centro urbano principale costituendosi come ambiti ottimali, per costruire processi e strategie di sviluppo condivise. I comuni ricompresi in un AIT, ai fini di un più efficace governo del territorio, potranno costituire apposite associazioni per la redazione di strumenti urbanistici intercomunali con riferimento ai sub ambiti dell'AIT di appartenenza.

Sono previsti complessivamente 33 AIT e il Comune di Torre San Giorgio fa parte dell'Ambito di Integrazione Territoriale "28 – Saluzzo".

Si riporta alle pagine seguenti la scheda di ambito con gli indirizzi previsti per le varie tematiche affrontate e lo stralcio della TAVOLA DI PROGETTO del P.T.R. (in originale scala 1:250.000), limitata al territorio del Comune di Torre San Giorgio e all'area immediatamente circostante.

AIT 28 - Saluzzo

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio ecologico-ambientale (Po, Monviso), paesaggistico, storico-architettonico (in particolare: centri storici di Saluzzo e Revello, castelli di Manta e Lagnasco, borgate alpine) e culturale (lingua e tradizioni occitane). Conservazione del patrimonio boschivo naturale della montagna, dei suoli agricoli nella pianura e tutela delle risorse idriche. Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Po e del Varaita. Controllo e riordino della dispersione urbana a nastro nella fascia pedemontana. Valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso attivazione di nuove APEA. Presenza di formazione secondaria e universitaria. Creazione di posti di lavoro nelle basse e medie valli (tra cui: filiera del legno e mobile) al fine di mantenere il presidio demografico nella montagna interna. Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale come sistema parametropolitano. Potenziamento della formazione scolastica superiore nel settore frutticolo, del legno-mobile e della gestione ambientale.
Risorse e produ- zioni primarie	Il Saluzzese pedemontano come polo di servizi gestionali, logistici, commerciali, scolastici e tecnologici dell'area della frutticoltura di qualità, che si estende anche agli AIT di Pinerolo, Savigliano e Cuneo. Zootecnia integrata nel sistema cuneese. Piani di utilizzo e governo del patrimonio forestale per l'utilizzo del legname e di biomasse per energia. Lo stesso con biogas da reflui (in rete con AIT Carmagnola, Savigliano, Fossano, Cuneo e Mondovi).
Ricerca, tecnolo- gia, produzioni in- dustriali	Sistema locale dell'industria e dell'artigianato del legno: promozione del distretto del mobile artistico (Saluzzo) e della filiera legno-mobile (valle Varaita). Messa in rete con le altre analoghe filiere locali della Regione, accesso a servizi di trasferimento tecnologico, formazione e design, potenziamento delle iniziative commerciali e fieristiche. Distretto del lapideo di Barge-Luserna S.G.: promozione dell'organizzazione distrettuale assieme all'AIT Pinerolo (versante della bassa valle Pellice).
Trasporti e logisti- ca	Bretella di collegamento Saluzzo-Savigliano-Marene.
Turismo	Valorizzazione del patrimonio storico-architettonico, culturale paesaggistico e naturalistico (v. sopra), inserito in circuiti turistici di eccellenza sia transfrontalieri (Queyras, Alpes de Provence), sia provinciali (montagna cuneese, Langhe). Integrazione del turismo con la promozione di produzioni tipiche locali (frutta, latticini), dell'artigianato di eccellenza e delle manifestazioni fieristiche connesse, in particolare mobili e antiguariato.



4.5 Piano Paesaggistico Regionale 2009-2015

4.5.1 Premessa

La Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale con D.G.R. n.53-11975 del 04/08/2009. Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), redatto in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, disciplina la pianificazione del paesaggio regionale. Il P.P.R. detta indirizzi, direttive e prescrizioni.

A seguito di revisione la Regione Piemonte ha adottato, con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, il nuovo P.P.R.

Con successiva Deliberazione del Consiglio regionale 3 ottobre 2017, n. 233 – 35836 si è proceduto all'approvazione del nuovo piano paesaggistico regionale ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).

4.5.2 Quadro e obiettivi di qualità paesaggistica

Il PPR definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato. A tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

II PPR comprende:

- a. la ricognizione del territorio regionale mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni;
- b. la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla loro identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi del comma 1, dell'articolo 138, del Codice, fatto salvo quanto disposto dagli articoli 140, comma 2, e 141 bis del Codice stesso;
- c. la ricognizione delle aree di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla loro identificazione, nonché la determinazione delle prescrizioni d'uso intese ad assicurarne la conservazione dei caratteri distintivi e, compatibilmente connessi, la loro valorizzazione;
- d. l'individuazione di diversi ambiti di paesaggio e dei relativi obiettivi di qualità;
- e. l'individuazione di ulteriori contesti, diversi da quelli indicati dall'articolo 134 del Codice, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
- f. l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo vigenti.
- g. l'individuazione degli interventi di recupero e di riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli interventi per la loro valorizzazione;
- h. l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, che dovranno costituire riferimento per le azioni finalizzate allo sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- i. la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica in riferimento alle azioni prefigurate e dei criteri di valutazione per verificarne la corretta applicazione nei piani e nei programmi alle diverse scale;
- j. la definizione delle linee di azioni strategiche, integrate con quelle del PTR, per la valorizzazione delle risorse paesaggistiche, la difesa dall'abbandono e il ripristino dei valori e dei fattori strutturali;

k. la definizione dei criteri di adeguamento dei piani e dei programmi vigenti all'atto di approvazione del PPR.

4.5.3 Articolazione territoriale del Piano Paesaggistico Regionale

Il PPR, ai sensi dell'articolo 135 del Codice, in ragione delle caratteristiche paesaggistiche rilevate, articola il territorio regionale in 76 ambiti di paesaggio (Ap) che costituiscono complessi integrati di paesaggi locali differenti.

I 76 ambiti di paesaggio, al fine di rappresentare la mappa dei paesaggi identitari del Piemonte, sono stati aggregati in 12 macroambiti omogenei sia rispetto alle caratteristiche geografiche, sia rispetto alle componenti percettive.

Gli ambiti di paesaggio sono ulteriormente articolati in 535 unità di paesaggio (Up), intese come sub-ambiti connotati da specifici sistemi di relazioni che conferiscono loro un'immagine unitaria, distinta e riconoscibile.

Le Up sono raccolte in 9 tipologie normative, individuate sulla base degli aspetti paesaggistici prevalenti, con riferimento all'integrità, alla rilevanza e alle dinamiche trasformative che le caratterizzano.

Il P.P.R. definisce gli obiettivi specifici di qualità paesaggistica riferiti a ciascun ambito di paesaggio.

Per ogni ambito il P.P.R. individua azioni finalizzate:

- alla conservazione degli elementi costitutivi e delle morfologie anche in ragione delle tipologie architettoniche, delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- alla riqualificazione delle aree compromesse;
- alla individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio in funzione della loro compatibilità con gli obiettivi stessi;
- alla conservazione delle caratteristiche paesaggistiche.
- Gli indirizzi da seguire per ogni Up sono orientati a rafforzare:
- La coesione: la connettività interna sia in termini di funzionalità ecosistemica che di unitarietà, leggibilità e riconoscibilità dell'immagine complessiva.
- L'identità: caratteri identitari dell'UP con particolare riferimento alla diversità biologica e paesaggistica.
- La qualità: interventi volti alla mitigazione dei fattori di degrado,rischio o criticità che caratterizzano la Up.

4.5.4 Sintesi degli aspetti e obiettivi paesaggistici del P.P.R.

In sintesi il P.P.R. definisce i seguenti aspetti paesaggistici:

- naturalistico-ambientale
- storico-culturale
- scenico-percettivo
- urbanistico -insediativo.

Per le aree di montagna il P.P.R. promuove:

- il recupero del patrimonio naturale-culturale montano
- la riqualificazione dei paesaggi e delle morfologie insediative tradizionali alterate dai processi di urbanizzazione;
- la valorizzazione delle reti ecologiche e culturali;

Per la aree montane i piani locali devono:

- promuovere le attività agricole;
- finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive per il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- disciplinare la previsione di nuovi bivacchi e attività legate alle attività escursionistiche.

Per il sistema idrografico il P.P.R. definisce:

 le fasce fluviali e le aree tutelate ai sensi del D.Lgs.22/1/2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) cioè le sponde o piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. sulle acque nonché le aree previste dal Codice di cui al punto precedente e le aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche e gli impianti elettrici per una fascia di 150 m;

Inoltre nelle fasce fluviali si provvede a:

- limitare gli interventi trasformativi che possano danneggiare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua;
- assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea ed arbustiva.
- favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali;
- migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile, a cavallo nonché la fruibilità degli spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale.

Per i territori coperti da boschi il P.P.R. persegue i seguenti obiettivi:

- La manutenzione e la valorizzazione del loro ruolo per la caratterizzazione strutturale e la qualificazione del paesaggio naturale e colturale;
- la conservazione della biodiversità;
- la protezione idrogeologica e del clima;
- la capacità turistico-ricreativa;
- la capacità produttiva di risorse rinnovabili;
- la ricerca scientifica e di memoria storica e culturale.

Il P.P.R. riconosce quali aree ed <u>elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico:</u>

- le conoidi;
- i terrazzi antichi;
- i geositi;
- le zone umide e le torbiere;
- i prati stabili;
- gli alberi monumentali.

IL P.P.R. riconosce quali aree naturali protette ed aree di conservazione della biodiversità:

- i parchi nazionali e regionali, nonché i territori di loro protezione esterna;
- le riserve nazionali e regionali
- altre aree protette regionali e provinciali;
- le proposte di siti di interesse regionale (SIR) e di biotopi definiti ai sensi dell'art. 3 della L.R. 47/85.

Il P.P.R. riconosce quali aree rurali di elevata biopermeabilità:

- le praterie site all'interno del bosco o al limite superiore della vegetazione arborea;
- i sistemi a prato-pascolo di montagna e di collina,i cespuglieti e le fasce a praticoltura permanente o a brughiera;
- le aree a diffusa presenza di siepi e filari di pianura, in collina e nella fascia pedemontana.

Il P.P.R. riconosce, come <u>componenti rilevanti del paesaggio agrario</u> e risorsa insostituibile per lo sviluppo sostenibile della Regione, le aree ad elevata capacità d'uso dei suoli.

Per queste aree si persegue:

- la salvaguardia attiva dello specifico valore agronomico;
- la protezione del suolo dall'impermeabilizzazione, dall'erosione, da forme di degrado legate alle modalità colturali;
- il mantenimento dell'uso agrario delle terre e la conservazione del paesaggio.

Il P.P.R. riconosce il ruolo socio-culturale e promuove la <u>fruizione sostenibile ed integrata del patrimonio storico-culturale.</u>

Il P.P.R. riconosce <u>gli immobili, i percorsi, i tratti stradali e quelli ferroviari di interesse storico culturali</u> a livello regionale distinti in :

- · rete viaria di età antica;
- rete viaria di età moderna e contemporanea;

Il P.P.R. tutela le zone di interesse archeologico:

- la struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica;
- la viabilità storica;
- i sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale;
- i sistemi di fortificazioni.

Il P.P.R. riconosce e identifica gli <u>insediamenti aggregati storicamente consolidati</u> compresi quelli extraurbani distinguendo:

- centri storici di rango I: città capitali e dominanti, sedi diocesane, capoluoghi di provincia di antico regime, oltre al centro storico di Torino;
- centri storici di rango II: centri amministrativi e di mercato di rilievo regionale;
- centri storici di rango III: altri centri di rilievo locale;
- la struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica.

Con riferimento agli insediamenti storici il P.P.R. persegue:

- la conservazione attiva dei valori ad essa associati:
- la valorizzazione dei sistemi di relazioni;
- il miglioramento delle condizioni di conservazione e della qualità complessiva del contesto fisico e funzionale.

I Piani locali:

- verificano le perimetrazioni dei Centri Storici individuati nei Piani Regolatori vigenti;
- definiscono una disciplina di dettaglio che assicuri la conservazione e la valorizzazione dei centri storici:
- tutelano gli spazi urbani complessi urbanistici di particolare valore storico-architettonico;
- tutelano i valori storici e architettonici del patrimonio edilizio.

Il P.P.R. tutela le aree e gli immobili quale espressione del paesaggio rurale storicamente consolidato.

I Piani locali, incentivano la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico laddove ancora riconoscibili attraverso:

- il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane;
- la tutela ed il mantenimento delle opere di età medievale;
- la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate;
- la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico,geomorfologico e climatico;
- il divieto, nelle aree individuate, di realizzare nuovi edifici incoerenti con le tipologie tradizionali locali;
- la disciplina degli, interventi sui fabbricati esistenti e nelle loro aree di pertinenza.

Il P.P.R. individua e tutela le aree e gli immobili di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica espressione di attività storicamente consolidate finalizzate alla villeggiatura ed al turismo meritevoli di specifica tutela:

- sistemi di ville, vigne e giardini storici;
- giardini e parchi pubblici urbani, alberate storiche, complessi monumentali, cimiteri e luoghi della memoria;
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir le aree previste dal Codice di cui al punto precedente e le aree che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche;
- infrastrutture e attrezzature turistiche.

Il P.P.R. individua il patrimonio industriale di interesse storico-culturale :

- i poli e i sistemi protoindustriali e industriali dismessi;
- le aree e gli impianti estrattivi di età antica, medievale, moderna e contemporanea;

le infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica.

Il P.P.R. individua le aree e gli immobili di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica che costituiscono espressione qualificata della religiosità:

- i percorsi devozionali di rilievo storico-culturale;
- i santuari e i Sacri Monti;
- · le opere religiose isolate o emergenti;

I Piani locali:

- provvedono al mantenimento o al ripristino della componente vegetazionale nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;
- localizzano le attività e le attrezzature di servizio in modo da evitare ogni impatto negativo.

Il P.P.R. individua le aree e gli immobili di rilevante valenza storico-culturale e paesaggistica interessate dai sistemi di fortificazioni e dalle opere di ingegneria e architettura militare finalizzate alla difesa del territorio:

- rocche;
- · cinte bastionate;
- fortezze e cittadelle;
- · linee di trinceramenti;
- · viabilità militare alpina.

Il P.P.R. individua i siti ed i contesti di valore scenico ed estetico meritevoli di specifica tutela e valorizzazione

- belvedere;
- · percorsi panoramici;
- assi prospettici;
- fulcri o punti di attenzione visiva;
- profili paesaggistici.

Il P.P.R. riconosce i luoghi e gli elementi identitari la cui immagine é ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale locale e/o nell'immaginario collettivo:

- i Siti inseriti nel patrimonio Mondiale dell'UNESCO;
- I Tenimenti dell'Ordine Mauriziano limitatamente a quelli di cui al comma 7 (Tenimento di Staffarda).

Definisce gli obiettivi prioritari:

- la salvaguardia dell'identità storica e culturale;
- la tutela del patrimonio edilizio di impianto storico;
- la salvaguardia dell'integrità territoriale da non frammentare;
- la salvaguardia dell'impianto scenico paesaggistico-percettivo;
- la valorizzazione e la fruizione delle risorse dell'insieme del patrimonio storico-artistico e ambientale.

Il P.P.R. individua diverse tipologie di aree insediative, morfologicamente differenziate e riconoscibili come parti omogenee di territorio per con formazione, caratteri, fattori, uso del suolo, densità dei tessuti edificati e maglia del tessuto agrario.

L'individuazione delle componenti morfologico-insediative é finalizzata a garantire la qualità del paesaggio. Gli strumenti di pianificazione ai vari livelli devono:

- garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi;
- favorire la tutela, salvaguardia e valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- garantire la riqualificazione ed il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi;
- contrastare il fenomeno della dispersione insediativa;
- contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture;
- garantire la tutela, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali.

I piani locali provvedono a:

- precisare la delimitazione delle componenti morfologico-insediative individuate dal P.P.R.;
- rendere coerenti le proprie previsioni in applicazione e specificazione delle disposizioni del P.P.R. relativamente alle diverse morfologie insediative.

Il P.P.R. individua gli insediamenti urbani consolidati costituiti da tessuti urbani compatti secondo le seguenti morfologie insediative:

- urbane consolidate dei centri maggiori; urbane consolidate dei centri minori;
- i tessuti esterni ai centri.

I Piani locali garantiscono:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri edilizi diffusi con particolare alle parti di città precedenti al 1950;
- il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti
- la riorganizzazione della mobilità con formazione sistematica di aree a traffico limitato;
- il potenziamento della rete degli spazi pubblici.

Il P.P.R. individua le aree contigue ai centri e ai tessuti urbani continui che, pur caratterizzate da estese urbanizzazioni in rapida evoluzione non hanno continuità e compattezza presentando un assetto urbano frammentario. Ivi persegue i seguenti obiettivi:

- riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative, arteriali;
- qualificazione paesaggistica delle aree agricole interstiziali e periurbane;
- riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi;
- formazione di zone verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione dell'impatto ambientale delle grandi infrastrutture.

Il P.P.R. individua le aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra-agricola nelle quali prevalgono altri modelli insediativi:

- aree caratterizzate da insediamenti a bassa densità prevalentemente residenziali;
- aree caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche) localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme. Ivi persegue i seguenti obiettivi:

- contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative con particolare attenzione agli sviluppi arteriali specialistici;
- contenimento delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile;
- salvaguardia dei suoli ad elevata capacità d'uso;
- trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità riconoscibili e riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una integrazione delle sue componenti naturali e d antropiche.

Il P.P.R. individua le aree dell'insediamento rurale nelle quali le tipologie edilizie, l'infrastrutturazione e la sistemazione del suolo sono prevalentemente segnate da usi storicamente consolidati per l'agricoltura secondo le seguenti morfologie insediative:

- aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso;
- sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna;
- villaggi di montagna;
- aree rurali di montagna o alta collina con edificazione rada e dispersa;
- aree rurali di pianura con edificato rado;
- alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota.

In queste aree il P.P.R. persegue i seguenti obiettivi:

- sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali che valorizzano le risorse locali;
- contenimento delle proliferazioni insediative non connesse all'agricoltura;
- salvaguardia dei suoli agricoli ad alta capacità d'uso;
- potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola;
- sviluppo, nelle aree protette e nei corridoi ecologici, delle pratiche forestali che uniscono gli aspetti produttivi alla fruizione per il tempo libero e per gli usi naturalistici.

Il P.P.R. promuove la formazione della rete ecologica regionale prevista dalla L.R.19/2009, di quella storico-culturale e di quella fruitiva.

La rete ecologica regionale é costituita da:

- i nodi (aree centrali o core areas) principali e secondari formati dal sistema delle aree protette del Piemonte;
- le connessioni, formate dai corridoi su rete idrografica, dalle altre connessioni ecologiche areali e dalle principali fasce di connessione sovraregionale;
- le aree di progetto formate da:
 - aree tampone in cui modulare l'impatto antropico fra il nodo della rete e l'ambiente esterno;
 - i contesti dei nodi cioé luoghi di integrazione tra la rete ecologica ed il territorio;
 - i contesti fluviali definiti dalle terre fluviali poste lungo le aste fluviali;
 - i varchi ambientali che costituiscono pause del tessuto antropico funzionali al passaggio della biodiversità;
- le aree di riqualificazione ambientale.

La rete storico-culturale é costituita dall'insieme dei sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale, nonché dai siti archeologici la cui interconnessione svolge un ruolo cruciale ai fini della valorizzazione complessiva del paesaggio regionale.

La rete di fruizione é costituita da un insieme di mete di diverso interesse e capacità attrattiva collegate tra loro da itinerari caratterizzabili a tema e strutturati per ambiti territoriali, rappresentativi del paesaggio regionale.

Le Province e i Comuni assicurano che il sistema delle mete di fruizione e i siti archeologici, individuati dal P.P.R., siano sempre agilmente accessibili e fruibili prevedendo dove necessario l'installazione di un'adeguata cartellonistica e dei punti informativi.

Nello specifico ambito di interesse del Comune di Torre San Giorgio, riportato alle pagine seguenti, si evidenziano le strategie e le politiche per il paesaggio indicate dal PPR nella Tavola 6, nonché gli obiettivi e le linee di azione indicate nelle Norme di Attuazione.

Willaffanca Pielhonte Polonghera Cavour Racconigi **Bagnolo Piemonte** Moretta Murello Cardè fillanova Solaro Cavallerleone Barge San Giorgio Ruffia Cavallermaggiore Envie Scarnafigi Paesana Monasterolo di Savigliano Saluzzo A Revello Rifreddo Sanfront 5 stelk Lagnasco Gambas Martiniana P ampeyre Manta Pagno Savigliano **Manta** Brondello Isasca Verzuolo Villafalletto Piasco Costigliole Saluzzo Vottignasco Rossana Busca Fossano

4.5.5 Scheda di Ambito Territoriale del PPR 2015.

DESCRIZIONE AMBITO

Ambito di paesaggio pedemontano collocato nel cuneese occidentale, che racchiude i territori pianeggianti che circondano Saluzzo e le prime pendici montane delle valli Po e Varaita, fino anche a quote relativamente elevate (1430 metri). Si colloca nelle parti iniziali della pianura cuneese, ma con relazioni caratteristiche sia verso la pianura di cui costituisce l'apice, sia verso gli ambienti montani, con uno scenario di fondo dominato dalla preminenza del massiccio del Monviso. L'ambito costituisce lo sbocco baricentrico di tre valli montane: valle Po, val Bronda e val Varaita.

Strutturano il paesaggio, oltre agli sfondi montani, i riferimenti visivi alla media distanza, costituiti sia dai castelli sui rilievi sia dal centro storico di Saluzzo, disposto sul versante del vertice settentrionale del crinale che separa la valle Bronda dall'imbocco della valle Po, dominato dalla Castiglia e nell'insieme riferimento visivo per un ampio tratto della pianura circostante.

Questo ruolo di polo geografico e paesaggistico coincide con una centralità storica: Saluzzo, sede della corte dell'antico marchesato, è la capitale di un sistema territoriale autonomo fino all'annessione sabauda, all'inizio del XVII secolo, e conserva forti caratteri di centralità e di rilevanza storico-culturale.

La piana fertile è storicamente nota per la sua capacità fruttifera e insediata con ricche cascine, segnata ai bordi da una corona di centri fortificati, verso la fascia pedemontana (Envie e Revello) e dai castelli di pianura di Lagnasco.

A nord di Revello sorge l'Abbazia di Staffarda, fondata tra il 1127 e il 1135 dai marchesi di Saluzzo e affidata ai monaci cistercensi, che ebbe grande importanza nella bonifica delle terre circostanti, paludose o incolte. Il complesso abbaziale, costruito tra il XII e il XIII secolo, comprende gli spazi monastici raccolti intorno al chiostro, come la sala capitolare e la sala dei monaci, e, all'interno del recinto, la foresteria, l'ala del mercato e alcune cascine.

La valle Bronda, breve e con rilievi modesti, ma strategica per posizione ed esposizione, è un antico possedimento (come la vicina valle Po) dei marchesi di Saluzzo, connotata dagli insediamenti di Castellar (centro principale, con castello), Pagno (già sede abbaziale benedettina) e Brondello, che si dispongono tra l'asse viario di fondovalle e le prime pendici della collina, sul versante solivo, con un diffuso abitato sparso, legato ai tipi a uso residenziale nella parte più prossima a Saluzzo, con interessanti strutture architettoniche, tra antiche cascine/ville produttive e residenze ottocentesche. L'attività produttiva principale della valle è legata alla produzione vitivinicola (vitigni Pelaverga e Quagliano) e ortofrutticola, che segnano e caratterizzano il paesaggio.

Il versante della fascia collinare saluzzese aperto verso la pianura è strutturato sugli insediamenti storici legati alla presenza dei siti fortificati di Saluzzo, Manta, Verzuolo fino a Costigliole, connessi attraverso il crinale all'asse incastellato Brondello-Castellar della valle Bronda.

Importante storicamente è l'area pedemontana da Saluzzo a Costigliole, ricca di testimonianze storiche e di edilizia in villa di tarda età moderna. I centri di Manta, Verzuolo e Costigliole si sono sviluppati intorno a uno o più castelli, conservando ancora le caratteristiche originarie del primo insediamento.

CARATTERISTICHE NATURALI (ASPETTI FISICI ED ECOSISTEMICI)

L'ambito di paesaggio è caratterizzato da ambienti morfologici assai diversi per genesi e fisiografia. La parte pianeggiante è formata dal terrazzo di Saluzzo, dall'alta e media pianura del cuneese e dagli alvei del Po e del Varaita. Il terrazzo alluvionale di Saluzzo rappresenta l'estrema superficie settentrionale dei terrazzi del cuneese, dello stesso tipo di quelli riscontrati negli ambiti 58, 59 e 60. Rispetto a quelle superfici, molto più estese, il terrazzo di Saluzzo costituisce un'area con caratteri paesaggistici propri, grazie alla prossimità con la città, che ha ridotto il processo di abbandono delle terre.

L'alta pianura saluzzese forma uno dei principali bacini per la frutticoltura dell'intera regione, valorizzando in questo modo terre evolute su conoidi accumulatesi allo sbocco delle valli alpine, con suoli poveri e ciottolosi.

Il terrazzo degrada poi nella media pianura cuneese, riconoscibile per le terre meno ondulate, tendenzialmente più fertili e prive di scheletro, sulle quali domina la cerealicoltura estiva. Procedendo all'interno, i caratteri della media pianura prendono il sopravvento: i dislivelli e le ondulazioni sono poco percettibili, le terre sono piane e spesso depresse a causa dei vari passaggi fluviali. Al mais si affianca il pioppo, che bene si adatta alle terre umide ma non asfittiche.

I due alvei alluvionali racchiusi in quest'ambito, quello del Po a nord di Saluzzo e quello del Varaita tra Verzuolo e Costigliole Saluzzo, si presentano poco depressi nella pianura, con deboli scarpate che li separano dal piano di campagna. L'energia e il volume delle acque, infatti, sono ancora modesti, così che il percorso è rettilineo solo nella porzione prossima allo sbocco vallivo, mentre assume aspetto meandriforme nella parte a questi distale. L'uso delle terre non varia in modo sensibile da quello della circostante pianura, con alternanza di mais e pioppo.

La maggior parte del territorio rilevato racchiuso in questo ambito può essere ricondotto ai rilievi submontani che orlano con discontinuità l'intero arco alpino; tali rilievi sono formati da ambienti ancora prevalentemente agrari, dominati dalla frutticoltura, che sfruttano le forme arrotondate e le condizioni climatiche paragonabili a quelle delle sottostanti pianure, quando non maggiormente favorevoli.

Le aree pianeggianti e le conoidi o terrazzamenti fluviali all'imboccatura delle valli aperte sulla pianura si presentano con una fitta frammentazione dei coltivi a seminativo, prato stabile, residui frutteti e colture di piccoli frutti, anche se in fase di abbandono, peraltro non troppo pronunciato. Tali aree sono circondate da versanti montani ove in esposizione nord è presente

copertura forestale a prevalenza di castagneti nella parte bassa del versante e faggete in quella alta. In esposizioni più calde si alternano prato-pascoli e superfici a castagneto da frutto e a ceduo, oltre a boscaglie rupestri, in particolare verso la cima di Monte Bracco.

In termini ecologici l'area si caratterizza per la presenza del Po nel suo sbocco in pianura; elementi importanti come corridoio ecologico, sia come uscita sia come ingresso verso la valle, sono in particolare i punti di contatto tra i versanti che degradano da Rocca San Giovanni e il Po stesso. Inoltre è da segnalare la presenza della vera prima *Stepping Stone* della rete di corridoi ecologici che partono dal Fiume Po; si tratta delle superfici boscate di Staffarda, di elevatissima importanza ecologica sia come zona di rifugio della fauna sia come nucleo di querco-carpineto di elevate dimensioni in pianura.

Si segnala, infine, la presenza di attività estrattive, consistenti nella coltivazione di cave di inerti da calcestruzzo.

CARATTERISTICHE STORICO-CULTURALI

Saluzzo, sede della corte dell'antico marchesato, testimonia, nella parte alta dell'abitato, una forte valenza storico-culturale, formatasi nel tardo Medioevo e mantenuta con significative integrazioni fino a oggi. Il principale asse di attraversamento storico, la Salita al castello, antica platea, presenta caratteri architettonici uniformi all'interno delle mura, così come omogenea a tratti appare la cortina edilizia lungo il nuovo asse viario settecentesco di collegamento dell'area urbana nata a ridosso del Duomo.

FATTORI STRUTTURANTI

Centro storico di Saluzzo, nel suo rapporto con la morfologia pedemontana e con la collina saluzzese, in relazione con il sistema stradale storico di crinale Saluzzo-Manta e con quello di fondovalle più recente, da Saluzzo a Cuneo (con critica tendenza all'urbanizzazione lineare e ruolo di cerniera pedemontana), sul quale si innestano quelli pedecollinari provenienti dalla valle Bronda e dalla valle Varaita;

 abbazia di Staffarda e sistema organizzativo delle terre, con bonifiche e irrigazione storica: bealere, opere di presa, attraversamenti e innesti sulla trama disegnata e realizzata, lungo l'asse Verzuolo-Saluzzo, con insediamenti protoindustriali (Bealera Marchisa-Varaita), tra Costigliole e Piasco, in ambito 47 (Bedale del Corso).

FATTORI CARATTERIZZANTI E QUALIFICANTI

- Sistema delle borgate tra Pagno e Brondello;
- sistema dei castelli di valle: Castellar, Cardè (con il ponte di inizio Novecento e i parchi e giardini di pertinenza e i viali alberati), Brondello, collegati storicamente con quelli della valle Po;
- sistema dei castelli della collina saluzzese: Saluzzo, Manta, Verzuolo e Costigliole;
- castello di Lagnasco;
- castello di Envie e giardino;
- abbazia di San Colombano a Pagno;
- centro storico di Revello;
- chiesa di Santa Maria del Monastero presso Manta e relativo contesto.

Oltre agli elementi dei sistemi di beni sopra elencati e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano, per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico:

- la "collina" di Saluzzo, con sistema di residenze e parchi;
- la fascia fluviale del Po e del Varaita;
- l'area delle cascine di Lagnasco e Verzuolo;
- la valle Bronda.

