

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

CITTA' DI BUSCA
PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 64-4468 DEL 04/03/1991)



VARIANTE PARZIALE N. 13
(N. 5 SU VARIANTE 2006)

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

RELAZIONE E
RAPPORTO PRELIMINARE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	DEL
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:

Segretario Generale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
e Progettista
 Arch. Fabio GALLO

INDICE

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	6
3.1	Stralcio parziale di aree residenziali esistenti.....	pag.	7
3.2	Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano	pag.	9
3.3	Riperimetrazione con parziale ampliamento ambiti produttivi esistenti.....	pag.	11
3.4	Modifiche e precisazione di carattere normativo.....	pag.	14
3.5	Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici	pag.	15
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	18
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	78
5.1	Premessa	pag.	78
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	78
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	79
5.4	Conclusioni.....	pag.	79
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	82
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	86
7.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	87
7.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019.....	pag.	100

PARTE SECONDA:
RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag. 141
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 141
1.2	Le norme regionali	pag. 141
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 142
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 144
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 144
2.2	Generalità.....	pag. 144
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 145
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 184
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 186
2.6	Misure di mitigazione	pag. 187
	ALLEGATI	pag. 188

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

1. PREMESSA

Il Comune di Busca, dotato di Piano Regolatore Comunale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare una specifica necessità legata principalmente ai settori residenziale e produttivo. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di adeguare la pianificazione comunale, in modo tale da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5,6,7,8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.; si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4.

Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente con processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

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

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Busca è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato dalla Amministrazione Comunale con D.C.C. n.45 del 13/02/1987, ed è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.P.G.R. 64-4468 il 04/03/1991.

- ❑ Variante '94, adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 2 del 30/01/1995; adozione Determinazioni regionali con D.C.C. n.21 del 27/02/1997 e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 60-21789 del 06/08/1997 con successiva pubblicazione sul Bollettino Regionale n. 35 del 03/09/1997.
- ❑ Variante '97 è stata adottata dal Consiglio Comunale con Del. C.C. n.75 del 06/11/1997 e Del. C.C. n.85 del 29/11/1997 (Atti integrativi) e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 18/25008 del 13/07/1998.
- ❑ Variante parziale denominata “Variante parziale Centro Storico” è stata adottata con D.C.C. n. 86 del 29/11/1997, approvata definitivamente con D.C.C. n. 69 del 27/11/2000.
- ❑ Variante parziale denominata “Modifica 1998”, relativa alle sole aree R6, è stata adottata con D.C.C. n. 24 del 04/05/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n. 71 del 20/10/1998.
- ❑ Variante parziale denominata “Modifica 1998bis”, relativa alla sola area P2c, è stata adottata con D.C.C. n.87 del 30/11/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n.9 del 01/03/1999.
- ❑ Variante parziale denominata “Modifica 1999”, è stata adottata con D.C.C. n.53 del 28/09/1999, approvata definitivamente con D.C.C. n.41 del 29/06/2000.
- ❑ Variante parziale denominata “Modifica 2001”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n.36 del 29/05/2001, approvata definitivamente con D.C.C. n. 52 del 08/08/2001.
- ❑ Variante parziale denominata “Modifica 2002”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n. 26 del 30/05/2002, approvata definitivamente con D.C.C. n. 59 del 16/10/2002.
- ❑ Variante parziale denominata “Modifica 2003/1”, relativa all'individuazione di una sola e minima area produttiva, è stata adottata con D.C.C. n. 19 del 26/06/2003, approvata definitivamente con D.C.C. n. 44 del 27/11/2003.
- ❑ Variante Generale 2006 è stata adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 9 del 16/03/2009 e 10 del 16/03/2010; adozione Determinazioni regionali con D.C.C. n. 16 del 31/05/2012 e D.C.C. n. 9 del 04/04/2013 e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-6342 del 09/09/2013 con successiva pubblicazione sul Bollettino Regionale n. 38 del 19/09/2013.

Successivamente il Comune ha avviato una nuova variante parziale, la n.8, per soddisfare specifici bisogni connessi esclusivamente al settore produttivo il cui iter si è concluso con approvazione mediante D.C.C. n. 8 del 09.04.2014.

A questa è seguita, nuovamente per fini produttivi nonché per aspetti viari importanti per la sicurezza, la variante parziale n. 10 approvata con D.C.C. n. 42 del 19.10.2017.

Successivamente, per sopperire a puntuali e specifiche esigenze, si è intervenuto sullo strumento urbanistico predisponendo la variante, la terza sulla Variante Strutturale 2006, denominata variante parziale n. 11, approvata con D.C.C. n. 41 del 27.29.2018.

È stata poi elaborata la variante parziale n. 12, la quarta sulla Variante Strutturale 2006, approvata con d.c. n. 12 del 26/03/2019.

Ad oggi per soddisfare specifiche esigenze si rende necessario intervenire sullo strumento urbanistico vigente predisponendo una nuova variante parziale; trattasi pertanto della variante parziale n. 13, la quinta sulla Variante Strutturale 2006.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

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

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

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

genze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene redatta dal Comune di Busca successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Stralcio parziale di aree residenziali esistenti (Estratti 4 e 5)

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

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute

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

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

Quale prima tipologia di modifica riguardante il settore residenziale, si ha lo stralcio parziale dell'area R5g2, facente parte dell'ambito delle "Aree residenziali di nuovo impianto". L'area in oggetto si trova a sud del Concentrico, in una zona compresa tra Via Visaisa, Via Barenghi e Via Loreto (SP174). La superficie oggetto di stralcio, che misura una superficie territoriale pari a mq. 15.189, ricade sui mappali n. 72, 73, 74 e 111 del Fg. 38 del Catasto. Per tale zona viene chiesta la riconversione ad area H1 "Aree produttive agricole in territorio comunale suburbano" a causa dell'intenzione da parte della proprietà di non eseguire alcun tipo di procedura per l'edificazione dell'area interessata.

Dallo stralcio parziale dell'area R5g2 vengono recuperati e convertiti ad uso agricolo (H1) mq. 14.724 e, conseguentemente, si recuperano mc. 5.448 di volume realizzabile (indice territoriale mc./mq. 0,37).

La porzione restante della suddetta area viene mantenuta in essere e revisionata nelle sue ripartizioni interne al fine di garantirne una consona distribuzione quantitativa, urbanistica e cartografica delle aree a standard pubblici. Tale intervento non modifica in alcun modo quanto già attualmente assentito all'interno delle N. di A. di Piano per quest'area.

Altra modifica riguardante il settore residenziale, concerne lo stralcio dell'area R5b2, facente parte dell'ambito delle "Aree residenziali di nuovo impianto". La superficie oggetto di stralcio, si trova a sud-ovest del territorio comunale, presso la Frazione Castelletto, e ricade sui mappali n. 23, 24(p), 31, 667(p), 700, 701(p) e 704 del Foglio 43 del Catasto. Per motivazioni principalmente di natura economica viene richiesta da parte dei proprietari la riconversione a terreni agricoli H1 "Aree produttive agricole in territorio comunale suburbano" delle aree in oggetto, per una superficie territoriale che misura mq. 13.615. La porzione restante della suddetta area, ricadente sui mappali 12(p), 13 e 22 del medesimo Fg., che misura una superficie territoriale di mq. 2.274, va invece a creare una nuova area denominata "Area residenziale di completamento" R4c1. Con le dovute proporzioni e calcoli urbanistici legati alla quantità di superficie oggetto di stralcio e a quella oggetto di individuazione dell'area R4c1, si ritiene stralciata una quantità di volumetria pari a mc. 4.396, che vengono accantonati per future esigenze di settore.

Con lo stralcio di questa porzione di area residenziale R5b2 vengono riconvertiti ad area agricola (H1) mq. 13.615 e si recuperano mc. 4.396 di volume realizzabile, mentre si mantengono per l'area residenziale R4c1 mq. 2.274 di superficie con una volumetria assentita pari a mc. 746.

Riassumendo, con le operazioni descritte al presente punto si torna in possesso di una quantità di un volume edificabile pari a mc. 9.844.

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

3.2 Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano (estratti 1, 3 e 7)

Come descritto precedentemente, con alcune modifiche che si sono apportate, si è addivenuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei familiari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento, senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perequativo" ambientale. Pertanto, i maggiori volumi non sempre corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani; applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

Nei casi che si intende descrivere al presente punto, la modifica consiste sostanzialmente nell'incremento della volumetria edificabile assentita all'interno di due differenti lotti posti l'uno all'interno di un'area residenziale di completamento e l'altro all'interno di un'area residenziale di nuovo impianto.

Il primo incremento volumetrico riguarda il mappale n. 2.143 del Fg. 57 del Catasto, posto all'interno dell'area residenziale denominata R4c, individuata a nord del Concentrico lungo Via Pes di Villamarina. Su tale mappale viene richiesto, da parte della proprietà, un incremento volumetrico pari a mc. 50 al fine di poter migliorare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato. Tale intervento viene cartograficamente indicato con apposito segno grafico, oltre che specificato all'interno delle relative norme di attuazione e tabelle di zona.

Come seconda modifica, di tipologia simile a quella descritta in precedenza, viene assegnata una volumetria realizzabile aggiuntiva sul mappale n. 370 del Fg. 27 del Catasto. L'ambito di intervento è l'area residenziale di nuovo impianto denominata R5r2 esistente presso Frazione San Chiaffredo lungo Via del Bosco. All'area viene assegnata una volumetria realizzabile in aggiunta a quanto già assentito pari a mc. 50 al fine di poter attuare in modo consono un intervento igienico-funzionale. Tale intervento viene cartograficamente indicato con apposito segno grafico, oltre che specificato all'interno delle relative norme di attuazione e tabelle di zona.

Terzo intervento riguarda l'assegnazione di una volumetria aggiuntiva realizzabile sul mappale n. 771 del Fg. 57 del Catasto attualmente inserito in un'area residenziale di nuovo impianto denominata R5p, individuata a nord del Concentrico lungo Via Marchesi di Busca. Su tale mappale viene assegnata una volumetria aggiuntiva pari a mc. 120 al fine di concedere un piccolo ampliamento utile ad una riorganizzazione ottimale delle unità abitative. Tale intervento viene cartograficamente indicato con apposito segno grafico, oltre che specificato all'interno delle relative norme di attuazione e tabelle di zona.

Si intende, infine, descrivere al presente punto un intervento di cambio di destinazione d'uso riguardante un'area che vede la presenza di un fabbricato non più utilizzato da tempo, per il quale è attualmente riconosciuta la destinazione di servizio pubblico di interesse comune (scuola S4). L'area in oggetto si trova a est del territorio comunale nelle vicinanze della Cappella di San Defendente e ricade sui mappali n. 147 e 387 del Fg. 24 del Catasto. Per tale superficie, attualmente riconosciuta come area servizi S4 (mq. 1.022), viene prevista la riconversione ad uso agricolo produttivo H1, considerando la struttura esistente come recuperabile ad uso residenziale come regolarmente stabilito dal vigente strumento normativo di Piano. Per rendere corretto dal punto di vista urbanistico e procedurale tale intervento, si considera incrementata la volumetria di Piano dei mc. 1.670 che dimensionano l'attuale struttura presente sull'area individuata. Si specifica come l'intervento descritto non risulti una nuova individuazione o un incremento della volumetria assentita su un ambito urbanistico esistente, bensì sia da considerare quale semplice cambio di destinazione d'uso da effettuarsi al fine di poter recuperare il fabbricato in disuso esistente in area agricola. Tale premessa giustifica l'attuazione della presente modifica in un'area posta non all'interno della perimetrazione dei centri abitati. L'intervento descritto viene individuato cartograficamente da apposito segno grafico e specificato all'interno delle norme di attuazione.

Le operazioni descritte al presente punto comportano nel loro complesso un incremento di volumetria assentita per il settore residenziale pari a mc. 1.890.

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici territoriali della zona, si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

Per le verifiche di tipo quantitativo descritte si rimanda al successivo punto 4 ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R..

3.3 Ripерimetrazione con parziale ampliamento ambiti produttivi esistenti (estratto 2)

Come per quanto detto afferente all'ambito residenziale, si deve rimarcare che anche per le previsioni insediative produttive via sia una sostanziale "datazione" delle scelte pianificatorie che necessitano dunque di alcuni interventi correttivi. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più "snelle" e rapide.

In tal modo si può pensare di rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche che non rispecchiano più le esigenze di settore. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis si deve ottenere il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria, cosa nel presente caso superata poiché per le aree terziarie ed artigianali è ammesso un ampliamento massimo da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale, ma soprattutto perché con i precedenti interventi si è tornati in possesso di capacità edificatoria inutilizzata mediante riduzione di ambiti previsti dal P.R.G. vigente. Superato tale importantissimo, anzi fondamentale aspetto, bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate.

Le aree oggetto di ampliamento sono tutte facenti parte di zone già edificate e urbanizzate, e dotate dunque di tutti i servizi necessari con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa affermazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Pie-

monte nello scorso anno (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che il comune di Busca si è già dotato di tale strumento ricomprendendo l'ambito in oggetto in tale perimetrazione. Sempre le due leggi regionali richiamate impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Una seconda verifica da predisporre interessa più specificatamente le dimensioni e le quantificazioni della previsione in sé. Infatti, come anticipato per gli ambiti artigianali e ricettivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 6% della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C., oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L.. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante, pertanto nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione. Come si può riscontrare, anche dalla variante parziale ultima con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è divenuta obbligatoria, a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013 imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Provincie le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.. Detto questo si ricorda immediatamente che con precedenti varianti si era intervenuti in ambiti operando diversi incrementi e stralci determinando ancora un residuo minimo del 6% a disposizione. Con la presente variante si effettuano alcuni incrementi di area pertanto questa dotazione è nuovamente tornata in disponibilità potendola così reimpiegare.

L'area oggetto del primo ampliamento superficiale è l'area "produttiva artigianale e industriale di completamento" denominata P2h ed il mappale interessato da tale ripermetrazione è il n. 590 del Fg. 2 del Catasto, che è attualmente riconosciuto come area produttiva agricola H1. La zona si trova a nord del territorio comunale lungo Via Laghi di Avi-

gliana (SP 589) e tale superficie (mq. 3.897) viene annessa all'area produttiva al fine di permettere alla proprietà di effettuare interventi di completamento consoni e corretti per l'esistente nucleo aziendale radicato sul territorio.

In secondo luogo, si intende descrivere la ripermetrazione con parziale ampliamento dell'area "produttiva artigianale e industriale esistente" P1a situata poco più a nord rispetto all'area descritta in precedenza. Per tale ambito viene prevista l'annessione all'area produttiva di due mappali, i numeri 153 e 154 del Fg. 2, attualmente riconosciuti in Piano come aree agricole produttive H1. La zona interessata misura una superficie pari a mq. 3.194 che, come detto, vengono ricompresi all'interno della perimetrazione dell'esistente area produttiva.

Terza modifica riguarda sostanzialmente il riconoscimento cartografico ed urbanistico di una reale situazione vigente sul territorio comunale relativa ad un'area posta sempre lungo Via Laghi di Avigliana (SP 589) all'angolo con Via Antica di Costigliole. Si annette, infatti, il mappale n. 259 del Fg. 2 alla limitrofa area "produttiva artigianale e industriale esistente" P1a. Si incrementa la suddetta area per una quantità di superficie territoriale pari a mq. 1.180 andando a riconoscere quanto effettivamente esistente sul territorio, data la presenza ormai da tempo consolidata di un fabbricato ad uso produttivo-artigianale sul mappale in oggetto.

Nei presenti casi gli incrementi risultano essere contenuto e, dunque, non capaci di generare problematiche alcune di incompatibilità o squilibrio nei confronti degli ambiti produttivi nei quali vengono ad essere introdotti. Se poi si legano le presenti previsioni con le riduzioni superficiali di aree produttive effettuate con precedenti procedimenti di variante, si vede come vi sia un'azione complessiva di riordino volta a perseguire gli obiettivi della pianificazione ecocompatibile. Per quanto attiene alle verifiche si anticipa, rimandando al successivo punto quattro, che la previsione rispetta tutte le condizioni imposte dalla L.U.R.

3.4 Modifiche e precisazione di carattere normativo

Al presente punto vengono descritte alcune specifiche ed integrazioni di carattere esclusivamente normativo che si rendono necessarie per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. È infatti una conseguenza logica la necessità di “metter mano” allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni, ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Busca bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di “non giovinezza” dello strumento che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

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

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

Il primo intervento sull'impianto normativo riguarda una piccola specifica che si va ad effettuare all'art. 20 laddove si individuano le tipologie di intervento assentite per le

“aree residenziali di recente edificazione” R3. Si rivede esclusivamente la formulazione della frase interessata al fine di renderla di più facile lettura e corretta interpretazione.

In secondo luogo, all’art. 29 delle N. di A., si specifica in modo più preciso e comprensibile quali appezzamenti di proprietà siano utilizzabili da parte delle aziende che ricadono all’interno delle aree agricole H.

3.5 Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici

Data l’occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest’ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede principalmente di individuare alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni.

In tal modo si cerca di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall’Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi cartografica. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

In particolare, si coglie l’occasione della redazione della presente variante per inserire all’interno della perimetrazione dell’“area residenziale di recente edificazione” R3 posta presso Frazione Castelletto, lungo Via Monastero (SP160), alcuni mappali già da tempo edificati ed urbanizzati, ma erroneamente posti all’interno di un’area riconosciuta come area produttiva-agricola H1. I mappali interessati sono i numeri 510, 511 e 714 del Fg. 43 del Catasto la cui superficie (mq. 2.863) viene interamente convertita alla corretta e consona destinazione residenziale senza comportare modifiche per quanto riguarda le volumetrie assentite all’interno dell’area, poiché trattasi di terreni ormai saturi (estratto 3).

In secondo luogo, si coglie l’occasione per rivedere cartograficamente la distribuzione interna degli spazi attualmente individuati per l’“area residenziale di nuovo impianto” R5o7 posta presso il Concentrico tra Via Giotto, Via Monte Ollero e Via G. Ferrero. All’interno di tale area viene revisionato e corretto il posizionamento della superficie edificabile e, di conseguenza, la localizzazione delle aree servizi e a verde privato inedificabile attualmente previste, ma tali interventi non comportano alcun incremento o modifica a quanto attualmente assentito all’interno dell’area in oggetto. La modifica viene richiesta al fine di rendere omogeneo quanto previsto dal P.E.C. regolarmente approvato per tale area con quanto urbanisticamente previsto dalla cartografia di P.R.G.. Tale intervento comporta un lieve incremento superficiale pari a mq. 164 per le aree a standard pubblico

(estratto 1).

Terza modifica che si intende descrivere al presente punto riguarda l'aggiornamento di un tratto di viabilità in progetto finalizzato alla revisione di una sezione viaria attualmente esistente a est del Concentrico in ingresso all'area produttiva P1a. Tale tratto viario è rappresentato da una parte di Via Tagliata Sottana, per cui si è regolarmente prevista una modifica con conseguente lieve spostamento ed ampliamento verso nord del tracciato, al fine di agevolare l'ingresso di automezzi all'interno della limitrofa area produttiva. La modifica descritta produce un piccolo ampliamento superficiale (mq. 258) dell'area P1a, da considerarsi esclusivamente come aggiornamento cartografico poiché non produce alcun incremento assentito per l'area interessata. Tale ampliamento va comunque ad essere conteggiato all'interno delle verifiche di correttezza procedimentale illustrate al successivo punto quattro (estratto 6).

Si coglie, infine, l'occasione per adeguare lo strumento urbanistico all'aggiornamento dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" approvati da questo Comune a seguito delle disposizioni sul commercio al dettaglio assunte dalla Regione nel dicembre 2012. Come è noto la Regione Piemonte con D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, entrata in vigore il 06/12/2012 ha apportato una serie di modifiche ai propri indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistico-commerciale emanati nel 1999 e poi successivamente variati nel 2003 e nel 2006.

Le motivazioni delle modifiche apportate sono fondamentalmente riconducibili all'allineamento della normativa sul commercio a recenti disposizioni comunitarie e statali in tema di concorrenza, sviluppo e competitività dei mercati.

La nuova deliberazione del Consiglio Regionale stabilisce, tra il resto, che i comuni che sono già coerenti rispetto alle norme regionali del 2006 non debbano necessariamente adeguarsi alle nuove disposizioni fatto salvo l'obbligo di eliminare, qualora sussistano, gli elementi di contrasto con i principi a tutela della concorrenza e del mercato.

Come modifica si prevede, analogamente a quanto fatto con precedenti varianti parziali in riferimento all'attività del commercio, di adeguare la programmazione urbanistica del Comune per quanto concerne gli aspetti connessi alle medie e grandi strutture di vendita. La Regione Piemonte, mediante specifici provvedimenti legislativi/normativi, ha infatti provveduto a disciplinare tali esercizi attraverso tali strutture attraverso la predisposizione di un documento, gli "Indirizzi regionali" a cui si deve far riferimento per l'insediamento di tale tipologia.

Infatti secondo l'art.29 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, gli atti che concretizzano il recepimento negli ordinamenti comunali del nuovo profilo della programmazione commerciale sono:

- i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita. Ai sensi del comma 4 dell'art.12 degli stessi "Indirizzi Regionali", i criteri devono essere corredati da una relazione programmatica. È attraverso i criteri che i Comuni individuano le zone di insediamento commerciale;

- la variante al P.R.G.C. che recepisce lo strumento urbanistico la programmazione commerciale, rappresentata dal procedimento trattato in queste pagine e di cui il Rapporto Preliminare è parte integrante;
- le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Il presente adeguamento della programmazione urbanistico commerciale si rende necessario per le seguenti motivazioni:

- aggiornare le disposizioni normative comunali alle vigenti prescrizioni regionali, aggiornate con D.G.R. nr. 191-43016 del 20.11.2012;
- aggiornare il contesto programmatico ai cambiamenti conseguenti al superamento del limite dei 10.000 abitanti, registrato recentemente dal Comune di Busca;
- aggiornare la definizione delle aree di insediamento commerciale in funzione di necessità attualizzate, favorendo al contempo il recupero e la rifunzionalizzazione del tessuto urbanistico cittadino, con particolare riguardo ad insediamenti produttivi dismessi e agli aspetti viabilistici;
- recepimento di n. 2 localizzazioni commerciali L1 effettuate contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale per medie strutture di vendita.

Tutto ciò premesso, con il presente intervento, si procederà, a seguito dell'approvazione dei Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, nell'adeguare lo strumento urbanistico con l'integrazione degli elaborati grafici (Tavola 9) e delle Norme di Attuazione mediante l'aggiornamento dell'articolo di riferimento.

Come modifica si prevede, dunque, di intervenire sul disposto normativo di piano regolatore integrando l'articolo nel quale viene disciplinata la programmazione urbanistico-commerciale sul territorio comunale; all'interno di questo corpo normativo lo strumento urbanistico disciplina gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. n.28 del 12/11/1999 e alla D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i..

Contemporaneamente si integrano gli elaborati grafici con la predisposizione di una tavola di P.R.G., nominata "Tavola 9 – Stralcio P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s. m. ed i.", nella quale vengono recepiti e localizzati gli ambiti commerciali individuati nella Tavola A allegata ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

La presente Variante recepisce la programmazione urbanistico-commerciale di livello comunale. Si rimanda, pertanto alla documentazione specifica ovvero "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" (ai sensi dell'art.8, c.3 del D.Lgs. 114/98 ed in conformità con la D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012) e l'allegata "Relazione programmatica" per maggiori dettagli.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

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

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

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

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

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevede di intervenire sulle aree residenziali stralciandone parzialmente alcune e incrementando la volumetria assentita su alcuni mappali in aree residenziali esistenti. Si interviene poi incrementando la superficie territoriale di alcune aree produttive esistenti. Queste modifiche nel loro insieme vengono a determinare una riduzione di volumetria che viene mantenuta in disponibilità per soddisfare future esigenze di settore e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata. Medesima considerazione vale anche per le altre modifiche apportate (precisazioni o integrazioni normative) che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente. Infine, si correggono alcuni errori materiale ed effettuano aggiornamenti cartografici.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 18.611 ab.

➤ Aree per servizi pubblici

Avendo il piano una C.I.R. di 18.611 ab. ed essendo ammesso dalla L.U.R. una variazione di $\pm 0,5$ mq./ab., in sede di modifiche con varianti parziali, si determina la possibilità di incrementare o diminuire tali superfici di ± 9.305 mq. (ab. 18.611 x 0,5 mq.). Ad oggi si è prodotta una variazione in decremento alla dotazione di aree per standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per una quantità di - mq. 3.575 con le precedenti varianti. Con la presente variante si produce un decremento di aree pubbliche di - mq. 858 determinando nel complesso delle Varianti una variazione in decremento di - mq. 4.433.

- mq. 4.433 < ± 9.305 mq.

➤ Aree residenziali

Per le aree residenziali si precisa che con la presente variante si torna in possesso di una volumetria edificabile pari a mc. 7.954, utilizzabile per future esigenze di settore, pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata. Essendo la popolazione residente nel comune di Busca superiore ai 10.000 abitanti si rammenta che non è possibile impiegare l'incremento dato ex lege dalla L.U.R..

➤ Aree produttive

Relativamente alle aree produttive si precisa che con la presente variante si apportano modifiche determinanti ampliamenti di superfici territoriali. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, oggetto di interventi con la presente e le precedenti varianti parziali, risulta essere modificata rispetto alla situazione post approvazione della "Variante 2006" di revisione dello strumento urbanistico.

Con la presente variante, infatti, si produce un incremento di superficie pari a mq. + 8.529, portando a un saldo complessivo di mq. + 3.900, considerando le modifiche intercorse con le precedenti varianti; quindi rimangono a disposizione ancora mq. 22.019 (25.919 - 3.900) per future esigenze di settore, sfruttando la possibilità di incremento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R. pari a mq. 25.919 (863.975 x 0,03).

Per una rapida verifica dei calcoli proposti si predispone la tabella riassuntiva seguente.