DINAMICHE IN ATTO

- L'area pedemontana è stata progressivamente interessata dall'espansione insediativa;
- la città storica di Saluzzo si è sviluppata recentemente con insediamenti residenziali in continuità con il centro e impianti produttivi e terziari soprattutto lungo la direttrice pedemontana verso Manta. Infatti, risultano molto rilevanti gli insediamenti industriali e commerciali, che saldano in un urbanizzato lineare Saluzzo e Manta, Costigliole e Verzuolo con casi di alto impatto visivo a partire da punti panoramici di eccellenza (Kimberly-Clark vista dal belvedere del castello di Manta). La continuità a nastro degli

insediamenti a carattere produttivo/commerciale/artigianale ha compromesso l'organica relazione dei centri posti sul primo rilievo rispetto alla strada di bordo; da alcuni anni si stanno inoltre occludendo anche le possibilità di fruizione continua della piana agricola a est;

 sui rilievi progredisce l'abbandono delle coltivazioni a favore di una progressiva crescita delle superfici boscate, soprattutto nelle aree meno soleggiate. La pianura vede la progressiva compromissione del tessuto agricolo storico con sfruttamento intensivo determinato dalle nuove coltivazioni, prevalentemente ortofrutticole.

CONDIZIONI

Aspetti di criticità generale del sistema agricolo di pianura:

- la coltura del mais, ancora dominante in tutti i territori pianeggianti di quest'ambito, è la prima causa di banalizzazione del paesaggio. Non si deve poi dimenticare l'impatto sul suolo di tale coltura, che si traduce nello sfruttamento della sua fertilità e nelle importanti immissioni di energia necessarie per raggiungere buoni risultati produttivi. La fragilità anche fisica dei suoli della media pianura è pertanto compromessa;
- la forte specializzazione nel comparto frutticolo comporta un elevato utilizzo di fitofarmaci;
- l'installazione diffusa di pale eoliche per l'allontanamento dei volatili, connotano negativamente le aree di pianura coltivate (es. Castellar).

Aspetti del sistema pedemontano:

- fragilità del patrimonio naturale e architettonico della collina saluzzese, sottoposta a nuovi interventi costruttivi da controllare, che si allargano verso la pianura, lungo le pendici collinari, a ridosso degli assi viari storici e attuali;
- buona conservazione dei versanti e del fondovalle della valle Bronda, con il tessuto storico dei centri abitati e delle borgate (Pagno) e dei castelli (Brondello, Castellar);
- crisi delle alberature di pregio: castagneti degradati per fattori diversi, quali incendio, collasso colturale o più semplicemente per abbandono; asportazione delle ultime grandi querce campestri e nei boschi;
- scomparsa delle piccole fasce di vegetazione forestale spontanea.

La più recente colonizzazione dei versanti è avvenuta a scapito sia dell'integrità paesaggistica sia di quella ambientale; la frammentazione ambientale è particolarmente sensibile proprio per la vulnerabilità della fascia ecotonale di transizione pedemontana, la cui connessione con le UP di pianura è compromessa dalla cesura dello sviluppo lineare senza soluzione di continuità dell'edificato sulla direttrice storica Saluzzo-Busca.

L'insularizzazione bassa in collina è più critica nelle unità di paesaggio planiziali, dove, alla debolezza della struttura vegetazionale naturale, si cumula il recente potenziamento delle infrastrutture viarie (bretella Saluzzo-Cavour e Saluzzo-Savigliano), che parcellizza il territorio creando delle "isole" ecologiche poco connesse.

Inoltre, l'uso del suolo a destinazione prevalente frutticolturale di tipo intensivo comporta le criticità derivanti dall'uso massivo di fitofarmaci e, riducendo la varietà colturale e la presenza di siepi e filari, diminuisce complessivamente la biopotenzialità.

Per gli aspetti percettivi, il nuovo impianto di coltivazioni di kiwi che ha sostituito coltivazioni più tradizionali, come mele, pesche, albicocche e vite, ha alterato di fatto ampi brani di paesaggio e l'utilizzo ormai generalizzato di reti antigrandine per la protezione dei raccolti crea impatti simili alle coltura in serra, rendendo decisamente artefatto il paesaggio nel suo complesso.

STRUMENTI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

- Riserva naturale della Confluenza del Bronda;
- Riserva naturale di Paracollo, Ponte pesci vivi;
- Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto cuneese;
- SIC: Confluenza Po Bronda (IT1160009);
- Sito Unesco: MaB Area della Biosfera del Monviso (core zone e buffer zone);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita in comune di Saluzzo (D.M. 08/03/1963);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano -Tenimento di Staffarda (D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014);

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano -Tenuta Fornaca (D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano -Tenuta Grangia (D.G.R. n. 37-227 del 04/08/2014);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Massiccio del monte Bracco sita nei comuni di Envie, Barge, Sanfront, Rifreddo e Revello (D.M. 01/08/1985);
- Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente l'area collinare e il centro storico di Saluzzo sita nei comuni di Saluzzo e Castellar (D.M. 01/08/1985).

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

Il centro storico di Saluzzo, per i suoi rapporti con la morfologia del territorio e le stratificazioni, costituisce emergenza di valore regionale, ma pare necessario tutelarne anche il contesto territoriale che gli conferisce significato, mediante il controllo degli equilibri fragili delle aree di pianura a ridosso degli abitati e dei centri produttivi dell'area, soprattutto valutando con attenzione gli impatti di ogni ulteriore espansione lungo le direttrici di traffico. È importante recuperare, a fini storico-culturali:

- il patrimonio edilizio storico delle borgate e dei nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi);
- le aree collinari dalla valle Bronda a Costigliole Saluzzo;
- i castagneti da frutto.

Gli ambienti della media pianura si connotano per la relativa rarità, dovuta alle particolari condizioni ecologiche determinate dalla presenza cospicua di acque nei pressi della superficie del suolo. Anche l'ambiente dei rilievi submontani presenta condizioni ecologiche di un certo valore, sotto il profilo dell'agroecosistema.

La stabilità delle aree di versante è generalmente buona, mentre le zone di pianura possono presentare bassa resistenza e scarsa capacità di autoripristinarsi se sottoposte a importanti pressioni (ad es. diminuzione drastica delle fertilità).

In termini di ottimizzazione dell'uso agricolo dei suoli e di riqualificazione del paesaggio:

- le aree della media pianura con caratteri di idromorfia del suolo dovrebbero essere riportate a un uso agrario prevalentemente praticolo, più compatibile di quello attuale, in funzione della conservazione della struttura del suolo, del mantenimento della fertilità e dell'accumulo di carbonio organico;
- le "zone umide" che caratterizzavano l'area dovrebbero essere ripristinate, per tutelare questo habitat e le specie di particolare pregio che possono ospitare;
- nella fascia dei rilievi submontani si dovrebbe incoraggiare la valorizzazione dei prodotti ortofrutticoli locali, che godono di particolari condizioni agroambientali dovute alla posizione di transizione fra pianura e montagna e che caratterizzano un paesaggio policolturale in alternanza a prati e fasce boscate;
- conservare, reintegrare e ripristinare i filari di alberi autoctoni e i viali alberati caratterizzanti il paesaggio agrario lungo i corsi d'acqua (fasce fluviali, bealere, ecc.) e le strade campestri di accesso a nuclei agricoli;
- reintrodurre, in pianura e in collina, le coltivazioni tradizionali locali oltre ai castagneti da frutto, anche i frutteti (meli, peschi, albicocchi e viti), e favorire la short rotation;
- ridurre le coltivazioni di tipo intensivo che modificano il paesaggio con l'inserimento di reti antigrandine e pale eoliche.

Per gli aspetti insediativi è importante:

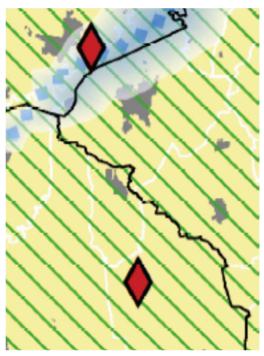
- favorire l'ispessimento del tessuto urbano, la gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Verzuolo e Costigliole Saluzzo;
- incentivare il riuso dell'armatura territoriale;
- arrestare la crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e Lagnasco;
- consolidare e riorganizzare il costruito diffuso a ovest della congiungente Revello-Envie, con particolare attenzione al ruolo strutturante della linea di pedemonte;
- definire normative specifiche per la tutela dei borghi antichi di Terzuolo, Manta, Revello, Costigliole, Saluzzo e Scarnafigi e per le borgate vallive tra Pagno e Brondello;
- definire normative specifiche per la tutela delle cascine storiche e dei nuclei rurali di antico impianto localizzati principalmente in pianura e nelle zone ai margini delle colline.

- Sono di particolare interesse in questo senso le cascine e le aree coltivate nei pressi del borgo di Staffarda;
- promuovere il controllo delle espansioni urbane e soprattutto dell'edificazione di grandi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di riqualificazione edilizia delle aree commerciali/artigianali e produttive esistenti e/o dismesse di pianura e pedemontane insediate lungo la direttrice Saluzzo-Manta (capannoni industriali, ecc.), nei dintorni di Lagnasco, Terzuolo, Cardè e Torre San Giorgio;
- arrestare o comunque ridurre l'edificazione di villette e case isolate in pianura e nella fascia collinare tra Saluzzo e Costigliole Saluzzo e nelle valli Bronda e Po;
- favorire la messa a sistema dei castelli della zona collinare di Saluzzo, Manta, Verzuolo e Costigliole Saluzzo;
- individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi di pianura e di collina e i punti di vista dai beni di interesse storico-artistico (sistema dei castelli) con i coni visuali che dai punti di vista si percepiscono.

Elenco delle Unità di Paesaggio comprese nell'Ambito in esame e relativi tipi normativi

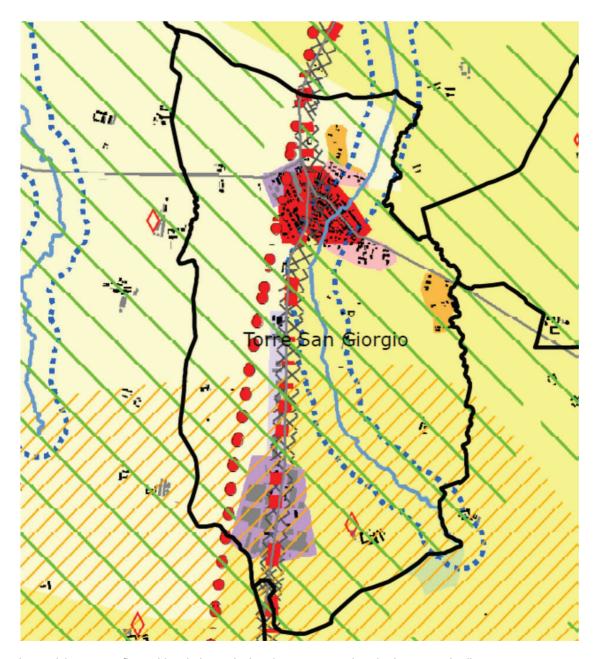
Cod	Unità di paesaggio	Tipologia normativa (art. 11 NdA)				
4701	Saluzzo	V	Urbano rilevante alterato			
4702	Valle Bronda	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità			
4703	Fascia Val Varaita	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità			
4704	Fascia di pianura Lagnasco-Scarnafigi-Cardè	VI	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e buona integrità			
4705	Piana di Revello e Staffarda	VII	Naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità			

Stralcio Tavola 6 PPR - STRATEGIE E POLITICHE PER IL PAESAGGIO



Strategia 1 – Obiettivo 1.1 Riconoscimento dei paesaggi identitari articolati per macroambiti di paesaggio "Paesaggio della pianura del seminativo"

STRALCIO TAVOLA P4-14 COMPONENTI PAESAGGISTICHE



Lo stralcio cartografico evidenzia in particolare la presenza sul territorio comunale di:

- Corsi d'acqua pubblica di interesse paesaggistico con fasce di "zona fluviale interna" ai sensi art. 14 delle N.T.A. del P.P.R. (Bealera del Molino);
- Rete viaria di età moderna e contemporanea;
- Rete ferroviaria storica;
- La presenza di insediamenti specialistici organizzati;
- Sistemi di nuclei rurali di pianura e aree rurali di pianura;
- Elementi di criticità lineari (nello specifico l'arteria provinciale).

AMBITO 47 - SALUZZESE

Obiettivi Linee di azione 1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree Ripristino delle zone umide che caratterizzavano l'area. sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico. 1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio Recupero del patrimonio edilizio storico delle borgate e dei storico, architettonico, urbanistico e museale e delle nuclei maggiormente caratterizzanti il territorio, con i relativi aree agricole di particolare pregio paesaggistico, contesti (terrazzamenti, aree boschive, percorsi); anche attraverso la conservazione attiva e il recupero valorizzazione dei castagneti da frutto. degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza. 2.4.2. Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione). 1.5.1. Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di Contenimento della crescita dispersiva arteriale tra Saluzzo e identità e degli insediamenti di frangia. Lagnasco, favorendo la densificazione del tessuto urbano, la 1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle gerarchizzazione dei percorsi distributivi e la comparsa di proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o nuovi elementi di centralità nel corridoio costruito tra Saluzzo, Manta, Terzuolo e Costigliole Saluzzo. diffuse nelle aree urbane e suburbane. Consolidamento e riorganizzazione del costruito diffuso ad ovest della congiungente Revello-Envie. 1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, interstiziali e periurbane con contenimento della loro valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definizione dei bordi urbani e dello spazio verde definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui periurbano caratteri rurali. 1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli Valorizzazione dei prodotti ortofrutticoli locali della fascia aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano submontana, che caratterizzano un paesaggio policolturale in le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali alternanza a prati e fasce boscate. Valutazione della dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che possibilità di riconversione a uso agrario, prevalentemente assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti praticolo, delle aree della media pianura con caratteri di idrogeologici e paesistici consolidati. idromorfia del suolo. 1.6.2. Contenimento e mitigazione delle proliferazioni Tutela delle aree rurali caratterizzate da produzioni tipiche o insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione di qualità attraverso restrizioni allo sviluppo di insediamenti a quelle di pregio paesaggistico o produttivo. che comportino il consumo di risorse (suolo) e la frammentazione fondiaria. Interventi di mitigazione sugli impatti esistenti e incentivazioni alle attività di recupero delle attività legate alle tradizioni agrarie e rurali. 1.6.3. Sviluppo delle pratiche colturali e forestali Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle naturalistici attività agricole in chiave turistica e didattica.

Comuni

1.8.3. Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli

insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari.

Brondello (47-50), Cardè (47-48), Castellar (47), Costigliole Saluzzo (47-51-58), Envie (47), Lagnasco (47), Manta (47), Pagno (47), Revello (47-50), Saluzzo (47), Scarnafigi (47), Torre San Giorgio (47), Verzuolo (47).

Recupero delle aree collinari.

4.6 PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

4.6.1 Premessa

In continuità metodologica con il P.T.R., il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo ne ha assunto le corrispondenti definizioni. Esso tuttavia aveva già provveduto, al momento della sua formazione, ad ampliare e innovare i suoi contenuti, specie nella materia ambientale alla quale e' stato assegnato un ruolo centrale nella definizione dello strumento di Pianificazione del Territorio. Il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo (P.T.P.) é stato adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n.52 del 5/9/2005 e approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n.241- 8817 del 24/2/2009.

Il P.T.P. risponde agli adempimenti che gli sono stati affidati dal Piano Territoriale Regionale verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, al perfezionamento della progettazione territoriale, allo sviluppo dell'attività di ricerca. Il P.T.P. orienta i processi di trasformazione territoriale della Provincia ed organizza le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico-culturali presenti sul territorio provinciali al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia della provincia. I P.R.G.C. sono tenuti ad adeguarsi al P.T.P. al momento della loro ordinaria revisione ai sensi del 1° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

4.6.2 Contenuti normativi del Piano Territoriale Provinciale

4.6.2.1 Disciplina paesistica delle tutele e della valorizzazione ambientale

Il piano stabilisce:

- i beni soggetti alla disciplina paesistica;
- la tutela, valorizzazione e miglior uso delle risorse forestali del sistema forestale;
- la valorizzazione delle produzioni locali, primarie e secondarie legate alla presenza del bosco;
- il mantenimento o l'aumento della superficie boscata;
- l'assoggettamento a vincolo di bene ambientale ai sensi del D.Lgs.42/2004 delle aree boscate riportate nella cartografia di piano;
- i Comuni in sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici perfezionino la perimetrazione delle aree boscate;
- i Comuni provvedano al censimento delle siepi arboree ed arbustive di significativa importanza botanica e paesaggistica, nonché dei principali filari alberati;
- la tutela e il miglioramento della funzionalità dei corsi d'acqua;
- i Comuni in sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici riconoscano le fasce A e B del Piano di assetto Idrogeologico (P.A.I.) anche come ambito paesistico di pertinenza fluviale;
- gli ambiti paesistici di pertinenza fluviale possano essere riconosciuti come corridoi ecologici principali;
- il sistema Provinciale delle aree protette su cui si basa la Rete Ecologica provinciale:

- · Parchi Naturali Regionali
- Riserve Naturali
- aree di individuazione dei Biotopi
- siti di importanza comunitaria (S.I.C.)
- aree Naturali Protette d'Interesse Locale (A.N.P.I.L.) e i Parchi e le Riserve Naturali;
- i Comuni in sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici acquisiscano la perimetrazione dei S.I.C. che interessano il loro territorio comunale;
- i Paesaggi agrari d'interesse culturale.
- I Comuni in sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici provvedano a precisare le delimitazioni operate dal P.T.P. in merito ai paesaggi agrari di interesse culturale;
- la tutela dei tessuti e beni territoriali d'interesse storico-culturale:
- definisce e stabilisce la tutela e la valorizzazione dei Centri Storici.

I Comuni in sede di adeguamento dei propri Strumenti Urbanistici provvedano a:

- integrare i centri storici con l'individuazione di eventuali altri tessuti storici di analoghe caratteristiche;
- verificare e definire la perimetrazione dei Centri Storici;
- recepire, verificare ed integrare il sistema conoscitivo attivato dal PTP;
- individuare il contesto paesistico percettivo per salvaguardare l'integrità del tessuto;
- a dettare la specifica disciplina di tutela ed uso, ai sensi dell'art.24 della L:R.56/77 es.m.i.;
- individuare i tessuti edilizi da sottoporre a Piani di Recupero unitari;
- attivare le procedure amministrative per l'apposizione di vincoli in relazione al rilievo dei beni di interesse storico ambientale;
- le principali permanenze delle strutture storico-insediative esterne ai tessuti urbanistici di impianto storico;
- Le seguenti categorie di beni di interesse provinciale ai sensi degli art.17 e 18 del P.T.R.:
 - architettura religiosa
 - architettura rurale
 - architettura civile
 - architettura industriale
 - architettura militare

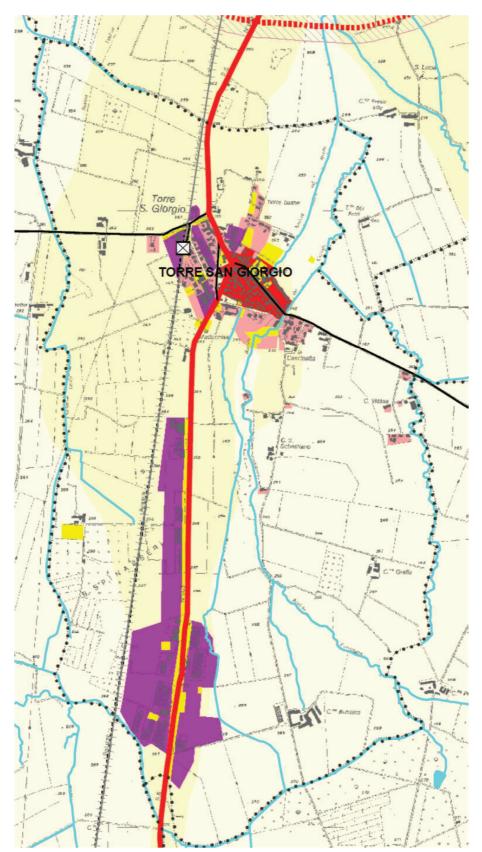
I Comuni in sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici provvedano a :

- recepire, verificare, adeguare e integrare l'inventariazione dei beni culturali operata dal PTP;
- integrare i contenuti delle analisi condotte dal PTP con l'individuazione di beni di analoghe caratteristiche;
- individuare in relazione a ciascun bene considerato gli ambiti di pertinenza paesistica percettiva da tutelare;
- individuare le interconnessioni funzionali, relazionali, gerarchiche che portano a sistema i beni culturali;
- dettare la specifica disciplina di tutela ed uso, avendo riguardo agli obiettivi indicati nel P.T.P. e alla disciplina di cui all'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- attivare le procedure amministrative per l'apposizione di vincoli di cui al D.Lgs 42/2004.

4.6.2.2 Disciplina urbanistica delle trasformazioni territoriali

Il P.T.P. stabilisce e individua:

- Le aree di l^ e II^ classe di fertilità, con apposita cartografia, dalla carta della capacità d'uso dei suoli della Regione Piemonte;
- Che i P.R.G.C. disciplinino le azioni di conservazione, recupero e trasformazione del patrimonio rurale;
- Il perimetro delle aree prevalentemente utilizzate per gli insediamenti urbani residenziali, produttivi o di servizio qualificandole come "aree a dominante costruita" il cui perimetro dovrà essere aggiornato e integrato dai P.R.G.C.;
- La disciplina per il dimensionamento dei P.R.G.C.;
- Le aree produttive che per ubicazione, rilievo e consistenza, assolvono ruoli di strutturazione dell'offerta insediativa per il sistema produttivo provinciale promuovendone la trasformazione in aree ecologicamente attrezzate;
- Gli insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale;
- Le principali reti per la mobilità automobilistica ed escursionistica di livello territoriale;
- Che i Comuni in sede di adeguamento dei propri strumenti urbanistici provvedano a verificare e integrare la prima individuazione delle Dorsali Verdi operata dal P.T.P., organizzando i nodi di interscambio tra rete viabilistica, stazioni ferroviarie e rete escursionistica con adeguate previsioni di attrezzature di accoglienza e spazi per la sosta.

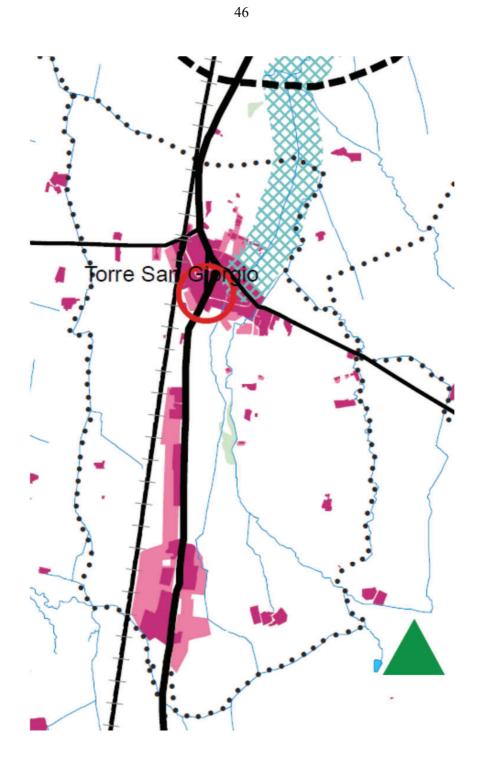


Stralcio CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO-IGT191NE

CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Scala 1: 25.000

CUNE CEVA BAGNASC PERLO	Centri integrativi di primo livello Centri integrativi di secondo livello Centri di base e centri frazionali a dominante costruita	Infrastrutture per la mobilità Rete ferroviaria Ferrovie esistenti Ferrovie di progetto Ferrovie di nristrutturazione/potenziamento Ferrovie dismesse S Stazioni esistenti S Stazioni dismesse Sistema autostradale Assi esistenti Assi di progetto in galleria S Svincoli esistenti S Svincoli di progetto S Svincoli di progetto
Aree pi		Rete viabilistica primaria - di grande comunicazione — Assi esistenti — Assi di progetto — Assi di progetto in galleria — Assi in ristrutturazione/potenziamento - di connessione interurbana — Assi esistenti — Assi di progetto
Beni c (Fonta: AIS	ulturali S) Beni religiosi Beni militari	Assi in ristrutturazione/potenziamento - della fruizione rurale e montana —————————————————————————————————
i i	Beni civili Beni rurali Archeologia industriale Beni archeologici	Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento Tessuti stradali da riqualificare (→) ←→ Tessuti stradali da riqualificare
	unzionali Provincia)	Rete della fruizione escursionistica e sportiva Sentieri Impianti di risalita X Rifugi e ostelli
	A) Centri fieristici, espositivi B) Centri commerciali e ipermercati C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto) D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca F) Parchi tematici o ricreativi G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali I) Grandi infrastrutture ecologiche	Corridoi infrastrutturali Limiti agli insediamenti Fasce fluviali (Fonte: PAI) Fascia "A" Fascia "B" Fascia "C"
Aree p	produttive di rilievo sovracomunale	Capacità d'uso dei suoli (Fonte: IPLA)
	Aree produttive di rilievo sovracomunale	Classe I - suoli privi di limitazioni
		Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni



Stralcio CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI-IGT191

CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

Scala 1:50.000

1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99) 4 - INSEDIAMENTO STORICO Fonte: Provincia di Cuneo Aree boscate (fonte CTR) Centri storici di notevole o grande valore regional Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA) Centri storici di medio valore regionale Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR) Circhi glaciali (fonte SITA) Centri storici di valore locale 2 - RETE ECOLOGICA Aree protette (fonte PTR) Beni culturali isolati Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte) 5 - ACCESSIBILITA' Siti di importanza regionale Autostrade e raccordi esistenti (fonte Regione Piemonte) Autostrade e raccordi di progetto Aree contigue a territori extraprovinciali k interessati da SIC o parchi Viabilità primaria esistente Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte) Viabilità primaria di progetto Aree individuate come "Aree Naturali Protette Altre strade di rilevanza provinciale esistenti di Interesse Locale (ANPIL)" Altre strade di rilevanza provinciale in progetto Zone d'acqua (fonte CTR) Sentieri e rete escursionistica 3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI Ferrovie esistenti Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA) Ferrovie di progetto Aree di elevata qualità paesistico ambientale Ferrovie dismesse interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici Dorsale verde della mobilità sostenibile (fonte PTR) Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale: 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra) Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale: ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA 21. zona del massiccio del monte Bracco 22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera 24. zona del gruppo del Marguarcis 35. alta Valle Stura di Demonte 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava) Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico) Vigneti in aree DOC (fonte SITA) Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale: 39, area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo 40, territorio delle Rocche dei Rocri Cuneesi 41, zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi Rete idrografica Curve di livello Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale: 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabruna 58. Parco fluviale di Cuneo Limiti comunali

Cap.5. - INQUADRAMENTO TERRITORIALE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

In considerazione della limitatezza dimensionale e dello specifico oggetto delle modifiche previste dalla presente variante urbanistica si omette lo sviluppo del presente argomento.

Cap. 6 STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE

6.1 Situazione urbanistica in riferimento al vigente P.R.G.C.

I processi insediativi e antropici che hanno interessato il territorio comunale negli ultimi secoli, ma soprattutto e potentemente dall'ultimo ventennio dello scorso secolo, sono bene evidenti nella tavola di PRGC alla pagina seguente, ove è chiaramente distinguibile al limite settentrionale del territorio comunale l'insediamento prevalentemente residenziale sviluppatosi intorno al piccolo nucleo storico e la presenza, sull'opposto limite meridionale, del grande insediamento produttivo e commerciale sviluppatosi linearmente lungo la dorsale stradale provinciale Saluzzo–Torino che percorre longitudinalmente tutto il Comune.

L'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.C. individua e classifica le aree omogenee del sistema insediativo e ambientale che caratterizzano la realtà locale; si riporta di seguito il testo dell'articolo.

"1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

SISTEMA INSEDIATIVO

1. 1. - R - Aree per attività residenziali

RS: aree residenziali di carattere ambientale e storico	art . 15
RE: aree residenziali edificate esistenti	art . 16
RC: aree residenziali edificate di completamento	art . 17
RN: aree residenziali di nuovo impianto	art . 18

1. 2. - S - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art . 19

SI: aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo

SV: aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport

SP: aree per servizi per parcheggi pubblici

SC: aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune SA: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie

1. 3. - P - Aree per attività produttive

PE: aree artigianali e industriali esistenti	art . 20
PC: aree artigianali e industriali di riordino e di completamento	art . 21
PN: aree artigianali e industriali di nuovo impianto	art . 22

1. 4. - H - Aree per attività produttive agricole art . 23

H: aree produttive agricole

HI: aree produttive agricole inedificabili.

1. 5. - FT - Aree per attività funzionali di attrezzature tecnologiche art . 24 Servizi Privati di interesse pubblico e collettivo

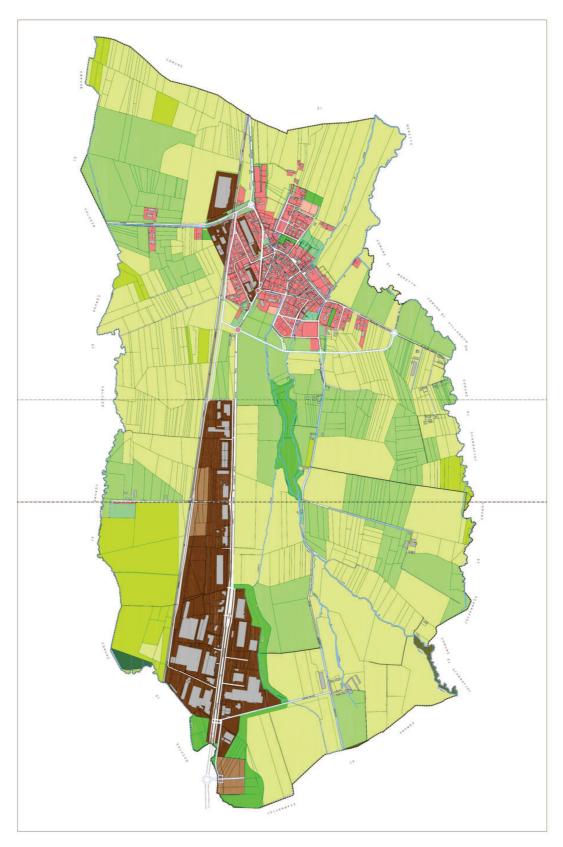
SISTEMA AMBIENTALE

1. 6 FA - Aree funzionali ambientali	art . 25
FA.T: per interesse storico monumentale FA.U: per ambiti urbani e pedonali FA.G: per giardini e verde privato FA.N: per pregio paesistico o per ambiti naturalistici	
1. 7 FR - Aree funzionali di rispetto	art . 26
FR.T: per sponde torrenti, rii e sorgenti FR.V: per viabilità FR.C: per ambiti cimiteriali e usi civici FR.E: per elettrodotti, gasdotti e depuratori	
1. 8 FV - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze	art . 27
1. 9 FF - Aree funzionali alla ferrovia e alle relative pertinenze	art . 28

Alla pagina seguente:

Territorio comunale PRGC - Tav. 12 – USO DEL SUOLO - scala originale 1:5000 (Nord in alto)





Alle pagine seguenti sono riportate le schede delle singole zone urbanistiche per offrire un quadro complessivo e di sintesi delle caratteristiche del P.R.G.C.