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

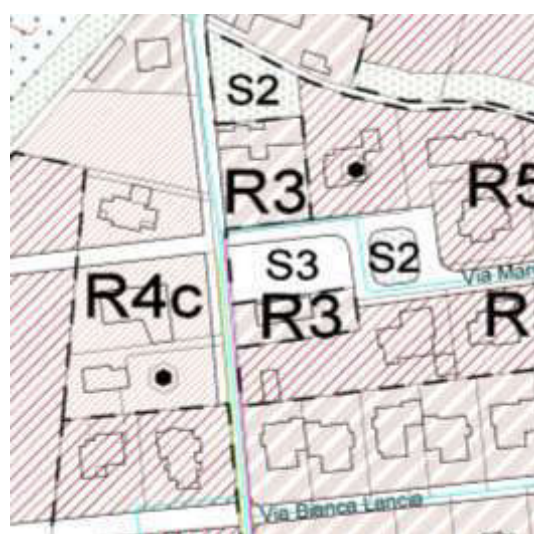
Variante	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i>		S.T. aree Produttive
	18.611		
	Variatione servizi (art. 21 L.U.R.)	Incremento 4% non ammesso Comune con popolazione >10.000 ab	863.975
	+/- 0,5		0,03
	9.305 mq	ab	25.919 mq

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>
Var Parz 8	0	0	- 27.561
Var Parz 9	0	0	+ 18.931
Var Parz 10	-251	0	+ 4.001
Var Parz 11	+ 5.094	0	0
Var Parz 12	- 8.418	- 1.150	0
Var Parz 13	- 858	- 7.954	+ 8.529
TOTALE MODIFICHE	- 4.433	- 9.104	+ 3.900
RESIDUO A DISPOSIZIONE	- 4.872 mq	9.104 mc	22.019 mq
	+ 13.738 mq	/ m	

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree o, come in questo caso, di previsioni volumetriche supplementari; nei restanti casi si propongono riduzioni di aree edificabili ancora da attuarsi o interventi per i quali non occorre tale verifica.

ESTRATTO URBANIZZAZIONI

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



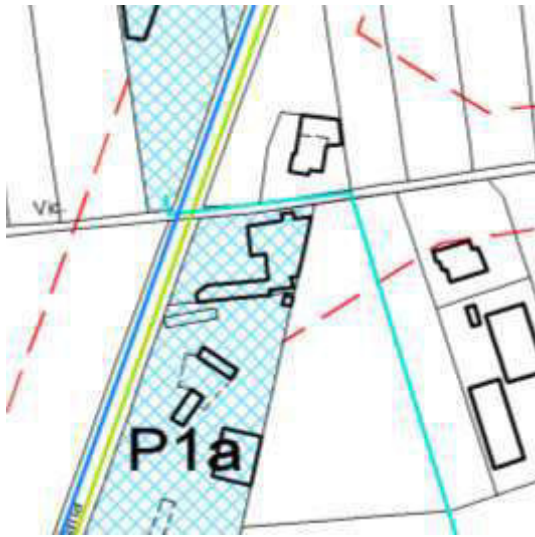
Area R4c e R5p Concentrico



Area R5r2 San Chiaffredo



Area P1a Via Laghi di Avigliana



Area P1a Via Laghi di Avigliana



Area P2h Via Laghi di Avigliana

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



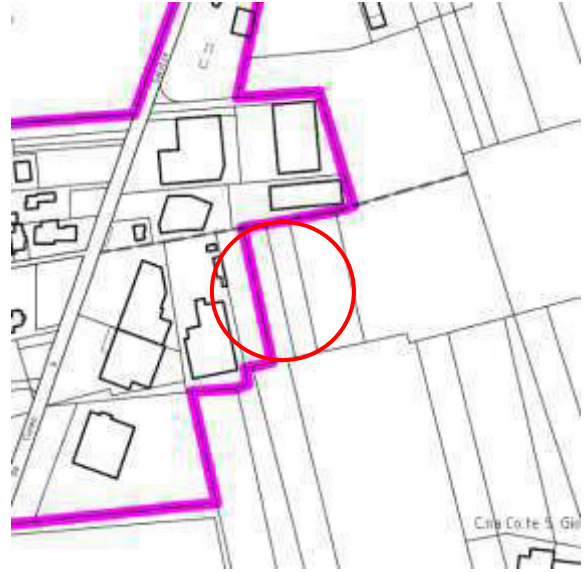
Area R4c Concentrico



Area R5r2 San Chiaffredo



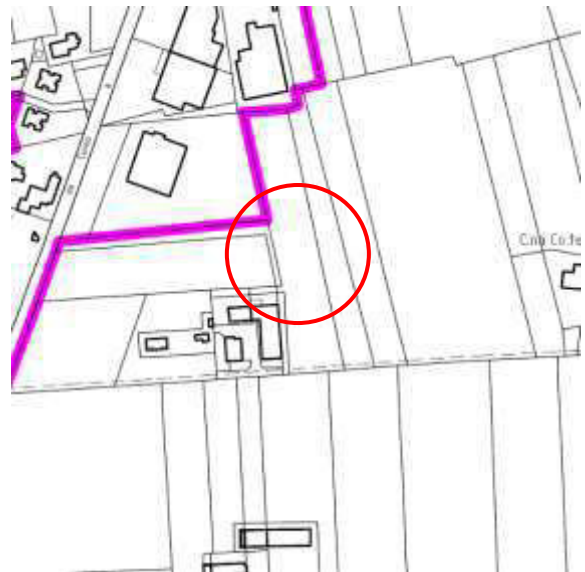
Area R5p Concentrico



Area P1a Via Laghi di Avigliana



Area P1a Via Laghi di Avigliana



Area P2h Via Laghi di Avigliana

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

REGIONE PIEMONTE BU38-19/09/2013

Deliberazione della Giunta Regionale 9 settembre 2013, n. 16-6342

L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni. Comune di BUSCA (CN). Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente denominata "Variante 2006 al P.R.G.C.". Approvazione.

A relazione del Vicepresidente Pichetto Fratin:

Premesso che il Comune di Busca - dotato di Piano Regolatore Generale Comunale regolarmente approvato con D.G.R. n. 64-4468 in data 4.3.1991 e successivamente variato - nel rispetto dei disposti fissati dagli artt. 15 e 17 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e delle indicazioni contenute nella Circolare del P.G.R. n. 16/URE in data 18.7.1989, provvedeva ad adottare, con deliberazione consiliare n. 9 in data 16.3.2009, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 10 in data 16.3.2010, il progetto definitivo della Variante allo Strumento Urbanistico Generale Comunale vigente, denominata "Variante 2006 al P.R.G.C.";

constatato che:

- la Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, con relazione in data 21.9.2011, rinviava, ai sensi del 13° comma, ovvero del 15° comma, dell'art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i., all'Amministrazione Comunale interessata, la Variante allo Strumento Urbanistico in argomento affinché fossero apportate ai contenuti progettuali le modifiche e le integrazioni nella relazione formulate;

- l'Assessore Regionale all'Urbanistica, con nota n. 35137/DB0817PPU in data 3.10.2011, nel condividere la succitata relazione della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, trasmetteva la relazione stessa al Comune di Busca, specificando i tempi per le controdeduzioni comunali ed il vincolo di salvaguardia alle osservazioni formulate, ivi comprese le ulteriori indicazioni procedurali esplicitate;

atteso che il Comune di Busca, con deliberazione consiliare n. 16 in data 31.5.2012, successivamente integrata con deliberazione consiliare n. 9 in data 4.4.2013, ha provveduto a controdedurre alle osservazioni formulate dalla precitata Direzione Regionale, predisponendo la relativa documentazione tecnica opportunamente modificata in conseguenza dei rilievi accolti;

preso atto che le valutazioni relative agli aspetti ambientali strategici e di compatibilità ambientale, sviluppate ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. ed alla luce delle disposizioni stabilite con D.G.R. n. 12-8931 in data 9.6.2008, sono contenute nel parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S. in data 20.6.2011, allegato alla Determina Dirigenziale - Codice DB0805 - n. 420 in data 21.6.2011, nel Piano di Monitoraggio contenuto nel fascicolo Rapporto Ambientale adottato con deliberazione consiliare n. 16 in data 31.5.2012 e nella Dichiarazione di Sintesi in data 9.8.2013, che costituiscono gli allegati documenti "B", "C" e "D", parti integranti del presente provvedimento;

dato atto che, sulla base del precedente richiamato parere della Direzione Regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, del parere sulla V.A.S. e delle definitive valutazioni espresse in data 2.8.2013 dal Responsabile del Settore, territorialmente competente, della Direzione Regionale stessa, si ritiene meritevole di approvazione la Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Busca, denominata "Variante 2006 al P.R.G.C.",

adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 9 in data 16.3.2009, n. 10 in data 16.3.2010, n. 16 in data 31.5.2012 e n. 9 in data 4.4.2013, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.8.2013, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, finalizzate alla puntualizzazione e all'adeguamento, a norma di Legge, della proposta Variante ed alla tutela dell'ambiente e del territorio;

vista la Certificazione in data 31.7.2009 sottoscritta dal Segretario Comunale e dal Responsabile del Procedimento del Comune di Busca, attestante l'iter di formazione della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

ritenuto che il procedimento seguito appare regolare;

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

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

vista la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 16/URE in data 18.7.1989;

visti i pareri del Settore Regionale di Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico in data 22.2.2011 prot. n. 13613, in data 17.12.2012 prot.n. 93925 ed in data 1.7.2013 prot. n. 46451/DB14/20;

vista la Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo n. 2001/42/CE, il D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. n. 4/2008 recanti norme in materia ambientale, nonché la D.G.R. n. 12-8931 in data 9.6.2008 relativa ai primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi;

vista la documentazione relativa alla Variante al P.R.G.C. vigente, che si compone degli atti ed elaborati specificati al successivo art. 4 del deliberato;

vista la Legge Regionale 25.3.2013 n. 3 e s.m.i., con particolare riferimento all'art. 89 (Disposizioni transitorie);

considerato che le previsioni urbanistiche generali e le norme di attuazione della Variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente del Comune di Busca, dovranno essere ulteriormente adeguate alle nuove norme urbanistiche regionali in materia di tutela ed uso del suolo, previste dalla L.R. 25.3.2013 n. 3 e s.m.i.;

considerato infine che il procedimento di formazione e di approvazione delle previsioni urbanistiche generali in questione è stato avviato precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 25.3.2013 n. 3, ai sensi della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. e che pertanto la conclusione dell'iter di approvazione può ancora avvenire nel rispetto delle procedure disciplinate dagli artt. 15 e 17 della suddetta L.R. n. 56/1977, nel testo vigente sino alla data di entrata in vigore della L.R. n. 3/2013, secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 89 della stessa L.R. 25.3.2013 n. 3 e s.m.i.;

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

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi del D.Lgs. n. 152 in data 3.4.2006 e s.m.i. ed in qualità di Autorità competente per la V.A.S., sulla base delle disposizioni stabilite con D.G.R. n. 12-8931 in data 9.6.2008, in relazione alla compatibilità ambientale, gli esiti del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, costituiti dall'allegato documento "B" relativo al Parere dell'Organo Tecnico Regionale per la V.A.S. in data 20.6.2011, unito alla Determina Dirigenziale - Codice DB0805 - n. 420 in data 21.6.2011, dall'allegato documento "C" relativo alle Misure e Programma di Monitoraggio, estratto dal fascicolo Rapporto Ambientale adottato con deliberazione consiliare n. 16 in data 31.5.2012 e dall'allegato documento "D" relativo alla Dichiarazione di Sintesi in data 9.8.2013, parti integranti del presente provvedimento, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati della Variante al vigente P.R.G.C. del Comune di Busca, delle modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.8.2013.

ART. 2

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni e secondo le disposizioni transitorie di cui all'art. 89 della L.R. 25.3.2013 n. 3 e s.m.i., la Variante al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Busca, in Provincia di Cuneo, denominata "Variante 2006 al P.R.G.C.", adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 9 in data 16.3.2009, n. 10 in data 16.3.2010, n. 16 in data 31.5.2012 e n. 9 in data 4.4.2013, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 2.8.2013, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni, nonché le prescrizioni in materia sismica di cui alla D.G.R. 19.1.2010 n. 11-13058 ed alla D.G.R. 12.12.2011 n. 4-3084 e s.m.i..

ART. 3

Con l'approvazione della presente Variante - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 2 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Busca (CN) si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I), approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 4

La documentazione costituente la Variante 2006 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottata dal Comune di Busca (CN), debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazioni Consiliari n. 9 in data 16.3.2009 e n. 10 in data 16.3.2010, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Elab.Tav. 1 Relazione
- Fasc. Allegato tecnico
- Tav. 2 Insieme territoriale in scala 1:25.000
- Tav. 3A Assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 3B Assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 3C Assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 4^o Concentrico in scala 1:2.000
- Tav. 4B Concentrico in scala 1:2.000
- Tav. 4C Concentrico in scala 1:2.000

- Tav. 5 San Chiaffredo in scala 1:2.000
 Tav. 6 Bosco-Castelletto-San Giuseppe-San Vitale in scala 1:2.000
 Tav. 7 Area Gb - Kartodromo in scala 1:2.000
 Tav. 8 Centro Storico in scala 1:1.000
 Elab.Tav. 9 Norme di Attuazione
 Fasc. Tabelle di zona
 Tav. A Individuazione cartografica modifiche previste in Variante 2006 assetto generale in scala 1:5.000
 Tav. B Individuazione cartografica modifiche previste in Variante 2006 assetto generale in scala 1:5.000
 Tav. C Individuazione cartografica modifiche previste in Variante 2006 assetto generale in scala 1:5.000
 Elab.Tav. D Norme di attuazione testo integrato con le modifiche per il definitivo
 Fasc. Verifica di compatibilità acustica – relazione descrittiva
 Fasc. 1.1.Schede geologico tecniche sulle aree di previsione urbanistica
 Elab. 1 Relazione e normativa geologica
 Elab. 2 Analisi del rischio idraulico
 Tav. 1/a Carta geomorfologica dei dissesti della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore - Settore occidentale in scala 1:10.000
 Tav. 2/a Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Settore occidentale in scala 1:10.000
 Tav. 1/b Carta geomorfologica dei dissesti della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore - Settore orientale in scala 1:10.000
 Tav. 2/b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - Settore orientale in scala 1:10.000
 Fasc. Rapporto ambientale
 Tav. 1a Tavola fuori testo allegata al rapporto ambientale "Individuazione interventi, aree omogenee e beni culturali – ambientali sulla base del progetto preliminare della variante 2006" in scala 1:5.000
 Tav. 1b Tavola fuori testo allegata al rapporto ambientale "Individuazione interventi, aree omogenee e beni culturali – ambientali sulla base del progetto preliminare della variante 2006" in scala 1:5.000
 Tav. 1c Tavola fuori testo allegata al rapporto ambientale "Individuazione interventi, aree omogenee e beni culturali – ambientali sulla base del progetto preliminare della variante 2006" in scala 1:5.000
 Fasc. Sintesi non tecnica
 Fasc. Raffronti tra processo di valutazione e formazione del piano
 Fasc. Osservazioni in materia urbanistica (e Tavole A-B-C – Localizzazione osservazioni – Allegato 21bis in scala 1:5000)
 Fasc. Osservazioni e controdeduzioni sul rapporto ambientale
 Fasc.1.2. Schede geologico-tecniche sulle aree interessate dalle opere pubbliche di particolare importanza
 Foglio Certificazione di verifica del quadro dei dissesti redatta dal geologo Fabrizio Cambursano datata 11.3.2010;
 Fasc. Scheda quantitativa dei dati urbani
 Tav. 3° Individuazione cartografica – infrastrutture a rete negli ambiti edificati e sull'uso agricolo del territorio: Concentrico in scala 1:2000
 Tav. 3b Individuazione cartografica – infrastrutture a rete negli ambiti edificati e sull'uso agricolo del territorio: Concentrico in scala 1:2000

- Tav. 3c Individuazione cartografica – infrastrutture a rete negli ambiti edificati e sull'uso agricolo del territorio: Concentrico in scala 1:2000
- Tav. 3d Individuazione cartografica – infrastrutture a rete negli ambiti edificati e sull'uso agricolo del territorio: San Chiaffredo in scala 1:2000
- Tav. 3e Individuazione cartografica – infrastrutture a rete negli ambiti edificati e sull'uso agricolo del territorio: Bosco, Castelletto, San Giuseppe, San Vitale in scala 1:2000
- Tav. 1 Individuazione cartografica varianti parziali al PRGC art. 17, 7° comma L.R. 56/77 e L. 41/1997 - Aree di completamento art. 85, 5° comma L.R. 56/77 in scala 1:7500
- Tav. 2° Individuazione cartografica – aree per standard urbanistici artt. 21-22 L.R. 56/77 in scala 1:5000
- Tav. 2b Individuazione cartografica – aree per standard urbanistici artt. 21-22 L.R. 56/77 in scala 1:5000
- Tav. 2c Individuazione cartografica – aree per standard urbanistici artt. 21-22 L.R. 56/77 in scala 1:5000;

- Deliberazioni Consiliari n. 16 in data 31.5.2012 e n. 9 in data 4.4.2013, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. Relazione integrativa
- Elab. Norme di Attuazione e tabelle di zona (testo con evidenziazioni modifiche)
- Elab. Norme di Attuazione e tabelle di zona (testo coordinato)
- Elab. Raffronti tra processo di valutazione e formazione del piano
- Elab. Rapporto ambientale
- Tav. 3° Assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 3B Assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 3C Assetto generale in scala 1:5.000
- Tav. 4° Concentrico in scala 1:2.000
- Tav. 4B Concentrico in scala 1:2.000
- Tav. 4C Concentrico in scala 1:2.000
- Tav. 5 San Chiaffredo in scala 1:2.000
- Tav. 6 Bosco-Castelletto-San Giuseppe-San Vitale in scala 1:2.000
- Tav. 7 Area Gb - Kartodromo in scala 1:2.000
- Tav. 8 Centro Storico in scala 1:1.000
- Tav. 9 Stralcio PRG con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s.m. ed i. in scala 1:2.000
- Tav. 3A.bis Assetto generale con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav. 3B.bis Assetto generale con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav. 3C.bis Assetto generale con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000
- Tav. 4A.bis Concentrico con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:2.000
- Tav. 4B.bis Concentrico con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:2.000
- Tav. 4C.bis Concentrico con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:2.000
- Tav. 5.bis San Chiaffredo con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:2.000

Tav. 6.bis Bosco-Castelletto-San Giuseppe-San Vitale con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:2.000

Tav. 7.bis Area GB - Kartodromo con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:2.000

Elab. 1 Relazione e normativa geologica

Elab. 1.1. Schede geologico tecniche sulle aree di previsione urbanistica

Elab. 1.2. Schede geologico tecniche sulle aree interessate dalle opere pubbliche di particolare importanza

Tav. 1/a Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore in scala 1:10.000, Settore occidentale

Tav. 1/b Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10.000, Settore orientale

Tav. 2/a Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000, Settore occidentale

Tav. 2/b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000, Settore orientale

Tav. 3 Carta idrogeologica in scala 1:10.000

Elab.1/2013/GEO Relazione e normativa geologica

Elab.1.1/2013/GEO Schede geologico tecniche sulle aree di previsione urbanistica

Elab.1.2/2013/GEO Schede geologico tecniche sulle aree interessate dalle opere pubbliche di particolare importanza

Tav. 1/a/2013/GEO Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore in scala 1:10.000, Settore occidentale

Tav. 1/b/2013/GEO Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, in scala 1:10.000, Settore orientale

Tav. 2/a/2013/GEO Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000, Settore occidentale - Ingrandimento concentrico in scala 1:2.500

Tav. 2/b/2013/GEO Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000, Settore orientale

Tav. 3/2013/GEO Carta idrogeologica in scala 1:10.000

Tav. 3A.bis/2013 Assetto generale con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5.000

Tav. 3B.bis/2013 Assetto generale con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:5.000

Tav. 4A.bis/2013 Concentrico con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:2.000

Tav. 4B.bis/2013 Concentrico con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:2.000.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della Lr. 22/2010.

(omissis)

Allegato



- 2 AGO. 2013

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 16-6342
in data 9/9/2013 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G. vigente del
Comune di BUSCA (CN).

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della
l.r. 5.12.1977 n° 56 e s.m.l..

MODIFICHE CARTOGRAFICHE:

La tav.2 "Insieme territoriale" scala 1:25.000 adottata con la D.C. 9 del 16.3.2009 deve
intendersi aggiornata nei contenuti per adeguamento alle restanti tavole di "Variante 2006"
come modificate ed approvate.

La tavola n. 8 "Centro storico scala 1:1.000", deve intendersi integrata nei contenuti della
parte denominata "Tavola B" e nella legenda in modo da riportare e richiamare puntualmente
tutte le delimitazioni di vincolo di "Mantenimento e restauro delle facciate esistenti" come
riportate dalla tavola n° 9 di PRG e originariamente previsto dalla tavola n° 8 di progetto
definitivo della "Variante 2006" in oggetto.

Tutte le tavole di progetto in scala 1:2000 e 1:5000 e quelle con identico contenuto ma con
sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica devono intendersi
modificate:

- nelle previsioni residenziali: mediante lo stralcio dell'area R5b1, da reinserire in ambito H1
e del maggior settore di area R 3.0, situato ad ovest di via Pcs di Villamarina, da eliminare
unitamente al circostante, improprio, "Perimetro Strumento Urbanistico Esecutivo" e inserire
nel contiguo ambito H2;
- nella definizione delle strade e relativi vincoli: portando a m. 20,00 le fasce di arretramento
della viabilità pubblica esistente e prevista entro le restanti aree agricole H2; ampliando a m.
30,00 m. la profondità della fascia di rispetto da osservarsi nei confronti della viabilità di
circonvallazione prevista marginalmente all'area P1a di Strada Tagliata Sottana,
- nelle indicazioni relative alle ferrovie: evidenziando le fasce di rispetto relative alla direttrice
Saluzzo-Cuneo anche all'interno dell'area Gb e delle aree produttive "P1a" interessate;
- nella individuazione dei beni culturali: rettificando le indicazioni relative alla Chiesa di S.
Rocco (edificio vincolato "d") ora erroneamente riportate in riferimento alla cappella di
Madonna di Loreto; individuando quest'ultima cappella e quella di S. Giacomo (ora
evidenziata con semplice cerchietto) con la simbologia e numerazione da prevedersi per i
beni di cui al punto 4 dell'art. 28 delle Norme di attuazione; ampliando la delimitazione
dell'area di pertinenza della Villa Rigras in modo da comprendere tutta l'area del parco;
- nella classificazione dell'area a servizi "G" situata ad est dell'area R5e ed incuneata tra le
SP n. 188 e la ferrovia, rettificandola in "S3"
- nella legenda: aggiungendo al testo in parentesi posto dopo le parole "limite zona di
rispetto", le parole "e dei pozzi idropotabili".

Nelle tavole riportanti le previsioni di Variante 2006 "con sovrapposizione delle classi di
idoneità all'utilizzazione urbanistica" (tavole con numerazione seguita da "bis.2013" e tavole:
3C.bis, 4C.bis, 5.bis, 6.bis e 7.bis adottate nel 2012), devono inoltre intendersi puntualmente
riportate ed evidenziate con apposita campitura e sigla "Ea" le aree individuate e classificate
come "incisione del reticolo idrografico minore (Ea)" nelle tavole 2/a/2013GEO e
2/b/2013GEO in scala 1:10.000.



Nelle legende delle stesse tavole "con sovrapposizione delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica" i rimandi relativi alle varie delimitazioni e classificazioni operate dal geologo, devono intendersi perfezionati:

- sostituendo le parole: "Delimitazione classi individuate dal P.A.I.", con: "Delimitazione classi individuate ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/LAP 1996";
- aggiungendo ai rimandi relativi alle fasce Ee le indicazioni necessarie a richiamare la presenza delle predette "incisioni del reticolo idrografico minore (Ee)";
- inserendo, dopo le parole: "Perimetro frane", la precisazione: "del P.A.I."

MODIFICHE NORMATIVE

Art.2 - Efficacia e campo di applicazione

Al termine dell'articolo deve intendersi inserita la seguente precisazione: "L'individuazione cartografica della nuova previsione di viabilità di circonvallazione a sud del capoluogo che al momento non risulta del tutto compresa entro la delimitazione dei corridoi infrastrutturali della rete viabilistica prevista dal FTP, deve ritenersi indicativa e pertanto da subordinare a futura Variante che ne determinerà l'effettiva fattibilità e l'esatta ubicazione dei tracciati ed opere stradali d'intesa con i competenti uffici provinciali."

Art.3 - Elaborati del PRG

A conclusione dell'articolo si intende aggiunto il seguente testo:

"Si precisa che gli elaborati prescrittivi a cui si dovrà fare riferimento nella fase attuativa di piano sono costituiti dai fascicoli, tavole di progetto ed elaborati di indagine della "Variante 2006" come integrati e/o sostituiti con le DD.CC. n. 16 del 31.5.12 e n. 9 del 16.3.2013 ed ulteriormente modificati "ex officio" con la D.G.R. del 2013 di approvazione regionale."

Art. 15 - Vincoli ambientali

Al punto 1., 5° trattino: le parole "fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte" devono intendersi stralciate; inoltre, dopo il testo in parentesi, devono intendersi aggiunte le seguenti parole: "per gli stessi si richiamano, per quanto applicabili, le "prescrizioni" dell'art. 14 delle norme di attuazione del P.P.R. adottato con D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975."

Al punto 2., primo trattino: deve intendersi aggiunto il seguente disposto "Tale norma si applica ai corsi d'acqua pubblici e/o demaniali."

Al punto 2, quarto trattino: dopo le parole "(art. 27 L.R.U. commi 5)", si intende aggiunta la frase: "per le aree di nuovo intervento previste dalla "Variante 2006" si richiama quanto prescritto dalle vigenti normative sanitarie statali con particolare riguardo all'art. 338 del T.U. leggi sanitarie."

Al punto 2., disposto conclusivo: la frase che recita "qualora detta fascia sia oggetto...omissis...di P.R.G." deve intendersi sostituita con le seguenti parole: "Qualora i pozzi vengano definitivamente chiusi o approvata una riduzione che consenta la conferma delle locali previsioni di intervento, la ridefinizione o la totale soppressione del vincolo potrà intendersi recapita quale semplice agglomerato senza ricorso alle procedure di Variante; in caso contrario si richiama quanto successivamente disposto dalla normativa d'area (art. 22)."

Al termine dello stesso punto 2. deve intendersi aggiunto il seguente disposto:

"Per l'impianto di depurazione "G" esistente in prossimità dello scalo ferroviario si richiama la coerenza delle fasce di rispetto derivanti dalla vigente normativa di settore (Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque e art. 31 del P.T.A.) anche



se non rappresentate cartograficamente; delle fasce decadranno automaticamente con la chiusura dell'impianto."

A conclusione del punto 3., il testo corrispondente all'ultimo trattino deve intendersi stralciato ed inserito il seguente disposto:

"Per la definizione delle fasce di rispetto da osservarsi nei confronti degli elettrodotti ad alta tensione, ora non rappresentate cartograficamente, si richiamano i disposti della L. 30/2001, del DPCM 8/7/2003 e di attenzione di cui alla D.G.R. 19 marzo 2007, n. 19-5515."

Dopo il punto 3 deve intendersi aggiunto il seguente punto: "4. di limitazione d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni dell'idoneità urbanistica del territorio e delle aree di intervento delimitate su specifiche cartografie e norme nel successivo articolo 35 per adeguamento al PAI ed alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP; articolo da ritenersi pertanto richiamato in tutte le "Tabelle di zone" anche se non espressamente citato alla voce VINCOLI".

Art. 18 - Norme per gli insediamenti residenziali a carattere storico artistico documentario

Al paragrafo "Prescrizioni", lettera B: Tipologia di intervento:

- dopo il punto 2 deve intendersi inserito il seguente punto: "2bis- Ai fini della tutela dell'assetto ambientale dell'area di centro storico si precisa che per gli edifici riportanti l'indicazione di 'Ristrutturazione' non saranno ammessi interventi estesi alla demolizione e ricostruzione o sostituzione di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e che gli interventi di ristrutturazione urbanistica in centro storico saranno ammessi esclusivamente nell'unico ambito appositamente individuato sulla tav. 8 (1:1.000)."

Art. 19 - Norme per gli insediamenti residenziali a carattere documentario...

Al paragrafo "Prescrizioni" lettera B, punto 1, deve intendersi aggiunto il seguente testo: "Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si richiama quanto previsto nel precedente art. 18 fatta salva la possibilità di applicazione di quanto in seguito eccezionalmente previsto alla lettera C, punto 6."

Art. 22 - Norme per gli insediamenti residenziali di nuovo impianto

Ogni riferimento all'area R5b1 deve intendersi stralciato.

Al paragrafo "C. Consistenza edilizia", punto 1, lettera e, dopo le parole "fabbricato più alto" devono intendersi inserite le parole: "se maggiore".

Nel secondo comma del paragrafo "Condizioni": I dati relativi alle aree per servizi S3 devono intendersi ridefiniti considerando che l'area R5b1 viene integralmente stralciata.

A conclusione del paragrafo "Condizioni" si inserisce il seguente disposto: "Per l'area R5b di frazione S. Chiaffredo si stabilisce che in fregio all'area a parcheggio - sia sul fronte strada che sul lato esposto a nord - dovrà essere realizzata una quinta arborea e arbustiva atta a ridurre l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a migliorare la connessione visiva con le aree agricole limitrofe."

Nel testo dell'8° comma del paragrafo "Vincoli":

- le parole "da parte della Regione" sono da intendersi stralciate;
- dopo le parole "152/06", sono da intendersi inserite le parole "e s.m.";

- dopo le parole "tale individuazione", sono da intendersi inserite le parole: "le previsioni di zona sono da ritenersi indicative in quanto";

- a conclusione dello stesso 8° comma deve intendersi aggiunto il seguente disposto:

"Qualora la definizione delle zone di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi in oggetto comporti la evidente necessità di una sostanziale revisione delle previsioni urbanistiche di piano il Comune procederà al loro recepimento mediante le procedure di Variante."

Al conclusione dello stesso paragrafo "Vincoli" devono intendersi inseriti i seguenti commi:



"Per i S.U.E. delle aree R5g e R5g1 l'A.C. potrà predisporre un progetto di coordinamento come sopra.

Per l'attuazione dell'area R5f3 dovrà essere garantita la compatibilità della destinazione residenziale con le attività produttive della contigua area P1a.

Per le aree di nuovo impianto residenziale interessate dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione (es. aree: R5br, R5o1, R5o8, R5r1 ecc.) ed in particolare per l'area R5g2 e connesse aree S2 ed S4, attraversate da nord a sud da una doppia linea di elettrodotti, si richiama quanto stabilito dall'art. 15 delle presenti norme."

Art. 23 - Norme per gli insediamenti residenziali di progetto urbano

I rimandi alla "tav.4 in scala 1:2000 del P.R.G." ed alla "tavola di P.R.G. n.4/98" che compaiono rispettivamente nelle pagine n. 39 e 41 sono da intendersi sostituiti con le parole "tavola n° 4A/4B".

Al paragrafo "Vincoli", dopo le parole "presenti Norme" deve intendersi aggiunto il seguente testo: "e del vincolo ex D. Lgs. 42/2004 gravante sull'edificio individuato con la lettera 'Z'".

Art. 24 - Norme per le aree per servizi locali

Dopo il secondo comma deve intendersi inserito il seguente testo:

"Per quanto attinente alla eventuale reiterazione di vincoli espropriativi operata dalla Variante 2006 si rimanda ai provvedimenti che l'A.C. ha adottato o adotterà ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/2001 per l'eventuale indennizzo ai privati."

Il testo del penultimo comma del paragrafo "Condizioni" deve intendersi trasferito nel paragrafo "Vincoli" e riformulato ed integrato come segue: "Per l'area S2 attigua alla cappella di S.Stefano e per le aree S2a ed S3 poste alla confluenza del rio Talù nel Maira si richiamano i vincoli derivanti dal seguente art. 28."

A conclusione dello stesso paragrafo "Condizioni" deve intendersi inserito, quale penultimo comma, il seguente testo: "L'area a servizi pubblici S5 individuata a margine dell'area P1a di Via Tagliata Soltana è principalmente destinata alla realizzazione di una idonea schematura a verde con alberi d'alto fusto e siepi sempre verdi autoctone, con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento ai sensi del 7° c. dell'art. 27 della L.R. 56/77."

Al paragrafo "vincoli" deve intendersi aggiunto il seguente disposto: "Per l'attività di motocross innanzi citata e per lo svolgimento di attività fuoristrada si richiamano i disposti della L.R. 32/1982 e s.m."

Art. 25 - Norme per le aree ad impianti di interesse generale

Al capitolo "Norme particolari per l'area Gb-Sportiva":

- nel paragrafo "C. Consistenza edilizia", lettera f: le parole "o 1/3 ribaltamento del fabbricato più alto" devono intendersi stralciate;

- nel paragrafo "Condizioni": a conclusione del disposto finale in cui si prevede l'assoggettamento dell'area Gb a verifica di VIA, deve intendersi aggiunto il seguente testo: "Detta verifica dovrà porre particolare attenzione alla compatibilità degli interventi, da considerare nel loro complesso, con la modesta viabilità locale e con le reti infrastrutturali esistenti ed i relativi vincoli di arretramento e sicurezza; considerare le possibili ricadute sugli accessi dalla viabilità comunale e provinciale; definire adeguate misure di mitigazione atte a contenere gli eventuali impatti sul sistema ambientale e paesaggistico."

Al capitolo "Norme particolari per l'area Gc- Rieettiva-Alberghera",

- nel paragrafo Prescrizioni, lettera C. "Consistenza edilizia", sub-lettera f: le parole "della zona" e le parole "o 1/3 ribaltamento del fabbricato più alto" devono intendersi stralciate;



- nel paragrafo "Condizioni", dopo le parole "dell'art. 43 della L.R.U." devono intendersi inserite le parole "esteso all'intera area Gc", dopo le parole "all'art. 21 L.R.U." devono intendersi aggiunte le parole "ed alla L. 122/89 e s.m.";

- al testo del predetto paragrafo "Condizioni" deve inoltre intendersi aggiunto il seguente disposto: "Date le dimensioni e le destinazioni d'uso ammesse nell'area Gc in oggetto, assimilabili a quelle dei progetti segnalati al punto 46 dell'allegato B2 della L.R. 40/1998, in fase progettuale dovrà essere svolta la Verifica di assoggettabilità del progetto di intervento a VIA di competenza provinciale. Nel caso non ricorrano esattamente le condizioni enunciate al predetto punto 46 il progetto di intervento dovrà essere comunque sottoposto a Verifica di assoggettabilità di VIA ai sensi dell'art. 20 'Compatibilità di piani e programmi', comma 5, della medesima legge regionale, data anche la sua particolare localizzazione.";

- al secondo comma del paragrafo "Vincoli", il valore "25%" che compare nel testo del secondo trattino deve intendersi modificato in "30%"; inoltre a conclusione dello stesso comma (avente come capoverso "Valgono inoltre le seguenti specifiche prescrizioni") devono intendersi aggiunti i seguenti disposti:

"Fatte restando le eventuali maggiori limitazioni che emergeranno dalla eventuale fase di VIA si stabilisce che lo S.U.E. dovrà prevedere: recinzioni a vista, una fascia a verde piantumato con larghezza di almeno m. 30 dalla viabilità pedecollinare in progetto e di almeno m. 25 dal Rio Taluto, un arretramento delle costruzioni di m. 50 dalla predetta viabilità; si precisa che dette fasce a verde ed arretramenti costituiscono previsione strutturale di PRGC finalizzata alla tutela paesaggistica dei luoghi e delle vedute sulla retrostante area agricola e quinta collinare con parco e castello."

Art. 27 - Norme per le aree inedificabili agricole...

Al primo comma punto 29 deve intendersi aggiunto il seguente disposto: "Per la storica linea ferroviaria Busca-Dronero, ora dismessa e oggetto di alienazione, si richiamano i disposti della LR n. 5/2006 e, per quanto applicabili, quelli del D.P.R. 753/80".

Al primo comma, punto 3) la frase "fatta eccezione per....di abitati o edifici" si intende sostituita con "come individuato cartograficamente"; inoltre dopo le parole "...n. 16/URE del 9.12.87." si intende aggiunta la frase: "Per le aree di intervento della variante 2006 si richiama inoltre quanto prescritto dalle vigenti normative sanitarie statali con particolare riguardo all'art. 338 del T.U. leggi sanitarie."

Al primo comma, punto 4) deve intendersi aggiunto il seguente testo: "Detta fascia di rispetto, anche se non individuata in cartografia, dovrà essere osservata anche nei confronti della sorgente 'Fontana Torino' posta in prossimità dei confini comunali, captata per uso idropotabile dal Comune di Costigliole Saluzzo."

Art.28 - Beni culturali ambientali individuali dal PRG

A completamento di quanto disposto dal punto 1. si intende inserito il seguente testo:

"Per quanto attinente al punto c) si precisa che:

- l'ampia area per servizi pubblici S2 di località S.Stefano, oltre alla evidente incidenza paesaggistica, riveste un interesse storico-archeologico;
- le predelle aree S2a ed S3 poste alla confluenza dei torrenti sono inserite nel perimetro d'ambito R1 in quanto aree di integrazione storico-ambientale del centro storico cittadino."

Al termine dell'articolo devono intendersi inseriti i seguenti testi.

* 5 I numerosi edifici di impianto storico (es. S. Martino, S. Quintino, Bosco di Busca, Castellotto, S. Chialfredo, S. Giuseppe, Madonna del Campanile, S. Mauro, Cappelle di S. Sebastiano ecc.) che non vengono espressamente citati nei predetti elenchi in quanto ricadenti nelle aree per servizi pubblici S4 o nelle aree inedificabili di pregio ambientale 11', sono da intendersi individuati anche ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e s.m.i.



6 In attesa di più dettagliate indicazioni che saranno fornite dalla competente Soprintendenza, per gli interventi in località S. Martino e S. Quintino dovranno essere poste in atto particolari attenzioni per tutte le operazioni di scavo e riporto in prossimità degli ambiti che sono stati oggetto di ritrovamenti archeologici. Si richiamano i disposti dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.*.

All'elenco riportato al punto 4 devono intendersi aggiunti i seguenti edifici:

- *22 Cappella di S. Giacomo
- 23 Cappella di Madonna di Loreto*.

Art. 29 - Norme per le aree produttive agricole

Al paragrafo "B. Tipologia di intervento", punto 1, deve intendersi aggiunto il seguente testo: "Per l'operatività nelle aree agricole H2c, I11a e H2rc, si richiama quanto più dettagliatamente disposto nei seguenti paragrafi F1., F2. ed F3.*"

Al paragrafo F2.:

- Inserire quale primo trattino nell'elenco delle limitazioni la seguente prescrizione *- volume massimo recuperabile non superiore all'esistente senza possibilità di ampliamenti*;
- nel testo corrispondente all'attuale terzo trattino, dopo le parole* dovrà essere ricostruito* sono da intendersi inserite le parole "in loco".

Art. 30 - Norme per le aree produttive artigianali o produttive esistenti P1

Al paragrafo "vincoli" devono intendersi aggiunti i seguenti disposti:

"Le due aree P1a corrispondenti agli episodici interventi sorti nella parte nord del territorio comunale e segnalati con i numeri n. 69 e 70 nell'elenco degli interventi previsti dalla "Variante 2006", sono da intendersi come semplice riconoscimento dell'esistente e mantengono al loro interno la fascia di rispetto stradale: per quella ad est della strada 569 è ammesso l'ampliamento del 20% della superficie coperta esistente mentre per quella ad ovest (la n° 70 ricadente in classe geologica 3a) non sono ammessi ampliamenti.*"

Art. 32 - Norme per le nuove aree produttive... P3

Il testo del comma finale del paragrafo "Condizioni", riferito a disposti normativi da tempo superati o modificati, deve intendersi stralciato.

Art. 35 - Indagini geotecniche

- in premessa al testo dell'articolo deve intendersi inserito il seguente disposto: "Il territorio del Comune di Busca risulta inserito nella "Zona sismica 3" per effetto della D.G.R. n. 11-13058 del 10.1.2010 e pertanto da assoggettarsi alle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie finalizzate alla prevenzione del rischio sismico, attuative della nuova classificazione sismica del territorio come previsto dalla D.G.R. 12 dicembre 2011, n.4-3084.*"

- al testo del punto 9.1 deve intendersi aggiunto il seguente: "Per eventuali problematiche di individuazione delle estese ed articolate aree in oggetto, non sempre chiaramente leggibili o segnalate con la specifica sigla negli elaborati di progetto, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tavole 2a - 2b /2013GEO).*";
- al punto 10.1: le parole "località c.na Isala" sono da intendersi stralciate;
- al punto 11.1: le parole "c.na Rubino, Madonna del Pione, S.Martino" sono da intendersi stralciate;
- al punto 13: dopo le parole "Nelle aree di classe IIp,c e III", devono intendersi inserite le parole "dove ammissibile nel rispetto delle restrizioni contenute nel presente articolo".
- il testo del punto 14 deve intendersi integralmente stralciato e sostituito con il seguente:



"La classificazione alfanumerica 'CL. n.' che compare nelle tavole di progetto con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica deve intendersi riferita alla predetta classificazione in numeri romani utilizzata negli elaborati di indagine geologica."

art. 35 bis - Disciplina delle attività commerciali di cui alla l. R. 28/99

Prima del punto 1. deve intendersi inserito il seguente testo di premessa: "Fermo restando che il Comune procederà a verificare la compatibilità degli interventi proposti e del presente articolo appurando l'esigenza di eventuali modifiche per l'adeguamento del PRG alla vigente regolamentazione del settore commerciale come ulteriormente modificata con la DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, si stabilisce quanto segue:"

Art. 38 - Caratteristiche edilizie

Alla lettera O, ultimo trattino: sostituire le parole "m. 6 per rimanenti strade pubbliche o di uso pubblico" con "m. 10 per le strade vicinali private ad uso pubblico".

Tabelle di zona:

I contenuti normativi e quantitativi riportati dalle tabelle di zona allegata al fascicolo normativo devono intendersi opportunamente eliminati o aggiornati per adeguamento alle modifiche inanzi operale.

La tabella relativa alle aree 11 deve intendersi corretta considerando anche i maggiori dimensionamenti previsti in sede controdeduttiva.

Modifiche agli elaborati di indagine geomorfologica:

- Elaborato 1/2013/GEO - Relazione o normativa geologica - Gennaio 2013, punto 10: il testo dell'articolo 22 deve intendersi integralmente stralciato;

- Elaborati 1.1/2013/GEO e 1.2/2013/GEO, paragrafi "D) Contenuti della relazione geologica": le parole "e Torrente Talù (acqua pubblica 351/a) catastalmente indicato con il toponimo Rivo Belmonte - Comba della Braida - Rivo Taluto" che compaiono negli articoli n. 27 devono intendersi stralciate.

Modifiche agli elaborati di VAS

Il capitolo n. 9 "Misure di monitoraggio" del "Rapporto ambientale" deve intendersi trasferito su uno specifico fascicolo autonomo ed integrato nei contenuti con gli indici di "consumo di suolo della superficie infrastrutturata", di "dispersione dell'urbanizzato" e di "frammentazione da infrastrutturazione (FI)", con risultati da trasmettere annualmente agli uffici regionali, come previsto alle pagg. n° 2 e 3 della relazione di "Esame delle controdeduzioni adottate con D.C.C. n. 16 del 31.5.2012" trasmessa dal Settore Valutazione di Piani e Programmi con nota n. 463/DB0805 del 29.5.2013 che si allega.

Il Dirigente incaricato
di staff al Settore
arch. Giovanni FUSO

Il Dirigente
responsabile del Settore
arch. Franco VANDONE



Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
Divisione PRG (prg@regione.piemonte.it)

Sistema Valutazione di Piani e Programmi
valutazione.pianiprg@regione.piemonte.it

Prot. Int. n. 463 /DB0805 del 29 MAG 2013
Rif. int. n. 930 del 27.09.2012



Al Settore Progettazione,
Assistenza, Copiarizzazione -
Provincia di Cuneo

Oggetto: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica
DIR 2001/42/CE - D.Lgs. n. 152/2006, Parte II, Titolo I - D.G.R. n. 12-
8931/2008
Comune di Busca (CN) - Variante 2006 al P.R.G.C.
L.R. n. 56/1977 s.m.l.
Pratica n. AS0617
Esame controdeduzioni adottate con D.C.C. n. 10 del 31.05.2012

Con riferimento alla nota del Settore Organizzazione Procedurale e Organizzativa (prot. n. 31475 del 27.09.2012) con cui è stata assegnata al settore scrivente la pratica in oggetto ai fini dell'espletamento della valutazione sotto il profilo ambientale,

Chiarito con la comunicazione della Direzione del 19 dicembre 2012, che, in assenza del ruolo dell'OIR per la VAS, le valutazioni inerenti gli aspetti ambientali del "PRG controdedotti", nonché la predisposizione della Dichiarazione di Sintesi, sono stilate dal Settore Valutazione di Piani e Programmi con la collaborazione del competente Settore territoriale.

A seguito di incontro con il Settore territoriale interessato svoltosi in data 12.03.2013, si forniscono di seguito le considerazioni richieste, fornite ai soli fini interni per l'espletamento degli adempimenti istruttori di competenza della Direzione ai fini dell'approvazione del piano.

ASPETTI METODOLOGICI

Piano di monitoraggio

Per quanto concerne il Piano di Monitoraggio, finalizzato ad assicurare il controllo degli eventuali impatti ambientali derivanti dall'attuazione della Variante, nonché la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, si ritiene opportuna l'integrazione della documentazione predisposta con gli indici di seguito richiamati, funzionali all'esigenza



di valutare le ricadute della Variante sul consumo di suolo, sulla frammentazione ambientale del territorio comunale, sulla dispersione dell'urbanizzato e sulla percezione del paesaggio.
Si evidenzia, inoltre, che il Piano di Monitoraggio, integrato come sopra specificato, dovrà costituire un fascicolo autonomo all'atto dell'approvazione della Variante.

Gli indici illustrati dovranno integrare il capitolo 9 "Misure di monitoraggio" del Rapporto Ambientale (pag. 104), che ha recepito parzialmente quanto richiesto nel parere motivato dell'OTR Regionale (nota prot. 23566 del 22.06.2011).

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA	
$CSI = (I/Su) \times 100$	I = Superficie infrastrutturata ¹ (ha) Su = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Contiene il dato della superficie infrastrutturata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100.
Unità di misura	Percentuale
Commenti	Consente di valutare l'area consumata da parte delle infrastrutture all'interno di un dato territorio.

INDICE DI DISPERSIONE DELL'URBANIZZATO	
$Dsp = [(Dud + Su) / Su] \times 100$	Dud = Superficie urbanizzata discontinua ² (m ²) Su = Superficie urbanizzata totale ³ (m ²) Su = superficie urbanizzata totale (m ²)
Descrizione	Rapporto tra la Superficie urbanizzata discontinua sommata alla Superficie urbanizzata totale e la superficie urbanizzata totale nella superficie territoriale di riferimento.
Unità di misura	Percentuale
Commenti	Consente di verificare la dispersione dell'urbanizzato relativamente alla densità dell'urbanizzato.

¹ Porzione di territorio, che si sviluppa al di fuori della superficie urbanizzata, ospitando il sedime di un'infrastruttura fissa di trasporto o la sua linea di pertinenza o l'area di una piattaforma logistica o aeroportuale. È misurabile sommando le superfici dei sedimi delle infrastrutture fisse di trasporto e delle relative linee di pertinenza e delle superfici delle piattaforme logistiche e aeroportuali situate nella superficie territoriale di riferimento.

² Porzione di territorio dove la densità dell'urbanizzato è compresa tra il 50% e il 30%. È riferita ad aree edificate dove la presenza di spazi vuoti è venuta in modo significativo.

³ Porzione di territorio dove la densità dell'urbanizzato è inferiore al 30%. È riferita ad aree scarsamente edificate dove la presenza di spazi vuoti/verdi è predominante; gli edifici isolati e sparsi sul territorio sono caratterizzati da attività agricole o da aree naturali.



INDICE DI FRAMMENTAZIONE DA INFRASTRUTTURAZIONE (IFI)	
$IFI = Lf \cdot Str$	Lf = Lunghezza dell'infrastruttura (decurtato dei tratti in tunnel e di viadotto) (m) Str = Superficie territoriale di riferimento (m^2)
Definizione	-
Unità di misura	m/m^2
Considerazioni	Consente di valutare la frammentazione derivante dall'infrastrutturazione; maggiore è il valore dell'indice maggiore è la frammentazione

I risultati del monitoraggio dovranno essere trasmessi annualmente, entro il mese di gennaio, alla Direzione Regionale Programmazione Strategica, Settore Valutazione di Piani e Programmi, per via telematica all'indirizzo mail: valutazione.pianirog@regione.piemonte.it.

ASPETTI AMBIENTALI

Il parere motivato espresso dall'OTR per la VAS in merito alla Variante 2006 al P.R.G.C. del Comune di Busca, aveva posto l'attenzione su aspetti inerenti le ricadute del nuovo strumento di pianificazione sullo stato qualitativo di diverse componenti ambientali e paesaggistiche, con particolare attenzione alle criticità potenzialmente determinate dalle nuove aree di espansione residenziale e industriale e dalle previsioni viabilistiche.

La *Relazione Integrativa* e il documento *Rifronti tra il processo di valutazione e formazione del Piano* riassumono le criticità emerse in fase di istruttoria del Progetto definitivo e illustrano le modifiche e le integrazioni conseguentemente apportate alla Variante dall'Amministrazione comunale, mentre le *Note di attuazione* introducono nuove prescrizioni finalizzate ad affinare e rafforzare il sistema delle misure di mitigazione e compensazione previste per minimizzare gli impatti e garantire una maggiore coerenza delle azioni rispetto al contesto ambientale e paesaggistico.

In estrema sintesi, l'analisi di tale documentazione ha evidenziato gli approfondimenti e le modifiche apportate, in sede contraddittoria, ai contenuti e alle previsioni della Variante in merito alla necessità di:

- precisare adeguate misure di tutela ambientale e paesaggistica dell'area precollinare;
- garantire il corretto inserimento nel contesto locale dei nuovi tratti di viabilità previsti e, in particolare, del tracciato di collegamento tra la SR 589 e la SP Busca-Dronero, al fine di evitare interferenze con la cinta murata di interesse storico-culturale della Cascina Belvedere;
- mantenere e garantire la funzionalità del reticolo irriguo a fronte delle trasformazioni indotte dalla realizzazione di nuove aree residenziali e produttive individuate dalla Variante;
- regolamentare le aree per attività sportive (crossdromo, trial, kartodromo), prevedendo in particolare l'obbligo per l'area del kartodromo di assoggettabilità a verifica di VIA ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/1998;
- contenere e mitigare le problematiche ambientali connesse all'incremento dei livelli di inquinamento acustico e atmosferico, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e di



- produzione di rifiuti urbani e speciali;
- evitare l'esposizione dei nuovi insediamenti a eventuali forme di inquinamento elettromagnetico, prescrivendo nelle *Norme di attuazione* il rispetto della normativa vigente in materia;
- garantire la compatibilità dei nuovi interventi delineati dalla Variante rispetto ai caratteri ambientali e paesaggistici locali, sia sotto il profilo morfologico (impianto e disegno urbanistico, caratteri tipologico-compositivi degli edifici), che scenico-percettivo (salvaguardia delle visuali, definizione dell'immagine dei luoghi), che ecosistemico (disegno, organizzazione ed entità del verde previsto).

L'analisi della documentazione sopra richiamata ha evidenziato che le controdeduzioni predisposte dal Comune hanno dato seguito, in buona misura, alle osservazioni regionali, colmando anche alcune carenze analitiche evidenziate nel parere motivato dell'OTR VAS. Peveragno, tuttavia, alcune criticità relative alle previsioni di nuove aree di espansione o di aree per attività sportive.

Di seguito, con specifico riferimento a tali previsioni viene fornita una breve sintesi delle osservazioni effettuate dall'autorità competente per la VAS e delle relative controdeduzioni apportate dall'Amministrazione Comunale.

1. Il Parere motivato richiamava la necessità di riconsiderare le previsioni di espansione residenziale, che presentano criticità sia in termini di localizzazione che di dimensionamento, valutando lo stralcio dalle aree R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, R5o6, R5g, R5g1, R5d3, R5r1 e R5b1.

Area R5o6 e R5d3

Il Piano controdedotto ha previsto lo stralcio dell'area R5o6, che è stata associata a quella per servizi e impianti di interesse generale Gc, accentuandone ulteriormente l'impatto ambientale e paesaggistico. Si rimanda al punto 5 per uno specifico approfondimento delle criticità riscontrate e delle misure di mitigazione e compensazione che si ritiene necessario attivare per garantire la sostenibilità dell'intervento.

L'area R5d3 è stata invece ridimensionata in termini di superficie, così da allineare il nuovo intervento all'edificazione conigua già esistente, prevedendo altresì alcune prescrizioni normative finalizzate a contenere l'altezza e a migliorare l'accesso veicolare.

Area R5o1, R5o2, R5o3, R5o4 e R5

La *Relazione Integrativa* motiva la previsione delle aree R5o1, R5o2, R5o3, R5o4 e R5o5 in funzione della loro localizzazione d'insieme. Esse occupano, infatti, un ambito chiuso tra il concentrico e la strada pedecollinare che l'Amministrazione Comunale riguarda quale naturale spazio di ampliamento del capoluogo.