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO Norme di Attuazione Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. AREE RESIDEN 2. di Carattere Ambi 3. Documenti di P.R.G.	entale e Storico Centro Storico
CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA 5. Presumibile consistenza superficie Area trasformation de la consistenza superficie Area trasformation de la consistenza superficie Area trasformation de la consistenza del consistenza de la co	A AMMISSIBILE: Zona Territoriale Omogenea (D.M.n.1444/68 art.2): A mabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 0%
It: mc./mq 6. Consistenza fabbricativa: 7. Volume (4x5x34): 8. Sup. utile lorda (4x5x34/3): 9. Capacità insediativa res.: If: mc./mq If: mc./mq If: mc./mq If: mc./mq If: mc./mq Esistente: mC. Esistente: mq.	Superficie fondiaria edificabile: mq. 0 4.
1. DESTINAZIONE D' USO 10. Coerente: 60%	Residenza di tipo generale :
2. TIPOLOGIA DI INTERVEN 12. * Manutenzione ordinaria 13. * Manutenzione straordinaria 14. * Restauro e risanamento cons. 15. * Ristrutturazione ed. tipo A 16. * Ristrutturazione ed. tipo B 17. _ Ristrutturazione ed. tipo C 18. _ Completamento insediativo Interventi specifici ammessi: indicati in p	19. * Demolizione senza ric. o sost 20. * Demolizione con ricostruzione 21. * Demolizione con sostituzione 22. * Ampliamento planimetrico f.t 23. * Sopraelevazione 24. Nuova costruzione 25. Ristrutturazione urbanistica 26. * Ricomposizione volum. ambient. 27. * Riqualificazione formale ambient. 28. Intervento coordinato 29. * Allineamenti 29. * Facciate 20. * Ristrutturazione urbanistica 21. * Ristrutturazione urbanistica 22. * Ristrutturazione urbanistica 23. * Luogo
V Volume 33. It Indice di densità territoriale massima 34. If Indice di densità fondiaria massima 35. Rc Rapporto di copertura massima amn 36. Hm Altezza massima ammissibile:	TIVA ento o sopraelevazione ammessi: a ammissibile: a ammissibile: b confermata allo stato in atto confermata
4. ASSETTO QUALITATIVO 41. Caratteri Formali * Luogo e Ambiti di riqualificazione 42. Caratteri Materiali * Uso tipologie tradizionali	* Preesistenze ed intorno Progetto storico Progetto urbano Uso materiali tradizionali Considerazione delle preesistenze
MODALITA' DI INTERVEN'I 43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * 44. Convenzionamento: -	FO P.d.R. parti 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq 46. Dotazione viabilità: * mq
48.	Assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 15 punto 4

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

2.	AREE RESIDENT Esistenti Documenti di P.R.G.		Norme di		n. scheda 02 Art. 16 pag. 63	RE
CONSISTENZA TERRIT 5. Presumibile consistenza s It: mc./mq 6. Consistenza fabbricativa 7. Volume (4x5x34): 8. Sup. utile lorda (4x5x34/3): 9. Capacità insediativa res.	uperficie Area trasfori If: mc./mq Esistente: mc. Esistente: mq.	mabile con fabbricazion	e nuova o sostitu Superficie fondiaria o nc. 3 000 nq. 1 000	tiva:	67 595 Te	B Superficie erritoriale rea: mq. 90 988
1. DESTINAZION 10. Coerente: 60% 11. Compatibile: 40%	NE D' USO * : * : * : * : * : * : * :	Residenza di tipo gene Servizi di interesse pu Terziario:	bblico locale: e e private	Istruzione Istruzione	e, Interesse Comune, Verde Esercizi pubblici., attrezzatu Attività di servizio Attrezzature e Impian	gioco e sport, Parcheggi ure ricettive e ricreative. compatibili (v:norme)
2. TIPOLOGIA I 12. * Manutenzione 13. * Manutenzione 14. * Restauro e risar 15. * Ristrutturazione 16. * Ristrutturazione 17. * Ristrutturazione 18. * Completamento	ordinaria straordinaria namento cons. e ed. tipo A e ed. tipo B e ed. tipo C	19. * Demolizione se 20. * Demolizione co 21. * Demolizione co 22. * Ampliamento p 23. * Sopraelevazione 24. Nuova costruzi 25. Ristrutturazione	n ricostruzione n sostituzione lanimetrico f.t e one	27. * R 28. 29. 30.	Licomposizione vo Liqualificazione for Interve	rmale ambient. ento coordinato Allineamenti Facciate
34. If Indice di dens 35. Rc Rapporto di co 36. Hm Altezza massi 37. Np Piani	e lorda ampliamen ampliamer ità territoriale massima ità fondiaria massima opertura massima amn ma ammissibile: ammissibili:	nto o sopraelevazione aminto a ammissibile: nissibile: o minore con con	più eventuale piano venzione, nel rispetto del	o terra destinato a locali in aderenza o tra f Codice Civile, o ove n	confermata (v.nor	esistente allo stato in atto me) mc./mq. 0,90 % 50 m. 10,00 pto 3.8 n. 2 re a m. 10,00 re a m. 5,00
42. Caratteri Materiali: Uso tipologie MODALITA' I	ti di riqualificazione radizionali DI INTERVENT	_	radizionali		one	
47. escluse demolizioni di se	NI PARTICOLA offittature, volte e orizzonta		cazioni viabilità: Cazioni orico-artistico.	-	so pubblico: art. 6	* mq * mq

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. AR	EE RESIDENZIA	ALI		1	n. scheda	03	
	mpletamento	21 41	NI 1'	A 44		erale	D.C.
3. Docui	nenti di P.R.G.: Ta	av.n. 3.1- 4.1	Norme di	Attuazione	Art. 17 pa	ag. 67	RC
CONSISTENZA TERRITORI	ALE MASSIMA A	MMISSIBILE:	Zo	ona Territoriale Omoge	enea (D.M.n.1444	/68 art.2): B	
5. Presumibile consistenza superf	icie Area trasformab	oile con fabbricazione	nuova o sostitu	utiva:	100%		
Ut: mq./mq 6. Consistenza fabbricativa:	If: mc./mq. 0,90		Superficie fondiaria	edificabile: mq.	6.658	4.	
6. Consistenza fabbricativa: 7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	0 Prevista: mc	. 5.992	Totale: mc.	5.992	Superfi Territori	
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	0 Prevista: mq		Totale: mq.	1.997	1	nq. 6.658
9. Capacità insediativa res.:	Esistente: ab.	0 Prevista: ab	. 50	Totale: ab.	50		•
1 DECTINAZIONE	D' LICO						
1. DESTINAZIONE 10. Coerente: 60%		esidenza di tipo genera	le ·			Hei a	hitativi etahili
10. Cocreme. 00 //		rvizi di interesse pubb					
	<u> *</u> : Te	rziario tipo:	•••••		Esercizi pubblici.	, attrezzature ricettiv	e e ricreative.
11. Compatibile: 40%	<u> *</u> : Ar	tigianato tipo:					
		ıtorimesse : rvizi e Attività tecnich					
		rziario e direzionale					
	Cor	mmerciale, Indirizzi e Criteri Reg	ionali				
2. TIPOLOGIA DI I	NTERVENTO)					
12. * Manutenzione ordin		<u>*</u> Demolizione senz	a ric. o sost	26. <u>*</u> F	Ricomposizi	one volum. a	mbient.
13. * Manutenzione strac		* Demolizione con i		27. l <u> </u>	Riqualificazi	one formale a	ımbient.
14. Restauro e risanamen 15. Ristrutturazione ed.		Demolizione conAmpliamento plar		28.		Intervento co	ordinato
16. * Ristrutturazione ed.	tipo B 23.	Sopraelevazione				Allin	
17. * Ristrutturazione ed. 18. * Completamento ins		Nuova costruzionRistrutturazione		_			Facciate Luogo
18. 1 Completamento ins	ediativo 25.	Kisti uttui azioile	urbanisuca	31. I <u> </u>	••••••	•••••	Luogo
3. CONSISTENZA C							
32. Sul . Superficie utile loro V Volume							
33. It Indice di densità ter	ritoriale massima an	nmissibile:				mc.	/mq
34. If Indice di densità fo 35. Rc Rapporto di coperti		nmissibile:					1 /
36. Hm Altezza massima ar							
37. Np Piani ar	nmissibili:		più eventuale piano	terra destinato a locali	servizi e autorim	esse.art 4 pto 3.8 n	. 2
38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf						on inferiore a Π on inferiore a Π	n. 10,00 n. 5,00
							~ ^ ^ ^
4 ACCEPTED ONLY							
4. ASSETTO QUAL		ama ashilità di almana 250	/ dalla aum intana	acata dall'intamian	ta muari adifi	ai adagnati ai me	
* Luogo e Ambiti di 1		ermeabilità di almeno 25% * Preesistenze ed i		Progetto sto		ci adeguati ai pi Progetto	
42. Caratteri Materiali	•	_					
Uso tipologie tradizion	ali	L_ Uso materiali trad	izionali	Consideraz	10ne	delle	preesistenze
MODALITA' DI I	VTFDVFNTA						
43. Strumento Urbanistico E		45. Dotazio	ne minima uni	itaria di spazi d	'uso pubblic	O: art. 6 * mq.	
44. Convenzionamento:			ne viabilità:				
PRESCRIZIONI P							
47. per l'impiego di sist	emi energetici "pass	ivi" è attribuito un bor	nus di incremer	nto del 5% dell	a Sul edifica	abile	
. 40. 1							

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GEN	2. di C 0	REE RESIDEN mpletamento menti di P.R.G.	PEC in att		Norme di		RC02, 02R0	. 67	RC PEC
5. Pre6. Cor7. Vo	sumibile consistenza super It: mc./mq. 0.80 nsistenza fabbricativa: lume (4x5 t): p. utile lorda (4x5/3):		mabile con f	abbricazione nuo	ova o sosti	Zona Territoriale Omoger itutiva: ria edificabile: mq. Totale: mc. Totale: mq.	15.377 4. 3.841 4.614		
	pacità insediativa res.:	Esistente: ab.	115	Prevista: ab.	0	Totale: ab.	115	ruca. mq.	20.110
	DESTINAZIONE 10. Coerente: 60% 11. Compatibile: 40%	D' USO * : * : * : * : * : * : * :	Servizi di i Terziario ti Artigianato Autorimess Servizi e A	nteresse pubblico po: tipo: se : ttività tecniche c	li interesse	Istruzione. E Atti	, Interesse Comune, sercizi pubblici., att ività di servizio com Attrezzature e I	Verde gioco e sport, l rezzature ricettive e a apatibili (v:norme) Pubbliche mpianti urbani, Servi- ricinato compatibili co	Parcheggi ricreative. e private zi privati
	TIPOLOGIA DI 12. * Manutenzione ordin 13. * Manutenzione stra 14. Restauro e risanamen 15. * Ristrutturazione ed. 16. * Ristrutturazione ed. 17. * Ristrutturazione ed. 18. * Completamento in:	naria ordinaria nto cons. tipo A tipo B tipo C	19. * Dem 20. * Dem 21. * Dem 22. Amp 23. Sopr 24. * Nuo	olizione senza ri olizione con ricc olizione con so oliamento planim aelevazione va costruzione utturazione ur	struzione stituzione	27. Ri 28. 29. 30.	iqualificazion		ient. inato
	38. Df Distanze da fabbrio 39. Dc Distanza dai con	da :	a ammissibil a ammissibil nissibile:	le: e: 02RC01 mc./r	nq. 0,87	02RC02 mc./m	q. 0,79 02	mc./mq. 2RC03 mc./mq	0,53 . 0,90 40
	ASSETTO QUAL 41. Caratteri Formali: nel * Luogo e Ambiti di 42. Caratteri Materiali * Uso tipologie tradizio	le aree libere è richie riqualificazione	<u>*</u> Pre	à di almeno 25% de esistenze ed into o materiali tradizion	rno	ressata dall'intervent Progetto sto Considerazio	rico <u> </u>	adeguati ai preesi Progetto url	bano
	MODALITA' DI I 43. Strumento Urbanistico 1 44. Convenzionamento:		Γ Ο P.E.C. in atto 	45. Dotazione 46. Dotazione		nitaria di spazi d'ı	uso pubblico:	art. 6 * mq. 4.0 * mq. 6.6	
	PRESCRIZIONI F 47. per l'impiego di sis 48.					ento del 5% della	Sul edificabi	le	

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GENI	2. di Co	EEE RESIDEN mpletamento i menti di P.R.G.	n atto	1- 4.1	Norme di		. scheda 04 Art. 17 p	05 IRC01 ag. 67	RC PEC
5. Presu	EISTENZA TERRITORI umibile consistenza superi t: mc./mq. 0,60		mabile con fa	abbricazione nu	ova o sosti	Zona Territoriale Omoge tutiva: ia edificabile: mq.	nea (D.M.n.144 70% 6.270	4/68 art.2): B	
7. Volu	sistenza fabbricativa: ame (4x5 t):	Esistente: mc.	6.442	Prevista: mc.	0	Totale: mc.	6.442	Superfi Territori	ale
•	utile lorda (4x5/3): acità insediativa res.:	Esistente: mq. Esistente: ab.	0 54	Prevista: mq. Prevista: ab.	0	Totale: mq. Totale: ab.	0 54	Area: r	nq. 8.923
10	DESTINAZIONE D. Coerente: 60% D. Compatibile: 40%	D' USO * : * : * : * : * : * : * : * :	Servizi di il Terziario ti Artigianato Autorimess Servizi e A	nteresse pubblic po: tipo:se :ttività tecniche	o locale:	Istruzione I generale Attività direzion	, Interesse Com Sercizi pubblici Attività Attrezzature ali, commerciali	une, Verde gioco e sp ., attrezzature ricettivo di servizio compatibi 	ort, Parcheggi e e ricreative. li (v:norme) iche e private Servizi privati
2. T	TIPOLOGIA DI 1		m.o.			Commerciale, In	dirizzi e Criteri	Regionali	
12 13 14 15 16	2. * Manutenzione ordin 3. * Manutenzione strac 4. _ Restauro e risanamen 5. * Ristrutturazione ed. 5. * Ristrutturazione ed. 7. * Ristrutturazione ed. 8. * Completamento ins	naria ordinaria oto cons. tipo A tipo B tipo C	19. * Dem 20. * Dem 21. * Dem 22. Amp 23. Sopr	va costruzione	ostruzione ostituzione	27. R 28. 29. 30.	iqualificaz		mbient. ordinato
	CONSISTENZA (da :							
34 35 36 37 38 39	B. Df Distanze da fabbricDc Distanza dai conf	rritoriale massim ndiaria massima ura massima amn mmissibile: mmissibili:	a ammissibil a ammissibil nissibile:	e:e:	ù eventuale pian	o terra destinato a locali in aderenza o tra f	servizi e autorin ronti finestrate i	mc./me	q. 0,722 q. 1,05 40 . 10,00 . 2 . 10,00 . 5,00
41	ASSETTO QUAL 1. Caratteri Formali: nell 1. Luogo e Ambiti di n 2. Caratteri Materiali 1. Uso tipologie tradizion	e aree libere è richie riqualificazione	<u>*</u> Pre	à di almeno 25% d esistenze ed into o materiali _{tradizio}	orno	Progetto sto	rico	ici adeguati ai pro	urbano
43	MODALITA' DI II s. Strumento Urbanistico F s. Convenzionamento:	Esecutivo: *	ГО P.E.C. in atto			nitaria di spazi d'			587 2.066
P 47	1 1 0			ECIFICAZ	ZIONI				

6

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. AREE RESIDEN 2. di Nuovo Impianto 3. Documenti di P.R.G.	02RN02
5. Presumibile consistenza superficie Area trasfor	mabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 37%
6. Consistenza fabbricativa:	Superficie Superficie
7. Volume (4x5 t): Esistente: mc.	0 Prevista: mc. 5.059 Totale: mc. 5.059 Territoriale
8. Sup. utile lorda (4x5/3): Esistente: mq. 9. Capacità insediativa res.: Esistente: ab.	0 Prevista: mq. 1.686 Totale: mq. 1.686 Area: mq. 10.11 0 Prevista: ab. 42 Totale: ab. 42
_	
1. DESTINAZIONE D' USO 10. Coerente: 60% * : : : : : : : : : : : : : : : : : :	Residenza di tipo generale :
2. TIPOLOGIA DI INTERVEN 12. Manutenzione ordinaria 13. Manutenzione straordinaria 14. Restauro e risanamento cons. 15. Ristrutturazione ed. tipo A 16. Ristrutturazione ed. tipo B 17. Ristrutturazione ed. tipo C 18. Completamento insediativo	19. Demolizione senza ric. o sost 20. Demolizione con ricostruzione 21. Demolizione con sostituzione 22. Ampliamento planimetrico f.t 23. Sopraelevazione 24. Nuova costruzione 25. Ristrutturazione urbanistica 26. Ricomposizione volum. ambient. 27. Riqualificazione formale ambient. 28. Intervento coordinato 29. Image: Allineamenti and Image: A
V Volume 33. It Indice di densità territoriale massim 34. If Indice di densità fondiaria massim 35. Rc Rapporto di copertura massima amr 36. Hm Altezza massima ammissibile: 37. Np Piani ammissibili: 38. Df Distanze da fabbricati: 39. Dc Distanza dai confini:	a ammissibile: mc./mq. 0,50 a ammissibile: mc./mq. 1,34 missibile: % 40 m. 10,00 m. 10,00 m. 10,00 mon inferiore a m. 10,00 non inferiore a m. 5,00 o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00
4. ASSETTO QUALITATIVO 41. Caratteri Formali: * Luogo e Ambiti di riqualificazione 42. Caratteri Materiali _ Uso tipologie tradizionali	Preesistenze ed intorno Progetto storico Progetto urbano Uso materiali tradizionali Considerazione
MODALITA' DI INTERVENT 43. Strumento Urbanistico Esecutivo: * 44. Convenzionamento: -	P.E.C . in atto 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 * mq. 4.443

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- 47. Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati esistenti.
- 48. Accesso all'area sulla strada comunale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA 1. AREE RESID 2. di Nuovo Impiar				n	. scheda 021	8 RN03	
3. Documenti di P.F.		- 4	Norme di	Attuazione A	Art. 18 pa		RN_3
CONCICTENZA TEDDITODIALE MACC	TIMA AMMIC	CIDII E.		m : : : 1 0	<i></i>	(C) (C)	
CONSISTENZA TERRITORIALE MASS 5. Presumibile consistenza superficie Area tra				ona Territoriale Omogei utiva:	nea (D.M.n.1444) 34%	/68 art.2): C	
•	mq. 1,49		perficie fondiaria			4.	
6. Consistenza fabbricativa:				1		 Super	ficie
7. Volume (4x5 t): Esistente: n	nc. 0	Prevista: mc.	2.676	Totale: mc.	2.676	Territo	
8. Sup. utile lorda (4x5/3): Esistente: II	nq. 0	Prevista: mq.	892	Totale: mq.	892	Area:	mq. 5.35
9. Capacità insediativa res.: Esistente: 8	ab. 0	Prevista: ab.	22	Totale: ab.	22		
1. DESTINAZIONE D' USO							
10. Coerente: 60% <u>L*</u> :	Residenza	di tipo generale :				Usi	abitativi stabili
<u>L*</u> :	Servizi di	interesse pubblico	locale:	Istruzione,	Interesse Comui	ne, Verde gioco e s	port, Parcheggi
<u> *</u> :	Terziario	tipo:		Es	ercizi pubblici., a	attrezzature ricettiv	e e ricreative.
11. Compatibile: 40% <u> *</u> :		to tipo:					
<u> *</u> :		sse :					
<u>*</u> : *		Attività tecniche d					
<u> </u>		e direzionale Indirizzi e Criteri Regional		Attıvıta direzionai	i, commerciali di	i vicinato compani	ili con 11 Piano
TIPOLOGIA DI INTERNI							
2. TIPOLOGIA DI INTERVI		maliziona sanza ri	a a sost	26 D	icomposizi	ana valum	ambiant
12. Manutenzione ordinaria 13. Manutenzione straordinaria		molizione senza ri molizione con rico				one volum.	
14. L Restauro e risanamento cons.		21. L Demolizione con sostituzione					
15. Ristrutturazione ed. tipo A	22. I Am	22. Ampliamento planimetrico f.t 28 Intervento coordinato					
16. L Ristrutturazione ed. tipo B		23. Sopraelevazione 29. * Allineamenti					
17. Ristrutturazione ed. tipo C	_	ova costruzione	Laniation		•••••		Facciate
18. Completamento insediativo	25. I K15	trutturazione ur	Damsuca	31. I <u> </u>			Luogo
3. CONSISTENZA QUANTIT							
33. It Indice di densità territoriale mas		ile:					
34. If Indice di densità fondiaria mas							
35. Rc Rapporto di copertura massima							
36. Hm Altezza massima ammissibile:							
37. Np Piani ammissibili: 38. Df Distanze da fabbricati:		più	_			-	n. 2 10,00
· ACCEPTED OVIA I ITE A PRIVA							
4. ASSETTO QUALITATIVO)						
41. Caratteri Formali:	De	istanza ad into	a I	Descritto sto		1 * Drogatte	bano
<u> *</u> Luogo e Ambiti di riqualificazio 42. Caratteri Materiali	ne <u> </u>	eesistenze ed into	rno i	Progetto sto	rico	* Progetto	urbano
Uso tipologie tradizionali	<u> </u> Us	so materiali tradizion	ali	_ Considerazi	one	delle	e preesistenze
MODALITA' DI INTERVE	NTO						
43. Strumento Urbanistico Esecutivo:	* P.E.C . in atto			itaria di spazi d'	iso pubblic		
44. Convenzionamento:		46. Dotazione	viabilità:			* mq.	670

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- 47. Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il rapporto di copertura computato al lordo dei fabbricati esistenti.
- 48. Accesso all'area sulla strada comunale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GENE	RALITA' 1. AR	n. scheda 09								
	2. di Nuovo Impianto					04RN01				
	3. Docui	menti di P.R.G	.: Tav.n. 3	.1- 4.1	Norme di	Attuazione	Art. 18 p	ag. 71	RN ₄	
5. Presum	STENZA TERRITORI nibile consistenza superf nc./mq. 0,50		rmabile con	fabbricazione nu			genea (D.M.n.144- 51% 4.092	4/68 art.2): C		
	tenza fabbricativa:	n. mc./mq. v	0,97	S	supernoie ionularia	edificabile, friq.	7.072	1	c	
7. Volum		Esistente: mc.	0	Prevista: mc.	3.982	Totale: mc.	3.982	Super Territo		
	tile lorda (4x5/3):		0		1.327			1	mq. 7.963	
-	ità insediativa res.:	Esistente: mq. Esistente: ab.	0	Prevista: mq. Prevista: ab.	33	Totale: mq. Totale: ab.		Alea.	mq. 7.303	
								1		
	ESTINAZIONE Coerente: 60%	D' USO	Servizi di	a di tipo generale interesse pubblic tipo:	co locale:	Istruzion	ne, Interesse Comu	ine, Verde gioco e	sport, Parcheggi	
11. (11. Compatibile: 40% * Artigianato tipo:						obliche e private , Servizi privati			
2. TI	POLOGIA DI I	NTEDVEN	TO							
13. 14. 15. 16. 17.	12. Manutenzione ordinaria 13. Manutenzione straordinaria 14. Restauro e risanamento cons. 15. Ristrutturazione ed. tipo A 16. Ristrutturazione ed. tipo B 17. Ristrutturazione ed. tipo C 18. Completamento insediativo		_						e ambient.	
32. S 33. I 34. I 35. F 36. F 37. N 38. I 39. I 40. I	If Indice di densità fo Rc Rapporto di coperti Hm Altezza massima ar Np Piani ar Df Distanze da fabbric Dc Distanza dai conf Ds Distanze da stra	ritoriale massim ndiaria massima ira massima ami nmissibile: nmissibili: ati: ini:	na ammissib na ammissib missibile:	ile:	iù eventuale piano	terra destinato a loca	li servizi e autorin a fronti finestrate r	mc	/mq. 0,50 /mq. 0,97 % 40 m. 10,00 n. 2 l. 10,00 m. 5,00	
41. (SSETTO QUAL Caratteri Formali: * Luogo e Ambiti di i Caratteri Materiali _ Uso tipologie tradizion	gradevol riqualificazione	_ Pr	ettonica dell'oper reesistenze ed inte so materiali tradizio	orno <u>l</u>	_ Progetto st	corico	npatto visivo <u>*</u> Progett	o urbano	
43. \$	ODALITA' DI II Strumento Urbanistico E Convenzionamento:		FO P.E.C . in atto	45. Dotazione 46. Dotazione		taria di spazi c	l'uso pubblic		. 2.270 . 1.601	
-	RESCRIZIONI P Costruzione di bassi fabl					al lordo dei fa	bbricati esis	tenti.		

9

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

VINCOLI:

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GE	Attrez	ione, Interesse zature funzion	Comui ali a in	ELLO LOCALI ne,Verde gioco e sediamenti prod 3.1-3.2-3.3-4.1-4.2-	sport, Pa uttivi sec	archeggi condari e terzia	ri	SV SP SA		S
5. Pr	NSISTENZA TERRITORIA resumibile consistenza superfi It: mc/mq			on fabbricazione nu	ova o sosti	Zona Territoriale Omogen itutiva: ria edificabile: mq.	ea (D.M.n.14 0% 0	4. Superfici		
	onsistenza fabbricativa:							SI 6.001		27.537
	olume (4x5x34x3): up. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mc.		Prevista: mc.		Totale: mc.		SC 3.803	SP	20.935 59.008
	apacità insediativa res.:	Esistente: mq. Esistente: ab.		Prevista: mq. Prevista: ab.		Totale: mq. Totale: ab.		Totale SA		58.461
1	DECTINAZIONE I	V LICO								
1.	DESTINAZIONE I 10. Coerente: %	l <u>*</u> :		di interesse pubblic e attrezzature funzi						
	11. Compatibile: %			za di servizio: e Attività tecniche	di interesse		Attrezza	ture e Impianti urb	ani, Serv	izi privati
2.	TIPOLOCIA DI I	VTERVENT	ΓΩ							
۷.	2. TIPOLOGIA DI INTERVEN 12. Manutenzione ordinaria 13. Manutenzione straordinaria 14. Restauro e risanamento cons. 15. Ristrutturazione ed. tipo A 16. Ristrutturazione ed. tipo B 17. Ristrutturazione ed. tipo C 18. Completamento insediativo			19. * Demolizione senza ric. o sost 20. * Demolizione con ricostruzione 21. Demolizione con sostituzione 22. * Ampliamento planimetrico f.t 23. * Sopraelevazione 24. * Nuova costruzione 25. * Ristrutturazione urbanistica 26. Ricomposizione volum. ambient. 27. * Riqualificazione formale ambient. 28. Intervento coordinato 29. Allineamenti 24. * Nuova costruzione 25. * Ristrutturazione urbanistica 30. Facciate 31. Luogo						inato enti ciate
3.	CONSISTENZA Q 32. Sul . Superficie utile lorda									
	32. Sul . Superficie utile lorda : si applicano i parametri specifici di settore disciplinati dalle leggi e decreti in materia 33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: SV mc./mq. 0,30 – SC mc./mq. 1,50 34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: mc./mq, 35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: SV SI SC % 50 36. Hm Altezza massima ammissibile: o pari a maggiori altezze preesistenti (eccezione campanili o simili) SC SV m. 10,00 37. Np Piani ammissibili: n. 38. Df. Distanze da fabbricati: SI SC SV in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00 39. Dc Distanza dai confini: SI SC SV o allineamento o confine o non inferiore a m. 5,00 40. Ds Distanze da strade: SI SC SV o allineamento o confine o non inferiore a m. 5,00							1,50 , 50 10,00 10,00 5,00		
4.	ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali: _ Luogo e Ambiti di ri 42. Caratteri Materiali: _ Uso tipologie tradiziona	qualificazione	<u> </u>	orme art.19 punto e Preesistenze ed into Uso materiali tradizio	orno	Progetto stor		_ Proge		
	MODALITA' DI IN 43. Strumento Urbanistico Es 44. Convenzionamento:		O	45. Dotazione 46. Dotazione		nitaria di spazi d'ı	ıso pubb		ıq q	
<u>.</u>	PRESCRIZIONI PA	A DTICOLA	DIF	SDECIFICA 7	······································					

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

47. Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali (v. norme) o da parte dei privati se soggette a Strumenti Urbanistici Esecutivi.