Inoltre, in fase controdeduttiva, sono state introdotte nell'apparato normativo della Variante prescrizioni finalizzate a garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi naturali presenti e il corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi edilizi previsti.

Per garantire uno standard qualitativo accettabile, ispirato a principi di sostenibilità ambientale e paesaggistica e di funzionalità del nuovo tessuto urbano, la realizzazione di tali aree, che avverrà mediante SUE, dovrà essere subordinata alla formazione, da parte dell'Amministrazione, di un "progetto di coordinamento" cogente, dove saranno definite adeguate soluzioni per il mantenimento e la valorizzazione degli elementi naturali presenti (corsi d'acqua e vegetazione autoctona), nonché per la loro efficace integrazione in un



sistema di aree pubbliche a verde e di mobilità pedonale e ciclabile (art. 22).

Area R5g e R5g1

Pur non avendo formulate specifiche controdeduzioni, l'Amministrazione ha evidenziato le fasce di rispetto del pozzo di captazione idrica localizzato nell'ambito immediatamente limitrofo a tali aree, che costituisce elemento di vincolo per la loro edificazione. Nonostante l'attuazione degli interventi debba essere sottoposta alla preventiva autorizzazione regionale, si suggerisce di prevedere, anche in questo caso, un "progetto di coordinamento" analogo a quello previsto per le aree R5o1, R5o2, R5o3, R5o4 e R5o5.

Area R5r1

Si evidenzia che permangono criticità connesse alla parziale interferenza dell'area R5r1 con la linea di un elettrodotto ad alta tensione.

In fase di controdeduzione l'Amministrazione non ha prodotto, a tal proposito, specifiche considerazioni; si ritiene comunque che l'integrazione normativa proposta all'articolo 27 delle NdA, dove vengono richiamate le norme vigenti in materia di inquinamento elettromagnetico, possa definire una sufficiente misura cautelativa.

Area R5b1

Il Piano controdedotto propone la conferma dell'area R5b1, in Frazione San Chiaffredo, prevedendo però sul fronte strada una fascia per servizi profonda 30 metri, da destinare alla realizzazione di parcheggi (S3) e con possibilità di accesso dalla sola viabilità secondaria già esistente.

Tali misure non paiono sufficienti a mitigare le criticità evidenziate in sede di Parere Motivato, che al contrario risultano accentuate dalla presenza delle limitrofe aree R5b, già previste dal PRGC vigente.

Al fine di minimizzare le interferenze con la SR 589 antistante e di limitare l'effetto di intrusione visiva determinato, si ritiene pertanto opportuno confermare esclusivamente la previsione relativa all'area R5b, inserendo nell'apparato normativo l'obbligo di realizzare in foglio all'area a parcheggio - sia sul fronte strada che sul lato libero esposto a nord - una quinta arborea e arbustiva atta a ridurre l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a migliorarne la connessione visiva con le aree agricole limitrofe.

2. Il Parere motivato evidenziava la necessità di ridimensionare l'area R4rc, riducendone il perimetro e limitando in termini significativi il rapporto di copertura conseguibile.
Considerato il particolare pregio dell'ambito oggetto di osservazione, localizzato ai margini del Parco del Roccolo, il Piano controdedotto ha disposto il ridimensionamento dei parametri edificatori, portando l'indice fondiario da 0,25 a 0,20 mc/mq e il rapporto di copertura dal 40% al 15%. Non è stata invece effettuata una riduzione del perimetro dell'ambito proposto, perché ritenuta in contrasto con l'esigenza di garantire il migliore inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi. A tal proposito, si evidenzia che sono in atto approfondimenti relativi alla situazione geologica dell'area, i cui esiti potrebbero incidere sulla sua perimetrazione definitiva.
3. Il Parere motivato evidenziava la necessità di valutare lo stralcio dell'ampia area produttiva di espansione P3lr, in zona Castellotto, lungo la Strada Provinciale n. 174 Busca-Caraglio.
Il Piano controdedotto ha previsto lo stralcio di tale area.
4. Il Parere motivato richiamava la necessità di valutare lo stralcio dell'area P1a lungo la Str. Vicinale di S. Benigno e dell'area P1a lungo la Str. Vicinale del 1° Pione, nel caso in

Pagina 3/7



cui l'ampliamento previsto non fosse funzionale allo svolgimento delle attività agricole attualmente in corso.

Il Piano controdedotto evidenzia che si tratta, in ambedue i casi, di piccola realtà produttive già da tempo insediate, che necessitano di riconoscimento in zona propria.

5. Il Parere motivato richiamava la necessità di valutare lo stralcio dell'area per servizi e impianti di interesse generale Gc, per ovviare all'ulteriore consumo di suolo che tale previsione genererebbe.

Il Piano controdedotto, pur confermando tale area, introduce nell'apparato normativo della Variante prescrizioni finalizzate a favorirne un attento inserimento nel contesto paesaggistico. In particolare l'art. 25 specifica che il progetto dovrà prevedere un prodotto edilizio di qualità, nonno a tipologie coerenti con la tradizione costruttiva locale e che la sistemazione dell'area dovrà garantire una superficie a verde privato (piantumato con alberi ad alto fusto di essenze locali e sotto di impianto irregolare) in misura pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria.

Tale percentuale risulta inferiore rispetto a quella prevista per gli insediamenti residenziali di nuovo impianto "R5" (art. 22, "Vincoli"), pari al 30% della superficie fondiaria. Vista la destinazione a servizi e a impianti di interesse generale dell'area Gc, la dotazione di un efficace equipaggiamento vegetale rappresenta un aspetto non prescindibile, anche per garantirne una migliore fruizione.

Si richiama pertanto di modificare il disposto dell'art. 25, paragrafo "Vincoli", prescrivendo una percentuale di verde privato piantumato pari al 30% della superficie fondiaria, in linea con quanto previsto per le aree R5.

Inoltre, per garantire una più efficace integrazione dell'intervento nel contesto, tale superficie a verde dovrà essere articolata in modo da consentire la realizzazione di una fascia di protezione ecologico-ambientale, con profondità pari almeno a 25 metri, lungo il confine segnato dal Rio Taluto (tenuto conto anche della presenza della strada) e di una fascia a prevalente funzione di schermo visivo, con profondità pari almeno a 30 metri, a ridosso del limite definito dalla circoscrizione. Tale indicazione dovrà essere puntualmente recepita dall'apparato normativo.

L'intervento, inoltre, presenta caratteristiche che sembrerebbero riconducibili a quelle dei progetti di servizi per il turismo e lo svago segnalati al punto 46 dell'allegato B2 della L.R. 40/1998, per cui deve essere prevista una fase di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza provinciale.

In fase progettuale dovrà quindi essere appurato tale aspetto; nel caso in cui non ricorrano esattamente le condizioni enunciate dal citato punto 46 dell'allegato B2, vista la rilevanza dell'intervento, sia in termini di dimensionamento che di localizzazione, si ritiene comunque opportuno che esso sia sottoposto a verifica di assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 20 "Compatibilità ambientale di piani e programmi", comma 5, della medesima legge. Tale articolo stabilisce, infatti, che i piani e i programmi che ricorrono nel processo decisionale relativo all'assetto territoriale possano richiedere la procedura di VIA anche per tipologie di opere o interventi non incluse negli allegati A1, A2, B1, B2 e B3, in relazione alla particolare sensibilità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale.

6. Il Parere motivato richiamava la necessità di prevedere all'art. 25 delle NTA l'obbligo per l'area del Kartodromo (Gb) di assoggettabilità a verifica di VIA ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/1998 in quanto categoria B2 numero 49 "piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore", di competenza provinciale.

Pagine 2/2



Il Piano sottodotato integra l'art. 25 delle N.d.A. specificando che l'area Gb "è soggetta nel suo insieme a verifica di VIA ai sensi della L.R. 40/1998". Pur ritenendo accolta positivamente l'osservazione formulata nel Parere Motivato, si evidenzia la necessità di rivedere la norma richiamata, specificando che la verifica di VIA dovrà porre particolare attenzione alla compatibilità della previsione con le reti infrastrutturali esistenti, alle condizioni di accesso dell'area, che allo stato di fatto è servita da una strada vicinale di ridotta entità, e alla necessità di definire adeguate misure di mitigazione atte a contenere gli eventuali impatti sul sistema ambientale e paesaggistico locale.

Ciò anche in considerazione di quanto stabilito dal comma 5 dell'art. 4 della L.R. 40/1998 che precisa quanto segue: "Qualora un progetto di cui agli allegati A1, A2, B1, B2 e B3 comporti opere o interventi di diverso tipo, preliminari o contestuali, finalizzati o funzionali alla realizzazione, o ancora più opere funzionalmente connesse tra loro o con opere già esistenti, ancorché rientranti in diverse tipologie, o ancora preveda un'opera divisa in parti da realizzare in fasi distinte nel tempo, è sottoposto alla procedura di VIA, secondo i criteri di cui ai commi 1, 2 e 3, il progetto complessivo relativo all'insieme delle opere e degli interventi necessari. In tal caso il proponente presenta, nell'ambito delle fasi procedurali di VIA, elaborati progettuali che si riferiscono al complesso dei lavori e delle opere e che evidenzino nel dettaglio le fasi di realizzazione o le relazioni tra le opere e gli interventi."

7. Il Parere motivato richiamava la necessità di verificare se il sito attualmente destinato a palasport è incluso nella perimetrazione dell'area S2b, adibita a pista di motocross. In caso negativo lo stesso parere specificava che, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 32/1982, per lo svolgimento di attività fuoristrada possono essere individuati dai Comuni solo percorsi a fini turistici e sportivi non competitivi e che l'art. 15 della L.R. 14/2010 "Legge finanziaria per l'anno 2010", introduceva, con il comma 5bis dell'art. 11 della L.R. 32/1982, la possibilità per i Comuni di autorizzare, per un massimo di due volte all'anno, lo svolgimento di manifestazioni e gare motoristiche fuoristrada (di durata non superiore a 3 giorni ciascuna) su tracciati diversi da quelli individuati permanentemente, nonché al di fuori di alcuni ambiti sensibili, disponendo inoltre l'immediato ripristino dei luoghi a fine evento.

L'Amministrazione non ha formulato specifiche controdeduzioni in merito a quanto sopra osservato, si suggerisce pertanto di recepire all'art. 24 "Norme per le aree per servizi locali" i riferimenti normativi sopra citati.

Per il Responsabile del Procedimento
dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS

Il Dirigente
arch. *Margherita* BIANCO
Il Direttore
ing. *Luigi* Pezzani

Il referente:
arch. Francesca Fiolle

Allegato I

Pagina 7 di 7



Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
dirciv@888.regione.piemonte.it

Settore Valutazione di Piani e Programmi
valut@888.regione.piemonte.it

Allegato P
Prot. n. 449/000385 del 25/06/2011

Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Parte II
D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008
Procedura di Valutazione Ambientale Strategica - Fase di Valutazione

Comune di Busca (CN) - Variante 2006 al P.R.G.C.
L.R. n. 56/77
Pratica n. A80617

Relazione dell'Organo tecnico regionale per la VAS finalizzata all'espressione del
PARERE MOTIVATO

1. PREMESSA

La presente relazione è l'esito del lavoro istruttorio svolto dall'Organo Tecnico regionale ai fini dell'espressione del "parere motivato" della Regione in merito alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica relativa alla Variante 2006 al P.R.G.C. del Comune di BUSCA (CN).

La Regione svolge le sue funzioni di autorità competente per la VAS tramite l'Organo Tecnico regionale, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. n.40/96.

L'Organo Tecnico regionale per la VAS dei piani urbanistici comunali è di norma formato dal Settore Compatibilità Ambientale e Procedure Integrate della Direzione Ambiente e dal Settore Valutazione Piani e Programmi della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, che ha assunto altresì la responsabilità del procedimento di VAS.

I riferimenti normativi per la definizione delle procedure derivano dall'applicazione dell'art. 20 della L.R. 40/96 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", disciplinato dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Il Comune di Busca ha adottato la Variante al P.R.G.C. in oggetto nella versione preliminare con D.C.C. n. 55 del 22.12.2006, antecedentemente al 31 luglio 2007 - entrata in vigore del Titolo II del D.Lgs. 152/2006 - e al 12 giugno 2008 - entrata in vigore della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008.

Il progetto preliminare è stato nuovamente adottato, congiuntamente al Rapporto Ambientale, con D.C.C. n. 34 del 21 luglio 2008 e successiva D.C.C. di rettifica n. 35 del 1 settembre 2008.

Casale Monferrato, 14
01121 Torino
Tel. 011.4321448
Fax 011.4325570



Il progetto definitivo, adottato con D.C.C. n. 9 del 16.03.2009, è pervenuto agli uffici regionali in data 10.08.90; la pratica, a seguito di una formale verifica da parte del competente Settore Attività di supporto al Processo di delega per il Governo del Territorio è stata ritenuta completa e resa procedibile per l'istruttoria in data 23.08.2010.

A seguito della pubblicazione del progetto preliminare di piano, sono pervenute al comune numerose osservazioni alle previsioni in esso contenute. L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dell'entrata in vigore della norme inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, prima di formalizzare le controdeduzioni ai contenuti delle osservazioni pervenute, ha integrato la documentazione di analisi ambientale a supporto del piano predisponendo il Rapporto Ambientale. Gli approfondimenti e le valutazioni scaturite, nonché l'esame delle osservazioni acquisite hanno orientato le modifiche e le integrazioni apportate al progetto preliminare, che è stato nuovamente adottato, congiuntamente al Rapporto Ambientale stesso, con D.C.C. n. 34 del 21 luglio 2008 e successiva D.C.C. di rettifica n. 35 del 1 settembre 2008.

Al fini della presente relazione, unitamente alla documentazione relativa al progetto definitivo della Variante in oggetto, sono stati esaminati gli elaborati inerenti la procedura di VAS, di seguito elencati:

- Rapporto Ambientale;
- Osservazioni e controdeduzioni sul Rapporto Ambientale;
- Sintesi non tecnica;
- Norme di Attuazione;
- Raffronti tra processo di valutazione e formazione del Piano;
- Analisi del rischio idraulico.

Al fini dell'essensiva valutazione degli aspetti ambientali del Piano, con nota prot. n.16066/OB0805 del 26.04.2011, sono stati richiesti i contributi dei soggetti con competenza ambientale interessati dalle previsioni di piano di seguito elencati:

- Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia- Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica;
- Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Direzione Agricoltura - Settore Tutela, Valorizzazione del Territorio Rurale, Irrigazione e Infrastrutture Rurali;
- Direzione Innovazione, ricerca ed università - Settore Politiche Energetiche;
- Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte;
- Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Con nota prot. n. 0014153/OB0805 del 12.04.2011 è stata indetta una riunione dell'Organo Tecnico regionale in data 19.04.2011, alla quale hanno partecipato i rappresentanti della Direzione Agricoltura - Settore Tutela, Valorizzazione del Territorio Rurale, Irrigazione e Infrastruttura Rurale e del Settore di Copianificazione Urbanistica della provincia di Cuneo della Direzione Programmazione Strategica. In tale sede sono state esaminate le previsioni di piano e le analisi di carattere ambientale, evidenziando le criticità ambientali riscontrate; è stata inoltre indicata la necessità di acquisire specifici contributi ai fini della presente relazione.



Ai fini della stesura della presente relazione sono pervenuti i contributi depositati agli atti della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Settore Valutazione di Piani e Programmi, di seguito elencati:

- Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica (nota prot. interno n. 13/DB0804 del 3 maggio 2011);
- Direzione Agricoltura (nota prot. n. 11470/DB1108 del 9 maggio 2011).

In considerazione del fatto che le scelte di piano possono determinare effetti e ricadute sul contesto ambientale e territoriale di elevato valore paesaggistico, sui numerosi edifici di pregio monumentale e sulle aree di interesse archeologico, l'OTR per la VAS ha ritenuto opportuno coinvolgere nel processo di valutazione la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici e la Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte in qualità di soggetti con competenza in materia ambientale. In data 15.06.2011, alla presenza del Settore di Copianificazione Urbanistica della provincia di Cuneo, è stato espletato un apposito incontro con le citate Soprintendenze che faranno pervenire il proprio contributo.

Si invita pertanto il Comune a dare seguito, nella successiva fase di elaborazione del Piano, alle indicazioni contenute nei pareri che i competenti Organi interpellati formuleranno al riguardo.

La presente relazione è stata predisposta con il contributo del Nucleo Centrale dell'Organo Tecnico regionale - Settore Compatibilità Ambientale e Procedure Integrate della Direzione Ambiente (prot. n. 9307/DB10.02 del 27 maggio 2011, pervenuto in data 31 maggio 2011), elaborato in collaborazione con i Settori della Direzione Ambiente interessati.

A seguito dell'acquisizione dei contributi sopra indicati, al fine di giungere alla definizione del contenuto del parere motivato, con nota prot. n. 21338/DB0805 del 6.06.2011 è stata indetta una seconda riunione dell'Organo Tecnico regionale di VAS in data 09.06.2011. A tale riunione hanno partecipato i rappresentanti della Direzione Agricoltura - Settore Tutela, Valorizzazione del Territorio Rurale, Irrigazione e Infrastrutture Rurali e del Settore di Copianificazione Urbanistica della provincia di Cuneo della Direzione Programmazione Strategica.

2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO

Dall'analisi della documentazione pervenuta si avvince che la Variante in oggetto, pur muovendo principalmente dall'esigenza di adeguare lo strumento urbanistico vigente alle indicazioni del P.A.I., prefigura numerose trasformazioni in molteplici aree del territorio comunale, sia inserendo nuove previsioni a carico del sistema delle infrastrutture, dei servizi, della residenza e delle attività produttive, sia modificando l'impianto normativo del piano vigente.

Gli interventi previsti ammontano complessivamente a 96: 81 di questi determinano trasformazioni dirette del territorio (Tipologia A), mentre i restanti 15 riguardano prevalentemente aspetti normativi (Tipologia B).

Tali interventi, illustrati nell'Allegato 1 del Rapporto Ambientale, rispondono a quattro obiettivi di carattere generale:



1. la definizione di azioni di difesa attiva delle risorse naturali, del patrimonio agricolo e di quello storico-artistico-culturale;
2. il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali, attrezzature pubbliche e impianti di pubblico interesse;
3. l'aggiornamento delle previsioni insediative sulla base dei fabbisogni e dell'evoluzione demografica e occupazionale locale, garantendo una espansione equilibrata dei centri abitati e la riqualificazione dei tessuti edilizi di più recente edificazione;
4. l'adeguamento dello strumento urbanistico a nuove disposizioni di legge e a piani o progetti sovraordinati.

Rispetto al quadro completo delle azioni previste dalla Variante, quelle che presumibilmente potranno determinare ricadute ambientali significative sono:

- l'aumento di edilizia residenziale, con insediamenti di completamento (R4) e 39 nuove aree (R5), per complessivi mq. 533.709 di superficie territoriale;
- il consolidamento e l'ampliamento delle aree produttive artigianali e industriali esistenti (area P2) e la previsione di nuove espansioni (area P3) per complessivi mq. 742.077 di superficie territoriale;
- l'adeguamento della viabilità sia urbana che extraurbana con modifiche al tracciato delle strade di cornice che definisce il limite degli ambienti residenziali verso la collina; l'inserimento di due ipotesi di tracciato sul progetto redatto dalla provincia di Cuneo tra la strada dei laghi di Avigliana e la Provinciale Busca-Dronero; alcune modifiche alla viabilità interna;
- la previsione di aree per servizi ed impianti di interesse generale (G), che comprendono la Centrale SIP, la Centrale Elettrica ENEL e il Depuratore comunale di acque reflue in località Allissano, lungo il Mestra, oltre ad impianti tecnologici, socioassistenziali (Ga); l'ampliamento dell'area del Kartodromo (Gb); l'individuazione di un'area ricettiva a valle del Castello del Roccolo nelle immediate vicinanze della strada dei Laghi di Avigliana (Gc).

3. ASPETTI GENERALI E METODOLOGICI

Il Rapporto Ambientale, pur presentando un'impostazione complessivamente condivisibile, non risulta del tutto conforme all'articolazione per lettere indicata nell'Allegato VI del D.Lgs. 4/2006 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" e soddisfa solo parzialmente quanto previsto dalla DGR n. 12-8931 del 9 giugno 2008.

In linea generale si osserva che l'articolazione in aree omogenee (assunta tra l'altro solo per la VAS), l'identificazione delle azioni di piano mediante un numero e la classificazione operata dal Piano per la zonizzazione costituiscono elementi di confusione per l'individuazione degli interventi e per la lettura del Rapporto Ambientale.

Fondamentalmente nel Rapporto Ambientale emerge una contraddizione intrinseca tra obiettivi ed azioni di piano, nonché tra le azioni stesse, che sarebbe risultata evidente se fosse stata svolta un'analisi di coerenza interna. Si rileva, ad esempio, che le azioni finalizzate a garantire lo sviluppo residenziale e produttivo del territorio poco si confanno con l'obiettivo di tutela del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico-culturale.

Al fine di meglio definire le peculiarità del contesto ambientale in cui la Variante opera e



approfondire i possibili impatti conseguenti alla sua attuazione, si ritiene pertanto opportuno segnalare alcune integrazioni da apportare alla struttura del documento. Nello specifico si evidenziano i seguenti punti:

Coerenza esterna

Si osserva che la metodologia adottata mette in evidenza la conformità degli obiettivi specifici della Variante 2006 rispetto a quelli individuali della pianificazione sovraordinata (Tab. 2.4, pag. 29). Tale tipo di valutazione dovrebbe però essere approfondita, assumendo quale riferimento prioritario i 93 interventi previsti dalla Variante stessa. Saranno, infatti, tali interventi a determinare ricadute concrete e tangibili sul territorio comunale.

Si evidenzia inoltre la necessità di valutare la coerenza delle azioni proposte, oltre che con i piani sovraordinati (*coerenza verticale*), anche con i P.R.G.C. dei comuni limitrofi (*coerenza orizzontale*).

Più nel dettaglio, come evidenziato dalla Direzione Agricoltura, si osserva che alcune delle trasformazioni proposte in variante risultano conflittuali con l'art. 13 del PTR vigente: in molti casi sarà infatti modificata la destinazione d'uso di aree in seconda classe di capacità d'uso (in una scala che va dalla prima all'ottava classe), considerate di "buona" fertilità (in una scala che va da Buona a Scarsa), come riportato dalle apposite cartografie redatte dall'I.P.L.A. Analoghe considerazioni di contrasto possono essere fatte relativamente alla comparazione tra le trasformazioni previste e l'articolato delle norme di attuazione del nuovo PTR e del nuovo PPR.

Coerenza Interna

Il Rapporto Ambientale, oltre a evidenziare la consequenzialità e le relazioni tra gli obiettivi di piano delineati e le singole azioni ad essi correlate, deve consentire di stabilire in che misura tali azioni trovino una corretta corrispondenza con le Norme di Attuazione. A tal fine dovrà essere prevista una tabella che ponga in relazione obiettivi, azioni corrispondenti e articoli delle NdA finalizzati a perseguire tali obiettivi.

Misure di mitigazione e compensazione

Nonostante alcuni interventi previsti dalla Variante in oggetto, come evidenziato al capitolo 8, agiscano quali misure di compensazione indiretta, alleggerendo la pressione antropica su alcune porzioni del territorio comunale, si segnala la necessità di individuare specifiche misure di mitigazione e compensazione, che dovranno essere corredate da una stima documentata della loro reale efficacia.

Quanto già individuato e proposto dovrà essere integrato con misure di compensazione a carico delle superfici boscate e a carico delle aree a servizi pubblici.

In particolare, per quanto attiene alle misure di compensazione degli interventi che potrebbero interferire con aree a bosco si ricorda che:

- l'individuazione delle aree boschive deve fare riferimento allo stato di fatto dei luoghi, come indicato dal D.Lgs 227/01 e s.m.i art. 4 e dalla L.R. 4/09 e s.m.i artt. 3 e 19, ed è indipendente sia dal tipo di classificazione catastale, sia dalle indicazioni di piano regolatore;
- le misure di compensazione previste dalle precitate norme nazionali e regionali, dovranno risultare coerenti con gli standard per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 148 del D.Lgs. 42/04;
- qualora i terreni boscati, interferiti dalle nuove previsioni, ricadano in ambiti soggetti a vincolo idrogeologico, la cauzione e le compensazioni previste dalla L.R. 45/89 artt. 8 e 9

Handwritten signature or initials.



sono da considerarsi integrative o non sostitutive di quanto previsto dalle citate normative paesaggistiche o vanno quindi applicate di conseguenza;

- le misure di compensazione paesaggistica e ambientale sono da ritenersi integrative e non sostitutive degli interventi di compensazione ai sensi della normativa forestale (D.Lgs. 227/01 e L.R. 04/09) e sono stabilite in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche da parte dei competenti uffici.

Sempre nell'ottica di garantire una effettiva e diffusa mitigazione degli interventi di utilizzo del suolo, si evidenzia l'importanza di prevedere e indicare nella normativa di piano relativa alle aree proposte per l'edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile che si potrebbe riferire a circa il 30% della superficie totale di ciascuna area; dovranno altresì essere previste specifiche norme per lo studio e la progettazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi e delle relative opere di arredo a verde.

Si ricorda che:

- la localizzazione sul territorio di ogni intervento di mitigazione/compensazione dovrà essere chiaramente individuabile tramite apposita cartografia;
- le Norme di Attuazione del Piano dovranno riportare adeguati criteri di indirizzo per l'effettiva realizzazione delle azioni mitigative e compensative;
- l'efficacia delle misure individuate dovrà essere verificata mediante specifici strumenti di monitoraggio. Il set di indicatori individuato nel Piano di monitoraggio dovrà, cioè, includere anche indici atti a monitorare le misure previste per mitigare le azioni di Piano a maggior impatto.

Si riporta, infine, quanto evidenziato dalla Direzione Agricoltura in merito alle misure di compensazione e mitigazione illustrate nel Rapporto Ambientale:

"Le misure di compensazione/mitigazione previste sono largamente inadeguate. Infatti se da un lato si pongono dei vincoli sull'area di collina e "precollina" (vincoli che possono essere chiaramente rimossi con l'approvazione di un nuovo P.R.G.), all'opposto lo sviluppo urbanistico dell'abitato prospettato dalla variante proposta lascia chiaramente intendere che a breve-medio termine si configurerà l'edificazione, con conseguente consumo irreversibile di suolo, di tutte le aree agricole comprese tra il concentrico e la nuova visibilità di circoscrizionalità posta a nord, nord-ovest e ovest dell'abitato. Un bilancio complessivo delle aree trasformate vede circa 22 ettari tornare a destinazione agricola, ma contemporaneamente vede circa 68 ettari di aree agricole destinate ad altri usi, con un saldo negativo di circa 46 ettari di suoli agricoli irreversibilmente compromessi.