48. Nel centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi posti sotto delle aree a servizi pubblici vd art. 19 pto 3.1.2

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GE	NERALITA' 1. AREE 2. Esisten 3. Docum					ALI n	scheda	11 pag. 79	PE	
	NSISTENZA TERRITORIA esumibile consistenza superfic	cie Area trasfoi	mabile con	fabbricazione nu	ova o sostiti		9%			
~	Ut: mq./mq	Uf: mq./mq.	- -	S	uperficie fondiaria	edificabile: mq.	3.133	4.		
	onsistenza fabbricativa:							Superficie		
	olume (4x5x34):	Esistente: mc.		Prevista: mc.		Totale: mc.		Territoriale		
	ıp. utile lorda (4x5x34):	Esistente: mq.	15.666	Prevista: mq.	1.566	Totale: mq.	17.232	Area: mq.	34.813	
9. C a	npacità insediativa res.:	Esistente: ab.	P	Prevista: ab.	-	Totale: ab.	-			
1.	DESTINAZIONE D	o' USO								
1	10. Coerente: 60%	<u> *</u> :	Artigianat	o e Industria tipo):			Attività di produzione	e e di servizio	
		* :		trezzature funzio						
			D: : 1			i, mense, infermerie, loc			rcheggi Verde	
		<u>*</u> : * :		le tipo:di servizio: titola						
		<u>-</u> . * :		tipo: attività commerc						
		<u> </u>	TCIZIMIO	strettamer	te connessi con la	destinazione produttiva	, con superficie	di vendita massima no	on superiore a	
	C	1 * .	C :			sercizi di vicinato; attiv				
	11. Compatibile: 40%	<u>*</u> : * :		bblici attività pro Attività di interes						
			SCI VIZI C 1	ttivita di interes	se generale	Atti	ezzatire e impia	nu urbani,sei vizi privan,a	utività tecilicne	
2.	TIPOLOGIA DI IN	TERVEN	TO							
	12. * Manutenzione ordinar			nolizione senza r	ic. o sost	26. Ri	icomposiz	ione volum. ar	nbient.	
	13. * Manutenzione straoro		20. Dem	olizione con rico	ostruzione			zione formale ai		
	14. * Restauro e risanament	21. L Demolizione con sostituzione								
	15. Ristrutturazione ed. tipo A			pliamento planin	netrico f.t	_		Intervento coo		
	16. Ristrutturazione ed. tipo B			23. <u> * Sopraelevazione</u> 29. <u> </u>						
				24. Nuova costruzione 30. Facciate						
	18. Completamento insec	diativo		rutturazione u iamento, anche non cont	rbanistica		delle aziende e		Luogo	
3.	32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al							mq. 150 /mq, /mq, & 50 a. 10,00 b n. 10,00 a. 5,00		
4.	ASSETTO QUALITA 41. 42. Caratteri Formali Mater Ogni intervento di nuova cost movimentazione delle merci sep intervento che fronteggia direttan di più diretto impatto visivo; in o il 10% della superficie fondiaria a una quantità edificatoria non rilev MODALITA' DI IN 43. Strumento Urbanistico Es 44. Convenzionamento:	riali: v. norme (ruzione o ampliar arata da percorsi e nente la viabilità di gni caso dovrà esse tritinente alla nuova rante rispetto alle st TERVEN' ecutivo:	mento dovrà pi parcheggi e pre accesso, dovrà e re sistemata a ve costruzione o al rutture già esiste	revedere: - una adeg feribilmente posizion sssere oggetto di sister crde privato, con impi l'ampliamento. Tali p nti (minore del 25% d 45. Dotazione 46. Dotazione	uata sistemazionata nel retro deg nazione con imp anto di alberatur rescrizioni non s ell'esistente e co e minima uni	gli edifici rispetto alla piego di verde di arrec re ad alto fusto nella r si applicano qualora la	li pertinenza, a viabilità di a do in modo da nisura di 1 alla a nuova costra a 200 di super	con localizzazione accesso; - la porzion a qualificare o riqual bero ogni mq. 50 di uzione o l'ampliame rficie coperta).	delle zone di ne dell'area di ificare le zone verde, almeno nto riguardino	
	47. Attività produttive ammes			recifica2	LIUNI					

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale

GENEI	2. di Riord	lino e Comp			INDUSTR 4.3 Norm	IALI e di Attuazion	n. scheda	12	PC
	STENZA TERRITORIAI nibile consistenza superfici	LE MASSIM	A AMMISS	IBILE:	Zo	ona Territoriale Omo		4/68 art.2): D	
6. Consist	nq./mq tenza fabbricativa:	Uf: mq./mq			Superficie fondiaria	•		4. Superfi	
•	tile lorda (4x5x34): tile lorda (4x5x34): ità insediativa res.:	Esistente: mc. Esistente: mq. Esistente: ab.	223.460 P	Prevista: mc. Prevista: mq. Prevista: ab.		Totale: mc Totale: mq Totale: ab	. 226.568	Territori Area: r	
				Trevisia. do.		Totale. 40	•	i	
	ESTINAZIONE D'Coerente: 60%	<u>*</u> : <u>*</u> :	Servizi e att	rezzature funz	ionali alle attiv (spogliato	vità produttive e	e commercial locali di ristoro e	i: connessi a ricreazione),	alle attività produttive Parcheggi Verde
		<u>*</u> : <u>*</u> : <u>*</u> :	Residenza o	di servizio: ti ipo: attività comm strettar	olare attività ammes erciali esistenti; attiv nente connessi con la	amministra ssa e/o custode, o chi vità commerciali limi a destinazione produt esercizi di vicinato; a	per ragioni di lavo ate alla sola comm tiva, con superficie	ro deve obbligat nercializzazione e di vendita mass	toriamente risiedervi dei prodotti derivati sima non superiore a
11. (Compatibile: 40%	<u>*</u> : <u>*</u> :		blici attività p	oroduttive:		. depositi, magazz	ini, officine e di	stributori carburante
12. 13. 14. 15. 16.	TIPOLOGIA DI INTERVEN 12. * Manutenzione ordinaria 13. * Manutenzione straordinaria 14. Restauro e risanamento cons. 15. * Ristrutturazione ed. tipo A 16. * Ristrutturazione ed. tipo B 17. * Ristrutturazione ed. tipo C 18. * Completamento insediativo			olizione senza olizione con ri olizione con liamento plan aelevazione va costruzion utturazione	costruzione sostituzione imetrico f.t	27	Ricomposiz Riqualificaz	Intervento	ale ambient.
	ONSISTENZA QU	ANTITA	TIVA						
33. U 34. U 35. F 36. F 37. N 38. I 39. I	Uf Indice di utilizzazione Rc Rapporto di copertura Hm Altezza massima amm Np Piani amm Df Distanze da fabbricati Dc Distanza dai confini	2 abitazioni territoriale m fondiaria ma massima ami tissibile: salvo tissibili:	per azienda, del tito nassimo ammi ssimo ammis missibile: : fon h fino a 20 m. per p	olare o del custode co issibile: sibile: diarioarti tecnologicament	on sup. non inf. a 200	o m in 05PC01A (ved	i art. 21 – 3.1.1 del	fino r r lle N.d.A.) non inferiore a	nq. 150 mq./mq, mq./mq, % 50 m. 12,00
41. 4	SSETTO QUALIT 42. Caratteri Formali Materi Ogni intervento di nuova costruzio servizio, provinciali separata e paral l'impatto ambientale e paesistico - s riqualificare le zone di più diretto i dell'area, per occultare dall'esterno l	ali: v. norme ne o completame lela alla provincia trutture necessari mpatto visivo e p	ento dovrà preved le, viabilità interna ie a contenere il ru er realizzare adego	lere: qualità archi con localizzazion imore derivante da uate fasce di mitig	e delle zone di mor l traffico veicolare azione e di protez	ie costruttive e ma vimentazione delle - aree libere di pe ione antinquiname	nteriali - element merci, per mitiga rtinenza, destina	ti accessori - in are anche sotto ate a verde priv	il profilo viabilistico ato, per qualificare o
	ODALITA' DI INT			06-06SA05 4	. Dotazione m	iinima unitaria	di spazi d'usc	pubblico.	rt. 6 * ma 10%
E	Convenzionamento:	05PC04			. Dotazione v		шини	~	mq. 8.271+606
PR	RESCRIZIONI PA	RTICOL	ARI E SP	ECIFICA	ZIONI				

- 47. **05PC04 05PC01A 03PC01** p.c. convenzionato
- 48. **05PC02, 06PC02, 06PC06-06SA05** ammessi interventi secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

GENERALITA' 1. AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI n. scheda 2. di Nuovo Impianto	a 13
3. Documenti di P.R.G.: Tav.n. 3.3-4.3 Norme di Attuazione Art. 22	pag. 87
CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIMA AMMISSIBILE: 5. Presumibile consistenza superfície Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva: 1. Ut: mq/mq Ut: mq/mq Ut: mq/mq Superficie fondiaria edificabile: mq. 57.321 6. Consistenza fabbricativa: 7. Volume (4x5x34): Esistente: mc Prevista: mc Totale: mc Totale: mc. 28.5 up. utile lorda (4x5x35): Esistente: mq. 0 Prevista: mq. 28.591 Totale: mq. 28.591	4. Superficie Territoriale Area: mq. 62.762
9. Capacità insediativa res.: Esistente: ab. P Prevista: ab Totale: ab	
1. DESTINAZIONE D' USO 10. Coerente: 60%	ali: connessi alle attività produttive e ricreazione), Parcheggi Verde ali connesse con le aziende e di servizio ali connesse con le aziende e di servizio avoro deve obbligatoriamente risiedervi mmercializzazione dei prodotti derivati itta massima non superiore a blici esercizi in genere; azzini, officine e distributori carburante
2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO	
12. Manutenzione ordinaria 19. Demolizione senza ric. o sost 26. Ricomposi 13. Manutenzione straordinaria 20. Demolizione con ricostruzione 27. Riqualifica 14. Restauro e risanamento cons. 21. Demolizione con sostituzione 28.	_
3. CONSISTENZA QUANTITATIVA 32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al	
2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq, (v. norme) 33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: 34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: 35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : territoriale 36. Hm Altezza massima ammissibile: 37. Np Piani ammissibili: 38. Df. Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrat 39. Dc Distanza dai confini: 40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o secondo indicazioni planimetrici	
4. ASSETTO QUALITATIVO 41. 42. Caratteri Formali Materiali: v. norme Q2 Luogo e Ambiti di riqualificazione Uso tipo Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere: qualità architettonica - tipologie costruttive e materiali - eleme servizio, provinciali separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci, per miti l'impatto ambientale e paesistico - strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare - aree libere di pertinenza, desti riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento - quinte ve dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.	igare anche sotto il profilo viabilistico inate a verde privato, per qualificare o
MODALITA' DI INTERVENTO	
43. Strumento Urbanistico Esecutivo: P.E.C. permesso convenzionato 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso	pubblico: art. 6 *mg. 20%

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

- 47. Le aree a servizio delle attività produttive previste nella fascia di rispetto della ex ferrovia non sono fabbricabili
- 48. Gli interventi effettuati a lato e sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati (v. norme 4.3)

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica, programmazione commerciale **VINCOLI**: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA' 1. ARE 2. Agric 3. Docu	cole	E av.n. 3.1-3.2-3.3-4.1-4.2-4.3	n. sch Norme di Attuazione Art.	H, HI			
CONSISTENZA TERRITOR 5. Presumibile consistenza super			Zona Territoriale Omogenea (D.M o sostitutiva: -	i.n.1444/68 art.2): E			
1t: mc./mq 6. Consistenza fabbricativa: 7. Volume (4x5x34): 8. Sup. utile lorda (4x5x34/3): 9. Capacità insediativa res.:	If: mc./mq Esistente: mc. Esistente: mq. Esistente: ab.	- Prevista: mc Prevista: mq Prevista: ab.	- Totale: mq Totale: mq Totale: mq Totale: ab	4. Superficie Territoriale Area: ha 385,62			
1. DESTINAZIONE 10. Coerente: 11. Compatibile:	*: A *: R *: S *: S *: S	Agricoltura tipo:attività comme Residenza di tipo rurale: Servizi e attrezzature funziona Servizi di interesse pubblico lo Residenza di tipo generale Servizi e Attività tecniche di in	rcializzazione di prodotti agricoli e zootecni li alle attività agricole: ccale: esistente e p nteresse generale	ci strettamente connessi con l'attività locale			
2. TIPOLOGIA DI 12. * Manutenzione ordi 13. * Manutenzione stra 14. * Restauro e risaname 15. * Ristrutturazione ed 16. * Ristrutturazione ed 17. * Ristrutturazione ed 18. * Completamento in Nelle aree Hi amme	naria 19 ordinaria 20 ento cons. 2 . tipo A 2: . tipo B 2: . tipo C 2- sediativo 2:	TO 19. * Demolizione senza ric. o sost					
33. If Indice di densità for 34. Rc Rapporto di copert 35. Hm Altezza massima a 36. Np Piani a 37. Df Distanze da fabbri 38. Dc Distanza dai con 39. Da Distanze allevame	daampliamento ondiaria massimo an tura massima ammis immissibile:	IVA D ammesso:	abitazioni rurali; m. 10 piano terra destinato a locali servizi e autor in aderenza o tra fronti fin so impatto m. 10,00-50,00medio alto				
* Preesistenze ed interpretation Per costruzioni eseguite con mate	orno * Uso t priali e tipologie differenti da azione di prospettive per i pu trutturali ricorrenti e uso dei c NTERVENTO	quelle caratteristiche degli edifici esistenti: ınti di vista, interramento e/o terrapieni e n colori.	analisi di impatto ambientale per alternativascheratura con cortine alberate, pendenze	Considerazione delle preesistenze re, compensazioni e impatti positivi, negativi del tetto, quinte o tamponamenti progressiv ubblico: art. 6 - mq			
47. Indice di auto-approvvi	gionamento non sup	RI E SPECIFICAZIO periore a 40 quintali di bestian area agricola: norme aree RE	ne vivo per ogni Ha produttivo	o facente capo all'azienda ificazioni vd. Punto 3.2-3.3			

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GEI		ezzature Te	ecnologich	ne, Impianti Ur 3.1-3.3-4.1-4.3			scheda Art. 24	14 pag. 99	FT
	NSISTENZA TERRITORIA esumibile consistenza superfici					na Territoriale Omogenea	(D.M.n.1444	/68 art.2): E	
7. Vo	It: mc./mq pnsistenza fabbricativa: plume (4x5x34):	If: mc./mq Esistente: mc.	- -	Su Prevista: mc.	perficie fondiaria	edificabile: mq. Totale: mc.	-	4. Superfici Territoria	ıle
	p. utile lorda (4x5x34/3): pacità insediativa res.:	Esistente: mq. Esistente: ab.	-	Prevista: mq. Prevista: ab.	-	Totale: mq. Totale: ab.	-	Area: m	q. 1.499
1.	DESTINAZIONE D 10. Coerente:	* : * : * :	Servizi di Impianti	erogazio tecnolog e trattan	e attrezzature ine - pozzi, captazion one e distribuzione giche connesse ai nento di rifiuti soli	renti - impianti di depura: ii ed impianti idrici - cent e di energia - impianti tec sistemi di trasporto di p idi impianti per raccolta	zione rifiuti lic rali e stazioni nologici per le ersone e merc differenziata,	pulquidi e manufatti po per produzione, tra e comunicazioni- at i - impianti per la , trattamento materi	oblici e privati er la relativa asformazione atrezzature raccolta iali inerti e vegetali
	11. Compatibile:	<u> *</u> :		a di servizio:				ad uso del titola	are e/o del custode
2.	TIPOLOGIA DI IN 12. * Manutenzione ordinar 13. * Manutenzione straord 14. * Restauro e risanamento 15. * Ristrutturazione ed. ti 16. * Ristrutturazione ed. ti 17. * Ristrutturazione ed. ti 18. * Completamento insed	ia inaria o cons. po A po B po C	19. * De 20. De 21. De 22. * An 23. * So 24. * Nu	emolizione senza r emolizione con ric emolizione con so empliamento planin praelevazione estrutturazione u	ostruzione ostituzione netrico f.t	27. Ric	qualificaz		e ambient.
3.	CONSISTENZA QU 32. Sul . Superficie utile lorda:								
	38. Df Distanze da fabbricati 39. Dc Distanza dai confin	toriale massimiaria massima amranissibile:iissibili:ii	a ammissib a ammissib nissibile: .	oile:		in aderenza o tra fro	nti finestrate 1	mc. mc. mc.	
4.	ASSETTO QUALIT 41. 42. Caratteri Formali Materi Luogo e Ambiti di riqu inserimento nel contesto ambientale c penetrazione interna all'area e le aree materiali impiegabili - messa a dimora su piazzali o a cielo libero - caratterist impianti di depurazione e trattamento irrigazione superficiali al servizio dell'	ali: nalificazione on una superficie de destinate ad attrezza u, sul perimetro del k ica e localizzazione o degli scarichi indust	stinata a verde e ature di servizio otto, di quinte ve legli impianti di riali, secondo qu	 dimensioni dei corpi e getali, allo scopo di occult smaltimento e/o allontanar anto previsto dalla vigento 	dei volumi necess are la vista dall'es mento dei rifiuti so e normativa ed ado	sterna alla zona in cui so ari agli impianti, il conte terno su aree che utilizza blidi e liquidi con fasce di	no localizzati enimento e/o no depositi, a protezione ar	la differenziazione ccumuli di merci o ntinquinamento - op	ollità di transito e di delle altezze e dei immagazzinamenti pportuni e necessari
	MODALITA' DI IN' 43. Strumento Urbanistico Ese 44. Convenzionamento:	ecutivo: P		P. 45. Dotazione		taria di spazi d'u	so pubbli		
,,,,,,,	PRESCRIZIONI PA 47. L'attuazione di interventi privati è possibile quando le a	di nuova prev	isione è su	PECIFICAZ bordinata alla for	ZIONI mazione di	un progetto esec			ne da parte di

15

Verifica di Tutela: culturale e funzionale

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: costruttiva, geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica

P.R.G. COMUNE D	I TORRE S	SAN (GIORGIO	Norm	e di Attuazione	Scheo	la dell'Area Normativ
2. per	Ambiti Urbani	e Priva e Pedo	to, Pregio Paesis				G;FA.N FA.U
CONSISTENZA TERRITO	RIALE MASSIM	A AMM	ISSIBILE:		Zona Territoriale Omogen	ea (D.M.n.14	144/68 art.2): E
5. Presumibile consistenza sup	erficie Area trasfor	mabile c	on fabbricazione nu	ova o sos	titutiva:	-	
It: mc./mq	If: mc./mq	-	S	uperficie fondi	aria edificabile: mq.	-	4.
6. Consistenza fabbricativa:							Superficie
7. Volume (4x5x34):	Esistente: mc.	-	Prevista: mc.	-	Totale: mc.	-	Territoriale
8. Sup. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	-	Prevista: mq.	-	Totale: mq.	-	Area: mq. 183.97
9. Capacità insediativa res.:	Esistente: ab.	-	Prevista: ab.	-	Totale: ab.	-	
1. DESTINAZIONI	E D' USO						
10. Coerente:	l <u>*</u> :	Agrico	ltura tipo:	•••••		e in ambiti pe	aggio, forestale e colture specializzate edonali, manifestazioni, attività all'ape
11. Compatibile:	<u> *</u> :	Serviz	di interesse pubblic	co locale:			FA.U: servizi per verde pubblico
	<u>*</u> : <u>*</u> :	Artigia			N residenza esistente e res	idenza per ri	ssee comune senza fabbricazione fissa utilizzazione edifici rurali abbandonati
2. TIPOLOGIA DI 12. * Manutenzione or 13. * Manutenzione st 14. * Restauro e risanan 15. * Ristrutturazione of 16. * Ristrutturazione of 17. * Ristrutturazione of 18. Completamento	dinaria raordinaria mento cons. ed. tipo A ed. tipo B ed. tipo C	19. *] 20. _] 21. _] 22. _] 23. _] 24. _]	Demolizione esc Demolizione con ric Demolizione con s Ampliamento planir Sopraelevazione Nuova costruzione Ristrutturazione u	ostituzion netrico f.	e 27. * R e t 28. 29. 30.	iqualifica	izione volum. ambient. azione formale ambient. Intervento coordinato
V Volume: 33. It Indice di densità 34. If Indice di densità 35. Rc Rapporto di copo 36. Hm Altezza massima 37. Np Piani 38. Df Distanze da fabb 39. Dc Distanza dai	territoriale massim fondiaria massim ertura massima amr a ammissibile: ammissibili: oricati:	a ammis a ammis nissibile	sibile:sibile:in adere	nza o ribaltan	nento fronte più alto o tra f	FA.G s	esistente
	Iateriali di riqualificazione eresse storico e arcl	nitettonio	eesistenze ed intorn co potranno essere o	ggetto di		ordinari	Uso materiali tradizionali ia (vd. 4.1)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

MODALITA' DI INTERVENTO

43. Strumento Urbanistico Esecutivo:

44. Convenzionamento:

47. FA.N è ammesso il recupero e l'utilizzazione di edifici esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle forme, dimensioni, tipologie e materiali costruttivi tradizionali e tipici della zona, secondo la stessa normativa prevista in zone agricole H, fatta comunque salva l'idoneità geologica del sito.

46. Dotazione viabilità:

45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 - mq.

48. FA.G. di verde privato non sono consentiti interventi che alterino o pregiudichino le alberature esistenti; sono ammessi solamente interventi che migliorino l'assetto idrogeologico e vegetale.

CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: geologica, ecologica, analisi ambientale, acustica

VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale e funzionale

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

2. per Sponde Torren Viabilità Per ambiti cimit	DNALI DI RISPETTO n. scheda FR.T FR.V teriali usi civici, depuratori, elettrodotti, gasdotti FR.C-E :: Tav.n. 3.1-3.2-3.3-4.1-4.2-4.3 Norme di Attuazione Art. 26 pag. 107
CONSISTENZA TERRITORIALE MASSIM 5. Presumibile consistenza superficie Area trasfor It: mc./mq If: mc./mq.	rmabile con fabbricazione nuova o sostitutiva:
6. Consistenza fabbricativa: 7. Volume (4x5x34): 8. Sup. utile lorda (4x5x34/3): 9. Capacità insediativa res.: Esistente: mq. Esistente: ab.	Superficie - Prevista: mc Totale: mc Territoriale quota - Prevista: mq Totale: mq Area: mq. agricolo - Prevista: ab Totale: ab
1. DESTINAZIONE D' USO 10. Coerente:	Agricoltura di tipo:
I. PRESCRIZIONI DI TIPOL * 18. Manutenzione ordinaria * 19. Manutenzione straordinaria * 20. Restauro e risanamento cons. * 21. Ristrutturazione ed. tipo A * 22. Ristrutturazione ed. tipo B * 23. Ristrutturazione ed. tipo C * 24. Completamento insediativo * v. norme ampiezze fasce di rispetto	* 25. Demolizione senza ric. o sost _ 32. Ricomposizione volum. amb. _ 36. Demolizione con ricostruzione _ 37. Demolizione con sostituzione _ 38. Ampliamento planimetrico f.t. _ 34. Intervento coordinato _ 39. Sopraelevazione _ 35. Allineamenti _ 30. Nuova costruzione _ 36. Facciate _ 31. Ristrutturazione urbanistica _ 37. Luogo
V Volume: Per le cost	TIVA
33. It Indice di densità territoriale massir 34. If Indice di densità fondiaria massir 35. Rc Rapporto di copertura massima am 36. Hm Altezza massima ammissibile: 37. Np Piani ammissibili: 38. Df Distanze da fabbricati:	ma ammissibile: mc./mq, ma ammissibile: mc./mq, missibile: mc./mq
4. ASSETTO QUALITATIVO 41. 42. Caratteri Formali Materiali: * Preesis opere al servizio della strada e parcheggi scoperti - impi infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 proprietario frontista.	stenze ed intorno anti per la distribuzione del carburante e le relative attrezzature di servizio, attrezzature dei vari servizi per l'urbanizzazione, impianti e 7 relativi a pubblici servizi o energia. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o marciapiede a cura d
MODALITA' DI INTERVEN 43. Strumento Urbanistico Esecutivo: 44. Convenzionamento:	TO 45. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 6 - mq 46. Dotazione viabilità: - mq
PRESCRIZIONI PARTICOL	ARI E SPECIFICAZIONI
CONDIZIONI: Verifica di Compatibilità: g VINCOLI: Verifica di Tutela: culturale	

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

GENERALITA'	2. per Viabi	lità e relati	ve pertine	nze .2-3.3-4.1-4.2-4.3	8 Norme		scheda 10 viarie -Strado rt. 27 pag. 11	
CONSISTENZA TI 5. Presumibile consist						a Territoriale Omogenea (iva:	D.M.n.1444/68 art.2)	E
It: mc./mq 6. Consistenza fabbr 7. Volume (4x5x34): 8. Sup. utile lorda (4x 9. Capacità insediati	5x34/3):	If: mc./mq Esistente: mc. Esistente: mq. Esistente: ab.	- - -	Prevista: mc. Prevista: mq. Prevista: ab.	eerficie fondiaria e	Totale: mc. Totale: mq. Totale: ab.	- Ter	perficie ritoriale a: mq
1. DESTINAZ 10. Coerente: 11. Compatibile	ZIONE D'	USO * :	Servizi per	viabilità pubbli	ca		!	
12. * Manuten 13. * Manuten 14. Restauro 15. Ristruttu 16. Ristruttu 17. Ristruttu 18. * Completa	zione ordinaria zione straordin e risanamento c razione ed. tipo razione ed. tipo razione ed. tipo mento insedia	aria ons. o A o B o C	19.	aelevazione va costruzione rutturazione u	ostruzione estituzione estituzione estituzione estituzione	27. Riq 28 29 30	ualificazione fo	
32. Sul . Superfice V Volume 33. It Indice Company	ii densità territori li densità fondia o di copertura n massima ammis ammis e da fabbricati: a dai confini:	Per edifici esistenti confine stradale. At anche in deroga al I di funzionalità e sic riale massima ria massima nassima amm ssibile:	nelle fasce di risp nalogamente gli in previsto arretrame turezza del traffico a ammissibil a ammissibil aissibile:	netto nel caso di sopraele terventi di ampliamento nto dal confine stradale o veicolare e pedonale. le:	vazione è ammess , ristrutturazione p purché sia verificat	o il mantenimento della p otranno essere realizzati e a l'ammissibilità senza p in aderenza o tra fror condo quanto previsto per	reesistente distanza da illa distanza preesisten regiudizio delle condiz distanza preesisten regiudizio delle condiz distanza preesisten ti finestrate non inferi	mc./mq, mc./mq, mc./mq,% m n iore a m
4. ASSETTO 41. Caratteri Foi 42. Gli edifici o le par arretramenti prev	mali e Materiali ti di cui il progetto esecc	: <u> *</u> Prees	sistenze ed in	· -	getti v. Q2 potranno essere ri			li viarie v. norme o stesso, anche in deroga agli
43. Strumento U 44. 46. Tutti i nuovi a	cessi alle aree individua	ativo: ate dal P.R.G., la re	golazione delle in		rogetto o nuovi svi	aria di spazi d'us ncoli, con strade di comp 04.2006	-	
47 48. Non costitui	scono variante a	l P.R.G. le n	nodifiche ai		7/93 – Nuovo nque ricader	o Codice della Str ti entro il limite te ciclabili		
CONDIZIONI: V	erifica di Comp	atibilità: geo	ologica, ecol	ogica, analisi an	nbientale, ac			