Le compensazioni proposte non contengono alcuna indicazione circa le eventuali azioni da perseguire per compensare le inevitabili perdite di produzione agricola. A tale proposito si evidenzia la mancanza di dati in ordine alla quantificazione delle perdite di produzione agricola, del mancato profitto (anche a livello di previsione) e del consumo di suolo in relazione alle diverse classi di capacità d'uso. Anche in merito a queste tematiche il Rapporto Ambientale dovrà essere integrato con idonei approfondimenti e valutazioni. Gli altri interventi di tipo mitigativo proposti sono semplici interventi di mascheramento che, se possono avere valenza paesaggistica, dal punto di vista agronomico e ambientale assumono scarso valore."

Programma di monitoraggio

Nel Rapporto Ambientale si asserisce che il Programma di Monitoraggio sarà definito per l'approvazione del Piano, a seguito del parere motivato da parte della Regione.

M.



Si fa presente, quindi, che ai sensi del D.Lgs. 152/06 il monitoraggio, oltre ad assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, deve verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. In sostanza è richiesto un Monitoraggio "ambientale" del Piano ed è questo che deve essere pubblicato in allegato al Piano approvato.

Gli indicatori proposti non rispondono, quindi, appieno alle esigenze di cui al D.Lgs. 152/2006, pertanto dovranno essere individuati ulteriori indicatori in grado di misurare il perseguimento degli obiettivi ambientali e l'impatto delle azioni di piano sulle diverse componenti ambientali.

In termini operativi si sottolinea l'importanza di includere nel piano di monitoraggio indicatori che consentano di valutare:

- l'efficacia delle eventuali azioni di recupero del tessuto edilizio previste dal piano;
- l'entità delle ricadute ambientali e paesaggistiche sulla superficie agricola utilizzata (ad esempio rispetto al tipo di agricoltura intensiva o estensiva, rispetto a modi e tipi culturali caratterizzanti il territorio, ...);
- la consistenza della componente vegetazionale, anche in riferimento a zone boscate residue che possono comunque svolgere un ruolo rilevante in un disegno di rete ecologica locale;
- la consistenza delle formazioni lineari di campo (siepi e filari), che costituiscono un elemento imprescindibile per la realizzazione di una rete ecologica locale;
- il livello di frammentazione ambientale del territorio comunale e di dispersione dell'urbanizzato;
- il consumo di suolo (anche in rapporto alle diverse classi di capacità d'uso del suolo).

In particolare, per quanto attiene alla misurazione del consumo di suolo, della frammentazione ambientale del territorio comunale e della dispersione dell'urbanizzato si suggerisce l'utilizzo, al minimo, degli indicatori illustrati nelle tabelle in calce al paragrafo. Tali indicatori fanno parte di un set di strumenti di analisi e valutazione, attualmente in fase di predisposizione da parte della Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, che dovranno garantire un monitoraggio dei processi considerati, fondato su presupposti teorici univoci e su un approccio metodologico condiviso a tutti i livelli della pianificazione.

Per quanto riguarda il tema della percezione del paesaggio può risultare utile l'individuazione di alcuni punti di osservazione particolarmente significativi, sia in termini di valore (presenza di elementi peculiari, complessità della scena paesaggistica, ampiezza e profondità del campo visivo, intervisibilità, ...), sia di vulnerabilità visiva. Da tali punti dovrà essere possibile valutare le ricadute derivanti dall'attuazione del piano sul livello di organizzazione del paesaggio e quindi sulla sua qualità scenica. A tale scopo il monitoraggio dovrà avvalersi di rilievi fotografici realizzati dai punti di osservazione individuali e tali rilievi dovranno essere ripetuti in tempi successivi, sulla base di un cronoprogramma definito, al fine di controllare, attraverso un confronto visivo, l'effettiva riconoscibilità dei luoghi.

Il monitoraggio dovrà, inoltre, avvalersi preferibilmente di tabelle e schemi che permettano di correlare l'indicatore selezionato, oltre che con gli impatti (positivi e negativi) che si intende misurare, anche con gli obiettivi, le azioni e le norme del piano.

Si ricorda, infine che, come previsto dal D.Lgs. 152/2006, il Rapporto Ambientale dovrà



indicare il soggetto che ha la responsabilità e la disponibilità delle risorse necessarie per la realizzazione e la gestione del piano di monitoraggio e le modalità di monitoraggio dei risultati, in particolare in riferimento alla periodicità.

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA	
$CSU = (Su/Str) \times 100$	Su = Superficie urbanizzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE INFRASTRUTTURATA	
$CSI = (Si/Str) \times 100$	Si = Superficie infrastrutturata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie infrastrutturata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata da parte delle infrastrutture all'interno di un dato territorio

INDICE DI DISPERSIONE DELL'URBANIZZATO	
$Dsp = [(Sud+Sur)/Su] \times 100$	Sud = Superficie urbanizzata discontinua (m ²) Sur = Superficie urbanizzata retta (m ²) Su = superficie urbanizzata totale (m ²)
Descrizione	Rapporto tra la Superficie urbanizzata discontinua sommata alla Superficie urbanizzata retta e la superficie urbanizzata totale nella superficie territoriale di riferimento
Unità di misura	percentuale
Commento	Consente di valutare la dispersione dell'urbanizzato relativamente alla densità dell'urbanizzato

h.



INDICE DI FRAMMENTAZIONE	
$IF = \frac{\sum a_i^2}{\sum a_i}$	a_i = Area del frammento (m ²) Sr = Superficie territoriale di riferimento (m ²)
Descrizione	Rapporto tra la superficie territoriale di riferimento al quadrato e la sommatoria delle aree dei frammenti al quadrato
Unità di misura	Adimensionale
Commento	Consente di individuare quei territori in cui la frammentazione ha raggiunto dei valori critici Misura il grado di suddivisione di un territorio, rispetto al quale si vuole calcolare il grado di frammentazione, tenendo conto delle dimensioni e del numero dei frammenti generati da processi di urbanizzazione e infrastrutturazione. I valori dell'indice aumentano all'aumentare della suddivisione del territorio e al diminuire delle dimensioni dei frammenti

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO AD ELEVATA POTENZIALITÀ PRODUTTIVA	
$CSP = (Sp/Sr) \cdot 100$	Sp = Superficie di suolo appartenente alle classi di Capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie artificializzata (ha) Sr = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Rapporto tra la superficie di suolo (ha) appartenente alle classi di capacità d'uso I, II e III, consumata dall'espansione della superficie artificializzata e la superficie territoriale di riferimento; moltiplicato per 100.
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare, all'interno di un territorio, l'area consumata da parte dell'espansione della superficie artificializzata a scapito di suoli ad elevata potenzialità produttiva. Tale indice può essere applicato distintamente per le classi di capacità d'uso I, II e III oppure sommando i valori di consumo delle tre classi

Relazione sul processo di valutazione

Come evidenziato dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 il progetto definitivo trasmesso alla Regione deve essere comprensivo di una relazione che evidenzia e descrive come il processo di valutazione abbia influito sulla formazione del piano.

Tale relazione dovrà illustrare in che modo gli aspetti ambientali siano stati presi in considerazione nel piano o di come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato alla luce delle possibili alternative individuate.

I contenuti della relazione, costituiranno la base per la Dichiarazione di Sintesi che, ai sensi della normativa comunitaria e nazionale vigente, l'Autorità Competente dovrà stilare e approvare unitamente al piano.

Si rileva che il piano in oggetto comprende tale documento, che dovrà però essere aggiornato e integrato alla luce delle modifiche apportate allo strumento urbanistico a seguito delle considerazioni contenute nel presente Parere motivato e più in generale delle osservazioni formulate dalla Regione, nonché dai Soggetti con Competenza ambientale.

li



4. VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI E PAESAGGISTICI

4.1. ASPETTI AMBIENTALI

Area sportiva

Sul territorio del comune di Busca risultano attive tre aree destinate ad attività sportive motoristiche: un crossdromo, una palestra di trial e un kartodromo. Le aree del crossdromo e del kartodromo sono state cartografate dal nuovo Piano rispettivamente come S2b e Gb, nonché normale agli artt.24 e 25 delle NTA.

All'art. 24 la Variante prevede la conferma dell'attuale destinazione a pista di motocross per l'area S2b, dove è attualmente presente l'"MC Busca Crossdromo Pignolo", sulla riva sinistra del Maira, nella frazione Allissano. Trovandosi in area esondabile, la norma esclude qualsiasi costruzione, tuttavia è ammessa la realizzazione di struttura "in presenza di opere adeguate di arginatura e contenimento delle acque, previa indagine "geologica-tecnica" specifica".

Si fa presente che nel campo di motocross è presente una palestra di trial, della quale non solo non si fa alcun cenno nel Piano, ma non risulta neppure dichiarata dal Comune nel censimento fatto nel 2010 dalla Regione al fine della costituzione di un catasto dei percorsi fuoristrada in Piemonte. Quindi si rende necessario verificare se tale attività sportiva sia svolta all'interno dell'area S2 b o all'esterno di essa.

Ove risultasse che l'area dedicata a palestra di Trial ricade al di fuori dell'area S2b, si fa presente che, ai sensi dell'art. 11 della l.r. 32/1982, per lo svolgimento di attività fuoristrada possono essere individuati dal Comune solo percorsi a fini turistici e sportivi non competitivi. Si specifica che con l'art. 15 della l.r. 14/2010 "Legge finanziaria per l'anno 2010", è stata inserita al comma 5bis dell'art. 11 della l.r. 32/1982 la possibilità che i Comuni possano, per un massimo di 2 volte all'anno, autorizzare temporaneamente lo svolgimento di manifestazioni e gare motoristiche fuoristrada (di durata non superiore a 3 giorni ciascuna) su tracciati diversi da quelli individuati permanentemente, nonché al di fuori di alcuni ambiti sensibili, disponendo inoltre l'immediato ripristino dei luoghi a fine evento.

Comunque, anche se all'interno dell'area del motocross, l'attività fuoristrada deve essere autorizzata dall'amministrazione comunale e comunicata alla Direzione Ambiente della Regione Piemonte che ha predisposto un catasto di queste aree.

Comunque, anche se all'interno dell'area del motocross, l'attività fuoristrada deve essere autorizzata dall'amministrazione comunale e comunicata alla Direzione Ambiente della Regione Piemonte che ha predisposto un catasto di queste aree.

All'Art. 25 delle NTA sono previste norme particolari per l'area Gb in Frazione S. Barnaba, in parte già occupata dal kartodromo "Pista Kart Planet", che viene destinata dal Piano "ad attrezzature ed impianti di interesse generale a carattere sportivo, specificatamente kartodromo, da realizzarsi da parte di privati".

È previsto, dunque, l'ampliamento per circa 83.300 mq di superficie e non sono previste altre attività sportive se non quella di karting; inoltre si consente lo svolgimento dell'attività previa autorizzazione e nulla osta necessari da parte di Enti preposti (A.S.L., Vigili del Fuoco, Federazione Italiana Karting, ecc.).

È noto, tuttavia, che la Pista Kart planet organizza tutto l'anno anche gare di mini gp, pit bike e il Campionato Mondiale, Europeo, ed Italiano di Supermoto.



Nei casi di individuazione permanente di percorsi/aree ad uso competitivo, tale fattispecie ricade nella categoria B2 numero 49 "piste permanenti per corsa e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore", da sottoporre alla Fase di Verifica della procedura di VIA di competenza provinciale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/1998 "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e la procedura di valutazione", così come segnalato al paragrafo 7 della Circolare 6/AMB del 29-3-2010.

Quindi, in quanto impianto di area soggetta a verifica di VIA, la previsione è soggetta a verifica di VIA e l'articolo 25 delle NTA deve esplicitamente richiamare quest'obbligo di legge. Nello specifico, per quanto riguarda il percorso della pista, esso risulta all'interno della fascia di rispetto della ferrovia, praticamente adiacente ai binari, mentre l'area di espansione del Kartodromo è all'interno della fascia di rispetto della strada vicinale di S. Benigno e della bealera adiacente la strada.

Suolo

L'aumento di aree residenziali, pur supportato da indagini demografiche, comporta un notevole consumo di suolo non giustificato in quanto si è mirato a coprire il fabbisogno solo con la superficie e non con le cubature. In pratica, invece di prevedere pochi edifici condominiali si è preferito prevedere tante case unifamiliari.

Solo per le aree R5br e R5d è consentito un numero di piani fuori terra pari a 4, per le restanti aree il numero è pari a 2 e solo per pochi casi pari a 3.

In particolare destano molte perplessità gli edifici di soli 2 e 3 piani da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare in località San Rocco (R5d1), lungo la strada Dronero (R5d3) e nel concentrico (R5c).

Si ritiene necessario, dunque, riconsiderare il numero delle aree destinate a residenza, concentrando la cubatura necessaria su poche aree interstiziali, dove prevedere volumetrie più consistenti che consentano di diminuire la dispersione di edifici a bassa densità. La definizione di tali volumetrie dovrà comunque porre attenzione alle altezze consentite, che non dovranno risultare fuori scala rispetto a quelle degli edifici che definiscono il contesto di inserimento delle nuove previsioni.

L'area produttiva di espansione per la rilocazione o nuovo insediamento produttivo nella zona Castelletto, come già detto comporta la perdita ingiustificata di un'ampia area agricola, mantenutasi integra, che non viene compensata in alcun modo. Pertanto le mitigazioni individuate sotto il profilo viabilistico, ambientale e paesistico, oltre a non essere soddisfacenti, non possono essere considerate sufficienti.

Infine, anche le due modifiche ai tracciati della strada sotto la collina e del progetto di strada provinciale comportano la riduzione degli spazi agricoli interstiziali, mettendoli a rischio per il prossimo futuro.

A conferma delle criticità sopra esposte si riporta quanto evidenziato dalla Direzione Agricoltura in merito al consumo di suolo e in particolare di suoli ad elevata capacità d'uso. L'esame dei documenti della Variante di Piano e il bilancio complessivo delle aree trasformate, evidenzia che una superficie complessiva di circa 22 ettari tornerà a destinazione agricola e che contemporaneamente circa 68 ettari di aree agricole saranno destinate ad altri usi, con un saldo negativo di circa 46 ettari di suoli agricoli irreversibilmente compromessi.

Tali terreni ricadono per la maggior parte in seconda classe di capacità d'uso dei suoli, come si evince dalla Carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte in scala 1:50.000



(IPLA 2008). Si tratta generalmente di suoli che presentano caratteristiche di eccellenza quanto a fertilità e buone attitudini generali alla coltivazione di mele e girasole come desunto dall'Atlante dei Suoli del Piemonte (IPLA 2010). Tali superfici sono attualmente per la quasi totalità destinate ad uso agricolo e sono localizzate in un contesto che non presenta fenomeni di abbandono o di marginalità, ma che al contrario risulta essere attivo e vitale, oltre a essere serviti in maniera razionale ed efficiente dalla rete irrigua, come si può evincere dai dati presenti nel Sistema Informativo della Bonifica e Irrigazione (S.I.B.I.) e consultabili on-line alla pagina <http://www.regione.piemonte.it/suri/sibweb/index.htm>

La Direzione Agricoltura guarda con preoccupazione le strategie di sviluppo che comportano il consumo di suolo agricolo o naturale. In particolare evidenzia che il consumo di suoli ad elevata capacità d'uso (cioè quelli che presentano ottime caratteristiche di fertilità) è un impatto irreversibile e non mitigabile, che produce i suoi effetti, oltre che sull'attività agricola, soprattutto sulla risorsa ambientale suolo.

La fertilità di un suolo è infatti il frutto di un complesso processo di formazione che necessita di periodi di tempo medio-lunghi e, una volta alterata, non può essere ripristinata in tempi "umani". In Piemonte nel 1991 il suolo disponibile all'uso agricolo rientrando nelle prime tre classi di capacità d'uso era pari a circa 770.000 ettari, ma di questi solo il 13% risulta non avere alcuna limitazione all'utilizzo agricolo, anche in quanto avente giacitura pianeggiante. Nel periodo compreso tra il 1991 e il 2005 sono stati consumati oltre 14.000 ettari di suolo fertile. Il suolo fertile pianeggiante è una risorsa limitata e preziosa che deve essere oggetto di un'attenta pianificazione.

A questo proposito si sottolinea che il Piano Territoriale Regionale relativamente ai suoli ad eccellente produttività, ascrivibili alla prima e seconda classe di capacità d'uso, evidenzia che "le politiche territoriali regionali e locali devono confermare gli usi agricoli specializzati e scoraggiare variazioni di destinazione d'uso suscettibili di compromettere o ridurre l'efficiente utilizzazione produttiva dei suoli". Anche il nuovo PTR in corso di approvazione si pone come obiettivo strategico la limitazione del consumo di suolo, in particolare se ricadente nella prima e seconda classe di capacità d'uso.

L'ingente consumo di suolo avvenuto nei decenni passati e continuato in maniera sempre più aggressiva negli ultimi anni ha creato una sensibilità e un'alterazione crescente nei confronti della necessità di porre un freno al consumo e all'impermeabilizzazione del suolo. Tale consapevolezza, che attraversa fortemente anche il territorio piemontese ai diversi livelli, deve però tradursi in atti concreti volti alla conservazione di questa risorsa ambientale fondamentale e alla valorizzazione del suo utilizzo primario, soprattutto nei contesti in cui i terreni sono particolarmente fertili e in cui si producono prodotti agricoli di pregio.

La trasformazione di 46 ettari di terreni agricoli comporta, a titolo di esempio, la perdita di circa 2.300 quintali di frumento all'anno, più in generale la perdita di produzione agricola su tale superficie implica la perdita di produzione alimentare per 170 persone circa; nel prendere in considerazione le esigenze di sviluppo di un territorio è quindi bene ricordare che la risorsa suolo e la produzione agricola sono beni essenziali e primari per l'intera collettività."

Qualità dell'aria

Innanzitutto nel R.A. non è specificato se è già presente nell'attuale Regolamento edilizio del Comune l'aggiornamento rispetto alle prescrizioni dettate dal "Nuovo piano d'azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme degli inquinanti in atmosfera e dei provvedimenti temporanei di limitazione della circolazione

Handwritten signature



volcolare di adottarsi nel periodo ottobre 2005 gennaio 2006", in particolare rispetto alle misure necessarie a garantire il rispetto delle norme sugli impianti termici al fine di ridurre i consumi e migliorare le emissioni.

Per quanto riguarda le previsioni di Piano, come emerge dalla documentazione del Rapporto Ambientale, risultano alcuni accostamenti critici:

- il nuovo ambito per attività produttive agricole H1 con le aree residenziali a Nord e ad Ovest;
- le aree artigianali e industriali di nuovo impianto P3c1 con le aree per attività produttive agricole di riserva H2;
- l'ambito a servizi G, in località Cascina Maurina, destinato al depuratore con gli ambiti circostanti ove vi sono i capannoni di alcune attività produttive e campi coltivati e, sul lato SW, a circa 100 m dai confini vi sono alcuni edifici residenziali.

Rumore

All'interno della documentazione di Piano è correttamente presente una verifica di compatibilità acustica degli interventi in previsione, da effettuarsi ai sensi della l.r. 52/2000, in quanto l'approvazione di una proposta urbanistica che prevede aree di nuovo insediamento comporta la revisione e l'aggiornamento della classificazione acustica, successivamente all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica.

È stata verificata la compatibilità con la zonizzazione acustica vigente ed è stata valutata la congruità delle scelte urbanistiche proposte rispetto ai criteri di classificazione acustica del territorio. Sono stati dunque indicati i casi in cui è necessario variare la classificazione e sono stati messi in evidenza gli accostamenti critici per:

- le aree R3, R4b, R5, R5br e R5I3 con le aree produttive vicine;
- i nuovi ambiti produttivi P2, P1a e P1b con gli ambiti residenziali limitrofi.

Come unica misura mitigativa, la verifica prevede delle fasce o delle aree cuscinetto mentre avrebbe dovuto contenere anche previsioni normative ed accorgimenti progettuali atti ad evitare gli accostamenti critici.

Elettromog.

Sul territorio comunale ci sono 5 linee in alta tensione (132 kV): Busca-Brossasco (doppia terra), Busca-Kimberly, Busca-Magliano e Busca-Cuneo San Rocco. Non sono però indicate, sulla tavola di progetto, le fasce di rispetto, all'interno delle quali, secondo quanto stabilito dalla L. n. 30/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Anche all'art. 27 delle NTA, ove la Variante generale di P.R.G. della prescrizioni, condizioni e vincoli per aree inedificabili prossime ad Infrastrutture o determinate aree sensibili (cimiteri, fiumi, torrenti, pozzi, sorgenti), non sono individuate per i tre elettrodotti le fasce di rispetto e quelle di attenzione previsti dalla DGR 19 marzo 2007 n.19-5515.

Con detta delibera, la Regione Piemonte ha infatti indicato linee di indirizzo per la mitigazione dei campi elettromagnetici su cui basare lo sviluppo di progetti di carattere urbanistico. In particolare si raccomanda, oltre al rispetto dei limiti fissati dalla normativa, la compatibilità con il principio della prudent avoidance così come raccomandato dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) al fine di ridurre l'esposizione dei ricettori per i quali sia stata valutata l'esposizione a valori di campo magnetico compresi tra 0,5 e 3 micro Tesla (µT). In quest'ottica viene richiesto alle amministrazioni comunali di consultare il



gestore della linea elettrica per l'indicazione, oltre le fasce di rispetto, delle "fasce di attenzione" ai lati dell'elettrodotto dove esse possano raccomandare l'applicazione del principio della prudente avoidance anche per la realizzazione di edifici che potrebbero sorgere al suo interno. Pertanto nello spazio circostante gli elettrodotti, dovrà essere prevista anche una fascia di ampiezza variabile in riferimento al valore del campo magnetico ricompreso tra 3 e 0,5 µT.

Rifiuti

Rifiuti urbani

Nel R.A. non è presente un'analisi sulla produzione di rifiuti urbani e speciali o le NTA non contengono criteri per la gestione dei rifiuti, prevedibilmente in aumento viste le previsioni di espansione residenziale e produttiva del Piano.

Si fa presente, innanzitutto, che la Regione ogni anno con apposita deliberazione approva i dati di produzione di rifiuti urbani e di raccolta differenziata forniti dai Consorzi di bacino, tramite un applicativo in RUPAR. Pertanto per ciascun comune è possibile avere i dati circa la produzione totale di rifiuti, quella pro-capite e la percentuale raggiunta di raccolta differenziata. Ciò consente di valutare, mediante l'andamento negli anni della raccolta differenziata, se c'è stato un peggioramento o un miglioramento.

E' necessario conformare il Piano con le indicazioni e previsioni contenute nei documenti programmatici regionali e provinciali (es. Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, Programmi Provinciali di Gestione dei Rifiuti Urbani) e di prevedere le misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente. Si ricorda a tal proposito, che l'art. 205, del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. stabilisce che, al 31 dicembre 2012, sia assicurata una percentuale di raccolta differenziata pari ad almeno il 65% e che per favorire i servizi domiciliari di raccolta differenziata (internalizzati e/o esternalizzati) l'art. 4, della Legge regionale 24 ottobre 2002 n. 24 ed i Criteri Tecnici Regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani, adottati con Deliberazione della Giunta Regionale 1 marzo 2010 n. 32-13426, prescrivono che le Amministrazioni comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano, tra l'altro, la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

In considerazione a quanto sopra esposto, è quindi opportuno prevedere dei criteri atti alla localizzazione ed al posizionamento dei punti di conferimento finalizzati alla raccolta dei rifiuti (es. isole interrate, contenitori posizionali a livello del suolo stradale, etc.) e/o delle strutture di servizio (centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati) funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, ritenuto più idoneo sia a soddisfare le esigenze delle utenze servite, sia ad ottemperare agli adempimenti previsti dalle vigenti normative in materia di gestione rifiuti, nonché degli atti di programmazione regionale e provinciale.

Rifiuti speciali

Siccome il Piano prevede nuove aree di espansione di tipo produttivo il R.A. avrebbe dovuto valutare gli effetti conseguenti all'incremento della produzione di rifiuti provenienti dalle attività produttive. L'espansione delle aree produttive determinerà, infatti, un incremento di produzione di rifiuti speciali (così come definiti dal c. 3, art. 184 del D.Lgs 152/2006). Si sottolinea, pertanto, che la gestione di questa tipologia di rifiuti deve fare riferimento alle normative nazionali e regionali vigenti, in particolare ai documenti



programmatici regionali e provinciali (es. Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti speciali da attività produttive, commerciali e di servizi).

Acque

Acque reflue: impianti di depurazione

Per quanto concerne la previsione di ampliamento del depuratore in località Cascina Maurina, deve essere rispettato quanto stabilito dal Piano di Tutela delle Acque vigente ai commi 3 e 4 dell'Art. 31 "Progettazione e gestione degli impianti di depurazione di acque reflue", ossia che in sede di definizione degli strumenti urbanistici (se non è già stato rilasciato il permesso di costruire) è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto di depurazione delle acque reflue urbane. Di regola la larghezza di tale fascia non è inferiore a cento metri, misurati in linea d'aria dalla recinzione dell'impianto. In considerazione delle particolari condizioni morfologiche del territorio i comuni possono, all'interno dei propri strumenti urbanistici, prevedere deroghe alla larghezza minima di 100 m; in tal caso il progetto dell'impianto è integrato da uno studio di dettaglio dei motivi, dei criteri e delle condizioni che ne hanno determinato l'ubicazione nonché delle eventuali mitigazioni o delle opere compensative previste.

Captazioni idropotabili

Sul territorio comunale sono presenti 11 sorgenti e 2 pozzi d'acqua idropotabili in località S. Rocco, ossia dove sono previste le aree residenziali R5g, R5g1, R5g2 e le aree a servizi S4. Tali previsioni sono incoerenti con l'art. 27 numero 4) delle NTA ove è individuata una fascia di rispetto di 200 m. per la protezione della risorsa idrica captata, ai sensi della normativa statale vigente (art. 94 del Digs 3 aprile 2006 n. 152, recante "Norme in materia ambientale").

A tal proposito si ricorda che per le aree di salvaguardia, definite in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, si applica il criterio geometrico come segue:

- zona di tutela assoluta, corrispondente ad una circonferenza di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione;
- zona di rispetto, corrispondente ad una circonferenza di raggio 200 metri, con centro nel punto di captazione.