P.R.G. COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

Norme di Attuazione

Scheda dell'Area Normativa

		errovie e relat	ive pertine			cheda 17 Ferrovie	F
	3. Docum	nenti di P.R.G.:	Tav.n. 3.1-3	3.2-3.3-4.1-4.2-4.3 Not	rme di Attuazione Art	1. 28 pag. 119	
	NSISTENZA TERRITORI				Zona Territoriale Omogenea (D.	M.n.1444/68 art.2): E	
5. Pr	resumibile consistenza superf It: mc./mq	If: mc./mq			ititutiva: iaria edificabile: mq.	- 4	
6. C (onsistenza fabbricativa:	n. nc./mq.		supernere total	iaria cumcabile. inq.	Superficie	
7. V	olume (4x5x34):	Esistente: mc.	-	Prevista: mc	Totale: mc.	- Territoriale	
8. St	up. utile lorda (4x5x34/3):	Esistente: mq.	-	Prevista: mq	Totale: mq.	- Area: mq.	
9. C a	apacità insediativa res.:	Esistente: ab.	-	Prevista: ab	Totale: ab.	-	
1.	DESTINAZIONE	D' USO					
	10. Coerente:	<u>*</u> :	Servizi ed	attrezzature pubbliche di	Enti e privati di intere	sse pubblico generale	
		<u> :</u>					
		L ·					
	11. Compatibile:	<u> </u>					
2.	TIPOLOGIA DI I						
	12. * Manutenzione ordin			nolizione senza ric. o so		nposizione volum. ambier	
	13. * Manutenzione strao 14. * Restauro e risanamen			nolizione con ricostruzion nolizione con sostituzion		alificazione formale ambie	nt.
	15. Ristrutturazione ed.		22. * Am	oliamento		Intervento coordina	ato
	16. Ristrutturazione ed.			raelevazione	· 	Allineamer	
	17. Ristrutturazione ed. 18. * Completamento ins			va costruzione rutturazione urbanistic		Faccia	
				delle disposizioni legisl		Luo	go
3.	CONSISTENZA Q						
	32. Sul . Superficie utile lord V Volume:						
						mc./mq.	-,
	33. It Indice di densità ter		a ammissihi	la·		mc./mq.	-,
	34. If Indice di densità for						
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu	ıra massima amı	missibile:				
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar	ıra massima amr nmissibile:	missibile:			m	
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric	ıra massima amı nmissibile: nmissibili: ati:	missibile:		in aderenza o tra fronti		
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf	ıra massima amr mmissibile: mmissibili: ati: ĭni:	missibile:		in aderenza o tra fronti		
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric	ıra massima amr mmissibile: mmissibili: ati: ĭni:	missibile:		in aderenza o tra fronti		
4.	34. If Indice di densità foi 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strac	ıra massima amı nmissibile: nmissibili: ati: ini:de:	missibile:		in aderenza o tra fronti		
4.	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf	ara massima amr nmissibile: nmissibili: ati: ini:de:	missibile:	punto C	in aderenza o tra fronti		
4.	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai confu 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI	ira massima amr nmissibile: nmissibili: ati: de: ITATIVO eriali: * Pree	esistenze ed i	ntorno _ Progetti v	in aderenza o tra fronti	m. n. finestrate non inferiore a m non inferiore a m non inferiore a m	 - -
4.	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strac ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei prog	rra massima amr mmissibile: mmissibili: ati: ini: de: ITATIVO priali: * Pree getti e delle opere prossi	missibile:	ntorno _ Progetti v	in aderenza o tra fronti	m. n. finestrate non inferiore a m non inferiore a m non inferiore a m	
4.	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei programmento dei programmento di consultativa dei programmento dei programmento di consultativa di consultati	rra massima amr mmissibile: mmissibili: ati: de: ITATIVO eriali: * Pree getti e delle opere prossi	missibile:	ntorno _ Progetti v	in aderenza o tra fronti 'l e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar	m. n. finestrate non inferiore a m	
4.	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai confu 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei programmento Urbanistico E	rra massima amr nmissibile: nmissibili: ati: de: ITATIVO Priali: * Pree getti e delle opere prossi NTERVEN Esecutivo: -	esistenze ed i	ntorno _ Progetti v erroviaria il rispetto del comma 3° del 45. Dotazione minima	in aderenza o tra fronti l' e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar unitaria di spazi d'uso	m. n. finestrate non inferiore a m. n. finestrate non inferiore a m. n	
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei programmento dei programmento di consultativa dei programmento dei programmento di consultativa di consultati	rra massima amr mmissibile: mmissibili: ati: de: ITATIVO eriali: * Pree getti e delle opere prossi NTERVEN Esecutivo: - ioni delle proprietà late	esistenze ed i	ntorno _ Progetti v erroviaria il rispetto del comma 3° del 45. Dotazione minima roviaria, le servitù e le attività di te	in aderenza o tra fronti 'l e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar unitaria di spazi d'uso rzi in prossimità della sede ferro	m. n. finestrate non inferiore a m. n. finestrate non inferiore a m. n	sicurezza
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei programmento Urbanistico E 44. 46. per quanto riguarda le separaz sercizio, si richiamano i disposti del D.P.R.	ara massima amr mmissibile: mmissibili: ati: de: ITATIVO criali: * Pree getti e delle opere prossi NTERVEN Esecutivo: - ioni delle proprietà late 616/77 ed art.10, comma	esistenze ed i mi alla proprietà fe FO rrali della sede fer a 1, della L.17/81	ntorno _ Progetti v erroviaria il rispetto del comma 3° del 45. Dotazione minima roviaria, le servitù e le attività di te	in aderenza o tra fronti 'l e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar unitaria di spazi d'uso rzi in prossimità della sede ferro	m. n. finestrate non inferiore a m ree FR o non inferiore a m mento acustico. pubblico: art. 6 - mq	sicurezza
	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei programmento Urbanistico E 44. 46. per quanto riguarda le separaz sercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. de PRESCRIZIONI P.	ara massima amr mmissibile: mmissibili: ati: de: ITATIVO criali: * Pree getti e delle opere prossi NTERVEN Esecutivo: ioni delle proprietà late 616/77 ed art.10, comma	esistenze ed i mi alla proprietà fe rol a 1, della L.17/81	ntorno Progetti v erroviaria il rispetto del comma 3° del 45. Dotazione minima roviaria, le servitù e le attività di te	in aderenza o tra fronti 'l e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar unitaria di spazi d'uso rzi in prossimità della sede ferro	m. n. finestrate non inferiore a m non inferiore a m ree FR o non inferiore a m mento acustico. pubblico: art. 6 - mq	sicurezza
	34. If Indice di densità foi 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei prog MODALITA' DI II 43. Strumento Urbanistico E 44. 46. per quanto riguarda le separaz sercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. c PRESCRIZIONI P 47. Per l'attuazione del P.R.G. su beni in 48. L'attuazione degli interventi consentiti	rra massima amr mmissibile: mmissibili: ati: de: ITATIVO Priali: * Pree getti e delle opere prossi NTERVEN Secutivo: - ioni delle proprietà late 616/77 ed art.10, comma ARTICOL nmobili ora destinati a p i è subordinata al rispetto	esistenze ed i mi alla proprietà fe ro rali della sede fer a 1, della L.17/81 ARIE SI ubblico servizio, d delle disposizioni le	ntorno Progetti v erroviaria il rispetto del comma 3° del 45. Dotazione minima roviaria, le servitù e le attività di te PECIFICAZIONI ovranno comunque esser seguite le pregislative speciali vigenti (art.81, comm	in aderenza o tra fronti l'e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar unitaria di spazi d'uso rzi in prossimità della sede ferro	m	n.17)
dell'es	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42. è obbligo dei soggetti titolari dei programmento Urbanistico E 44. 46. per quanto riguarda le separaz sercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. or PRESCRIZIONI P 47. Per l'attuazione del P.R.G. su beni in 48. L'attuazione degli interventi consentiti	ara massima amr mmissibile: mmissibili: ati: de: ITATIVO criali: * Pree getti e delle opere prossi NTERVEN Sescutivo: ioni delle proprietà late 616/77 ed art.10, comma ARTICOL nmobili ora destinati a p è subordinata al rispetto	esistenze ed i mi alla proprietà fe FO rrali della sede fer a 1, della L.17/81 ARIE SI ubblico servizio, d delle disposizioni l	ntorno Progetti v erroviaria il rispetto del comma 3° del 45. Dotazione minima roviaria, le servitù e le attività di te PECIFICAZIONI ovranno comunque esser seguite le pr egislative speciali vigenti (art.81, comm	in aderenza o tra fronti 'l e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar unitaria di spazi d'uso rzi in prossimità della sede ferro	m	n.17)
dell'es	34. If Indice di densità for 35. Rc Rapporto di copertu 36. Hm Altezza massima ar 37. Np Piani ar 38. Df Distanze da fabbric 39. Dc Distanza dai conf 40. Ds Distanza dai conf 40. Ds Distanze da strace ASSETTO QUALI 41. Caratteri Formali e Mate 42.è obbligo dei soggetti titolari dei programmento Urbanistico E 44. 46. per quanto riguarda le separaz sercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. de PRESCRIZIONI P 47. Per l'attuazione del P.R.G. su beni in 48. L'attuazione degli interventi consentiti	ara massima amr mmissibile: mmissibili: ati:	esistenze ed i mi alla proprietà fe ro rali della sede fer a 1, della L.17/81 ARIE SI ubblico servizio, d delle disposizioni le cologica, eco	ntorno Progetti v erroviaria il rispetto del comma 3° del 45. Dotazione minima roviaria, le servitù e le attività di te PECIFICAZIONI ovranno comunque esser seguite le pr egislative speciali vigenti (art.81, comm	in aderenza o tra fronti l'1 e secondo quanto previsto per ar l'art.8 della L.447/95 sull'inquinar unitaria di spazi d'uso rzi in prossimità della sede ferro	m. n. finestrate non inferiore a m non inferiore a m ree FR o non inferiore a m mento acustico. pubblico: art. 6 - mq viaria stessa, ai fini della tutela della senso dell'ente titolare. ed art. 10, comma 1, della Legge 11.2.81	n.17)

Cap. 7. FINALITA', CONTENUTI E IMPATTI DELLA VARIANTE AL PRGC

7.1 Finalita' e obiettivi della Variante Parziale n°4 al P.R.G.C.

7.1.1 Premessa

L'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m.i. stabilisce che i Comuni esercitano le loro competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione dei Piani Regolatori Generali comunali finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali ed aventi quali specifici obiettivi:

- "a) un equilibrato rapporto fra esigenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa e la tutela dell'assetto idrogeologico, la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e ambientali, del patrimonio storico-artistico e paesaggistico;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione, anche attraverso la rimozione degli interventi incongrui e il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche compromesse:
- e) il contenimento del consumo dei suoli;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali, di edilizia sociale e di attrezzature pubbliche:
- g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati anche ai fini dell'equa suddivisione tra soggetti pubblici e privati degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione."

A tale scopo il Comune di Torre San Giorgio è dotato di P.R.G.C. con relative N.T.A. approvate con D.G.R. n.ro 17-35598 in data 13/06/1994 a cui sono seguite diverse varianti parziali e strutturali.

In particolare l'ultima variante di revisione generale al P.R.G.C. è stata approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215.

In data 31 luglio 2017 con D.C.C. n°24 è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 40, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 41, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°3 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G.C. vigente condivide e persegue gli obiettivi sopra elencati ma, nel lasso di tempo trascorso dalla sua approvazione, è emersa talvolta la necessità di precisare e di migliorare alcuni aspetti cartografici per assicurare una più puntale applicazione e una più efficace attuazione delle previsioni del P.R.G.C.

Per raggiungere le suddette finalità la L.R. 56/77 e s.m.i. prevede che si proceda a redigere una variante al P.R.G.C. la quale, per le modifiche in programma, assume carattere di Variante Parziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

7.1.2 Obiettivi specifici della Variante al P.R.G.C.

La presente variante parziale si rende necessaria per il perseguimento di alcuni obiettivi specifici di seguito illustrati.

- 1) Eliminazione della 06PC08 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione:
- 2) Eliminazione di parte della 05PN01 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione;
- Eliminazione della 05PC04 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analoga destinazione;
- 4) Incremento capacità edificatoria 05PC01A;
- 5) Unificazione zone 06PN01, 06PN02, 06PN03, 06PN04 e parte delle zone 06PC04 e 06PC09 in nuova zona 06PN05 soggetta ad attuazione mediante unico strumento urbanistico esecutivo.

Gli obiettivi della presente Variante sono pertanto relativamente limitati e circostanziati.

Il Piano non prevede interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si configura come obiettivo preliminare.

Le previsioni di trasformazione privilegiano interventi di completamento in aree già urbanizzate o già destinate dal P.R.G.C. vigente all'urbanizzazione e collegate funzionalmente a quelle esistenti, senza ampliamenti in ambienti rurali o naturali o senza mutamenti tali da generare un significativo impatto ambientale.

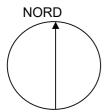
7.1.3 Modifiche al P.R.G.C. contenute nella Variante Parziale.

La presente Variante Urbanistica parziale comporta modifiche di carattere cartografico contenute entro i limiti previsti per il tipo di procedura.

Gli interventi di modifica del P.R.G.C. vigente sono di seguito descritti e analizzati dal punto di vista della compatibilità ambientale.

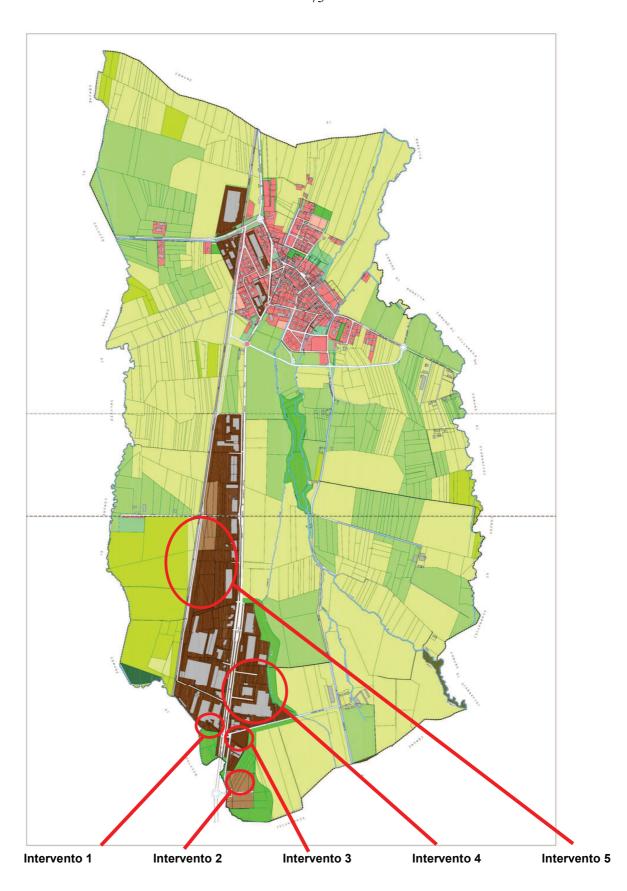
Si procede poi all'analisi dettagliata delle variazioni introdotta dalla Variante Parziale al P.R.G.C. evidenziando gli ambiti d'interferenza tra le azioni previste e le componenti ambientali presenti.

Si illustrano al riguardo i propositi e i contenuti principali oggetto della Variante Parziale, con l'identificazione delle possibilità e dei parametri per sua attuazione.



INDIVIDUAZIONE INTERVENTI SU CARTOGRAFIA P.R.G.C

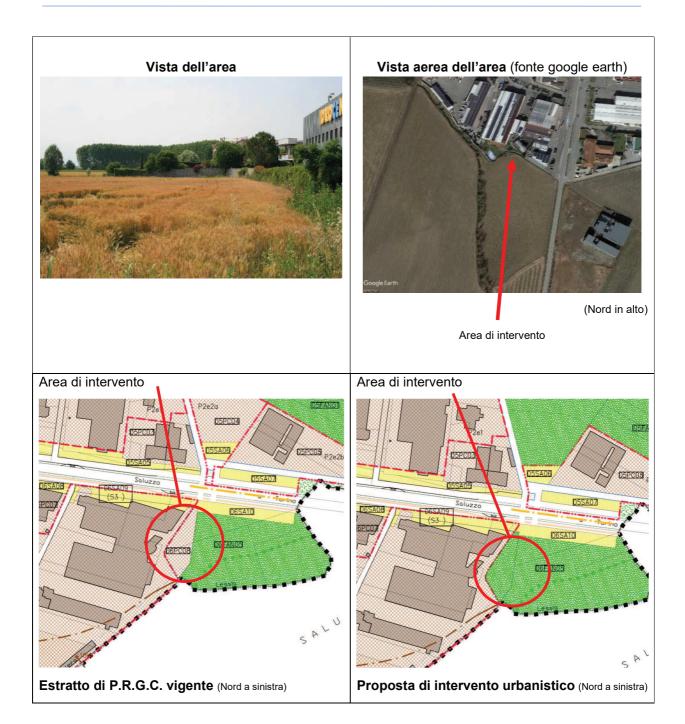
ESTRATTO DI P.R.G.C - TAV. 12 - (Scala originale 1: 5.000)



7.1.4 SCHEDE DESCRITTIVE DELLE AREE DI INTERVENTO

1-06PC08

rif.: articolo 21 N.T.A. del P.R.G.C.



1-06PC08

rif.: articolo 21 N.T.A. del P.R.G.C.

INTERVENTO: Eliminazione della zona 06PC08 con trasferimento della capacità edificatoria.

DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area produttiva artigianale e industriale di completamento - PC

IN VARIANTE: Aree funzionali ambientali - FA

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'intervento di modifica cartografica interessa la zona produttiva 06PN08 avente superficie territoriale di 1840 mq, posta all'ingresso della zona produttiva in direzione di Saluzzo.

L'appezzamento non dispone di un proprio accesso dalla strada provinciale ed è marginale al comparto edificatorio adiacente.

Un vertice dell'appezzamento, dalla forma a mandorla, è collocato nella fascia di rispetto del corso d'acqua denominato "Bealera Lessia" che scorre sul confine con il Comune di Saluzzo.

Nel corso degli anni l'area, nonostante la posizione e la visibilità dalla strada provinciale, non ha mostrato particolare vocazione edificatoria, analogamente a quanto avvenuto per i due interventi descritti successivamente, oggetto della presente variante urbanistica, per cui l'eliminazione della previsione urbanistica appare giustificata.

L'intervento ricondurrà l'area alla previsione urbanistica produttiva agricola, corrispondente all'attuale destinazione d'uso, ma inserita nell'ambito delle zone funzionali FA, previste a margine degli abitati per impedire l'insediamento di insediamenti zootecnici insalubri o analoghe trasformazioni urbanistiche irreversibili e assicurare nel tempo l'eventuale ripristino della previsione produttiva o per servizi pubblici.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare.

CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

Attuali:

2.	TIPOLOGIA DI INTERVI	ENTO	
	12. * Manutenzione ordinaria	19. * Demolizione senza ric. o sost	26. Ricomposizione volum. ambient.
	13. * Manutenzione straordinaria	20. * Demolizione con ricostruzione	27. Riqualificazione formale ambient.
	14. Restauro e risanamento cons.	21. Demolizione con sostituzione	
	15. * Ristrutturazione ed. tipo A	22. * Ampliamento planimetrico f.t	28 Intervento coordinato
	16. * Ristrutturazione ed. tipo B	23. * Sopraelevazione	29 Allineamenti
	17. * Ristrutturazione ed. tipo C	24. Nuova costruzione	30 Facciate
	18. L* Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31 Luogo

3.	CONSISTENZA QUANTITATIVA
	32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al
	2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq. (v. norme)
	33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq,
	34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq,
	35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario
	36. Hm Altezza massima ammissibile: salvo h fino a 20 m. per parti tecnologicamente indispensabili e 16 m in 05PC01A (vedi art. 21 – 3.1.1 delle N.d.A.) m. 12,00
	37. Np Piani ammissibili: n
	38. Df. Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
	39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00
	40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 6,00

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8°comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettar e alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 2.3 In sede di attuazione di completamento si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti."

Secondo la proposta di variante - Aree funzionali ambientali - FA (art. 25 N.T.A.)

2.	TIPOLOGIA DI INTERVE	NTO	
-24	12. * Manutenzione ordinaria 13. * Manutenzione straordinaria 14. * Restauro e risanamento cons.	19. 1 Demolizione escluso FA.T 20. Demolizione con ricostruzione 21. Demolizione con sostituzione	26. Ricomposizione volum. ambient. 27. Riqualificazione formale ambient.
	15.	22. Ampliamento planimetrico f.t 23. Sopraelevazione 24. Nuova costruzione 25. Ristrutturazione urbanistica	28.
3.	V Volume:	ima ammissibile: ma ammissibile: mmissibile:	

[...omissis...]"

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Attuali:

1.	DESTINAZIONE	D' USO	
	10. Coerente: 60%	<u> *</u> :	Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
		* :	Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
		* :	Direzionale tipo:amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
		<u>*</u> : * :	Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
		<u> *</u> :	Terziario tipo: attività commerciali esistenti: attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato: attività ricettive, ricrettive e pubblici esercizi in genere:
	11. Compatibile: 40%	* :	Servizi pubblici attività produttive:
		* :	Servizi e Attività di interesse generale

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

4. Assetto qualitativo

- 4.1 Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:
 - ✓ qualità architettonica di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico,
 qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili
 architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il
 contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
 - ✓ tipologie costruttive e materiali progettati per assicurare soluzioni architettoniche
 confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti
 grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
 - elementi accessori quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
 - ✓ impianti per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
 - ✓ viabilità di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione
 delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e
 preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
 - ✓ strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come
 opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento
 acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
 - ✓ aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
 - ✓ quinte vegetali, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

Secondo la proposta di variante - Aree funzionali ambientali - FA (art. 25 N.T.A.)

1.	DESTINAZIONE	D' USO		
	10. Coerente:	<u> *</u> :	<u> *</u> : Agricoltura tipo:	FA.G: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate FA.U: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, attività all'aperto FA.N: attività agricola forestale
	11. Compatibile: !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : ! : !* : ! : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : !* : ! : !* : ! : ! : ! : ! : ! : ! : ! : ! : !		Servizi di interesse pubblico locale:	FA.U: servizi per verde pubblico servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
			1	A.N residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati FA.G: attività esistenti t.25 1.3)

Inoltre, secondo quanto prescritto dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

"4.3. - Al fine del rafforzamento e del miglioramento della rete ecologica locale, a compensazione dell'insieme delle previsioni residenziali e produttive di nuovo impianto, gli interventi contigui alle zone FA.N:per pregio paesistico o per ambiti naturalistici, in proseguo del percorso delle Bealere Braidasso e Molino, fino ai margini del nucleo urbano consolidato, possono prevedere come urbanizzazioni scomputabili il potenziamento dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e connetterli alle fasce alberate previste a delimitazione dell'abitato, nonché eventuali fasce verdi a mascheramento/mitigazione della strada di circonvallazione in progetto."

INTERAZIONE CON AREE SENSIBILI

BENI PAESAGGISTICI E STORICI

Non si rilevano interazioni significative conseguenti all'intervento proposto.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

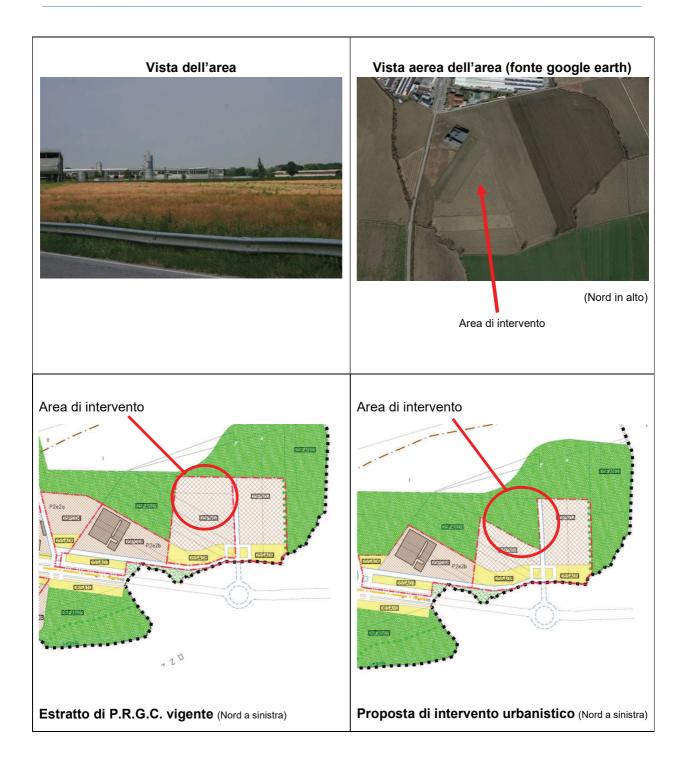
Le modifiche alla previsione urbanistica non generano incompatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

RICADUTE SU COMPONENTI AMBIENTALI

Non si rilevano ricadute significative su componenti ambientali rispetto alle attuali destinazioni d'uso, ma certamente si evidenziano positive e significative ricadute in termini di minore impatto ambientale e di minore consumo di suolo in caso di rimozione della previsione urbanistica produttiva artigianale/industriale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE

Nessuna.



2-05PN01

rif.: articolo 22 N.T.A. del P.R.G.C.

INTERVENTO: Eliminazione di parte della zona 05PN01 con trasferimento della capacità edificatoria.

DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto - PN

IN VARIANTE: Aree funzionali ambientali - FA

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'intervento di modifica cartografica interessa una porzione della zona produttiva 05PN01, avente superficie territoriale di 5.572 mq, posta all'ingresso della zona produttiva, in direzione di Saluzzo.

L'appezzamento, di forma trapezoidale, fa parte di un più ampio comparto urbanistico da attuare tramite strumento urbanistico esecutivo.

Nel corso degli anni l'area, nonostante la posizione e la visibilità dalla strada provinciale, non ha mostrato particolare vocazione edificatoria, analogamente a quanto avvenuto sia per il precedente intervento descritto sia per il successivo oggetto della presente variante urbanistica.

Sull'appezzamento oggetto di variante urbanistica in data 31 maggio 2021, con prot. 2841, è stata presentata istanza di permuta con terreni di proprietà comunale da parte della società "IMMOBILIARE ALDA S.R.L." con sede in Comune di Torre San Giorgio Via Circonvallazione Giovanni Giolitti n°102, codice fiscale e Partita IVA 02430910048.

Tale permuta è finalizzata al trasferimento della proprietà comunale da un appezzamento attualmente ubicato in zona urbanistica 06PN02, ma gravata da vincolo di uso civico, la cui presenza impedisce la trasformazione urbanistica e l'attuazione del comparto urbanistico per effetto di una specifica prescrizione del P.R.G.C..

Nel contempo la scarsa vocazione edificatoria dimostrata dall'area oggetto del presente intervento giustifica il recesso alla destinazione agricola e il trasferimento su di essa del vincolo di uso civico per il cui trasferimento è in corso di avvio il procedimento autorizzativo presso la struttura regionale preposta.

In effetti l'appezzamento interessato dal trasferimento dell'uso civico è più ampio (mq 7.305) e comprende anche la viabilità di progetto dell'adiacente comparto 05PN02, che risulterà quindi già acquisita al Demanio Comunale in caso di attuazione del relativo comparto.

L'intervento ricondurrà l'area alla previsione urbanistica produttiva agricola, corrispondente all'attuale destinazione d'uso, ma inserita nell'ambito delle zone funzionali FA, previste a margine degli abitati per impedire l'insediamento di insediamenti zootecnici insalubri o analoghe trasformazioni urbanistiche irreversibili e assicurare nel tempo l'eventuale ripristino della previsione a servizi pubblici, sola destinazione compatibile nell'auspicabile caso di trasferimento su detti terreni del futuro vincolo di uso civico.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare.

CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

Attuali:

2.	TIPOLOGIA DI INTERVI	ENTO	
	12. Manutenzione ordinaria	19. Demolizione senza ric. o sost	26. Ricomposizione volum. ambient.
	13. Manutenzione straordinaria	20. Demolizione con ricostruzione	27. Riqualificazione formale ambient.
	14. Restauro e risanamento cons.	21. Demolizione con sostituzione	- The Indiana Control of the Indiana Control
	15. Ristrutturazione ed. tipo A	22. Ampliamento planimetrico f.t	28 Intervento coordinato
	16. Ristrutturazione ed. tipo B	23. Sopraelevazione	29. Allineamenti
	17. Ristrutturazione ed. tipo C	24. * Nuova costruzione	30 Facciate
	18. Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31. Luogo
	2 abita:		, (v. norme)
	34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria	massimo ammissibile:	mg./mg
		ammissibile: : territoriale	
	37. Np Piani ammissibili:		n
	39. De Distanza dai confini:		non inferiore a m. 5,00
	40. Ds Distanze da strade:	o secondo quanto previsto per aree FR o	secondo indicazioni planimetriche non inferiore a m. 6.00

Secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- 2.3 In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di nuovo impianto, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggi o verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del: 20% del la superficie territoriale, ai sensi dell' art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i."

Secondo la proposta di variante - Aree funzionali ambientali – FA (art. 25 N.T.A.)

2.	TIPOLOGIA DI INTERVI	ENTO				
	12. * Manutenzione ordinaria	19. * Demolizione escluso FA.T	26. Ricomposizione volum. ambient.			
	13. 1* Manutenzione straordinaria	20. Demolizione con ricostruzione	27. * Riqualificazione formale ambient.			
	14. * Restauro e risanamento cons.	21. Demolizione con sostituzione	THE CO. THE SECOND PROPERTY OF THE SECOND PRO			
	15. * Ristrutturazione ed. tipo A	22. Ampliamento planimetrico f.t	28. I Intervento coordinato			
	16. 1* Ristrutturazione ed. tipo B	23. Sopraelevazione	29. L Allineamenti			
	17. 1* Ristrutturazione ed. tipo C	24. Nuova costruzione	30. Facciate			
	18. Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31. * Luogo			
	CONSISTENZA QUANTIT		esistente			
			mc -,			
	33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile: mc/mq,					
		sima ammissibile:				
		mmissibile:				
	36. Hm Altezza massima ammissibile:		esistente			
	37. Np Piani ammissibili:					
	38. Df Distanze da fabbricati:	in aderenza o ribaltamento fro	onte più alto o tra fronti finestrate non inferiore am. 10,00			
	39. De Distanza dai confini:		non inferiore a m. 5,00			
	40. Ds Distanze da strade:	o seco	ondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00			

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Attuali:

1.	DESTINAZIONE	D' USO	
	10. Coerente: 60%	* :	Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
		* :	Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: comessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
		* :	Direzionale tipo:
		*:	Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
		<u> *</u> :	Terziario tipo: attività commerciali esistenti: attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli eserzizi di vicinato: attività ricettive, ricrettive per pubblici eserzizi in genere;
	11. Compatibile: 40%	* :	Servizi pubblici attività produttive:
		* :	Servizi e Attività di interesse generale

Secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

4. Assetto qualitativo

- **4.1** Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:
 - ✓ qualità architettonica di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
 - ✓ tipologie costruttive e materiali progettati per assicurare soluzioni architettoniche
 confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti
 grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
 - elementi accessori quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
 - ✓ impianti per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
 - ✓ viabilità di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione
 delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e
 preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
 - ✓ strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
 - ✓ aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
 - ✓ quinte vegetali, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

Inoltre l'art. 22 par. 2.5 delle N.T.A. del P.R.G.C. contiene specifiche prescrizioni di carattere qualitativo per gli interventi nella zona produttiva di nuovo impianto in esame, in ragione della forte prossimità ai Tenimenti dell'Ordine Mauriziano ubicati nel confinante Comune di Scarnafigi:

2.5 – La progettazione urbanistica ed edilizia delle aree PN e la loro attuazione devono garantire il mantenimento e la funzionalità del reticolo irriguo; devono essere regolamentate sia le acque da smaltire sia quelle meteoriche; deve essere contenuta il più possibile l'impermeabilizzazione e devono essere realizzate idonee fasce verdi piantumate. In particolare nelle aree 05PN01 e 05PN02 gli edifici non dovranno avere altezze superiori ai 10 m. e dovranno avere pareti e coperture con colorazioni scure e tonalità naturali, nonché impiegare soluzioni per il risparmio energetico. A tutela delle aree del Tenimento Mauriziano di Cascina Fornaca, sito nel confinante Comune di Scarnafigi, le suddette aree 05PN01-02 devono essere progettate ed attuate nel rispetto degli elementi caratteristici del paesaggio agrario di antico impianto esistente in prossimità: a tal fine la progettazione urbanistica ed edilizia dovrà essere integrata, e conseguentemente valutata, con approfondimenti di particolare attenzione all'inserimento ambientale-paesaggistico.

Secondo la proposta di variante - Aree funzionali ambientali - FA (art. 25 N.T.A.)

1.	DESTINAZIONE	D' USO		
	10. Coerente:	<u> *</u> :	Agricoltura tipo:	FA.U: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, attività all'aperto
		1.0		FA.N: attività agricola forestale
	11. Compatibile: <u>*</u> :		Servizi di interesse pubblico locale:	FA.U: servizi per verde pubblico servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
		*:	Residenza di tipo generale: FA	A.N residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati
		<u> *</u> :	Artigianato tipo:(v. norme definizione di aree boscate ar	t.25_1.3) FA.G: attività esistenti

Secondo quanto prescritto dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

"4.3. - Al fine del rafforzamento e del miglioramento della rete ecologica locale, a compensazione dell'insieme delle previsioni residenziali e produttive di nuovo impianto, gli interventi contigui alle zone FA.N:per pregio paesistico o per ambiti naturalistici, in proseguo del percorso delle Bealere Braidasso e Molino, fino ai margini del nucleo urbano consolidato, possono prevedere come urbanizzazioni scomputabili il potenziamento dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e connetterli alle fasce alberate previste a delimitazione dell'abitato, nonché eventuali fasce verdi a mascheramento/mitigazione della strada di circonvallazione in progetto."

INTERAZIONE CON AREE SENSIBILI

BENI PAESAGGISTICI E STORICI

Non si rilevano interazioni significative conseguenti all'intervento proposto.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Le modifiche alla previsione urbanistica non generano incompatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

RICADUTE SU COMPONENTI AMBIENTALI

Non si rilevano ricadute significative su componenti ambientali rispetto alle attuali destinazioni d'uso, ma certamente si evidenziano positive e significative ricadute in termini di minore impatto ambientale e di minore consumo di suolo in caso di rimozione della previsione urbanistica produttiva artigianale/industriale.

Il mantenimento della destinazione agricola delle aree in esame, molto prossime ai Tenimenti dell'Ordine Mauriziano presenti nel Comune di Scarnafigi e tutelati per legge, favorisce il mantenimento dei corridoi ecologici esistenti e della idonea fascia di rispetto delle aree vincolate.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE

Nessuna.











Proposta di intervento urbanistico (Nord a sinistra)

3-05PC04

rif.: articolo 21 N.T.A. del P.R.G.C.

INTERVENTO: Eliminazione della zona 05PC04 con trasferimento della capacità edificatoria.

DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area produttiva artigianale e industriale di completamento - PC

IN VARIANTE: Aree funzionali ambientali - FA

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'intervento di modifica cartografica interessa la porzione della zona produttiva 05PC04, avente superficie territoriale di 4.967 mq, posta all'ingresso della zona produttiva in direzione di Saluzzo.

L'appezzamento, di forma trapezoidale, è ubicato lungo la strada di Via Bussino e costituisce comparto urbanistico a sè.

Nel corso degli anni l'area, nonostante la posizione e la visibilità dalla strada provinciale, non ha mostrato particolare vocazione edificatoria, analogamente a quanto avvenuto per i precedenti interventi oggetto della presente variante urbanistica, per cui l'eliminazione della previsione urbanistica appare giustificata.

L'intervento ricondurrà l'area alla previsione urbanistica produttiva agricola, corrispondente all'attuale destinazione d'uso, ma inserita nell'ambito delle zone funzionali FA, previste a margine degli abitati per impedire l'insediamento di insediamenti zootecnici insalubri o analoghe trasformazioni urbanistiche irreversibili e assicurare nel tempo l'eventuale ripristino della previsione produttiva o per servizi pubblici.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare.

CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

Attuali:

2.	TIPOLOGIA DI INTERVI	ENTO	
	12. * Manutenzione ordinaria	19. * Demolizione senza ric. o sost	26. Ricomposizione volum. ambient.
	13. * Manutenzione straordinaria	20. * Demolizione con ricostruzione	27. Riqualificazione formale ambient.
	14. Restauro e risanamento cons.	21. Demolizione con sostituzione	
	15. * Ristrutturazione ed. tipo A	22. * Ampliamento planimetrico f.t	28 Intervento coordinato
	16. * Ristrutturazione ed. tipo B	23. * Sopraelevazione	29 Allineamenti
	17. L* Ristrutturazione ed. tipo C	24. Nuova costruzione	30 Facciate
	18. L* Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31 Luogo

3.	CONSISTENZA QUANTITATIVA
	32. Sul . Superficie utile lorda : aumento fino al
	2 abitazioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq. (v. norme)
	33. Ut Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile: mq./mq,
	34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile: mq./mq,
	35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario
	36. Hm Altezza massima ammissibile: salvo h fino a 20 m. per parti tecnologicamente indispensabili e 16 m in 05PC01A (vedi art. 21 – 3.1.1 delle N.d.A.) m. 12,00
	37. Np Piani ammissibili: n
	38. Df. Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00
	39. Dc Distanza dai confini: non inferiore a m. 5,00
	40. Ds Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 6,00

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8°comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettar e alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 2.3 In sede di attuazione di completamento si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti."

E al successivo paragrafo:

"3.3 – Gli interventi in area 05PC04 (P2e2a) sono subordinati a permesso convenzionato (art. 49, 5° comma, L. R. 56/77);"

Secondo la proposta di variante - Aree funzionali ambientali - FA (art. 25 N.T.A.)

2.	TIPOLOGIA DI INTERVENTO					
	12. * Manutenzione ordinaria	19. 1* Demolizione escluso FA.T	26. Ricomposizione volum. ambient.			
	13. * Manutenzione straordinaria	20. Demolizione con ricostruzione	27. * Riqualificazione formale ambient.			
	14. * Restauro e risanamento cons. 21. Demolizione con sostituzione					
	15. * Ristrutturazione ed. tipo A	22. Ampliamento planimetrico f.t	28. I Intervento coordinato			
	16. * Ristrutturazione ed. tipo B	23. Sopraelevazione	29. Allineamenti			
	17. * Ristrutturazione ed. tipo C	24. Nuova costruzione	30. IFacciate			
	18. Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31. 1* Luogo			
	32. Sul . Superficie utile lorda					
	33. It Indice di densità territoriale massima ammissibile:					
	34. If Indice di densità fondiaria massima ammissibile: mc/mq,					
	35. Rc Rapporto di copertura massima ammissibile:					
	36. Hm Altezza massima ammissibile: esistente					
	37. Np Piani ammissibili:		n			
	38. Df Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento fronte più alto o tra fronti finestrate non inferiore a					
	40. Ds Distanze da strade:	o seco	ondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a m. 5,00			

[...omissis...]"

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Attuali:

1.	DESTINAZIONE	D' USO	
	10. Coerente: 60%	*:	Artigianato e Industria tipo:
		<u>*</u> :	Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: comessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
		* :	Direzionale tipo:
		* :	Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
		<u>*</u> :	Terziario tipo: attività commerciali esistenti: attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli severzizi di vicinato: attività ricettive, ricreative pubblici esercizi in genere;
	11. Compatibile: 40%	* :	Servizi pubblici attività produttive: depositi, magazzini, officine e distributori carburante
		<u>*</u> :	Servizi e Attività di interesse generale

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

4. Assetto qualitativo

- 4.1 Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:
 - ✓ qualità architettonica di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico,
 qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili
 architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il
 contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
 - ✓ tipologie costruttive e materiali progettati per assicurare soluzioni architettoniche
 confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti
 grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
 - elementi accessori quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
 - ✓ impianti per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
 - ✓ viabilità di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione
 delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e
 preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
 - ✓ strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come
 opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento
 acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
 - ✓ aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
 - ✓ quinte vegetali, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

Secondo la proposta di variante - Aree funzionali ambientali - FA (art. 25 N.T.A.)

1.	DESTINAZIONE	D' USO		
	10. Coerente:	<u>l*</u> :	Agricoltura tipo:	FA.G: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate FA.U: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, attività all'aperto FA.N: attività agricola forestale
	11. Compatibile: *!		Servizi di interesse pubblico locale:	FA.U: servizi per verde pubblico servizi di interesse comune senza fabbricazione fissa
		<u> *</u> : * :		A.N residenza esistente e residenza per riutilizzazione edifici rurali abbandonati FA.G: attività esistenti rt.25_1.3)

Secondo quanto prescritto dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

"4.3. - Al fine del rafforzamento e del miglioramento della rete ecologica locale, a compensazione dell'insieme delle previsioni residenziali e produttive di nuovo impianto, gli interventi contigui alle zone FA.N:per pregio paesistico o per ambiti naturalistici, in proseguo del percorso delle Bealere Braidasso e Molino, fino ai margini del nucleo urbano consolidato, possono prevedere come urbanizzazioni scomputabili il potenziamento dei corridoi ecologici rappresentati dai corsi d'acqua e connetterli alle fasce alberate previste a delimitazione dell'abitato, nonché eventuali fasce verdi a mascheramento/mitigazione della strada di circonvallazione in progetto."

Si propone altresì di rimuovere il punto 3.3 dell'art. 21 delle N.T.A., precedentemente citato, che non trova più ragione di applicazione.

INTERAZIONE CON AREE SENSIBILI

BENI PAESAGGISTICI E STORICI

Non si rilevano interazioni significative conseguenti all'intervento proposto.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Le modifiche alla previsione urbanistica non generano incompatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

RICADUTE SU COMPONENTI AMBIENTALI

Non si rilevano ricadute significative su componenti ambientali rispetto alle attuali destinazioni d'uso, ma certamente si evidenziano positive e significative ricadute in termini di minore impatto ambientale e di minore consumo di suolo in caso di rimozione della previsione urbanistica produttiva artigianale/industriale.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE

Nessuna.

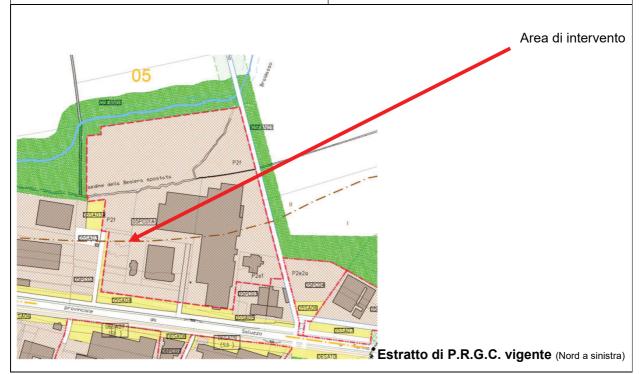


Viste dell'area



Vista aerea dell'area (fonte google earth)





4-05PC01A

rif.: articolo 21 N.T.A. del P.R.G.C.

INTERVENTO: incremento capacità edificatoria (variante solo normativa).

DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE E IN VARIANTE: Area produttiva artigianale e industriale di completamento - PC

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'ultima variante di revisione generale al P.R.G.C., approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215, individuava l'area 05PC01 con superficie territoriale di mq 62.238 e la sub-area 05PC01a in argomento prescrivendo all'art. 21 delle N.T.A. che:

"3.2 – In area 05PC01a, con permesso di costruire convenzionato, è ammessa l'edificazione della s.u.l. prevista dal previgente P.R.G., pari fino a mq. 12.145, comprensiva della superficie esistente ed indipendentemente dal rapporto di copertura sopra indicato."

Successivamente la Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata in via definitiva con D.C.C. n°24 in data 31 luglio 2017, incrementava la superficie dell'area di mq 22.000 e modificava il paragrafo delle N.T.A. citato come segue:

3.2 – In area 05PC01A, è ammessa l'edificazione con permesso di costruire convenzionato.

La documentazione della richiesta del "permesso di costruire convenzionato" (art. 49, 4° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) dovrà contenere una tavola specifica che verifichi il "rapporto di copertura Rc", come sopra descritto, dell'intera Area 05PC01A.

La "convenzione" dovrà altresì "prevedere adeguate compensazioni ecologiche al consumo del suolo, effettuato in modalità anche perequativa con altri interventi" come richiesto nella nota (prot. 41293 del 15/05/2017) dell'A.R.P.A. e confermato nel "Provvedimento di Esclusione" predisposto dall'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S. (prot. 1591 del 17/05/2017).

La Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., approvata in via definitiva con D.C.C. n° 40, in data 8 ottobre 2019, incrementava ulteriormente la superficie dell'area di mq 3.108.

Attualmente la zona 05PC01A ha una superficie territoriale, corrispondente alla fondiaria, di mq 75.117.

A tale superficie fondiaria corrisponde una previsione di superficie coperta di mq 37.558, in presenza di un rapporto di copertura fondiario ammissibile del 50%.

Gli interventi n°1 e 3 precedentemente descritti rimuovono dalle previsioni di Piano mq 6.807 complessivi di superficie con destinazione urbanistica PC, derivanti per mq 1.840 dalla rimozione della 06PC08 e per mq 4.967 dalla rimozione della 05PC04.

Si propone di trasferire la corrispondente capacità edificatoria, pari a mq 3.403, sulla 05PC01A al fine di consentire una più efficace riqualificazione edilizia dell'area produttiva esistente.

Ne consegue una capacità edificatoria complessiva sulla 05PC01A di mq 40.961 senza ulteriore incremento delle previsioni di consumo di suolo indicate dal P.R.G.C..

La proposta di variante comporta la modifica del punto 3.2 dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C. per inserire il valore della superficie coperta ammessa nell'area 05PC01A come risultante dalle considerazioni svolte in precedenza.

Il rapporto di copertura effettivo sull'area subisce un modesto incremento, inferiore al 5%.

Attualmente le norme di Attuazione del P.R.G.C. prescrivono l'attuazione degli interventi sull'area mediante permesso di costruire convenzionato.

L'incremento di capacità edificatoria in oggetto è finalizzato a consentire una più efficace riqualificazione dell'area attraverso l'esecuzione di interventi edilizi di dettaglio che costituiscono il completamento di un progetto generale di riordino disciplinato con la stipula della Convenzione urbanistica rep. 531 del 28 giugno 2018 e autorizzato con Permesso di Costruire Convenzionato n°477 del 29 giugno 2018.

Non si rileva perciò al momento attuale la necessità di subordinare l'attuazione degli ulteriori interventi edilizi di dettaglio alla stipula di nuovi convenzionamenti urbanistici per cui si propone di rimuovere la relativa prescrizione dalle Norme di Attuazione al fine dello snellimento dei procedimenti burocratici relativi.

CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

Attuali:

2.	2. TIPOLOGIA DI INTERVENTO				
	12. * Manutenzione ordinaria	19. * Demolizione senza ric. o sost	26. Ricomposizione volum, ambient.		
	13. * Manutenzione straordinaria	20. * Demolizione con ricostruzione	27. Riqualificazione formale ambient.		
	14. Restauro e risanamento cons.	21. Demolizione con sostituzione	ATTACK BY		
	15. * Ristrutturazione ed. tipo A	22. * Ampliamento planimetrico f.t	28 Intervento coordinato		
	16. * Ristrutturazione ed. tipo B	23. * Sopraelevazione	29 Allineamenti		
	17. * Ristrutturazione ed. tipo C	24. Nuova costruzione	30 Facciate		
	18. * Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31. Luogo		

3.		SISTENZA QUANTITATIVA			Ī
	32. Sul .	Superficie utile lorda : aumento fino al			
	33. Ut	Indice di utilizzazione territoriale massimo ammissibile:			
	34. Uf	Indice di utilizzazione fondiaria massimo ammissibile:	mq./n	nq,	
	35. Rc	Rapporto di copertura massima ammissibile: : fondiario	%	50	
	36. Hm	Altezza massima ammissibile: salvo h fino a 20 m. per parti tecnologicamente indispensabili e 16 m in 05PC01A (vedi art. 21 - 3.1.1 delle N.d.A.)	m.	12,00	
	37. Np	Piani ammissibili:	n.	-	
	38. Df	Distanze da fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a	m.	10,00	
	39. Dc	Distanza dai confini: non inferiore a	m.	5,00	
	40. Ds	Distanze da strade: o secondo quanto previsto per aree FR o non inferiore a	m.	6,00	

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8°comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 2.3 In sede di attuazione di completamento si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti."

E inoltre:

"3.2 – In area 05PC01A, è ammessa l'edificazione con permesso di costruire convenzionato.

La documentazione della richiesta del "permesso di costruire convenzionato" (art. 49, 4° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) dovrà contenere una tavola specifica che verifichi il "rapporto di copertura Rc", come sopra descritto, dell'intera Area 05PC01A.

La "convenzione" dovrà altresì "prevedere adeguate compensazioni ecologiche al consumo del suolo, effettuato in modalità anche perequativa con altri interventi" come richiesto nella nota (prot. 41293 del 15/05/2017) dell'A.R.P.A. e confermato nel "Provvedimento di Esclusione" predisposto dall'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S. (prot. 1591 del 17/05/2017)."

Secondo la proposta di variante - PC

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8°comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 2.3 In sede di attuazione di completamento si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti."

e inoltre (integrazioni proposte alle N.T.A. con la presente Variante urbanistica riportate in grassetto ed elisioni proposte con la presente Variante urbanistica in rosso barrato):

"3.2 – In area 05PC01A, è ammessa l'edificazione con permesso di costruire convenzionato fino a mq 40.961 di superficie coperta indipendentemente dal rapporto di copertura di zona.

La documentazione della richiesta del "permesso di costruire convenzionato" (art. 49, 4° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.) dovrà contenere una tavola specifica che verifichi il "rapporto di copertura Rc", come sopra descritto, dell'intera Area 05PC01A.

La "convenzione" dovrà altresì "prevedere adeguate compensazioni ecologiche al consumo del suolo, effettuato in modalità anche perequativa con altri interventi" come richiesto nella nota (prot. 41293 del 15/05/2017) dell'A.R.P.A. e confermato nel "Provvedimento di Esclusione" predisposto dall'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S. (prot. 1591 del 17/05/2017)."

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Attuali e secondo la proposta di intervento:

1.	DESTINAZIONE	D' USO	
	10. Coerente: 60%	* :	Artigianato e Industria tipo: Attività di produzione e di servizio
		* :	Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
		* :	Direzionale tipo:
		*:	Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
		<u> *</u> :	Terziario tipo: attività commerciali esistenti: attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati strettamente comnessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli eserzizi di vicinato: attività ricettive, ricetative e pubblici eserzizi in genere;
	11. Compatibile: 40%	* :	Servizi pubblici attività produttive: depositi, magazzini, officine e distributori carburante
		* :	Servizi e Attività di interesse generale

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

4. Assetto qualitativo

- 4.1 Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:
 - ✓ qualità architettonica di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico,
 qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili
 architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il
 contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
 - ✓ tipologie costruttive e materiali progettati per assicurare soluzioni architettoniche
 confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti
 grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
 - elementi accessori quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
 - ✓ impianti per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
 - ✓ viabilità di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione
 delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e
 preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
 - ✓ strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come
 opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento
 acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
 - ✓ aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
 - ✓ quinte vegetali, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

E inoltre, secondo quanto prescritto dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

"8. Misure di Mitigazione e Compensazione

Oltre alle prescrizioni sia cartografiche che normative, sviluppate concettualmente nel Rapporto Ambientale, nelle Norme di Attuazione e nelle Tavole grafiche, si applicano le seguenti misure di mitigazione e di compensazione a carattere generale.

- _ Nell'attuazione degli interventi dovranno essere previsti concreti ed efficaci interventi di mascheramento con opere a verde che prevedano la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti, siepi e filari riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area di intervento.
- _ Il progetto delle parti verdi e l'inserimento delle nuove previsioni fabbricative dovrà tener conto del raccordo visivo tra paesaggio edificato e paesaggio agricolo con opportune soluzioni a basso impatto ambientale
- _ Si dovrà altresì prevedere per il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile, quali marmette autobloccanti forate, ecc.
- _ Nel caso di progettazione di fabbricati con facciate a vetrate trasparenti, in particolare rispetto alla previsione relativa alle aree produttive, è prescritto la marcatura delle superfici non inclinate o bombate con l'utilizzo di punti, reticoli e linee che, collocate sulle vetrate in modo corretto, consentano di evitare gli impatti dell'avifauna."

INTERAZIONE CON AREE SENSIBILI

BENI PAESAGGISTICI E STORICI

Non si rilevano interazioni significative conseguenti all'intervento proposto.

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Le modifiche alla previsione urbanistica non generano incompatibilità con il Piano di Classificazione Acustica.

RICADUTE SU COMPONENTI AMBIENTALI

Non si rilevano ricadute significative su componenti ambientali rispetto alle attuali destinazioni d'uso.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE

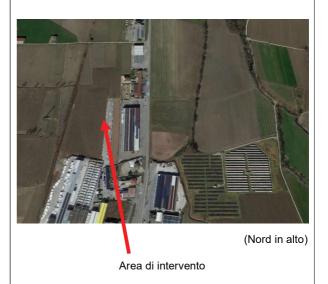
Nessuna.

Viste dell'area

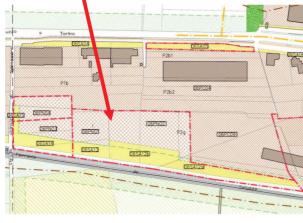




Vista aerea dell'area (fonte google earth)

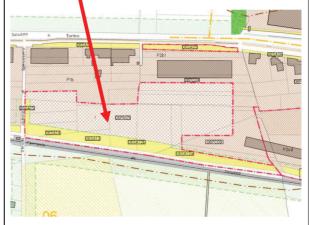


Area di intervento



Estratto di P.R.G.C. vigente (Nord a sinistra)

Area di intervento



Proposta di intervento urbanistico (Nord a sinistra)

5-06PN01

rif.: articolo 22 N.T.A. del P.R.G.C.

INTERVENTO: Unificazione zone 06PN01, 06PN02, 06PN03, 06PN04 e parte delle zone 06PC04 e 06PC09 in nuova zona 06PN05, soggetta ad attuazione mediante unico strumento urbanistico esecutivo.

DESTINAZIONE D'USO

ATTUALE: Area produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto – PN

Area produttiva artigianale e industriale di completamento – PC

IN VARIANTE: Area produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto - PN

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO - CRITICITA' E POTENZIALITA'

L'area oggetto di intervento comprende più zone soggette a diversa normativa specifica (PC, PN), ma tutte caratterizzate dall'assenza di urbanizzazioni.

In particolare comprende:

-	l'area 06PN01 con superficie territoriale da P.R.G.C.	di mq 5.900,
-	l'area 06PN02 con superficie territoriale da P.R.G.C.	di mq 19.214,
-	l'area 06PN03 con superficie territoriale da P.R.G.C.	di mq 6.370,
-	l'area 06PN04 con superficie territoriale da P.R.G.C.	di mq 4.378,
-	l'area 06PC04 (parte) con superficie territoriale da P.R.G.C.	di mq 8.750,
-	l'area 06PC09 (parte) con superficie territoriale da P.R.G.C.	di mq 6.220,

per una superficie territoriale complessiva di mq 50.832, comprensiva di mq 3.914 per viabilità di progetto e di mq 11.277 di aree per servizi pubblici, non interessate dalla presente variante e individuate dal P.R.G.C. come segue:

```
    06SA12a di mq 3.305
    06SA12b di mq 3.782
    06SA13 di mq 1.450
    06SA14 di mq 2.460
    06SA15 di mq 280.
```

Su tale nuova area è prevista la realizzazione di un unico grande insediamento produttivo di disegno unitario.

Alla luce di tali considerazioni preliminari appare preferibile operare l'attuazione dell'area mediante unico comparto soggetto a unico strumento urbanistico esecutivo.

Inoltre appare preferibile assoggettare tale comparto ai parametri edificatori propri della zona di nuovo impianto PN, che impongono una maggiore quota di aree per servizi pubblici rispetto alla zona PC e in ragione dell'assenza di opere di urbanizzazione.

L'area in oggetto, che assumerà la nuova denominazione 06PN05, comprende anche un'area di proprietà comunale con previsione urbanistica in parte a servizi pubblici a servizio delle attività produttive e in parte a viabilità pubblica, ma non interessata dalla presente variante urbanistica.

Tale area risulta al momento gravata da un vincolo di usi civici ed è sostanzialmente inedificabile, sia perché ogni intervento è subordinato ad autorizzazione e monitoraggio del competente Ufficio Usi Civici della Regione

Piemonte sia perché il P.R.G.C. subordina ogni azione attuativa al trasferimento del vincolo demaniale, ma è intenzione dell'Amministrazione Comunale provvedere al trasferimento del vincolo su altro appezzamento, già oggetto dell'intervento n°2 precedentemente descritto.

Per consentirne l'attuazione urbanistica, prevista dal P.R.G.C. fino dal 2008, si propone quindi di assegnare una capacità edificatoria contenuta entro i limiti previsti per il tipo di Variante Parziale e nel limite del rapporto di copertura territoriale di zona (non superiore al 50%).

In particolare al momento attuale le potenzialità edificatorie delle singole sub-aree sono le seguenti:

- l'area 06PN01 con superficie territoriale di mq 5.900 consente mq 2.950,00 di superficie coperta,
- l'area 06PN02 con superficie territoriale di mq 19.214 consente mq 9.607,00 di superficie coperta,
- l'area 06PN03 con superficie territoriale di mq 6.370 consente mq 3.185,00 di superficie coperta,
- l'area 06PN04 con superficie territoriale di mq 4.378 consente mq 2.189,00 di superficie coperta,

per complessivi mq 17.931 mq.

Si propone il trasferimento della capacità edificatoria rimossa con l'eliminazione della porzione di area 05PN01 oggetto dell'intervento n°2 precedentemente descritto, pari a ulteriori: mq 5.572 x 50%= mq 2.786,00.

Ne consegue una capacità edificatoria complessiva sulla 06PN05 di mq 20.717 senza ulteriore incremento delle previsioni di consumo di suolo indicate dal P.R.G.C..

La proposta di variante comporta l'aggiunta del punto 3.2 dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C. con il seguente testo, analogamente al corrispondente periodo dell'art. 21 delle N.T.A.:

"3.2 – In area 06PN05 l'edificazione della superficie coperta è limitata a mq. 20.717, indipendentemente dal rapporto di copertura di zona."

Le aree per servizi pubblici (S) in progetto non saranno modificate dalla presente variante urbanistica.

Non emergono particolari criticità dall'intervento né specifiche potenzialità da valorizzare che non siano già stati oggetto della Valutazione Strategica svolta nell'ambito del procedimento di approvazione dell'ultima Variante di Revisione Generale al Piano, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215.

CONSISTENZE QUANTITATIVE E PROCEDURE ATTUATIVE

Attuali:

In parte Area produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto - PN

2.	TIPOLOGIA DI INTERVENTO			
	12. Manutenzione ordinaria 13. Manutenzione straordinaria 14. Restauro e risanamento cons. 15. Ristrutturazione ed. tipo A 16. Ristrutturazione ed. tipo B	Demolizione senza ric. o sost Demolizione con ricostruzione Demolizione con sostituzione Demolizione con sostituzione Ampliamento planimetrico f.t Sopraelevazione	26. Ricomposizione volum. ambient. 27. Riqualificazione formale ambient. 28. Intervento coordinato 29. Allineamenti	
	17. Ristrutturazione ed. tipo C	24. * Nuova costruzione	30 Facciate	
	18. Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31 Luogo	
	33. Ut Indice di utilizzazione territorial 34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria 35. Rc Rapporto di copertura massima a 36. Hm Altezza massima ammissibile:	ento fino al. cioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq e massimo ammissibile; massimo ammissibile; ammissibile; : territoriale	. (v. norme) fino a mq. 150 mq./mq, mq./mq, mq./mq, % 50 m. 12,00	
	40. Ds Distanze da strade:	o secondo quanto previsto per aree FR o	secondo indicazioni planimetriche non inferiore a m. 6,00	

Secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- 2.3 In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di nuovo impianto, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggi o verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del: 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i."

In parte Area produttiva artigianale e industriale di completamento – PC

2.	TIPOLOGIA DI INTERVI	ENTO	
2.	TIPOLOGIA DI INTERVI 12. * Manutenzione ordinaria 13. * Manutenzione straordinaria	19. * Demolizione senza ric. o sost 20. * Demolizione con ricostruzione	26. Ricomposizione volum. ambient. 27. Riqualificazione formale ambient.
	14. Restauro e risanamento cons. 15. * Ristrutturazione ed. tipo A 16. * Ristrutturazione ed. tipo B 17. * Ristrutturazione ed. tipo C 18. * Completamento insediativo	21. Demolizione con sostituzione 22. *Ampliamento planimetrico f.t 23. *Sopraelevazione 24. Nuova costruzione 25. Ristrutturazione urbanistica	28.
3.	33. Ut Indice di utilizzazione territorial 34. Uf Indice di utilizzazione fondiaria 35. Rc Rapporto di copertura massima : 36. Hm Altezza massima ammissibile: . 37. Np Piani ammissibili:	ento fino al	mq/mq, % 50 n 05PC01A (vedi art. 21 – 3.1.1 delle N.d.A.) m. 12,00 n n in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00 non inferiore a m. 5,00

Secondo quanto prescritto dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, risultando già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione; qualsiasi intervento dovrà essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8°comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettar e alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.
- 2.3 In sede di attuazione di completamento si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazione di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti."

Secondo la proposta di variante - Area produttiva artigianale e industriale di nuovo impianto - PN

. T	POLOGIA DI INTERVI Manutenzione ordinaria	19. Demolizione senza ric. o sost	26. Ricomposizione volum, ambient.
13.	Manutenzione straordinaria	20. Demolizione con ricostruzione	27. Riqualificazione formale ambient.
14.	Restauro e risanamento cons.	21. Demolizione con sostituzione	
15.	Ristrutturazione ed. tipo A	22. Ampliamento planimetrico f.t	28 Intervento coordinato
16.	Ristrutturazione ed. tipo B	23. Sopraelevazione	29 Allineamenti
17.	Ristrutturazione ed. tipo C	24. * Nuova costruzione	30 Facciate
18.	Completamento insediativo	25. Ristrutturazione urbanistica	31 Luogo
	•	ento fino al	
	Sul . Superficie utile lorda : aume	ento fino al	
32.	Sul . Superficie utile lorda : aume	ento fino al	, (v. norme) fino a mq. 150
32.	Sul . Superficie utile lorda : aume 2 abitaz Ut Indice di utilizzazione territorial	ento fino al	. (v. norme)
32. 33. 34.	Sul . Superficie utile lorda : aume 2 abitaz Ut Indice di utilizzazione territorial Uf Indice di utilizzazione fondiaria	ento fino al	. (v. norme) fino a mq. 150 mq./mq, mq./mq,
32. 33. 34. 35.	Sul . Superficie utile lorda : aume 2 abitaz Ut Indice di utilizzazione territorial Uf Indice di utilizzazione fondiaria Rc Rapporto di copertura massima a	ento fino al. zioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq e massimo ammissibile: massimo ammissibile: ammissibile: territoriale	.(v. norme) fino a mq. 150 mq./mq, mq./mq, % 50
32. 33. 34. 35.	Sul . Superficie utile lorda : aume 2 abitaz Ut Indice di utilizzazione territorial Uf Indice di utilizzazione fondiaria Rc Rapporto di copertura massima a Hm Altezza massima ammissibile:	ento fino al	.(v. norme) fino a mq. 150 mq./mq, mq./mq, % 50 m. 12,00
32. 33. 34. 35. 36.	Sul . Superficie utile lorda : aume 2 abitat Ut Indice di utilizzazione territorial Uf Indice di utilizzazione fondiaria Rapporto di copertura massima a Hm Altezza massima ammissibile: Np Piani ammissibili:	ento fino al	.(v. norme) fino a mq. 150 mq./mq,- mq./mq,- % 50 m. 12,00 n
32. 33. 34. 35. 36.	Sul . Superficie utile lorda : aume 2 abitaz Ut Indice di utilizzazione territorial Uf Indice di utilizzazione fondiaria RC Rapporto di copertura massima a Hm Altezza massima ammissibile: Np Piani ammissibili: Df Distanze da fabbricati:	ento fino al zioni per azienda, del titolare o del custode con sup. non inf. a 200 mq e massimo ammissibile: massimo ammissibile: ammissibile: : territoriale	, (v. norme) fino a mq. 150 mq/mq, -,- mq/mq, -,- % 50 m. 12,00 n in addrenza o tra fronti finestrate non inferiore a m. 10,00

Secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

- "2.2 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G..
- 2.3 In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di nuovo impianto, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggi o verso spazi pubblici e adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del: 20% del la superficie territoriale, ai sensi dell' art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i."