In assenza dell'individuazione delle aree di salvaguardia tramite specifico provvedimento da parte della Regione, le stesse aree restano definite con il criterio geometrico stabilito dalla normativa statale. A tal proposito si evidenzia che l'articolo 11, comma 2 del regolamento regionale 15/R/2006 recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)", emanato con D.P.G.R. 11 dicembre 2006 e pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 1 al B.U.R.P. n. 50 del 14 dicembre 2006, successivamente modificato ed integrato dal Regolamento regionale 4 agosto 2009, n. 14/R (B.U.R.P. 6 agosto 2009, n. 31) prevede che:

"Per le captazioni esistenti prive del provvedimento di definizione dell'autorità competente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, le aree di salvaguardia restano definite sulla base del criterio geometrico definito dalla normativa statale vigente. Fermi restando i vincoli e le limitazioni di cui alla predetta normativa statale, ai fini della tutela della risorsa idrica captata nelle predette aree non sono ammessi nuovi insediamenti ed usi del territorio che comportino un incremento dell'attuale condizione di vulnerabilità e rischio della risorsa stessa."



La revisione delle aree di salvaguardia può essere predisposta solo successivamente all'approvazione dell'Autorità Regionale competente (Direzione Ambiente - Settore Servizio Idrico Integrato); pertanto le modificazioni delle suddette aree di salvaguardia potranno essere applicabili esclusivamente al termine dell'istruttoria regionale come previsto dal regolamento regionale 15/2008.

In merito alle problematiche legate alla componente acque, si riporta inoltre quanto evidenziato dalla Direzione Agricoltura: "le aree residenziali e produttive individuate dal nuovo PRGC andranno ad inserirsi in un contesto agricolo attualmente caratterizzato da un complesso reticolo irriguo di cui dovrà essere mantenuta e garantita la funzionalità; tutti gli eventuali interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con i Consorzi Irrigui gestori, in particolare si potrà fare riferimento al Consorzio Irriguo di Il Grado Malra-Buschese-Villafalletese, P.zza XX settembre 1, 12022 Busca. Considerato il contesto ambientale e territoriale, le aree agricole circostanti risultano essere particolarmente esposte ad eventuali rischi di inquinamento. Oltre agli aspetti qualitativi delle acque smaltite occorrerà poi tenere in debita considerazione l'aspetto quantitativo dello smaltimento delle acque meteoriche che deriveranno dai deflussi dalle aree urbanizzate. La gestione dello smaltimento delle acque, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, dovrà essere chiaramente normata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC."

Rischio Industriale

La conoscenza delle attività produttive che possono generare pericolo per le persone e per l'ambiente è necessaria per attuare una pianificazione del territorio capace di prevenire gli effetti dannosi connessi al rischio industriale e per definire un quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione di progetti ambientalmente compatibili e sostenibili nel tempo.

Con D.G.R. n. 17-377 del 26 luglio 2010, sono state approvate le "Linee guida per la valutazione del rischio industriale nella pianificazione territoriale. Valutazione Ambientale Strategica (d.lgs. 152/2006 e D.G.R. 12-8031 del 8/05/2008) e Rischio di incidente Rilevante (d.lgs. 334/1999 e d.m. 9 maggio 2001)", al fine di fornire indirizzi per integrare i documenti da predisporre nell'ambito dei procedimenti di Valutazione ambientale strategica previsti per gli strumenti urbanistici comunali e loro varianti, ai fini della verifica della sussistenza della portata degli effetti ambientali significativi potenzialmente indotti da attività produttive interessate dalla presenza di sostanze pericolose.

La documentazione di piano avrebbe, dunque, dovuto contenere analisi tali da pervenire ad un quadro conoscitivo in grado di individuare eventuali criticità già in essere e di arrivare a un disegno di piano e ad un apparato normativo tali da ridurre o minimizzare il rischio industriale.

Per le aree produttive artigianali e industriali di completamento e per quelle nuove non è stata inserita all'interno delle NTA alcuna prescrizione circa la tipologia di attività consentite per cui non è scongiurabile l'utilizzo di sostanze pericolose in tali attività.

bl
16



4.2. ASPETTI PAESAGGISTICI E TERRITORIALI

Il comune di Busca si articola in due distinti settori: la fascia collinare e podemontana a nord e nord-vest del concentrico, che rappresenta le propaggini della dorsale tra la Val Maيرا e la Val Varela, e l'ampia porzione di territorio sub-pianeggiante, affidente al sistema della bassa pianura cuneese, a sud-est.

Il settore collinare è connotato da un paesaggio naturaliforme, dove la presenza diffusa di una fitta vegetazione boschiva (con prevalenza del Quercio-carpineto che rappresenta la formazione climax) è interrotta soltanto da sporadiche aree ad agricoltura marginale. Il settore sub-pianeggiante, viceversa, presenta una matrice territoriale ad agricoltura intensiva diffusa, frammentata dalle rete delle Infrastrutture viarie e degli insediamenti residenziali e produttivi, mentre estremamente rare sono le componenti paesaggistiche che conservano ancora elementi di naturalità (poche macchie di vegetazione residua dominate dalla presenza infestante della Robinia).

Nel complesso il territorio del comune di Busca risulta quindi caratterizzato da una netta dicotomia di paesaggi, che si manifesta nella altrettanto netta contrapposizione tra un sistema ambientale stabile e dotato di buoni livelli di biodiversità e un sistema ambientale più fragile, dove l'intervento dell'uomo ha raggiunto un'alta intensità, generando veri e propri detrattori della qualità formale e funzionale complessiva del paesaggio.

Gli obiettivi generali della variante, che prevedono la difesa attiva delle risorse naturali, del patrimonio agricolo o di quello storico-artistico-culturale, oltre che la corretta riorganizzazione degli spazi edificati, dovrebbero consentire di sanare le criticità sopra esposte. Viceversa i consistenti ampliamenti previsti per le aree residenziali e produttive e le trasformazioni a carico della viabilità evidenziano una palese incongruenza tra quanto affermato in linea di principio e quanto verrà concretamente realizzato in seguito all'attuazione della Variante.

Le previsioni proposte dalla Variante in oggetto risultano, infatti, piuttosto critiche, sia per localizzazione che per dimensione degli interventi, e rischiano di compromettere ulteriormente l'assetto ambientale e paesaggistico del territorio comunale. Anche la definizione di una fascia agricola di riserva compresa tra la circonvallazione ai piedi della collina e il centro abitato (H2) - individuata dalla Variante quale misura di tutela ambientale e paesaggistica del contesto comunale - risulta inefficace, se tale fascia è frammentata da nuove previsioni per l'espansione residenziale (R5) e ricettiva (Gc). Analoghe considerazioni possono valere per le previsioni ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della ferrovia e degli elettrodotti.

Più nel dettaglio, dall'analisi della documentazione fornita, emergono alcuni aspetti particolarmente problematici che dovranno essere approfonditi nell'ambito del Rapporto Ambientale. Si richiamano di seguito tali aspetti con riferimento a temi specifici.

Aree residenziali

Il Piano prevede aree residenziali di completamento R4 per 110.741 mq. di superficie territoriale e nuove aree R5 per 422.968 mq.

In linea generale, si osserva che tali interventi, nel complesso, non risultano supportati da analisi di contesto sufficienti a garantire una loro efficace integrazione paesaggistico-ambientale, oltre che un'effettiva salvaguardia degli ambienti interessati. Tali analisi, da

Ue



approfondire nell'ambito del Rapporto Ambientale, dovrebbero permettere in primo luogo di confermare le scelte localizzative effettuate, o viceversa sollevare l'esigenza di valutare localizzazioni alternative, finalizzate sia a contenere il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, sia a ridefinire un corretto sistema di relazioni tra paesaggio urbano e paesaggio agrario e naturale. In secondo luogo le stesse analisi dovrebbero consentire sia di accertare l'impatto delle nuove residenze previste, sia di stimare le caratteristiche progettuali e le possibili misure di mitigazione-compensazione da adottare per ovviare a tale impatto, anche in un'ottica di monitoraggio del nuovo piano.

Inoltre, per garantire la compatibilità delle proposte progettuali delineate dalla Variante rispetto ai caratteri ambientali e paesaggistici locali, si suggerisce di porre particolare attenzione ai seguenti aspetti, che dovranno essere opportunamente approfonditi nell'ambito dell'apparato normativo:

- impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi complessi edilizi e delle aree di pertinenza, tipologia aggregativa, orientamento, allineamenti o arretramenti, rapporto con la viabilità di servizio e di accesso ai lotti, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe, ...);
- caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle mariche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucaure, partiture e rifiniture delle facciate, presenza di sporti e rientranze, tipologia di serramenti, ringhiere, parapetti, recinzioni, materiali costruttivi, colori, presenza di particolari elementi decorativi, ...);
- disegno del verde. In linea generale si sottolinea la necessità di prevedere fasi di progettazione e realizzazione del verde che si sviluppino contestualmente a quelle di edificazione.

Rispetto ai punti precedenti possono costituire un utile riferimento gli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia e gli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale, approvati con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010. Tali manuali di buona pratica contengono criteri e modalità per promuovere la qualità paesaggistica degli interventi e possono costituire strumenti di accompagnamento alle politiche regionali di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, a supporto dei professionisti e degli Enti Locali nell'ambito delle attività di progettazione e attuazione delle trasformazioni territoriali.

Più nel dettaglio le previsioni R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5 e R5o6 costituiscono consistenti espansioni del centro abitato verso la collina e rischiano di costituire lo spunto per la futura saturazione delle aree H2 (Aree agricole di riserva) che segnano il margine della nuova circoscrizione.

Le aree R5br, R5d3, R5g1, R5g2 e R5r1 accentuano i processi dispersivi in atto sul territorio, accentuando ulteriormente lo stragolamento dei margini edificati; le prime quattro appaiono poi fuori scala rispetto al contesto in cui sono inserite.

Come evidenziato dalla Direzione Ambiente, inoltre, le aree R5o3, R5o4 e R5o5 ricadono in Classe geomorfologica IIp e IIIa e sono in parte interessate da ril minori collinari, fasciati idraulicamente con fascia di pericolosità Ee. Alcune porzioni dei lotti sono, dunque, inadatte a recepire nuove edificazioni. L'area R5br è attraversata dalla fascia di rispetto di un elettrodotto, così come piccole parti di altre aree (R5o1, R5o2, R5g2, R5c1, R50B, R5b e S1 nei pressi di Cascina Braida).

Le aree R5g, R5g2, R5r1 ricadono all'interno della fascia di rispetto di due pozzi classificati dal Sistema Informativo Regionale Risorse Idriche (SIRI) con i codici PZZ0321201 e PZZ0321202.

Ulteriori criticità sono state evidenziate anche dalla Direzione Agricoltura che ha osservato

Wk



quanto segue: "In particolare si rilegono critiche ed impattanti le aree R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, R5o6, R5r1 e R5b1 per complessivi 12,3 ha, in quanto ricadono su suoli agricoli di II classe di Capacità d'uso con caratteristiche di fertilità che le pongono al vertice della classificazione; gli interventi inoltre tendono ad aumentare lo stringimento insediativo producendo vaste aree intercluse. Si richiede pertanto di valutarne lo stralcio. Condizioni di criticità si ravvisano anche per le aree R4rc e R5d3 per complessivi 1,7 ha che, pur insistendo su suoli con caratteristiche agronomiche inferiori ai precedenti, tendono ad aumentare la dispersione dell'edificato sulle aree agricole."

In linea generale, alla luce delle considerazioni esposte e delle criticità evidenziate nei confronti delle previsioni sopra richiamate, si richiede l'attento approfondimento degli aspetti ambientali delle stesse con la finalità di una generale revisione, motivata anche dalla considerazione che allo stato attinge le previsioni di aree residenziali vigenti non sono state completamente utilizzate.

Aree ricettive

L'area (Gc) a valle del Castello del Roccolo è destinata dal Piano ad attrezzature e impianti di interesse generale a carattere ricettivo e alberghiero. La struttura ricettiva e alberghiera, secondo quanto stabilito all'art.25 delle Nda, sarà dotata, tra l'altro, di: albergo, centro incontri e sale convegni; strutture per le attività sportive (piscina, palestra, bocce, tennis); residenza; uffici, magazzini per generi alimentari e attrezzature, ... Essa è posta al di sotto del nuovo tracciato di circonvallazione, in adiacenza a una nuova area residenziale ed in prossimità della rotonda.

Tale localizzazione appare quindi piuttosto critica e, come già osservato per le aree R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5 e R5o6, costituisce una rilevante espansione del centro abitato verso la collina, che rischia di costituire lo spunto per la futura saturazione delle aree H2 comprese tra tessuto edificato esistente e la nuova circonvallazione.

Sempre in merito all'area Gc la Direzione Agricoltura, associandola all'area S1 per analogia di criticità, ha osservato quanto segue: "appare critica la previsione relativa alle aree ed impianti di interesse generale GC e S1, per complessivi 5,4 ettari, sia per l'evidente ulteriore consumo di suolo, sia per la loro posizione isolata nel contesto agricolo (in particolare per l'area S1). Anche in questo caso se ne richiede lo stralcio."

Inseguimenti produttivi

La Variante prevede aree artigianali e industriali di nuovo impianto P3, per mq. 447.312 di superficie territoriale, e aree artigianali e industriali di completamento P2, per mq. 294.765. Data la consistenza di tali previsioni e la localizzazione diffusa sul territorio comunale, si rileva in linea generale la necessità di verificarne l'effettivo bisogno documentando le manifestazioni d'interesse espresse da aziende o imprese. Si osserva che, laddove tali necessità siano effettive, le eventuali nuove edificazioni dovranno tendere a concentrarsi in un unico polo produttivo per evitare ulteriori fenomeni di dispersione urbanistica.

Tra le previsioni avanzate dalla Variante, in particolare, solleva forti criticità l'ampia area produttiva di espansione P3br, prevista lungo la provinciale n. 174 che collega Busca a Caraglio nei pressi di C.na Allemanni e C.na Molnengo.

Tale intervento si colloca infatti all'interno di un'area a forte vocazione agricola, non ancora intaccata da processi di diffusione urbana e connotata da caratteri di particolare interesse



storico-paesaggistico, quel tratto dell'antica centuriazione romana. Essa risulta quindi assolutamente isolata da attività produttive preesistenti e distante dalla principale via di comunicazione.

Va inoltre evidenziato che la provinciale Busca-Caraglio costituisce uno dei rari assi stradali non ancora intaccati dalla presenza di zone industriali e rappresenta una delle principali vie di accesso alla dimora storica del Palazzasso (vincolato ai sensi della legge 1089/39 nel 1965) e al Filatoio di Caraglio (vincolato ai sensi della legge 1089/39 nel 1997 e qualificato dal Consiglio d'Europa come il più insigne monumento storico-culturale di archeologia industriale nel 1993). Entrambe queste emergenze trovano la loro completezza formale e figurativa nel rapporto con il contesto agricolo in cui sono immerse; contesto che storicamente ne ha costituito la naturale scenografia e di cui dovrebbe pertanto essere salvaguardata l'integrità.

Si riporta, inoltre, quanto osservato dal settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, in merito al rapporto tra tale previsione e le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

"La rappresentazione nelle Tavole del Ppr di una specifica componente morfologica non riveste alcun carattere di presa d'atto delle trasformazioni del suolo proposte dai Comuni.

Si segnala inoltre che, a seguito alle osservazioni pervenute agli uffici regionali dopo l'adozione e la pubblicazione del Ppr, anche in relazione alla rappresentazione dell'area situata lungo la SP 174 Busca-Caraglio, in sede di esame tecnico si è valutato di proporre alla Giunta regionale di apportare, in occasione delle controdeduzioni alle osservazioni, una modifica alla morfologia attualmente riportata sulla Tavola "P4.7 - Componenti paesaggistiche" per tale ambito, riconducendola ad una morfologia di tipo rurale."

Ulteriori criticità sono state poi evidenziate dalla Direzione Agricoltura in relazione alle "aree P1a lungo la Str. Vicinale di S. Benigno, P1a lungo la Str. Vicinale del 1° Pione o P2 a Nord di C.na S. Anna. Per quanto attiene alla P1a lungo la Str. Vicinale di S. Benigno si richiede di valutarne lo stralcio; per quanto riguarda la P1a lungo la Str. Vicinale del 1° Pione dovrà invece essere considerato lo stralcio nel caso in cui l'ampliamento previsto non sia funzionale allo svolgimento delle attività agricole attualmente in corso. Per la P2 a Nord di C.na S. Anna si richiede invece di mantenere inalterato lo stato di fatto."

In un'ottica di revisione delle scelte effettuate dalla Variante circa le espansioni produttive si sottolinea infine l'importanza di vagliare adeguatamente criteri di sostenibilità ambientale, che garantiscano un'elevata qualità in rapporto alla salvaguardia dell'ambiente e all'inserimento nel contesto interessato, ad esempio mediante la previsione di misure di tipo mitigativo e compensativo (disegno e distribuzione delle alberature, tipologie edilizie di qualità architettonica, organizzazione spaziale che garantisca il ricorso a soluzioni non standardizzate). In quest'ottica possono costituire un utile riferimento le *Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrazate* adottate con D.G.R. n. 30-11858 del 28 luglio 2009.

Aree a servizi

In relazione all'esigenza di incrementare le aree a parcheggio si suggerisce di valutare tra le ipotesi alternative e di individuare specifiche indicazioni normative che indichino la necessità di adottare soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo (sterrati inerti, parcheggi su prato armato, ...).

Inoltre appare opportuno distinguere tra le aree a parcheggio localizzate all'interno delle



nuove espansioni a le aree sita in adiacenza ad ambiti di pregio architettonico e/o paesaggistico, come ad esempio quelle che si sviluppano a margine dei nuclei storici.

Per queste ultime, visto il delicato contesto in cui ricadono, dovranno essere previste maggiori attenzioni, finalizzate a garantire scelte progettuali attente alle soluzioni planimetriche, alla disposizione dei singoli posti auto, all'utilizzo della vegetazione quale elemento di mitigazione e ricordo visivo con il tessuto urbano esistente, alla scelta di eventuali elementi di arredo urbano, ... Tali considerazioni dovranno essere opportunamente recepite dall'apparato normativo della variante.

Viabilità

Il Piano preveda nuovi significativi tracciati: una circonvallazione a est dell'abitato sulla Strada Statale Cuneo-Saluzzo-Laghi di Avigliana, una modifica al tracciato previsto dalla Provincia per la Strada Busca-Dronero (pademontana) e una modifica della circonvallazione a nord dell'abitato, sotto il castello del Roccolo (denominata anche strada di cornice), rispetto a quanto previsto dal P.R.G.C. vigente.

La modifica della circonvallazione a nord dell'abitato comporta la compromissione di numerose aree agricole, che vengono classificate di riserva H2 o destinate ad aree residenziali di nuovo impianto e ad aree ricettive (Gc). Il nuovo tracciato comporta quindi la traslazione del margine edificato a ridosso delle ultime propaggini collinari e apre scenari di futura espansione edilizia che rischiano di compromettere ulteriormente il fragile equilibrio tra i due sistemi ambientali che articolano il territorio del comune.

Si sottolinea quindi la necessità di valutare nell'ambito del Rapporto Ambientale diverse alternative localizzative, finalizzate a individuare le soluzioni più idonee e minimizzare i possibili impatti derivanti dalla realizzazione dei nuovi tracciati.

Più nel dettaglio dovranno essere valutate le eventuali ricadute su:

- consumo di suolo;
- interferenza con aree a naturalità e/o a naturalità residua;
- interferenza con il reticolo idrografico;
- interferenza con segni connotanti e permanenze del paesaggio agrario e con la maglia fondiaria;
- interferenza con scorci visivi, quinte panoramiche ed elementi puntuali di pregio.

Allo stesso tempo, dove significativo, dovrà essere valutata l'opportunità di inserire i nuovi tracciati nel contesto territoriale in modo tale che possano costituire occasione per realizzare nuovi canali preferenziali di osservazione su paesaggi o elementi di pregio.

Paesaggio agrario

La componente culturale, che dà forma al paesaggio agrario, definisce larga parte della matrice del territorio comunale; matrice su cui dovrebbe essere indirizzata l'attenzione della Variante.

Si invita, quindi, a porre attenzione al ruolo di presidio che il paesaggio agrario può svolgere ai fini della stabilità ambientale del territorio analizzato, favorendo il miglioramento qualitativo delle sue condizioni ecosistemiche e soprattutto l'incremento dei flussi di energia e materia tra gli ecosistemi più naturali della collina e quelli più instabili della pianura. Ciò anche nell'ottica di realizzare le necessarie connessioni tra i vari elementi del sistema ambientale, mediante un disegno di rete ecologica diffusa.

La Variante, viceversa, come evidenziato dalla Direzione Agricoltura, per quanto riguarda la



componente agricola prevede "azioni di tutela attiva" limitate alle aree collinari e precollinari esterne alla circoscrizione di futura realizzazione sul lato nord, nord-ovest e ovest del concentrico del comune. "Nel complesso le aree produttive riconvertite all'uso agricolo sono decisamente inferiori in confronto alle aree ora agricole destinate in futuro all'edificazione sia essa residenziale, produttiva, a servizi o utilizzata per nuove opere viarie. In ogni caso non si fornisce un quadro comparativo chiaro ed esauriente che permetta di effettuare un bilancio tra aree agricole che verranno edificate ed aree edificabili che torneranno all'originaria destinazione agricola."

Impianti di produzione di bioenergia

In merito all'art. 29 delle norme di attuazione si esprimono perplessità circa la congruenza della realizzazione di impianti di produzione di bioenergia fino alla potenza di 3 MW in aree agricole, in quanto gli impianti in questione, ancorché collegati all'utilizzo di prodotti agricoli, sono da considerarsi a tutti gli effetti impianti di produzione energetica in senso stretto.

5. CONCLUSIONI

Visti i contenuti del Piano e le analisi e le valutazioni ambientali a supporto dello stesso, tenuto conto del contesto ambientale e paesaggistico del territorio del comune di Busca, ai fini di prevenire, mitigare e compensare i potenziali effetti significativi che l'attuazione della Variante potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale e paesaggistico, si ritiene che l'Autorità procedente debba apportare modifiche ed integrazioni al Piano.

A tal proposito si richiamano i contenuti dell'art. 15, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006, "l'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente, provvede, ove necessario, alla revisione del piano o programma alla luce del parere motivato espresso prima della presentazione del piano o programma per l'adozione o approvazione". Pertanto nella fase di rielaborazione della Variante dovranno essere apportate modifiche e integrazioni alla luce delle osservazioni espresse ai paragrafi 3 e 4 e delle indicazioni di seguito elencate che sinteticamente richiamano quanto espresso in relazione:

- 1) precisare nell'apparato normativo le tipologie di interventi ammessi nelle aree H1A anche in relazione a quanto consentito nelle aree H1;
- 2) confermare il tracciato di circoscrizione a nord dell'abitato (strada di cornice) previsto dal PRG vigente e, ammesso che la destinazione H1A individui effettivamente la massima forma di tutela ambientale prevista per le aree agricole, classificare come tali le aree limitrofe a tale infrastruttura ora classificate come H2;
- 3) valutare la possibilità di privilegiare il tracciato di variante della S.P. n. 24 (Busca Dronero) che non interferisce con la cinta muraria, d'interesse storico-culturale, della Cascina Belvedere e consente un agevole collegamento con la strada provinciale S.P. 46;

Ut 22



- 4) riconsiderare le previsioni di espansione residenziale diminuendo il numero delle aree destinate a residenza e concentrando la cubatura necessaria su poche aree interstiziali. In particolare si chiede di valutare lo stralcio delle aree R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, R5o6, R5g, R5g1, R5d3, R5r1 e R5b1. In merito all'area R4rc si richiede di ridurre il perimetro e di limitare in termini significativi il rapporto di copertura conseguibile;
- 5) valutare lo stralcio dell'ampia area produttiva di espansione P3br per la rifocalizzazione o nuovo insediamento produttivo in zona Castelletto, lungo la Strada Provinciale n. 174 Busca-Caraglio;
- 6) valutare lo stralcio dell'area P1a lungo la Str. Vicinale di S. Benigno dell'area P fe lungo la Str. Vicinale del 1° Pilone; solo nel caso in cui l'ampliamento previsto non sia funzionale allo svolgimento delle attività agricole attualmente in corso;
- 7) valutare l'opportunità di mantenere inalterato lo stato di fatto per l'area P2 a Nord di C.no S. Anna;
- 8) valutare lo stralcio dell'area per servizi e impianti di interesse generale Gc, per ovviare all'ulteriore consumo di suolo che tale previsione genererebbe;
- 9) inserire nella NdA un richiamo alla necessità di concordare preventivamente tutti gli interventi di trasformazione del reticolo irriguo, eventualmente generati dalla realizzazione delle nuove aree residenziali e produttive individuate dalla Variante, con i Consorzi Irrigui gestori. Ciò al fine di mantenerne e garantirne la funzionalità;
- 10) inserire nell'apparato normativo indirizzi e prescrizioni finalizzati a garantire la compatibilità delle proposte progettuali delineate dalla Variante rispetto ai caratteri ambientali e paesaggistici locali, in particolare per ciò che attiene all'impianto urbanistico, ai caratteri tipologico-compositivi degli edifici e al disegno del verde;
- 11) inserire nell'apparato normativo indirizzi e prescrizioni finalizzati a garantire la salvaguardia delle visuali, affinché gli interventi previsti non compromettano ulteriormente l'immagine paesaggistica locale o costituiscano spunto per migliorare complessivamente il valore scenico dei luoghi;
- 12) inserire nell'apparato normativo indirizzi e prescrizioni finalizzati a ottenere nelle aree destinate a parcheggio il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi drenanti e tali da consentire il massimo grado di inerbimento parziale, nonché indicazioni relative alla messa a dimora di essenze arboree o arbustive, quali elementi di mitigazione per garantire un'elevata qualità ambientale;
- 13) regolamentare l'attività fuoristrada presente all'interno del Comune;
- 14) prevedere all'art.25 delle NTA l'obbligo per l'area del Kartodromo di assoggettabilità a verifica di VIA ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/1990 in quanto categoria B2 numero 49 "piste permanenti per corse e prove di automobili, motociclette ed altri veicoli a motore", di competenza provinciale;

W



- 15) individuare forme di valorizzazione delle aree boscate ed agricole per compensare la perdita di ulteriore suolo agricolo conseguente alle previsioni di Piano;
- 16) inscrivere all'interno all'art. 27 delle NdA prescrizioni per le fasce di rispetto e di attenzione degli elettrodotti;
- 17) cartografare le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei due pozzi in località S.Rocco;
- 18) individuare, all'interno delle NdA, indirizzi per la gestione dei rifiuti urbani e speciali;
- 19) inserire agli artt.31 e 32 della NdA una prescrizione di questo tipo:
<<I Piani delle aree per insediamenti Produttivi, i Piani Esecutivi Convenzionati e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi per l'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo sono assoggettati a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al DM 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Tale analisi è effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle attività al D.Lgs. 334/1999 e s.m.l.>>
- 20) individuare in modo chiaro ed esaustivo nell'ambito del Rapporto Ambientale le misure di mitigazione e compensazione da adottare, prevedendo l'esplicito riscontro nelle N.d.A. della Variante, dando seguito alle indicazioni e richieste contenute nel presente parere motivato e in particolare nel paragrafo "Misure di mitigazione e compensazione";
- 21) individuare, all'interno delle NdA, misure di mitigazione più efficaci per l'inquinamento acustico ed atmosferico;
- 22) introdurre nelle NdA criteri, indirizzi e prescrizioni che stabiliscano per le aree residenziali di nuovo impianto e di completamento misure di mitigazione e di compensazione, quali ad esempio la previsione di un numero di piantumazioni di alberi per abitante insediabile o il trattamento a verde permeabile della superficie fondiaria dei lotti residenziali (cfr. paragrafo 4.2. "Aspetti paesaggistici e territoriali - aree residenziali");
- 23) elaborare un Piano di monitoraggio ambientale, individuando indicatori capaci sia di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, sia di verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati e l'attuazione delle misure di mitigazione individuate (si vedano le indicazioni e le richieste illustrate nel paragrafo "Programma di monitoraggio");
- 24) integrare e aggiornare la *Relazione sul processo di valutazione* alla luce delle modifiche apportate alla Variante a seguito delle considerazioni contenute nel presente Parere motivato e più in generale delle osservazioni formulate dalla Regione, nonché dai Soggetti con competenza in materia ambientale;



REGIONE
PIEMONTE

25) approfondire nel Rapporto Ambientale le caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti di produzione di bioenergia ammessi dalle NcA (art. 29) nell'ambito delle aree agricole produttive, al fine di ridefinire opportune indicazioni prescrittive da integrare nelle norme di piano.

visto: il Direttore
ing. L. Violizzani

Il Responsabile del Procedimento
dell'Organo Tecnico regionale per la VAS
il Dirigente
arch. Margherita Bianco

il referente:
arch. Francesca Finotto

W



Direzione PROGRAMMAZIONE STRATEGICA, POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA

Settore Valutazione di Piani e Programmi

DETERMINAZIONE NUMERO: 480 DEL: 21 GIU. 2011
Codice Direzione: DB0800 Codice Settore: DB0805
Legislatura: 9 Anno: 2011

Oggetto

Procedura di Valutazione Ambientale Strategica - Fase di Valutazione Dir. 2001/42/CE D.Lgs. 03.04.2006 n.152 Parte II - Titolo I - D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008 - Comune di BUSCA (CN) - Variante 2006 al P.R.G.C. - L.R. n. 56/1977 - Pratica n. A90617.