E inoltre si propone di aggiungere:

"3.2 – In area 06PN05 l'edificazione della superficie coperta è limitata a mq. 20.717, indipendentemente dal rapporto di copertura di zona."

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Le caratteristiche qualitative prescritte attuali e secondo proposta di variante restano invariate:

1.	DESTINAZIONE	D' USO	
	10. Coerente: 60%	<u> *</u> :	Artigianato e Industria tipo:
		<u>*</u> :	Servizi e attrezzature funzionali alle attività produttive e commerciali: comessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione). Parcheggi Verde
		* :	Direzionale tipo: amministrative e direzionali connesse con le aziende e di servizio
		<u>*</u> : <u>*</u> :	Residenza di servizio: titolare attività ammessa e/o custode, o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi
		<u> *</u> :	Terziario tipo: attività commerciali esistenti: attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati strettamente comnessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli eserzici di vicinato; attività ricettive, ricetative e pubblici esercizi di genere:
	11. Compatibile: 40%	* :	Servizi pubblici attività produttive:depositi, magazzini, officine e distributori carburante
		* :	Servizi e Attività di interesse generale

Secondo quanto prescritto dagli artt. 21 e 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

4. Assetto qualitativo

- 4.1 Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:
 - ✓ qualità architettonica di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
 - ✓ tipologie costruttive e materiali progettati per assicurare soluzioni architettoniche
 confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti
 grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
 - ✓ elementi accessori quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
 - ✓ impianti per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
 - ✓ viabilità di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione
 delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e
 preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
 - ✓ strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come
 opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento
 acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
 - ✓ aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
 - ✓ quinte vegetali, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

INTERAZIONE CON AREE SENSIBILI

BENI PAESAGGISTICI E STORICI

Non si rilevano interazioni significative conseguenti all'intervento proposto.

L'intervento è prossimo ad un ampio fondo di proprietà comunale, posto a ovest, gravato da vincolo di uso civico

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 2 dicembre 2009, n. 29 - Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici "i terreni gravati da usi civici sono soggetti alla tutela paesaggistica prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002,n. 137)."

In realtà l'ampia area di proprietà comunale, destinata ad uso agricolo ma priva di particolare rilevanza paesaggistica, è separata dalla zona produttiva in esame dalla presenza della linea ferroviaria.

Le interazioni tra l'ampio comparto produttivo sviluppatosi lungo la strada provinciale e il fondo comunale gravato da vincolo di usi civici furono oggetto di approfondito studio nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica svolta nell'ambito del procedimento di approvazione dell'ultima Variante di Revisione Generale al Piano, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215.

Non emergono perciò interazioni significative con l'ampio appezzamento di proprietà comunale ubicato oltre la linea ferroviaria.

Un altro piccolo appezzamento di proprietà comunale gravato da uso civico è compreso in parte nel comparto oggetto di intervento a causa della previsione urbanistica per viabilità pubblica (per mq 1.914) e servizi pubblici 06SA12a (per mq 3.305), ma non è interessato da alcuna modifica e la sua trasformazione potrà avvenire solo a seguito della rimozione o trasferimento del vincolo demaniale come precisato dal P.R.G.C. all'art. 22 par. 1.5 delle N.T.A. che recita:

"Nella porzione di area 06PN02, interessata dal vincolo degli usi civici, la realizzazione degli interventi previsti è subordinata al trasferimento o all'eliminazione dello stesso vincolo: fino ad allora la suddetta porzione di area è considerata inedificabile".

Non sono presenti corsi d'acqua, corridoi ecologici, altre aree di interesse paesaggistico o di biodiversità nell'immediato intorno significativo dell'area in esame.

ALTRI VINCOLI TERRITORIALI

L'area in esame è interessata dalla presenza della fascia di rispetto della ferrovia, puntualmente indicata negli elaborati di P.R.G.C. con linea verde tratteggiata.

Si richiama la prescrizione dell'art. 22 delle N.T.A. al riguardo:

"4.2 – Le aree a servizio delle attività produttive previste nella fascia di rispetto della ex ferrovia, concorrono alla dotazione di verde o parcheggi di uso pubblico e non sono quindi fabbricabili."

Non risultano altri vincoli."

ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Non esiste la necessità di adeguare il piano di classificazione acustica alla modifica proposta in quanto la destinazione, dal punto di vista di classificazione acustica, resta invariata.

RICADUTE SU COMPONENTI AMBIENTALI

Non si rilevano ricadute significative su componenti ambientali che non siano già state oggetto di valutazione nel Rapporto Ambientale dell'ultima variante strutturale del P.R.G.C.

MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTE

Secondo attuali previsioni P.R.G.C. - zona PN (art. 22 N.T.A.).

Le N.T.A. del P.R.G.C. dedicano un paragrafo alle misure di mitigazione ambientale nella zona PN che si riporta in stralcio:

- "4.1 Ogni intervento di nuova costruzione o completamento dovrà prevedere:
- _ qualità architettonica di aspetto rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dagli abitati e dalle strade, con la verifica dei profili architettonici e del dimensionamento dei fabbricati, necessari al ciclo produttivo, il contenimento e/o la differenziazione dei volumi e delle altezze.
- _ tipologie costruttive e materiali progettati per assicurare soluzioni architettoniche confacenti all'inserimento nei luoghi e per evitare parti lasciate al rustico o parti grezze ove si ricorra a tecnologie di prefabbricazione.
- _ elementi accessori quali impianti tecnologici, macchinari, recinzioni, cancellate, pavimentazioni, opportunamente sistemati e integrati rispetto agli edifici principali, per dare l'aspetto di opera finita coerente con l'edificio principale e per assicurare risultati estetici gradevoli.
- _ impianti per rifornimenti idrici ad uso industriale, non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti, impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, per assicurare la protezione antinquinamento e la minimizzazione dell'impatto di localizzazione.
- _ viabilità di servizio separata e parallela alla provinciale, viabilità interna con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi e preferibilmente posizionata nel retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso.
- _ strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare, come opere di urbanizzazione a carico dei proprietari, per controllare l'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore.
- _ aree libere di pertinenza, destinate a verde privato, nella misura di almeno il 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto, adeguatamente sistemate con alberi, prati e cespugli, specialmente nella porzione d'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso, per qualificare o riqualificare le zone di più diretto impatto visivo e per realizzare adeguate fasce di mitigazione (almeno di m. 5,00) e di protezione antinquinamento, inserite nel contesto ambientale ed eventualmente in aree anche esterne in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.
- _ quinte vegetali, messe a dimora sul perimetro dell'area, per occultare dall'esterno la vista su depositi, accumuli di merci o immagazzinate su piazzali o accatastate a cielo libero.

E inoltre, secondo quanto prescritto dall'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.C.:

"5. Aree produttive

In senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati produttivi dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale. Le nuove consistenze, nei casi previsti dalla D.C.R. n.211-34747/08, possono essere ammesse con una valutazione di impatto ambientale che esamini e condizioni la realizzazione a:

alternative e compensazioni

- · impatti positivi e negativi
- · riduzione della visibilità
- · attenuazione di prospettive per i punti di vista
- interramento e/o terrapieni
- mascheratura con cortine alberate, pendenze del tetto, quinte o tamponamenti

progressivi esterni su piani diversi

- tipologie ricorrenti, materiali tradizionali e uso dei colori
- strutture prefabbricate solo se costituite da elementi assemblabili e rivestibili
- coperture con superfici articolate, in pendenza, o anche con giardini pensili, per il mascheramento delle visuali da spazi pubblici.

Tali interventi trovano ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, sia per il posizionamento non invasivo in zona marginale ad una viabilità principale.

In relazione agli interventi previsti, in aree produttive derivate da impostazioni concettuali pregresse, dovrà essere effettuata la ricerca o l'indirizzo verso la qualità progettuale, piuttosto che rispetto ad un'analisi sottoforma di matrice di obiettivi strategici o specifici. Per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA – BUR n. 31/2009), in materia di procedure minime al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica.

Per ulteriori prescrizioni si rimanda anche ai paragrafi 2.4 e 2.5 del successivo art. 22."

[...]

"8. Misure di Mitigazione e Compensazione

Oltre alle prescrizioni sia cartografiche che normative, sviluppate concettualmente nel Rapporto Ambientale, nelle Norme di Attuazione e nelle Tavole grafiche, si applicano le seguenti misure di mitigazione e di compensazione a carattere generale.

_ Nell'attuazione degli interventi dovranno essere previsti concreti ed efficaci interventi di mascheramento con opere a verde che prevedano la messa a dimora di piante ad alto fusto, arbusti, siepi e filari riconducibili ai caratteri vegetazionali tipici dell'area di intervento.

_ Il progetto delle parti verdi e l'inserimento delle nuove previsioni fabbricative dovrà tener conto del raccordo visivo tra paesaggio edificato e paesaggio agricolo con opportune soluzioni a basso impatto ambientale

_ Si dovrà altresì prevedere per il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti e che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile, quali marmette autobloccanti forate, ecc.

_ Nel caso di progettazione di fabbricati con facciate a vetrate trasparenti, in particolare rispetto alla previsione relativa alle aree produttive, è prescritto la marcatura delle superfici non inclinate o bombate con l'utilizzo di punti, reticoli e linee che, collocate sulle vetrate in modo corretto, consentano di evitare gli impatti dell'avifauna."

Non emerge pertanto la necessità di prevedere ulteriori misure di mitigazione o compensazione in considerazione delle previsioni urbanistiche e normative già efficaci.

Cap. 8 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente Variante Parziale al vigente P.R.G.C. è predisposta in coerenza con gli obiettivi di tutela territoriale e studiata in conformità alle analisi di compatibilità riportate in questa relazione.

Sulla base delle suddette informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale è esplicitato il rispetto dei disposti di cui all'art. 20 della L.R. 40/98 e nella procedura di pubblicazione delle stesse è chiaramente esplicitata l'opportunità, da parte di qualunque soggetto, di formulare osservazioni anche in ordine alla compatibilità ambientale delle scelte di Variante.

In generale, nell'attuazione della presente Variante Parziale non si prevedono significativi effetti diretti o indiretti sulle attività umane, sulla flora e sulla fauna, sul suolo o il sottosuolo, sull'aria e sul clima che non siano già stati affrontati nel loro complesso nell'ambito del rapporto ambientale stilato in occasione della VAS per la revisione generale del P.R.G.C. approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215.

Le modifiche non concernono l'occupazione di suolo esterno ad un contesto antropizzato né appaiono tali da coinvolgere la conformazione del territorio con rilevanti variazioni morfologiche o antropiche.

Gli interventi urbanistici non interessano né interferiscono con aree protette di interesse ambientale.

La presente Variante non prevede quindi interventi tali da generare significative modifiche ambientali e tale impostazione si configura come obiettivo preliminare.

VERIFICHE PRELIMINARI DI COERENZA ESTERNA

Nelle scelte propedeutiche alla formazione della presente Variante Parziale è stata rivolta in generale attenzione alle previsioni dei piani sovraordinati e in particolare:

- agli indirizzi del PTR previsti sulle tematiche dell'Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) e alle relative indicazioni specifiche del PTP;
- alle prescrizioni del P.T.R. e della L.R.56/77 in materia di consumo di suolo;
- alle previsioni del P.P.R. e del P.T.P. in materia di vincoli e tutela ambientale;
- ai programmi di protezione ambientale in genere.
- agli indirizzi di governo del P.T.P.

INDIRIZZI DEL PTR SULL'AMBITO DI INTEGRAZIONE TERRITORIALE (AIT)

Tra gli indirizzi individuati dal PTR per lo specifico Ambito di Integrazione Territoriale (AIT) 28 – Saluzzo, riportato allo specifico paragrafo non emergono in generale aspetti conflittuali con l'intervento in programma.

Rispetto alle singole tematiche si esprimono le seguenti considerazioni:

VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

La presente variante rispetta e attua gli indirizzi stabiliti per le tematiche di "Valorizzazione del territorio" del PTR che, in merito, contempla la valorizzazione degli insediamenti produttivi attraverso l'attivazione di nuove APEA.

Il P.R.G.C. al riguardo all'art. 22 par. 2.4 precisa che:

"In relazione agli interventi previsti, in aree produttive derivate da impostazioni concettuali pregresse, dovrà essere effettuata la ricerca o l'indirizzo verso la qualità progettuale, piuttosto che rispetto ad un'analisi sottoforma di matrice di obiettivi strategici o specifici. Per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.lgs. 112/1998 e all'art. 3 della L.R. 34/2004, in materia di procedure minime al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica."

Le aree produttive oggetto di intervento 4 e 5 restano sottoposte a tale indicazione e l'unificazione in unico strumento urbanistico ne favoriscono l'attuazione e la valorizzazione.

RISORSE E PRODUZIONI PRIMARIE

La presente variante non è interessata dalla suddetta tematica del PTR.

RICERCA, TECNOLOGIA, PRODUZIONI INDUSTRIALI

La presente variante non è interessata dalla suddetta tematica del PTR.

TRASPORTO E LOGISTICA

La presente variante non è interessata dalla tematica del PTR.

TURISMO

La presente variante non riguarda la suddetta tematica del PTR.

CONSUMO DI SUOLO

L'art. 31 del P.T.R. recita:

"Il PTR riconosce la valenza strategica della risorsa suolo, in quanto bene non riproducibile, per il quale promuove politiche di tutela e salvaguardia, volte al contenimento del suo consumo.

[2] Il consumo di suolo è causato dall'espansione delle aree urbanizzate, dalla realizzazione di infrastrutture, dalla distribuzione sul territorio delle diverse funzioni o da altri usi che non generano necessariamente impermeabilizzazione (attività estrattive, aree sportive-ricreative, cantieri, ecc.) e che comportano la perdita dei caratteri naturali e producono come risultato una superficie artificializzata.[...]"

E al comma 10 dello stesso articolo precisa che "le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

La presente proposta di variante urbanistica non comporta incremento di consumo di suolo.

Aree omogenee produttive

	P.R.G.C. vigente	Proposta di Variante Parziale al P.R.G.C.
AREA 06PC08	m² 1.840	<u>-</u>
AREA 05PN01	m² 14.280	m² 8.708
AREA 05PC04	m² 6.210	m² 1.243
AREA 06PN01	m² 5.900	-
AREA 06PN02	m² 19.214	-
AREA 06PN03	m² 6.370	-
AREA 06PN04	m² 4.378	-
AREA 06PC04	m² 8.750	-
AREA 06PC09	m² 6.220	-
AREA 06PN05		m² 50.832
TOTALE	m ² 73.162	$=$ m^2 60.783

Il prospetto sopra riportato evidenzia che, con la presente variante urbanistica, mg 12.379 di suolo verranno sottratti alla trasformazione permanente per urbanizzazione e preservati all'uso agricolo.

<u>VINCOLI PAESAGGISTICI E TUTELA AMBIENTALE DEL P.P.R.</u>

Non risultano vincoli o aree protette sulle aree di intervento ad esclusione dell'area tutt'ora gravata da uso civico, comprendente la zona a servizi 06SA12a e parte della viabilità di PEC della 06PN05, che non viene in alcun modo modificata per effetto della presente proposta di variante.

Tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici per l'ambito in esame va evidenziato quello di:

"promuovere il controllo delle espansioni urbane e soprattutto dell'edificazione di grandi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di riqualificazione edilizia delle aree commerciali/artigianali e produttive esistenti e/o dismesse di pianura e pedemontane insediate lungo la direttrice Saluzzo-Manta (capannoni industriali, ecc.) nei dintorni di Lagnasco, Verzuolo, Cardè e Torre San Giorgio."

Nel caso in esame:

- L'intervento 1 comporta la rimozione di un'area individuata tra quelle per le quali il PPR auspica il controllo dell'espansione urbana;
- L'intervento 2 comporta la rimozione di un'area individuata tra quelle per le quali il PPR auspica il controllo dell'espansione urbana;
- L'intervento 3 comporta la rimozione di un'area individuata tra quelle per le quali il PPR auspica il controllo dell'espansione urbana;
- L'intervento 4 è finalizzato alla riqualificazione edilizia di un'area produttiva esistente, in ottemperanza allo specifico indirizzo del PPR;
- L'intervento 5 riguarda un'area non direttamente esposta sulla direttrice stradale, la cui urbanizzazione è stata programmata dal P.R.G.C. da lungo tempo, al fine di realizzare la viabilità di quartiere e di dotare di servizi pubblici l'intero comparto produttivo di cui costituisce il naturale completamento.

L'attuazione della 06PN05 consentirà la riqualificazione del comparto produttivo esistente.

COMPATIBILITA' CON IL P.T.P.

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 52 in data 5.9.2005, è stato approvato dalla Regione Piemonte con provvedimento di Consiglio n. 241-8817 del 24.2.2009.

Va pertanto verificata la conformità della variante in esame rispetto allo strumento di pianificazione territoriale provinciale secondo le modalità descritte nelle "INDICAZIONI PROCEDURALI INERENTI L'ADEGUAMENTO DEI P.R.G.C. AL P.T.P. A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA L.R. 3/2013 - Gestione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale", pubblicato dalla Provincia di Cuneo.

La Provincia esprime il parere di compatibilità sugli strumenti urbanistici nei modi e nelle forme previsti dalla L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. 3/2013.

Ai sensi dell'art. 1.8 delle norme i piani regolatori generali devono essere adeguati al piano territoriale Provinciale al momento della loro ordinaria revisione ai sensi del 1° comma, dell'art. 17 della L.R. 56/77 o in caso di variante generale ai sensi del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque entro 7 anni dalla approvazione del P.T.P. stesso (marzo 2016).

Nessun adeguamento è richiesto ai piani comunali nel caso vengano attivate le restanti forme di variante previste dalla L.R. 56/77.

Indipendentemente dall'adeguamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale al PTP stesso, esso risulta comunque strumento operante e vigente, secondo le modalità e le disposizioni normative in esso contenute, nei confronti di qualsiasi modificazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Gli argomenti delle varianti che non prevedono adeguamento, devono pertanto essere in ogni caso compatibili con le previsioni del P.T.P.

Gli obiettivi del piano territoriale, nei confronti dell'attività pianificatoria locale vengono esplicitati nelle norme, in particolare attraverso le previsioni del titolo II relative alla disciplina paesistica – ambientale (norme per boschi, laghi, corsi d'acqua, aree di crinale, vette, aree protette, rete natura 2000 e parchi, paesaggi agrari, beni culturali e centri storici) e del titolo III relative alla disciplina delle trasformazioni territoriali (limitazione consumo di suolo, patrimonio rurale, riqualificazione delle aree già urbanizzate, dimensionamento dei P.R.G.C. e standard urbanistici, aree produttive, poli funzionali, infrastrutture).

Articoli delle norme di particolare interesse per la compatibilità del P.R.G.C. con il P.t.p. e con la normativa sovraordinata.

Alcune previsioni esplicitano gli **obiettivi del P.t.p.** (già indicati nel documento programmatico e nella restante documentazione di piano) con cui è opportuno confrontare le previsioni del P.r.g.c. in fase di **predisposizione di ogni variazione urbanistica**:

```
Art. 2.2 - Boschi e Foreste - comma 2
Art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua - comma 2 e parte comma 3
Art. 2.9 - Aree di individuazione della rete Natura 2000
                                                                - parte comma 4 fino a "tendenze
evolutive naturali"
Art. 2.11 - Paesaggi agrari di interesse culturale – comma 1
Art. 2.12 - Beni culturali - comma 1
Art. 2.13 - Centri storici - comma 2
Art. 2.14 - Beni culturali isolati - comma 3
Art. 3.6 - Aree produttive di interesse sovracomunale - commi 1 e 2
Art. 3.8 - Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi - commi 3 e 4 e commi da 7 a 9
Art. 3.9 - Dotazioni territoriali e standard urbanistici - comma 2
Art. 3.10 - Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni - comma 1
Art. 3.11 - Rete ferroviaria - commi 1 e 3
Art. 3.12 - Rete autostradale - commi da 1 a 3 e comma 5
Art. 3.13 - Rete stradale - comma 1. 3 e 4
Art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva - commi 1 e 3
Art. 6.1 - Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie
Art. 6.2 - Sistema Informativo Territoriale e logistica del Piano - comma 5
```

Boschi e foreste (art. 2.2, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 2.2 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

- "2. Il P.T.P., seguendo le direttive in materia dettate dal P.T.R., tutela e valorizza il sistema forestale in relazione alla gestione della risorsa, alla prevenzione del dissesto e al consolidamento della rete ecologica provinciale secondo i seguenti obiettivi:
- a) ottenimento di ecosistemi stabili, in equilibrio con le condizioni stazionali, al fine di conferire maggiore stabilità all'ambiente, cercando di ottenere un equilibrio ecocompatibile con le attività antropiche;
- b) ricerca del miglior uso delle risorse forestali compatibilmente con la salvaguardia dell'ambiente in generale e dell'ecosistema bosco in particolare. La risorsa forestale viene intesa non solo come indirizzata alla funzione produttiva del bosco, ma anche alle funzioni protettive, di connessione ecologica e di fruizione turistico-ambientali;
- c) valorizzazione delle produzioni locali, primarie e secondarie, legate alla presenza del bosco, al fine di rilanciare l'economia di aree marginali poste nelle zone montane e favorire il presidio del territorio da parte della popolazione locale;
- d) il mantenimento o l'aumento della superficie boscata soprattutto in aree di pianura o collinari a forte intensivazione agricola.
- e) nelle aree a specifica vocazione, in particolare per quanto riguarda gli interventi pubblici o effettuati con il sostegno pubblico, l'impiego preferenziale di essenze tartufigene."

La variante urbanistica in esame non interessa aree boscate, né comporta una riduzione di superficie rurale vocata alla destinazione forestale.

Laghi e corsi d'acqua (art. 2.3, c. 2-3/parte N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 2.3 c.2 e 3/parte delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

"2. Riconoscendo il ruolo che la morfologia geologica e vegetazionale dei corsi d'acqua e la dinamica fluviale svolgono all'interno dell'ecomosaico ambientale, obiettivo perseguito dal P.T.P. è quello di garantire la tutela e il miglioramento della funzionalità dei corsi d'acqua perseguita attraverso un processo di rinaturazione degli stessi.

[...]

Negli ambiti di pertinenza fluviale [...] è prioritario mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene e conservare e migliorare le caratteristiche naturali e ambientali del sistema fluviale."

Il raffronto con il PTP e in particolare con lo stralcio della "CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI", evidenzia la presenza di fasce fluviali relative a corsi d'acqua di interesse regionale o provinciale.

Le modifiche introdotte con la presente variante parziale non hanno incidenza sui corsi d'acqua in esame.

Aree di individuazione della rete Natura 2000 (art. 2.9, c. 4/parte N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 2.9 c.4/parte delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

4. Nelle aree di individuazione della Rete Natura sono consentiti gli interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non ne alterino le caratteristiche naturalistico -ambientali e le tendenze evolutive naturali..."

Si richiama altresì l'art. 2.8 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. che recita:

"1. Le aree comprese nel piano regionale delle aree protette sono soggette alla disciplina statale e regionale vigente e sono gestiti attraverso specifici piani di parco aventi valore di piani paesistici ed urbanistici, che sostituiscono, all'interno dei perimetri già definiti, gli strumenti di pianificazione di qualsiasi livello."

La Direttiva 92/43/CEE "Habitat" ha come obiettivo principale quello di promuovere il mantenimento della biodiversità, tenendo conto delle esigenze scientifiche, economiche, sociali, culturali e regionali; per far ciò è necessario designare le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) al fine di realizzare una rete ecologica europea coerente denominata "Natura 2000". Queste aree, fino al termine del processo di identificazione e selezione, vengono identificate come proposti Siti di Importanza Comunitaria (SIC). La direttiva individua una lista di Habitat naturali (Allegato I) e di specie (piante, invertebrati, vertebrati con esclusione degli uccelli) di interesse comunitario (tra questi, gli elementi prioritari sono quelli a maggior grado di interesse). Per i primi, la distribuzione naturale è molto ridotta e vengono definiti di interesse se, a livello comunitario, rischiano di scomparire nella loro area di ripartizione naturale o se tale area è ridotta a seguito della loro regressione o se è intrinsecamente ristretta. Le aree umide rientrano in questa categoria.

Nella Direttiva 79/409/CEE "Uccelli" si trova chiaramente indicato il progetto da parte della Comunità Europea di tutelare le specie di uccelli ritenute indispensabili per il mantenimento degli equilibri biologici. Nel lungo periodo, l'obiettivo prefissato è quello di tutelare e gestire tutta l'avifauna selvatica dell'Unione Europea. Vengono qui suggerite delle misure di conservazione, quali l'istituzione di Zone di Protezione Speciali, il mantenimento e la sistemazione degli habitat situati all'interno o all'esterno delle zone di protezione, il ripristino dei biotopi distrutti e la creazione di nuovi biotopi (art.3, comma 2), come nel caso dell'Oasi Cicogne e Anatidi di Racconigi. Tali zone devono essere preservate da possibili cause di inquinamento e fattori che possano provocare deterioramento degli habitat in essi presenti (art.4, comma 4). La Direttiva riporta appendici, di cui l'Appendice I è l'elenco delle specie ornitiche di maggiore importanza.

Non sono presenti aree del tipo descritto sul territorio comunale.

Paesaggi agrari di interesse culturale (art. 2.11, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 2.11 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. prescrive che:

"1. Il P.T.P. anche ai sensi dell'art. 11 del P.T.R. individua tra i paesaggi agrari di interesse culturale le aree collinari caratterizzate dalla presenza delle colture viticole che rappresentano elemento distintivo e caratterizzante del paesaggio e ne promuove la tutela e la conservazione."

Non si rileva tale tipologia di paesaggio agrario sul territorio comunale.

Beni culturali (art. 2.12, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 2.12 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

"1. Finalità del P.T.P. è la tutela dei tessuti e beni territoriali di interesse storico-culturale, considerati sia come emergenze singole che nella complessità di rapporti con il contesto, quale testimonianza e regola della costruzione storica del territorio cuneese. In tal senso essi divengono anche condizione preliminare di riferimento per le scelte di organizzazione ed uso del territorio. Le norme sono orientate alla conoscenza, al recupero ed alla valorizzazione dei beni e dei contesti con usi compatibili per la loro fruizione culturale e per il loro reinserimento nel circuito della vita moderna."

La presente variante non incide direttamente sui tessuti e sui beni territoriali di interesse storico culturale.

Centri storici (art. 2.13, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 2.13 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "2. Il P.T.P. prevede la tutela e valorizzazione dei centri storici, dei borghi rurali e dei villaggi alpini, orientando l'azione propria e della pianificazione comunale ai seguenti obiettivi:
- a) tutela e valorizzazione dei centri storici da considerarsi nella unitarietà del sistema di connessioni che li relazionano agli altri tessuti storici, urbani e rurali, alle emergenze singolari, ed alle principali infrastrutture;
- b) considerazione unitaria dei centri storici come complesso generato da una stratificazione di interventi urbanistici ed edilizi, formato da edifici di diverso valore architettonico e destinati a diversi usi e funzioni, pertinenze inedificate, spazi e percorsi pubblici o di uso pubblico, da conservare nella loro unitarietà evitando processi di scorporo, trasformazioni edilizie e urbanistiche incongrue, e processi di impoverimento funzionale che riducono il rango territoriale del tessuto stesso;
- c) tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio di impianto storico, sia esso formato da emergenze architettoniche, edifici di interesse architettonico e/o tipologico, o edifici minori che non rilevano singolarmente ma che partecipano a formare il valore d'insieme del tessuto e a salvaguardare l'inserimento urbanistico e paesistico degli edifici di maggiore pregio;
- d) tutela e valorizzazione dei centri storici minori privi di edifici di valore architettonico ma che rilevano per il valore d'insieme:
- e) tutela e valorizzazione degli spazi e dei percorsi pubblici o di uso pubblico;
- f) tutela e valorizzazione dei parchi e giardini privati, pubblici o di uso pubblico;
- g) tutela e ripristino delle pavimentazioni originarie o consone con la tradizione locale,
- evitando processi di impermeabilizzazione dei suoli;
- h) tutela e valorizzazione della integrità paesistica percettiva che connette il tessuto storico alle componenti ambientali poste al contorno;
- i) sviluppo di occasioni di fruizione sociale dell'ambiente, orientate alla fruizione culturale e ricreativa."

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

Beni culturali isolati (art. 2.14, c. 3 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 2.14 c.3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- 3. L'azione della pianificazione provinciale e della pianificazione comunale deve essere orientata ai seguenti obiettivi:
- considerazione unitaria dei beni come complessi di edifici e pertinenze non edificate da conservare e/o ripristinare nella loro unitarietà, evitando per quanto è possibile processi di scorporo o parcellizzazione;
- considerazione dei manufatti come bene di valore paesistico e percettivo di cui tutelare la visibilità e l'inserimento nel paesaggio;
- considerazione e riconoscimento di sistemi di beni interconnessi da rapporti funzionali, relazionali e gerarchici e delle loro tracce e permanenze;
- salvaguardia della destinazione d'uso unitaria del bene;
- sviluppo di occasioni di fruizione sociale dell'ambiente, anche attraverso la previsione di usi orientati alla fruizione culturale."

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

Dimensionamento del P.R.G.C. (art. 3.5 N.T.A. del P.T.P.)

Si rinvia a quanto esposto al paragrafo relativo al consumo di suolo e alle modifiche previste e oggetto della presente variante urbanistica.

Aree produttive di interesse sovracomunale (art. 3.6, c. 1-2 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.6 c.1-2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "1. Il P.T.P. individua (carta di indirizzi di governo del territorio serie IGT) le aree produttive che per ubicazione, rilievo e consistenza, assolvono ruoli di strutturazione della offerta insediativa per il sistema produttivo provinciale, promuovendone la trasformazione in aree ecologicamente attrezzate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 44/00.
- 2. Il P.T.P. individua entro i Sistemi Locali di cui al 3° comma del precedente art. 3.1, gli aggregati intercomunali per i quali realizzare, attraverso procedure di consultazione con le amministrazioni comunali interessate, insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale, preferibilmente nella forma di aree ecologicamente attrezzate, attraverso azioni di potenziamento degli insediamenti esistenti o attraverso nuove localizzazioni."

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

Poli fuzionali e reti territoriali dei servizi (art. 3.8, c. 3-4-7-8-9 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.8 c.3-4-7-8-9 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "3. La disciplina delle trasformazioni territoriali e funzionali significative, fatte salve le previsioni urbanistiche vigenti alla data di entrata in vigore del P.T.P., è regolata da accordi di programma o altre procedure di concertazione previste dalla legislazione nazionale e regionale tra amministrazioni comunali, Provincia ed enti eventualmente interessati.
- 4. L'individuazione da parte degli strumenti urbanistici comunali di nuovi poli funzionali è subordinata alle medesime procedure individuate dal precedente comma ed alla redazione di appositi studi che valutino le condizioni di fattibilità e sostenibilità dell'intervento.

[...]

- 7. Il P.T.P. individua, come aree di attenzione per la possibile localizzazione di nuovi poli funzionali quelle determinate dalle intersezioni tra l'autostrada Torino-Savona e i nuovi raccordi autostradali per Cuneo e per Asti allorquando realizzati, per insediarvi destinazioni compatibili con tali grandi infrastrutture viarie.
- 8. Il P.T.P. individua, come possibile ambito idoneo alla localizzazione di una eventuale Piattaforma Logistica, una zona compresa tra i territori comunali di Fossano, Carrù, Magliano Alpi, S.Albano Stura. La scelta localizzativa dovrà essere sviluppata attraverso un apposito studio da realizzare in collaborazione con gli enti pubblici e privati che hanno interesse allo sviluppo dell'economia provinciale e con l'adesione degli enti locali interessati. Nella sua determinazione andranno privilegiate la accessibilità della rete ferroviaria, della rete autostradale, la vicinanza all'aeroporto di Cuneo-Levaldigi al fine di attivare le necessarie sinergie per la migliore funzionalità sia della Piattaforma stessa che della struttura aeroportuale.
- 9. Il P.T.P. promuove il potenziamento e la riqualificazione del Polo del MIAC attraverso la valorizzazione delle funzioni di centro fieristico-espositivo, di area mercatale nel settore agroalimentare e come sede di eventi sportivo-turistici."
- Il P.T.P. non individua sul territorio comunale un polo funzionale di tipo I grandi infrastrutture ecologiche.

Dotazioni territoriali e standard urbanistici (art. 3.9, c. 2 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.9 c.2 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "2. Il P.T.P. individua inoltre, per i centri caratterizzati da rilevanti problemi di uso urbano da parte di popolazione non residente (city users), la popolazione aggiuntiva da sommare alla popolazione residente per la determinazione delle dotazioni territoriali minime, e comunque nel rispetto degli standard minimi previsti dalla L.R.56/77, da reperire e destinare ai servizi connessi alla sosta e al verde urbano. Detta popolazione è a titolo indicativo valutata in:
- Cuneo 20.000 abitanti
- Alba 10.000 abitanti
- Mondovì 5.000 abitanti
- Saluzzo 5.000 abitanti
- Fossano 5.000 abitanti
- Bra 5.000 abitanti
- Savigliano 5.000 abitanti"

L'argomento non riguarda l'ambito comunale e gli interventi in oggetto.

Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni (art. 3.10, c. 1 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.10 c.1 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

"1. Il P.T.P. individua, le principali reti per la mobilità ferroviaria, automobilistica ed escursionistica di livello territoriale, intendendo i relativi corridoi anche come riferimenti prioritari per lo sviluppo delle reti per le comunicazioni telematiche, e ne qualifica le funzioni ed i ruoli in relazione all'assetto territoriale programmato, individuando altresì i progetti di potenziamento o nuovo impianto necessari al completamento delle reti medesime, da sottoporre a verifiche di fattibilità e sostenibilità secondo quanto indicato dalle presenti norme."

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di affermare che la presente variante urbanistica non interferisce con alcun asse o corridoio infrastrutturale esistente né con alcuna delle previsioni del P.T.P in materia di mobilità e comunicazione.

Rete ferroviaria (art. 3.11, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.11 c.1-3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

"1. La rete ferroviaria è costituita da tutti i sedimi in esercizio e non, presenti sul territorio provinciale alla data di adozione del presente Piano. Di essi, secondo le indicazioni del P.T.R., il P.T.P. dispone la conservazione all'uso trasportistico promuovendone anche l'integrazione con le reti della fruizione escursionistica come "dorsali della mobilità sostenibile" di cui alle tavole della serie CTP.

[...]

- 3. Gli interventi sulla rete ferroviaria individuati dal P.T.P. riguardano:
- a) Il potenziamento e raddoppio della linea Fossano Cuneo;
- b) Il potenziamento della linea Cavallermaggiore-Alba-Castagnole-Asti;
- c) Il raccordo di nuovo impianto per l'aeroporto di Levaldigi;
- d) L'elettrificazione della linea Cuneo-Nizza;
- e) Il potenziamento della linea Mondovì-Savona con raddoppio del tratto a binario unico;
- f) Il potenziamento del tronco Savigliano-Saluzzo.

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di confermare l'assenza di interferenze con il più prossimo corridoio infrastrutturale.

Rete autostradale (art. 3.12, c. 1-5 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.12 c.1-5 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "1. Il P.T.P. individua il tracciato e le intersezioni territoriali della rete autostradale prevedendo nuovi itinerari di collegamento tra l'Autostrada Torino Savona e l'Autostrada Torino Piacenza, nonché il raccordo tra la rete autostradale e il capoluogo provinciale (autostrada Asti-Cuneo).
- 2. Il P.T.P. individua un nuovo casello sulla A6 Torino-Savona nei pressi di Fossano in località Tagliata ed il suo collegamento con la 231 appena potenziata.

- 3. Il P.T.P. individua inoltre un nuovo casello tra l'Autostrada Torino- Savona e la rete stradale ordinaria (da potenziare) all'altezza di Sommariva Bosco e Racconigi, (S.P. n° 165 e S.P. n° 29) affidandone la verifica e localizzazione ad apposito studio di fattibilità eventualmente da sviluppare nell'ambito del PRUIS relativo (art. 6.1, 2° comma n° 4) o del Piano di settore (PTVE: art. 6.1, 3° comma n° 1).
- 4. A tutela dei corridoi autostradali valgono le prescrizioni del Codice della Strada che prevede una fascia di inedificabilità di 60 m dal confine stradale.
- 5. La Provincia promuove il completamento dell'itinerario internazionale E74 anche attraverso il concorso alla realizzazione dello studio di fattibilità per la prosecuzione del raccordo autostradale per Cuneo verso la Francia meridionale, con particolare riferimento all'itinerario Stura Tineè."

Il raffronto tra la cartografia del P.T.P. e la proposta di variante urbanistica in argomento permette di confermare l'assenza di interferenze con i corridoi infrastrutturali più prossimi.

Rete stradale (art. 3.13, c. 1-3-4 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.13 c.1-3 e 4 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "1. Il P.T.P. individua la rete della viabilità primaria, qualificandone i ruoli, in relazione alle caratteristiche della mobilità servita ed alle condizioni ambientali del contesto, nelle seguenti categorie:
- "Strade Blu": Viabilità di grande comunicazione lungo itinerari internazionali e interregionali sussidiari e complementari alle connessioni autostradali, necessaria per collegare le Città Regionali del Cuneese e i principali insediamenti produttivi con i recapiti esterni, in cui occorre garantire la fluidità della circolazione e la separazione delle correnti veicolari anche attraverso la razionalizzazione degli accessi.
- "Strade rosse": Viabilità primaria di integrazione interurbana da riqualificare e, localmente, completare in modo da estendere l'accessibilità territoriale alla rete dei poli integrativi di primo livello e alle polarità funzionali di rilievo territoriale, garantendo la migliore integrazione con i tessuti urbani interessati, anche attraverso la razionalizzazione della rete del trasporto pubblico locale e politiche di moderazione del traffico.
- "Strade Verdi": Viabilità di connessione principale del territorio rurale e di servizio alla fruizione turistico ambientale da dotare di servizi turistici per l'informazione e l'orientamento della domanda di fruizione.
- "Strade Parco": viabilità da specializzare e attrezzare per la distribuzione lenta del traffico veicolare verso i recapiti della fruizione escursionistica.

[...]

- 3. Il P.T.P. individua inoltre la restante viabilità di rilevanza provinciale la cui classificazione funzionale è demandata ad apposito Piano di Settore (PTVE) formato ai sensi del nuovo codice della strada.
- 4. La disciplina di tutela della viabilità primaria è stabilita dal P.T.V.E. con specifica attenzione alle esigenze di evitare le presenze di accessi e intersezioni non svincolate sulla rete di grande comunicazione (strade blu) o a selezionarle, organizzandole, in forma opportuna per la viabilità primaria di integrazione urbana (strade rosse). In pendenza di tale disciplina i comuni assumeranno i medesimi criteri come indirizzo per la pianificazione di propria competenza, con particolare riferimento alle tratte di nuovo impianto e/o di potenziamento."

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

Rete di fruizione escursionistica e sportiva (art. 3.14, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 3.14 c.1 e 3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "1. Il P.T.P. promuove la realizzazione della rete di fruizione, escursionistica, (ciclabile, equitabile, sciabile ...), a supporto della fruizione ambientale e della valorizzazione dello spazio rurale cuneese.
- 3. Gli interventi connessi alla realizzazione di corridoi ecologici ed alla messa in sicurezza degli ambienti fluviali, dovranno consentire, anche attraverso la individuazione e l'allestimento di itinerari lungo le sponde, di integrare il sistema principale dei percorsi escursionistici in pianura e delle dorsali verdi nelle aree collinari e montane, (in riferimento principalmente al sistema sentieristico della GTA, dell'Alta Via dei Monti liguri e dei sentieri delle Langhe)."
- Il P.T.P. non rileva né prevede corridoi ecologici o reti di fruizione escursionistica nelle immediate prossimità degli interventi proposti dalla presente variante, né le modifiche e precisazioni proposte hanno rilevanza con l'argomento in esame.

Fasce fluviali e altre limitazioni idrogeologiche (art. 4.1, c. 1-3 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 4.1 c.1 e 3 delle N.T.A. del P.T.P. dispone che:

- "1. Il P.T.P. individua con apposita rappresentazione cartografica nelle tavole della serie IGT le fasce di tutela fluviale A e B già definite dal PSFF e dal PAI entro le quali valgono le limitazioni stabilite dal PAI stesso. Le eventuali precisazioni topografiche definite, anche successivamente, in attuazione delle disposizioni del PAI citato saranno in ogni caso prevalenti sulla rappresentazione cartografica delle tavole della serie IGT.
- 3. I Comuni classificati sismici, ai sensi della DGR 17.11.2003 n. 61-11017 (vedi allegato F), devono rispettare le vigenti prescrizioni normative urbanistiche ed edilizie in materia di sicurezza sisimica. I Comuni classificati come Abitati da consolidare o trasferire ai sensi della Legge 45/1908 devono seguire le vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo a quanto prescritto dalla legge 64/1974."

L'intero territorio del Comune di Torre San Giorgio è sottoposto alle disposizioni di cui alla D.G.R. n° 11-13058 del 19/01/2010, e successive D.G.R. n° 28-13422 del 01/03/2010 e D.G.R. n° 8-1517 del 18/02/2011, essendo classificata in classe III di rischio sismico.

Si richiamano altresì:

- La Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2011, n. 4-3084
- D.G.R. n. 11-13058 del 19/01/2010. Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attivita' urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese.
- La Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 2014, n. 65-7656 Individuazione dell'ufficio tecnico regionale ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ulteriori modifiche e integrazioni alle procedure attuative di gestione e controllo delle attivita' urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico approvate con D.G.R. 12 dicembre 2011, n. 4-3084.
- La Deliberazione della Giunta Regionale 15 Gennaio 2021, n. 5-2756 Semplificazione degli adempimenti connessi alla gestione e controllo delle attivita' urbanistico edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico: adozione dell'elenco interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità, lettera c), comma 1 art 94 bis, DPR 380/2001, e modalità di deposito delle medesime presso lo sportello unico edilizia.

- La Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2019, n. 6-887 OPCM 3519/2006. Presa d'atto e approvazione dell'aggiornamento della classificazione sismica del territorio della Regione Piemonte, di cui alla D.G.R. del 21 maggio 2014, n. 65-7656.

Non si rilevano interazioni del tipo evidenziato nella presente variante.

Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie (art. 6.1 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 6.1 delle N.T.A. del P.T.P. precisa:

- "1. Il P.T.P. individua, facendo particolare riferimento alla Matrice Ambientale di cui all'art. 1.7, oltrechè alle politiche illustrate nelle tavole di Piano della serie CTP, un primo elenco di Progetti di Tutela, Recupero e Valorizzazione Ambientale, la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Progetti riguardano:
- PVA del gruppo del Monviso e della Valle Varaita;
- PVA delle altre Alpi Occitane;
- PVA della bassa Valle Stura:
- PVA dell'Alto Gesso:
- PVA del gruppo del Marguareis e del gruppo del Galero;
- PVA del Belbo;
- PVA delle Langhe Albesi;
- PVA del territorio delle rocche del Roero:
- PVA dell'ambiente fluviale della Stura e del Gesso dall'ambiente periurbano della città di Cuneo a quello della conurbazione Alba-Bra;
- PVA della ferrovia e dei castelli del Tanaro;
- PVA dell'Alta Langa.
- 2. Il P.T.P. individua, facendo riferimento particolare alle politiche illustrate nelle tavole di piano della serie IGT, un primo elenco di Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione Sostenibile, la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Progetti riguardano:
- PRUIS dell'area metropolitana di Cuneo avente valore di Piano Urbano della Mobilità;
- PRUIS dell'area metropolitana di Alba-Bra avente valore di Piano Urbano della Mobilità;
- PRUIS della direttrice nord: Moretta, Racconigi, Sommariva Bosco;
- PRUIS del corridoio insediativo di Bra-Sommariva Bosco;
- PRUIS del corridoio insediativo Saluzzo. Verzuolo. Villafalletto:
- PRUIS del corridoio insediativo della Alta Val Tanaro (da Mondovì ad Ormea) e delle connessioni liguri;
- PRUIS della armatura logistica e terziaria delle città regionali;
- PRUIS del potenziamento e della integrazione logistica di Savigliano, Fossano, Genola, Levaldigi;
- PRUIS dei centri storici di Mondovì e delle loro connessioni verticali;
- PRUIS del centro storico di Saluzzo;
- PRUIS del Centro storico di Alba;
- PRUIS del Centro Storico di Savigliano;
- PRUIS delle Terme cuneesi.
- 3 Il P.T.P. individua, avendo riguardo in specie i Piani di Settore previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, quelli la cui attivazione contribuisce particolarmente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; i Piani di settore prioritari riguardano:
- Piano del Traffico e della Viabilità Extraurbana (PTVE) redatto ai sensi del nuovo codice della strada;

- Piano della Sicurezza Ambientale;
- Piano Energetico Provinciale;
- Piano Provinciale dei Rifiuti;
- Piano Telematico Provinciale;
- Piano delle Attività Estrattive.
- 4. Il P.T.P. individua le ricerche tematiche e di settore la cui attivazione contribuisce prioritariamente alla attuazione delle strategie territoriali definite dal P.T.P. stesso; le ricerche prioritarie sono:
- Studi per la realizzazione della Carta della Natura e della Rete Ecologica Provinciale, con particolare riferimento ai SIC e alla precisazione delle relative perimetrazioni;
- Studi per lo sviluppo dell'Archivio dell'Insediamento Storico e sua implementazione e per la ulteriore specificazione delle Aree storico culturali;
- Studi per la realizzazione di un Repertorio delle Aree Industriali;
- Studi sulla idrogeologia della pianura cuneese e sulla sicurezza idraulica dei bacini montani, con particolare riferimento alla individuazione delle fasce di ricarica degli acquiferi;
- Aggiornamento degli studi per il monitoraggio della cooperazione istituzionale;
- Catasto sentieri e inventario del sistema di accoglienza rurale;
- Carta del rischio archeologico.
- 5. La Provincia individua in sede di Bilancio annuale le risorse da destinare alla predisposizione dei Progetti, Piani e Ricerche di prioritario interesse per il P.T.P. nonché quelle destinate al cofinanziamento della attuazione degli stessi.
- 6. Le delimitazioni delle aree di intervento di cui al primo ed al secondo comma, vanno intese come aree di massimo interesse per la redazione dei Progetti, potendo essere comunque ampliate dai protagonisti locali sino a comprendere l'intero territorio comunale se non già totalmente interessato. Le stesse aree, anche per iniziativa dei soggetti locali interessati potranno inoltre essere suddivise in sub-ambiti soggetti ad autonoma attuazione.
- 7. La Provincia all'occorrenza, anche sulla base di proposte provenienti da Enti locali ed Associazioni, aggiornerà, nel rispetto delle finalità del documento programmatico, gli elenchi dei progetti e dei piani di cui al presente articolo, senza che ciò costituisca variante al P.T.P."

Non risultano progetti sovra comunali che interferiscano o siano connessi con la variante in programma.

Sistema Informativo Territoriale e logistica del Piano (art. 6.2 c.5 N.T.A. del P.T.P.)

L'art. 6.2 c. 5 delle N.T.A. del P.T.P. precisa:

"5. Anche al fine di consentire le operazioni di cui all'art. 3.4, i Comuni sono tenuti a trasmettere alla Provincia le varianti generali e parziali dei propri P.R.G. in formato digitale, secondo i formati informatici che potranno essere indicati in apposite direttive ed indirizzi predisposte dalla Provincia ai sensi dell'art. 1.14 delle presenti norme."

Si conferma la compatibilità della presente variante alle previsioni del P.T.P.

La Variante Parziale n°4 al P.R.G.C. di Torre San Giorgio sarà composta dai documenti generati in formato cartaceo e informatico previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i..

VERIFICHE PRELIMINARI DI COERENZA INTERNA

Nelle scelte propedeutiche alla formazione della presente Variante Parziale è stata rivolta particolare attenzione alle prescrizioni del P.R.G.C. e specificamente:

- alle previsioni del P.R.G.C.;
- alle indagini geologiche che determinano le linee guida della tutela ambientale, la determinazione del grado di sicurezza degli insediamenti, i vincoli morfologici ed idrogeologici da rispettare;
- alla presenza di aree ambientali protette al fine della tutela ambientale, della biodiversità e dei contesti di interesse storico e/o paesaggistico;
- alle verifiche di compatibilità acustica con il locale piano di zonizzazione acustica.

Previsioni di P.R.G.C.

I motivi principali che hanno indotto alla stesura della presente Variante Parziale al P.R.G.C., sono riconducibili ad una puntuale verifica attuativa delle previsioni e delle normative dell'attuale P.R.G.C, che ha dimostrato una certa difficoltà nel processo di trasformazione urbanistica di alcune parti del territorio.

L'Amministrazione Comunale non ritiene tuttavia opportuna una variazione dell'impostazione generale di previsione e di quantificazione, nonché dell'analisi socio-economica e della dinamica demografica.

Da un punto di vista più strettamente tecnico, nella gestione dell'attuale Piano, si è constatata la necessità di precisare le condizioni di attuazione al fine di favorire le ipotesi di sviluppo previste, secondo tempi compatibili con l'evoluzione economica e con la mobilità sul territorio di iniziative con risvolti occupazionali.

Obiettivo della variante é quello di mettere in campo dinamiche localizzative ed effetti sinergici per completare del tutto il disegno di sviluppo urbanistico ricercando i migliori risultati in ordine all'aggiornamento di esigenze da parte degli utenti del P.R.G.C.

L'Amministrazione Comunale nell'intento di consentire un'adeguata risposta alle richieste provenienti dal territorio, con uno snellimento delle procedure autorizzative e sempre ponendo attenzione alla qualità architettonica, propone, con la presente Variante Parziale, di intervenire sulle modalità di attuazione del P.R.G.C. nonché per il perseguimento di alcuni obiettivi specifici di seguito illustrati.

Il progetto di intervento avviene all'interno dei parametri quantitativi e qualitativi del P.R.G.C.

Pericolosità idro-geomorfologica

Va precisato che il Comune di Torre San Giorgio, è dotato di P.R.G. formato ai sensi del titolo III della Legge regionale urbanistica n.56/77, ed approvato con D.G.R. n.ro 17-35598 in data 13/06/1994.

Nel tempo si sono succedute tutta una serie di "varianti" parziali (sei) ed una variante strutturale di adeguamento del P.R.G. al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e adeguamento alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 (materia commerciale) approvata con D.G.R. n.ro 13-9283 del 28/07/2008.

Una variante di revisione generale al P.R.G.C. è stata approvata con Deliberazione della Giunta Regionale 10 marzo 2014, n. 25-7215.

In data 31 luglio 2017 con D.C.C. n°24 è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°1 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 40, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°2 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In data 8 ottobre 2019, con D.C.C. n° 41, è stata approvata in via definitiva la Variante Parziale n°3 al P.R.G.C. ai sensi art. 17 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli argomenti contenuti nella proposta di Variante Parziale:

- non prevedono nuove aree da urbanizzare che non siano state già oggetto di valutazione ambientale strategica in occasione dell'ultima variante strutturale al P.R.G.C.,
- non prevedono interventi in ambiti individuati dal P.R.G.C. di pericolosità geomorfologica o soggetti a limitazioni di carattere idrogeologico;
- non introducono modifiche alle N.T.A. del P.R.G.C. aventi rilevanza agli effetti della pericolosità geomorfologica.

Vincoli ambientali

Le modifiche normative e cartografiche proposte con la presente Variante Parziale tengono conto dei vincoli ambientali (vincolo paesaggistico dei terreni gravati da uso civico) e dei vincoli funzionali (fasce di rispetto stradali e ferroviarie) e ad essi restano assoggettati nei modi già stabiliti dalle N.T.A. vigenti.

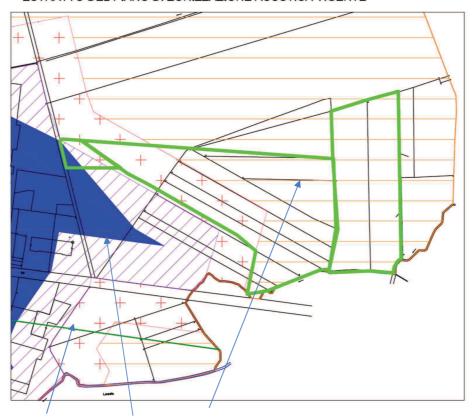
Compatibilità acustica

Il Comune di Torre San Giorgio è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica approvato con D.C.C. n°21 del 26/02/2004, ottemperando alla L. n° 1447 del 26-10-1998 e L.R. n° 52 del 20-10-2000.

La compatibilità acustica con il Piano di Zonizzazione Acustica delle modifiche proposte con la presente variante urbanistica è assicurata per le seguenti considerazioni:

- L'intervento 1 riconduce l'area alla destinazione agricola per cui la classe attuale (IV) appare superiore;
- L'intervento 2 riconduce l'area alla destinazione agricola per cui la classe attuale (III) appare coerente;
- L'intervento 3 riconduce l'area alla destinazione agricola per cui la classe attuale (V-VI) appare superiore;
- L'intervento 4 non apporta modifiche cartografiche per cui si richiama il parere tecnico espresso in occasione dell'ultimo ampliamento avvenuto con la variante parziale n°2 al P.R.G.C. che si riporta alla pagina 133;
- L'intervento 5 conferma le previsioni urbanistiche del P.R.G.C. per cui si rinvia alla "Verifica di compatibilità acustica" redatta dal dott. Antonio Brone in occasione dell'ultima variante strutturale al P.R.G.C. e riportata a pagina 135.

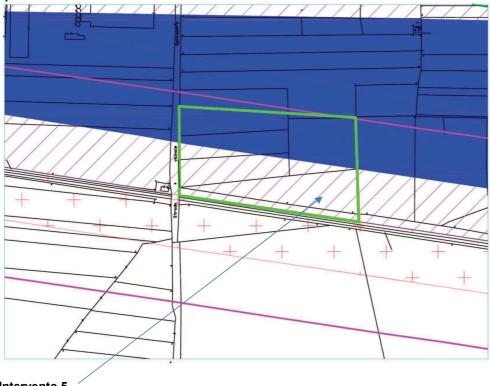
ESTRATTO DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



Intervento 1 Intervento 3 Intervento 2

	CLASSE I - aree particolarmente protette	
	CLASSE II - aree ad uso prevalentemente residenziale	
	CLASSE III - aree di tipo misto	
*	CLASSE IV - aree di intensa attività umana	
	CLASSE V - aree prevalentemente industriali	
	CLASSE VI - aree esclusivamente industriali	
~~~	Fascia di pertinenza della ferrovia: FASCIA A	
	Fascia di pertinenza della ferrovia: FASCIA B	
AC n	Accostamenti Critici	

### ESTRATTO DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA VIGENTE



# Intervento 5

	CLASSE I - aree particolarmente protette	
	CLASSE II - aree ad uso prevalentemente residenziale	
	CLASSE III - aree di tipo misto	
* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	CLASSE IV - aree di intensa attività umana	
	CLASSE V - aree prevalentemente industriali	
	CLASSE VI - aree esclusivamente industriali	
~~~	Fascia di pertinenza della ferrovia: FASCIA A	
~~~	Fascia di pertinenza della ferrovia: FASCIA B	
AC n	Accostamenti Critici	

# Alle pagine seguenti:

- Parere di compatibilità acustica zona 05PC01A (INTERVENTO 4) della Variante Parziale 2 al P.R.G.C.
- Scheda relativa alla zona 06PN01 (INTERVENTO 5) della Verifica di Compatibilità Acustica della Variante strutturale di revisione al P.R.G.C. (2010);

# SISTEMA AMBIENTE S.R.L.

Società di Consulenza Ambientale e Sicurezza del Lavoro, Acustica Ambientale, Formazione, Analisi Chimiche, Valutazione Movimenti Ripetuti arti superiori (OCRA), M.M.C. (Niosh, Snook e Ciriello) - Valutazioni Amianto Sistemi di Gestione Ambiente-Sicurezza - ISO 14001 - OHSAS 18001 – SGSL INAIL -MGO D.Lgs. 231

Via Circonvallazione n. 31 - 10068 VILLAFRANCA P/TE (TO) Tel/Fax: 011 9807137 e-mail: info@sistemaambiente.it

Spett.le COMUNE di TORRE SAN GIORGIO C.A. Arch. BERTOLA Roberto

> Spett.le Arch. ROSSI Giorgio Arch. AVAGNINA Chiara

Villafranca P.te, lì 25.03.2019

# OGGETTO: PARERE A SEGUITO DEI DUE INTERVENTI DI MODIFICA DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO (CN)

Il sottoscritto BRONE Antonio, in qualità di Legale Rappresentante della società *Sistema Ambiente s.r.l.*, con domicilio fiscale in via Circonvallazione n. 31, 10068 VILLAFRANCA P.TE (TO); trasmette il proprio parere per gli interventi di cui all'oggetto, più precisamente:

Dopo aver analizzato i due interventi nel Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN), riportati sugli elaborati grafici che mi avete trasmesso, ritengo che gli stessi siano da considerarsi non significativi sotto l'aspetto dell'acustica ambientale.

Pertanto ritengo che la Verifica di Compatibilità Acustica, precedentemente redatta, sia da ritenersi ancora valida anche a seguito dei suddetti interventi.

Con l'occasione porgo Distinti Saluti.

TECNICO COMPETENTE IN ACUSTICA AMBIENTALE iscritto nelle Liste Regionali al n. A/194

BRONE Dott. An onio

BRONE Dott. Anton N° A/194

Comune di	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	Pag. 15 di 20
TORRE SAN GIORGIO (CN)	Variante al P.R.G.C. vigente	Ed. 01

### INTERVENTO N. 11

#### Area interessata:

AGRICOLA H1.

#### Modifiche apportate:

Trasformazione un'area agricola H1 in un'area produttiva, più precisamente 06PN01.

### Analisi acustica:

L'area oggetto dell'intervento è attualmente inserita nella fascia cuscinetto in classe V delle vicine aree produttive. L'intervento risulta acusticamente compatibile e non prevederà modifiche del piano di Zonizzazione Acustica in quanto le aree in ampliamento rimangono inserite nell'attuale fascia cuscinetto di cui sopra.

Il Comune provvederà comunque a richiedere alle ditte interessate ad insediarsi in tale area una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, ai sensi dell'art. 10, L.R. 52/2000 redatta da tecnico competente in acustica ambientale, secondo le indicazioni della D.G.R. 02.02.2004 n. 9-11616, al fine di fornire gli elementi necessari per prevedere in modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione dell'opera in progetto e dal suo esercizio in corrispondenza dei ricettori sensibili.

L'area oggetto dell'intervento è ubicata in adiacenza all'intervento n. 10.

Si veda la Tavola n. 10