Premesso che:

- le previsioni contenute nella D.G.R. 12-8931 del 9 giugno 2008 recante i primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure di VAS, individuano la Regione quale Autorità competente in materia ambientale preposta al procedimento di VAS in quanto soggetto deputato all'emissione dell'atto conclusivo del procedimento di approvazione del piano;
- la Regione svolge le sue funzioni di Autorità competente per la VAS, tramite l'Organo Tecnico regionale VAS istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98;
- detto Organo Tecnico regionale, per i procedimenti di VAS degli strumenti urbanistici, è composto di norma dal Settore Compatibilità Ambientale e Procedure integrate della Direzione Ambiente e dal Settore Valutazione Piani e Programmi della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, che ha assunto altresì la prevista responsabilità del procedimento.

Dato atto che:

Il Comune di Busca ha adottato la Variante al P.R.G.C. in oggetto nella versione preliminare con D.C.C. n. 55 del 22.12.2006, antecedentemente al 31 luglio 2007 - entrata in vigore del Titolo II del D.Lgs. 152/2006 - e al 12 giugno 2008 - entrata in vigore della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008.

A seguito della pubblicazione del progetto preliminare di piano, sono pervenute al comune numerose osservazioni alle previsioni in esso contenute. L'Amministrazione Comunale, tenuto conto dell'entrata in vigore delle norme inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, ha integrato la documentazione di analisi ambientale

Dir.DB0800 Sett.DB0805 Segue Testo Determinazione Numero 420 / Anno 2011 Pagina 2 |

supporto del piano predisponendo il Rapporto Ambientale.
Gli approfondimenti e le valutazioni svolte, nonché l'esame delle osservazioni acquisite hanno orientato le modifiche e le integrazioni apportate al progetto preliminare, che è stato nuovamente adottato, congiuntamente al Rapporto Ambientale stesso, con D.C.C. n. 34 del 21 luglio 2008 e successiva D.C.C. di ratifica n. 35 del 1 settembre 2008.

Il Comune di Busca, ha adottato la Variante al PRGC vigente nella versione definitiva con D.C.C. n. 9 del 16.03.2009; la pratica, a seguito di una formale verifica da parte del competente Settore Attività di supporto al Processo di delega per il Governo del Territorio è stata ritenuta completa e resa procedibile per l'istruttoria in data 23.08.2010;

La Regione, Autorità competente per la VAS ai fini dell'espressione del parere motivato di compatibilità ambientale per il Piano in oggetto, ha attivato l'istruttoria dell'Organo Tecnico regionale e ha indetto una riunione in data 19.04.2011, seguita da ulteriori incontri in data 09.06.2011 e in data 15.06.2011.

Ai fini dell'espressione del parere sono stati acquisiti i contributi redatti dal Settore Pianificazione Territoriale e Paesaggistica della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia (nota prot. interno n. 13/DB0804 del 3 maggio 2011) e della Direzione Agricoltura (nota prot. n. 11470/DB1108 del 9 maggio 2011), agli atti del Settore Valutazione di Piani e Programmi della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia;

La relazione dell'OTR VAS è stata predisposta con il contributo del Nucleo centrale dell'Organo Tecnico regionale (Settore Compatibilità ambientale e Procedure integrate della Direzione Ambiente, prot. n. 9907/DB10.02 del 27 maggio 2011);

visti i contenuti del Piano e le analisi ambientali effettuate nel documento "Rapporto Ambientale" parte integrante del Piano, documentazione in base alla quale si è svolta la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

considerate le risultanze dell'istruttoria dell'Organo Tecnico regionale, che hanno evidenziato possibili effetti significativi sulle componenti ambientali, anche in relazione al contesto territoriale e paesaggistico interessato e fornito osservazioni e indicazioni tecnico-operative finalizzate a prevenire, mitigare e compensare i potenziali effetti e ricadute che il Piano potrebbe determinare sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

ritenuto necessario che l'Autorità procedente, ai fini della compatibilità ambientale del Piano, faccia proprie le osservazioni e indicazioni tecnico-operative riportate nella "Relazione dell'Organo Tecnico regionale per la VAS" (prot. n. 046/DB0805 del 20/06/2011), parte integrante alla presente Determinazione;

Tutto ciò premesso, in accordo con il Nucleo centrale dell'Organo tecnico regionale,

IL DIRIGENTE

visti;

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 9 giugno 2008 n. 12-8931;
- la Legge Regionale 28 luglio 2008 n. 23;
- la Determinazione Dirigenziale n. 495 del 30/09/2008;

esaminati

- gli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinata riferiti al territorio comunale oggetto di valutazione,

ID: BUSCA1 5571-911-33792

Dlr.DB0800 Sett.DB0805 Segue Testo Determinazione Numero 420 / Anno 2011 Pagina 3 |

DETERMINA

1. di esprimere, in qualità di autorità competente per la VAS, parere motivato contenente precise indicazioni, così come specificate nella Relazione dell'Organo Tecnico regionale, allegata al presente provvedimento quale parte integrante, che dovranno essere recepite dall'Autorità procedente nelle successive fasi di definizione del Piano, al fine di superare le criticità ambientali evidenziate dal processo di valutazione;
2. di ritenere necessario che l'Autorità procedente provveda alla revisione del Piano secondo quanto stabilito all'art. 15 comma 2 del D.lgs 152/2006 e s.m.i. e così come indicato e richiesto nel presente provvedimento;
3. di trasmettere al Comune di Busca e al Settore Regionale di Coplanificazione Urbanistica della Provincia di Cuneo, copia del presente provvedimento per quanto di competenza;
4. di demandare al Comune l'adempimento delle pubblicazioni previste dalla normativa vigente, utilizzando, ove possibile, gli strumenti ICT ai fini della trasparenza e della messa a disposizione della documentazione al pubblico;
5. di stabilire che degli esiti del presente provvedimento sia data menzione nei successivi atti di adozione e approvazione del piano;
6. di disporre che del presente provvedimento sia data comunicazione ai soggetti consultati, nonché pubblicata sul sito web della Regione Piemonte.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso alle Autorità competenti secondo la legislazione vigente.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto ed ai sensi dell'art. 5 della L.R. 22/2010.

Il Responsabile del Procedimento
dell'Organo Tecnico regionale per la VAS
arch. Margherita BIANCO

ID: BUSCA1 5571-911-33792

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

ALLEGATO "C"

CITTA' DI BUSCA



REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE REGIONALE Programmazione
Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
Prot. n. 25286/DB0617 del 24/7/2012

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2006

(ai sensi dell'art. 17 L.R.U. 56/77 s.m.l. 4° comma, così come modificato
dalla L.R. n°41 del 29.07.1997)

RAPPORTO AMBIENTALE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOSSATO CON

D.C. NR. 85

DEL 22/12/2006

PROGETTO DEFINITIVO
ADOSSATO CON

D.C. NR. 8
D.C. NR. 10

DEL 18/03/2009
DEL 10/03/2010

CONTRODELIBERAZIONI ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLA REGIONE PIEMONTE ASSESSORATO URBANISTICA E
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE
TRASMESSE CON NOTA N.
ADOSSATO CON

36122/00 6617 (PM)
D.C. NR. 16

DEL 03/10/2011
DEL 30/01/2012

Sindaco *[Signature]*

Segretario Comunale
N. S. GIOVANNI ROVERO
[Signature]



Responsabile del
Procedimento

Progettista



[Signature]

L.001_01-01

9. MISURE DI MONITORAGGIO

Gli indirizzi regionali predisposti per l'applicazione delle procedure in materia di VAS, sottolineano come il monitoraggio, finalizzato al controllo degli effetti ambientali significativi del Piano, nonostante non fosse previsto nell'art. 20 della L.R. 40/98, debba necessariamente integrare i contenuti del rapporto ambientale.

Ovviamente le misure previste debbono essere rapportate alla tipologia di piano ed alla natura degli effetti ambientali significativi previsti.

Le attività di monitoraggio debbono inoltre utilizzare prioritariamente, se ritenuti adeguati, i meccanismi di controllo eventualmente già esistenti nell'ambito della Amministrazione interessata ovvero quelli già predisposti per il monitoraggio di altri piani e programmi.

Ciò che viene appreso indicato nel caso della Variante 2006, eventualmente integrato dalle indicazioni che emergeranno dal parere di compatibilità ambientale, costituirà il contenuto di un apposito programma che verrà approvato contestualmente all'approvazione della variante.

Tenendo conto che la variante 2006 riguarda essenzialmente interventi di trasformazione del suolo a carattere urbanistico-edilizio con ricadute ambientali limitate localmente e ragionevolmente incapaci di incidere su indicatori ambientali di carattere generale o di più vasta scala, si propone da un lato l'utilizzo di indicatori di natura territoriale - urbanistici in grado di monitorare l'evoluzione realizzativa della variante stessa all'interno peraltro delle previsioni complessive dello strumento urbanistico.

Questa attività oltre che misurare e tenere sotto controllo gli interventi programmati, potrà consentire la formazione di una banca dati estremamente utile in occasione di prossime varianti o della revisione complessiva del P.R.G.

In secondo luogo si propone di utilizzare un ulteriore gruppo di indicatori più direttamente connessi agli aspetti ambientali toccati dalla variante. Queste attività di monitoraggio dovrebbe tenere sotto controllo soprattutto quelle aree che determinano maggiori impatti e che devono essere accompagnate da opportune opere di mitigazione.

Gli indicatori proposti in sede di redazione del Rapporto Ambientale sono poi stati integrati da ulteriori indicatori a seguito del contributo predisposto dall'Organo Tecnico Regionale definendo quindi il seguente PROGRAMMA DI MONITORAGGIO.

Programma di monitoraggio

A seguito dell'approvazione della Variante 2006 sarà dato corso al presente programma di monitoraggio delle previsioni urbanistiche in essa contenute.

Responsabile del programma di monitoraggio:
responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Periodicità dei rilievi e del rapporto consuntivo: biennale, dall'entrata in vigore della Variante

Risorse: accantonamento di € 500 / anno

Indicatori da rilevare:

I. Indice di consumo di suolo da superficie urbanizzata (consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata per le aree previste dalla Variante di trasformazione urbanistica all'interno del territorio comunale)

$$CSU = (Su / Str) \times 100$$

Su = superficie urbanizzata (ha)

Str = superficie territoriale di riferimento (ha)

II. Indice di consumo di suolo reversibile (consente di valutare l'area consumata in modo reversibile all'interno del territorio comunale - parchi, impianti sportivi, etc...)

$$CSR = (Scr / Str) \times 100$$

Scr = superficie consumata in modo reversibile (ha)

Str = superficie territoriale di riferimento (ha)

III. Indice di consumo di suolo complessivo

$$CSC = (CSU + CSR)$$

CSU = consumo di suolo da superficie urbanizzata

CSR = consumo di suolo reversibile

IV. Indice di presenza di suolo ad elevata potenzialità produttiva (consente di valutare l'area consumata a scapito di suoli ad elevata potenzialità produttiva)

$$CSP = (Sp / Str) \times 100$$

Sp = superficie di suolo appartenente alle Classi di Capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie consumata complessiva (ha)

Str = superficie territoriale di riferimento (ha)

105

		inc. nr. all. CIRI - CIRII
V Volume a destinazione residenziale licenziato	Interventi che determinano CIR aggiuntiva	nuova costi.
	Interventi che non determinano CIR aggiuntiva	occuparea con c.d.n.

		S.G. S.U.L.
VI Smeccole coneria e SUL a destinazione produttiva/comun./ tur. ric. /altre licenziate	Interventi che determinano nuova accorpazione di suolo	
	Interventi che non determinano nuova accorpazione di suolo	

VII
Indice verde agr.
aree residenziali di
completamento e nuova
insediata

VII.1	superficie a verde superficie fondiaria
VII.2	nr. alberi alto fusto superficie a verde
VII.3	nr. alberi alto fusto superficie fondiaria

VIII
Indice verde agr.
aree produttive di completamento
e nuovo insediato

VIII.1	superficie a verde superficie fondiaria
VIII.2	nr. alberi alto fusto superficie a verde
VIII.3	nr. alberi alto fusto superficie fondiaria

IX
Percezione del paesaggio
Rilievi fotografici mediante ripresa effettuate verticali
in periodicità del quadrimestre (biennale)
dei segmenti rurali di insediamento



Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
dell'Assessorato Regionale Piemonte

Sistema Valutativo di Fianc e Programma
Valutazione paesaggistica@regione.piemonte.it

Torino, 9 agosto 2013

Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. _____ in data _____ relativo all'approvazione della Variante 2006 al P.R.G.C. del Comune di Busca (CN)

DICHIARAZIONE di SINTESI ai sensi dell'art. 17 c. 1 lett. b) del D.Lgs. n. 152/2006

Il presente documento costituisce la dichiarazione di sintesi prevista dall'art. 17 del D.Lgs. 152/2006 e dalla D.G.R. n. 12-8931 del 09.06.2008 che accompagna l'approvazione del Piano.

Ai sensi della predetta DGR, il presente documento contiene indicazioni circa:

- le modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano;
- come si è tenuto conto delle analisi di compatibilità ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- le ragioni delle scelte di piano alla luce delle possibili alternative individuate.

Il presente documento è predisposto sulla base dei dati forniti dal Comune di Busca negli elaborati *Relazione Integrativa e Riferimenti tra il processo di valutazione e formazione del Piano* (adottati con DCC n. 16 del 31.05.2012), che descrivono come il processo di Valutazione abbia influito sulla definizione della Variante in oggetto.

Il Comune di Busca ha adottato la Variante al P.R.G.C. in oggetto nella versione preliminare con D.C.C. n. 55 del 22.12.2006, antecedentemente al 31 luglio 2007 - entrata in vigore del Titolo II del D.Lgs. 152/2006 - e al 12 giugno 2008 - entrata in vigore della D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008. Il progetto preliminare è stato nuovamente adottato, congiuntamente al Rapporto Ambientale, con D.C.C. n. 34 del 21 luglio 2008 e successiva D.C.C. di rettifica n. 35 del 1 settembre 2008; ha fatto seguito l'adozione del Progetto Definitivo con D.C.C. n. 9 del 16.03.2009 che è pervenuto in Regione il 10.08.09.

Ai fini della valutazione del Rapporto Ambientale e degli elaborati della Variante, l'Organo Tecnico regionale per la VAS ha indetto due riunioni, rispettivamente in data 19.04.2011 e 09.06.2011, alla presenza dei rappresentanti delle Direzioni Regionali interessate, e un successivo incontro, in data 15.06.2011, con la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici e la Soprintendenza per i beni archeologici del Piemonte in qualità di soggetti con competenza in materia ambientale.

L'Organo Tecnico regionale per la VAS nella Fase di Valutazione del Progetto Definitivo ha espresso il Parere motivato con nota prot. n. 23566/DE0805 del 22.06.2011.

In tale parere è stata indicata la necessità di approfondire alcuni aspetti metodologici, in particolare per quanto riguarda la coerenza esterna ed interna, il piano di monitoraggio e l'individuazione di adeguate misure di mitigazione e compensazione, nonché di approfondire la valutazione delle criticità ambientali derivanti da alcune previsioni urbanistiche.

A seguito delle osservazioni regionali in materia di VAS e in materia urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha adottato le controdeduzioni con D.C.C. n. 16 del 31.05.2012.

W

Nella Fase di Revisione del Piano il Comune ha svolto approfondimenti finalizzati a garantire una più efficace integrazione delle previsioni della Variante con il sistema territoriale locale, sia sotto il profilo ambientale (inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico, consumo e impermeabilizzazione del suolo, produzione di rifiuti urbani e speciali, funzionalità del reticolo irriguo), sia sotto il profilo paesaggistico (tutela dell'area precollinare, inserimento dei nuovi interventi, salvaguardia delle visuali, definizione dell'immagine dei luoghi), sia ancora sotto il profilo ecosistemico (tutela e potenziamento della rete delle aree verdi). Tali approfondimenti sono stati esplicitati puntualmente dal Comune nelle relazioni tecniche sopra citate.

Più nel dettaglio, in relazione a quanto richiesto dal Parere Motivato in merito ad alcune previsioni di nuove aree di espansione e di aree per attività sportive, nel Piano contraddedotto:

- è stato previsto lo stralcio dell'ampia area produttiva di espansione P3br, in zona Castelletto, e dell'area residenziale R5o6 che è stata occupata a quella per servizi e impianti di interesse generale Gc;
- sono state ridimensionate le aree residenziali R5d3 e R4rc;
- sono state confermate le scelte localizzative delle previsioni residenziali R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, R5g, R5g1, R5r1, R5b1 e dell'area per servizi e impianti di interesse generale Gc, subordinandone l'attuazione a specifiche misure di mitigazione e compensazione recepite da apposite prescrizioni dell'apparato normativo del Piano;
- è stato previsto l'obbligo di assoggettabilità a verifica di VIA di competenza provinciale (art. 10 della L.R. 40/1998) per l'area del Kartodromo (Gb).

Nell'ambito dell'approvazione del Piano, in coerenza con le osservazioni formulate nel Parere Motivato dell'OTR, è stata rilevata la necessità di affinamenti delle previsioni della Variante volti a:

- assoggettare l'attuazione delle aree residenziali R5g e R5g1 alla formazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un "progetto di coordinamento" cogente, analogo a quello previsto per le aree R5o (art. 22);
- stralciare l'area residenziale R5b1 in frazione S. Chiaffredo e prevedere l'obbligo di realizzare una quinta arborea e arbustiva in frogio all'area a parcheggio della limitrofa area R6b, sia sul fronte strada che sul lato esposto a nord, finalizzata a ridurre l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a migliorarne la connessione visiva con le aree agricole limitrofe (art. 22);
- subordinare l'attuazione dell'area per servizi e impianti di interesse generale Gc alla preventiva verifica di assoggettabilità a VIA di competenza provinciale (ex LR. 40/98 e s.m.i.), alla previsione di una dotazione a verde privato, pari al 30% della superficie fondiaria, che dovrà configurare una fascia piantumata con profondità di almeno 30 m dalla viabilità pedecollinare in progetto e di almeno 25 m dal Rio Taluto, e infine all'arretramento delle costruzioni di almeno 50 m dalla predetta viabilità (art. 25).

E' emersa altresì la necessità di apportare affinamenti attraverso l'integrazione dell'apparato normativo, con precisazioni in merito all'inserimento paesaggistico degli interventi proposti, in particolare per quanto attiene all'area sportiva Gb (Kartodromo). Infine è stato integrato il piano di monitoraggio sia con l'inserimento di alcuni indicatori specifici, elaborati in sede regionale e condivisi a tutti i livelli della pianificazione, volti a valutare, durante l'attuazione delle previsioni il consumo di suolo, la frammentazione da infrastrutturazione del territorio comunale e la dispersione dell'urbanizzato, sia con indicazioni in merito alla trasmissione dei dati raccolti.

Il Responsabile del Settore
Valutazione di Piani e Programmi
arch. *Margherita Bianco*

Referente:
arch. *Francesca Finello*

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

5.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Busca con il piano di classificazione acustica la cui variante è stata approvata con d.c. n. 53 del 22/12/2006.

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

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

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

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

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

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

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

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

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

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

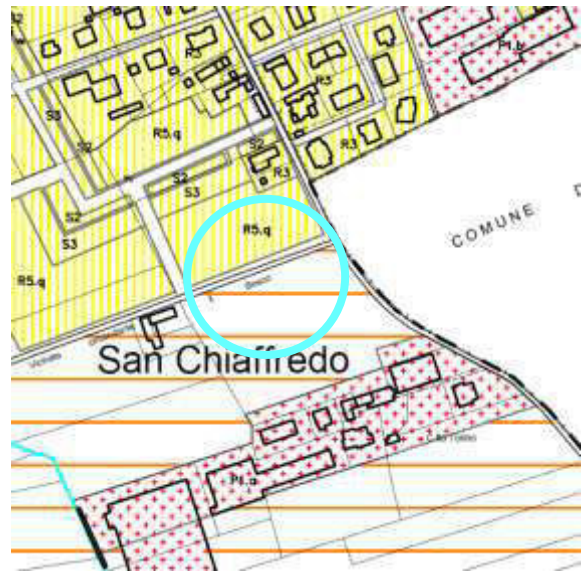
Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	Classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	Presenza di contatti critici	Necessità di revisione zonizzazione acustica
Aree R4c e R5p Concentrico	II	II - III	NO	NO
Area R5r2 San Chiaffredo	III	II - III	NO	NO
Area R5g2 Concentrico	III	II - III	NO	NO
Area R5b2 Castelletto	II - III	II - III	NO	NO
Area R3 Castelletto	III	II - III - IV	NO	NO
Area P1a Via Laghi di Avigliana	IV	III - IV - V	NO	SI
Area P1a Via Laghi di Avigliana	III	III - IV	NO	SI
Area P2h Via Laghi di Avigliana	III - IV	III - IV	NO	SI
Area S4 ora H1 San Defendente	III	III	NO	NO

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Busca risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio. Risulta consigliabile una revisione del piano di classificazione in alcuni suoi tratti date le nuove destinazioni e previsioni introdotte con la presente e le precedenti varianti parziali.



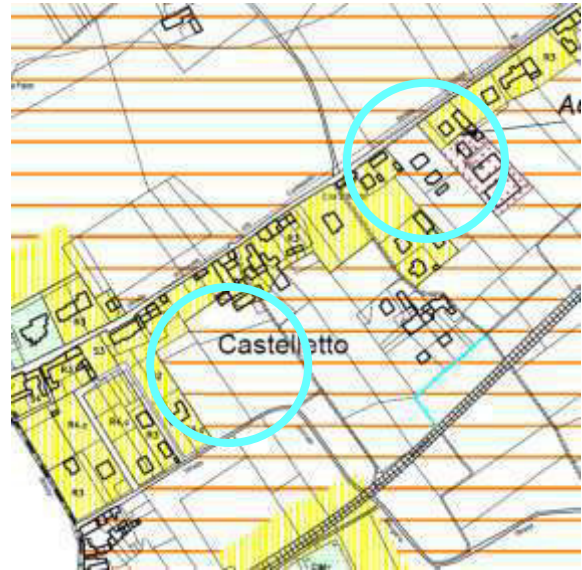
Area R4c e R5p Concentrico



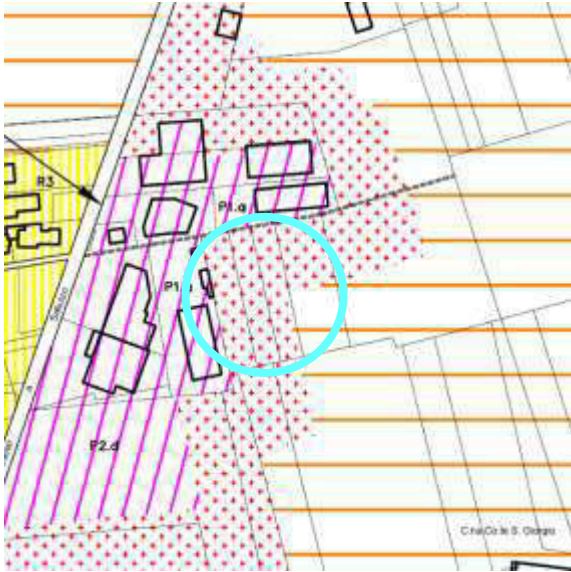
Area R5r2 San Chiaffredo



Area R5g2 Concentrico



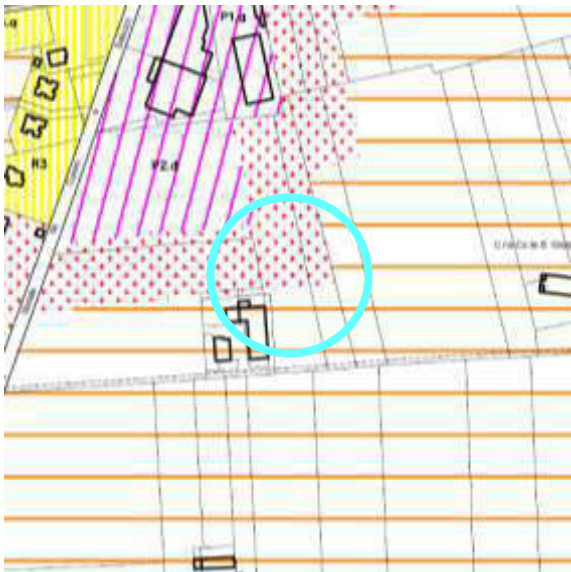
Area R5b2 e Area R3 Castelletto



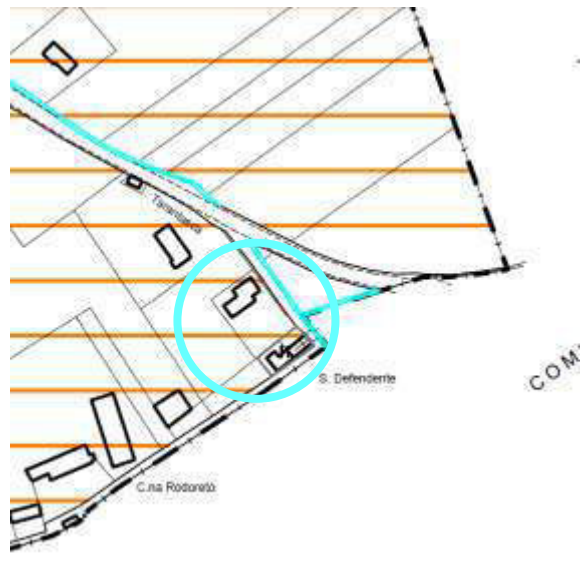
Area P1a Via Laghi di Avigliana



Area P1a Via Laghi di Avigliana



Area P2h Via Laghi di Avigliana



Area S4 ora H1 San Defendente

	CLASSE I - aree particolarmente protette
	CLASSE II - aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III - aree di tipo miste
	CLASSE IV - aree di interesse attività uscite
	CLASSE V - aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI - aree esclusivamente industriali
	Fascie di pertinenza della ferrovia: FASCIA A
	Fascie di pertinenza della ferrovia: FASCIA B
	AC II Accorpamenti Critici

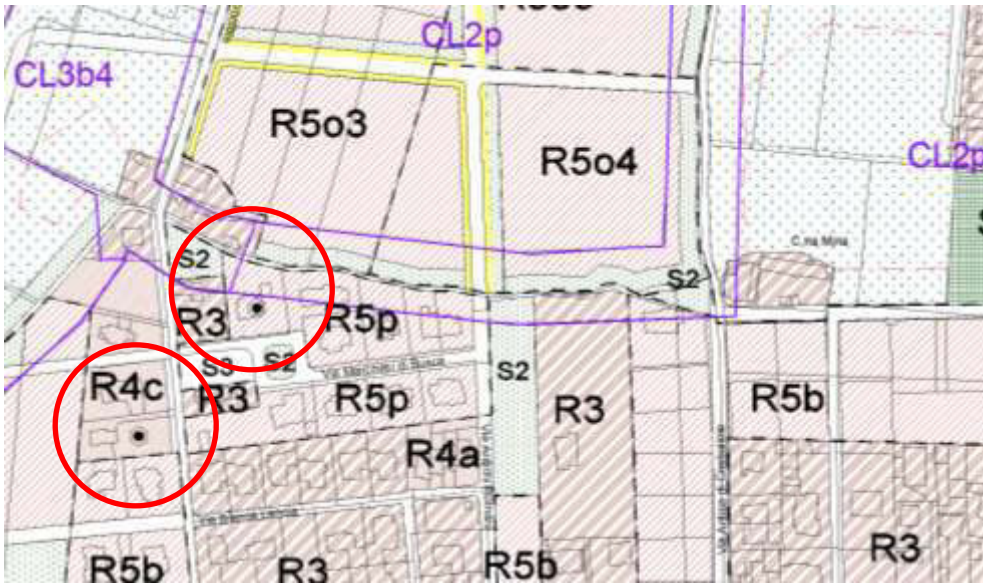
6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

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

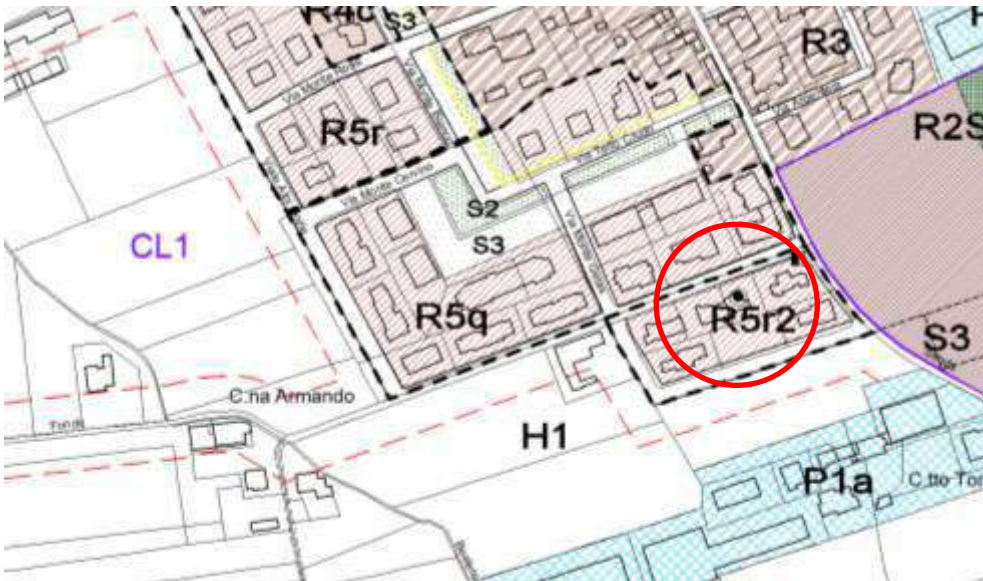
Tale carta è stata, come richiesto, trasposta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

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

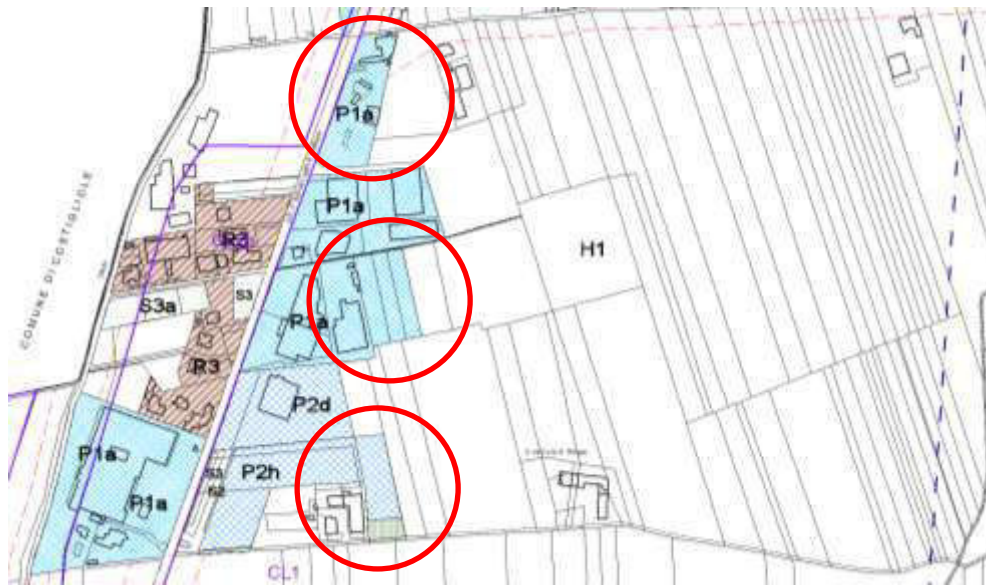
	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	Classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area R4c Concentrico	residenziale	CL2p	1
Area R5p Concentrico	residenziale	CL2p – CL3a – CL3b4	
Area R5r2 San Chiaffredo	residenziale	CL1	2
Area P1a Via Laghi di Avigliana	produttiva	CL1	3
Area P1a Via Laghi di Avigliana	produttiva	CL1	
Area P2h Via Laghi di Avigliana	produttiva	CL1	
Area S4 ora H1 San Defendente	agricola	CL1	4



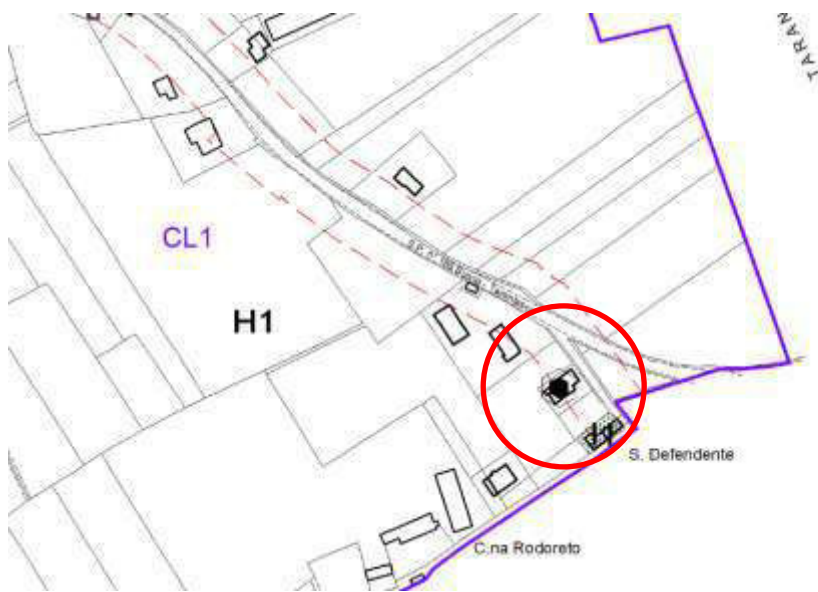
Stralcio 1: Area R4c e R5p Concentrico















Stralcio 2: Area R5r2 San Chiaffredo



Stralcio 3: Aree P1a e P2h Via Laghi di Avigliana



Stralcio 4: Area S4 ora H1 San Defendente

	Delimitazione classi individuate ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/LAP 1996
Fasce fluviali (Da Piano Stralcio delle Fasce Fluviali)	
	Limite tra la fascia A e la fascia B
	Limite tra la fascia B e la fascia C
	Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
	Limite aree allagate con Q Tr = 200 anni, Programma Gestione dei sedimenti - Maira (2010)
FASCE DI RILIEVO	
	Fascia Ee definita con criterio geomorfologico
	Fascia Ee avente Tr = 200 anni calcolata e verificata idraulicamente
	Incisioni del reticolo idrografico minore (Ee)
	Perimetro Frane del P.A.I.
	Frana Attiva (Fa)
	Frana Quiescente (Fq)
	Frana Stabilizzata (Fs)

Legenda

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Stralcio parziale di aree residenziali esistenti;
- 2) Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano;

- 3) Riperimetrazione con parziale ampliamento ambiti produttivi esistenti;
- 4) Modifiche e precisazione di carattere normativo;
- 5) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici. *(Per il presente punto risulta chiara la non necessità di verifica di compatibilità con il PPR relativa al recepimento, introdotto con la presente variante, del piano di programmazione urbanistico-commerciale. Tale semplice recepimento non risulta, infatti, avere alcun tipo di impatto paesaggistico-ambientale e, per eventuali approfondimenti, si richiamano gli elaborati specifici relativi a tale programmazione già corredati dalle dovute e necessarie analisi)*

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

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

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

Il territorio di Busca ricade in minima parte all'interno dell'ambito di paesaggio n. 51 (Val Variata), ma gran parte del territorio comunale ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 58 (Pianura e Colli Cuneesi), che risulta essere un ambito esteso che racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano, all'interno del quale ricadono gli interventi descritti in variante.

Le modifiche descritte con la presente variante ricadono tutte all'interno del macro-ambito del "paesaggio della pianura del seminativo".

Si opera all'interno di differenti unità di paesaggio. Alcuni interventi ricadono all'interno dell'unità di paesaggio denominata "Fascia pedemontana tra Costigliole e Villar San Costanzo", altri all'interno di quella denominata "Piana tra Variata e Maira" e altri ancora all'interno di quella denominata "Sbocco della Valle Talu", che fanno tutte norma-

tivamente riferimento alla tipologia n. VII “*naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità*” che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la “*compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi*”. Altri interventi ricadono nell’unità “Tra Tarantasca, Busca e Cuneo” che fa normativamente riferimento, invece, alla tipologia n. VIII “*rurale/insediato non rilevante*” che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la “*compresenza e consolidata interazione tra sistemi rurali e sistemi insediativi urbani o suburbani, in parte alterati e privi di significativa rilevanza*”.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 58, all’interno del quale si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessita, ad esempio, di consolidare e riorganizzare l’espansione suburbana di Busca, con particolare attenzione al ruolo strutturante della linea di pedemonte e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell’ecosistema rurale, la necessita, ad esempio, di conservare il tracciato naturale mantenere gli alvei dei grandi corsi d’acqua.

Come prima analisi si intende individuare quali *strategie*, quali *obiettivi generali* e quali *obiettivi specifici* del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all’interno della tabella seguente, se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico.

Linee strategiche paesaggistico-ambientali							
n	LE STRATEGIE	Non contrasta	INTERVENTI VARIANTE				
n.n	GLI OBIETTIVI GENERALI	Effetti positivi	1	2	3	4	5
n.n.n	Gli obiettivi specifici	Contrasta					
1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO						
1.1	VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI						
1.1.1	Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati						
1.1.2	Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese						
1.1.3	Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr						
1.1.4	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale						
1.2	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PATRIMONIO NATURALISTICO-AMBIENTALE						
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico						
1.2.2	Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche						
1.2.3	Conservazione e valorizzazione	Promozione di	Promozione di	Promozione di	Promozione di	Promozione di	Promozione di

	zione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio di degrado	incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde
1.2.4	Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili
1.3	VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI					
1.3.1	Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali
1.3.2	Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale					
1.3.3	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali

	<i>pertinenza</i>					
1.4	TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO					
1.4.1	<i>Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale</i>					
1.4.2	<i>Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili</i>					
1.4.3	<i>Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate</i>					
1.4.4	<i>Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani</i>					
1.5	RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO					
1.5.1	<i>Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia</i>					
1.5.2	<i>Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione

		degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
1.5.3	<i>Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</i>					
1.5.4	<i>Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato</i>					
1.5.5	<i>Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)</i>					
1.6	VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI					
1.6.1	<i>Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati</i>	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole
1.6.2	<i>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo</i>					
1.6.3	<i>Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative</i>					

	<i>nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</i>					
1.6.4	<i>Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico</i>					
1.7	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI					
1.7.1	<i>Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale</i>					
1.7.2	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione</i>					
1.7.3	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo</i>					
1.7.4	<i>Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative</i>					
1.7.5	<i>Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</i>					
1.7.6	<i>Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale</i>					
1.8	RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA					
1.8.1	<i>Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e</i>					

	<i>all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana</i>					
1.8.2	<i>Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
1.8.3	<i>Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari</i>					
1.8.4	<i>Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici</i>					
1.8.5	<i>Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)</i>					
1.9	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE					
1.9.1	<i>Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto</i>	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o mili-	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o mili-	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o mili-	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o mili-	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o mili-

	<i>ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi</i>	tari	tari	tari	tari	tari
1.9.2	<i>Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti</i>					
1.9.3	<i>Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti</i>					
2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA					
2.1	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA					
2.1.1	<i>Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee</i>	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde
2.1.2	<i>Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque</i>					
2.2	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA					
2.2.1	<i>Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture</i>					

2.3	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO					
2.3.1	<i>Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione</i>					
2.3.2	<i>Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso</i>	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde
2.3.3	<i>Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse</i>					
2.4	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE					
2.4.1	<i>Salvaguardia del patrimonio forestale</i>					
2.4.2	<i>Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)</i>					
2.5	PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE					
2.5.1	<i>Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi</i>	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili
2.5.2	<i>Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale</i>					

2.5.3	Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili					
2.6	PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI					
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali					
2.7	CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI					
2.7.1	Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto					
3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA					
3.1	RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE					
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)					
3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera	Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali	Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali	Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali	Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali	Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali
3.2	RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA					
3.2.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)					
3.3	SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA					
3.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)					

4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA					
4.1	PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA					
4.1.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
4.2	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI					
4.2.1	<i>Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte</i>					
4.3	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI					
4.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
4.4	RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE					
4.4.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali</i>					

	<i>e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>					
4.5	PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI					
4.5.1	<i>Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali</i>					
5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI					
5.1	PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE					
5.1.1	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale</i>					
5.2	ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO					
5.2.1	<i>Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati</i>					

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.

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

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

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

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

Oggetto variante	Valori paesaggistici		Aree interessate
1) Stralcio parziale di aree residenziali esistenti	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Let. c) 150 metri da Torrente Maira
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	Area R5g2 Concentrico
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
		Aree di elevato interesse agronomico	
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario: rete ferroviaria storica (Saluzzo - Cuneo)	
		Zona Fluviale Interna del Torrente Maira	
Zona Fluviale Allargata del Torrente Maira			

		Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)	Area R5b2 Castelletto
		SC1 Relazioni vive tra insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (area lungo il Torrente Maira)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/
2) Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	Aree R4c e R5p Concentrico Area R5r2 San Chiaffredo
		Luoghi di villeggiatura e centri di loisir	Aree R4c e R5p Concentrico
		Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)	Area S4 ora H1 San Defendente
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/
3) Riperimetrazione con parziale ampliamento ambiti produttivi esistenti	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	Area P2h Via Laghi di Avigliana
		Area di elevato interesse agronomico	
	SC4 Relazioni vive tra insediamento e contesto: contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (vigneti tra Busca e Villafalletto)	Aree P2h e P1a Via Laghi di Avigliana	

		Viabilità storica e patrimonio ferroviario: rete viaria di età moderna e contemporanea (altra viabilità primaria: Cuneo - Carignano)	Area P1a Via Laghi di Avigliana
		Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/
4) Modifiche e precisazione di carattere normativo	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		/
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/
5) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Insedimenti specialistici organizzati (m.i.5)	Area P1a Concentrico
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
		Area di elevato interesse agronomico	
		Viabilità storica e patrimonio ferroviario: rete ferroviaria storica (Saluzzo - Cuneo)	Area R5o7 Concentrico
		Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)	
Luoghi di villeggiatura e centri di loisir	Area R3 Castelletto		
Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)			
SC1 Relazioni visive tra			

		insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rap- porto con acque, boschi, coltivi (area lungo il Tor- rente Maira)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PA- ESAGGISTICA	/	/

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

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

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

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 14. Sistema idrografico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</i> - <i>zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleovalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</i> - <i>zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</i> <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) e le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142 (cosiddetta fascia "Galasso").</i></p>	
<p>Indirizzi <i>comma 7</i></p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali; b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI; c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42; d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico. 	<p>Ricade parzialmente all'interno della zona fluviale interna ed allargata del Torrente Maira, l'intervento descritto al punto 1) relativo al parziale stralcio dell'area residenziale R5g2. Si può affermare con certezza che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tale intervento non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedendo un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo (agricola), risulti avere risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi e garantendo la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua.</p>
<p>Direttive <i>comma 8</i></p> <p>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per</p>	

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

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</i></p>	
<p>Indirizzi <i>comma 4</i> Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	<p>Ricade parzialmente all'interno di un'area di elevato interesse agronomico, l'intervento descritto al punto 1) relativo al parziale stralcio dell'area residenziale R5g2. Si può affermare con certezza che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tale intervento non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedendo un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e ineditabilità del suolo (agricola), risulti avere risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando interventi che possano alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>
<p>Direttive <i>comma 8</i> Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p>	<p>Ricadono parzialmente all'interno del medesimo abito l'intervento descritto al punto 3) relativo alla ripermetrazione con ampliamento superficiale dell'area P2h e l'intervento descritto al punto 5) di revisione di un tratto di viabilità in progetto presso l'area P1a. Tali interventi risultano avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati, posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati e in aree limitrofe ad aree esistenti che necessitano come unica alternativa possibile di un lieve ampliamento. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio di individuare come poter effettuare la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione.</p>
Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario	
<p><i>Nella Tav.P4 è rappresentata:</i> - rete viaria di età romana e medievale (tema lineare); - rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare); - rete ferroviaria storica (tema lineare).</p>	
<p>Indirizzi <i>comma 2</i> Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	<p>L'intervento descritto al punto 1) relativo al parziale stralcio dell'area residenziale R5g2 ricade nei pressi di un tratto di rete ferroviaria storica (Saluzzo-Cuneo), ma data la natura dell'intervento (stralcio di area residenziale con riconversione di ampia porzione di territorio alla destinazione agricola) si può affermare che tale modifica non abbia influenza negativa sul tratto in oggetto.</p> <p>Ricade nei pressi della medesima viabilità, seppur in un differente tratto, l'intervento descritto al punto 5) relativo alla revisione di un tratto di viabilità in progetto presso l'area P1a. L'intervento descritto non interessa in modo</p>

	<p>diretto o indiretto tale viabilità per la quale viene dunque mantenuta la piena attuale integrità.</p>
<p>Direttive <i>comma 4</i></p> <p>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p>	<p>L'intervento descritto al punto 3) relativo alla ripermetrazione con ampliamento superficiale dell'area P1a ricade in posizione limitrofa ad un tratto di altra viabilità primaria (Cuneo-Carignano). Il tratto di viabilità interessato non risulta direttamente o indirettamente interessato da tale modifica poiché, oltre ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati, tale modifica risulta essere esclusivamente un riconoscimento cartografico ed urbanistico di una reale situazione vigente sul territorio comunale, legata alla presenza ormai da tempo consolidata di un fabbricato ad uso produttivo-artigianale sul mappale in oggetto.</p>
<p>Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino); - luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali); - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi). <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.</i></p>	
<p>Direttive <i>comma 3</i></p> <p>I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a. tutela e valorizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. <p>b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d'insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p> <p>e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. gli allineamenti e i profili altimetrici; II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trat- 	<p>Ricadono in un'area con presenza di luoghi di villeggiatura e centri di loisir gli interventi descritti al punto 2) relativi all'assegnazione di una volumetria aggiuntiva su alcuni mappali specifici posti nelle aree residenziali R4c e R5p del Concentrico. Non si hanno conseguenze sull'ambito in oggetto data la natura estremamente puntuale e circoscritta degli interventi che non interessano né compromettono aree da tutelare o valorizzare.</p> <p>Ricade all'interno dello stesso ambito l'intervento descritto al punto 5) relativo alla lieve revisione degli spazi interni dell'area residenziale R5o7 del Concentrico. Anche in questo caso si può dire che non si vadano ad interessare caratteri che necessitano di tutela o valorizzazione, poiché trattasi di una mera modifica cartografica relativa alla distribuzione interna degli spazi dell'area senza incrementi volumetrici o superficiali.</p>

<p>tamenti di finitura e del colore;</p> <p>III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;</p> <p>IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;</p> <p>V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;</p> <p>VI. le recinzioni.</p>	
<p>Prescrizioni</p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo valorizzazione:</p> <p>a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;</p> <p>b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.</p> <p>Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.</p>	
<p>Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto</p>	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (SC1 - tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (SC2 - tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati (SC3 - tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (SC4 - tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe). 	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 2</i></p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p>	<p>Uno degli interventi descritti al punto 1), quello relativo allo stralcio dell'area residenziale R5b2, ricade all'interno dell' "area lungo il Torrente Maira" all'interno di un'area caratterizzata da insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (SC1). Si può dire con certezza che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tale intervento non abbia ricadute di carattere negativo e, an-</p>

<p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>zi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo (agricola) con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi e ripristinando l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati, evitando l'edificazione nelle fasce libere.</p> <p>Ricade nella medesima area l'intervento descritto al punto 5) relativo all'inserimento di una piccola porzione di territorio nell'area R3 di Castelletto. Anche in questo, non modificandosi in alcun modo l'assetto urbanistico e paesaggistico-ambientale dell'area, si può affermare che le ricadute di tale modifica non siano di carattere negativo sull'ambito di intervento, anche data la sua natura legata al mero riconoscimento di una situazione urbanisticamente già ampiamente consolidata, ma attualmente indicata sulle tavole di piano in modo errato.</p> <p>Gli interventi descritti al punto 3) relativi alla ripermimetrazione con ampliamento superficiale delle aree P1a e P2h di Via Laghi di Avigliana, ricadono all'interno di un'area caratterizzata dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali) rappresentata dalla presenza di vigneti tra Busca e Villafalletto (SC4). Tali interventi hanno limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti produttivi esistenti e per attività complementari a quelle già attualmente esistenti e consolidate sul territorio. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine di non alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva in oggetto.</p>
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i></p>	
<p>Indirizzi <i>comma 3</i> I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi trac-</p>	<p>Uno degli interventi descritti al punto 1), quello relativo allo stralcio parziale dell'area residenziale R5g2, ricade parzialmente all'interno dei tessuti discontinui suburbani (m.i.4). Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tale intervento non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi.</p>

<p>ciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	
<p>Direttive <i>comma 5</i></p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.</p>	<p>Ricadono all'interno del medesimo ambito (m.i.4) gli interventi descritti al punto 2) relativi all'assegnazione di una volumetria aggiuntiva su alcuni mappali specifici posti nelle aree residenziali R4c, R5p del Concentrico e R5r2 di San Chiaffredo. Tali interventi hanno limitati impatti legati alla morfologia insediativa in oggetto, poiché innanzitutto si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali per gli ampliamenti previsti, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale, per interventi che mirano comunque alla definizione e al rafforzamento dei bordi dell'insediamento esistente con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito.</p> <p>Ricade all'interno dello stesso ambito l'intervento descritto al punto 5) relativo alla lieve revisione degli spazi interni dell'area residenziale R5o7 del Concentrico. Anche in questo caso si può affermare che la morfologia insediativa in oggetto non venga in alcun modo compromessa da tale modifica, poiché trattasi di una mera modifica cartografica relativa alla distribuzione interna degli spazi dell'area senza incrementi volumetrici o superficiali.</p>
<p>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</p>	
<p><i>Insedimenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali</i></p>	
<p>Direttive <i>comma 4</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al conte-</p>	<p>Ricade parzialmente all'interno degli insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) l'intervento descritto al punto 5) di revisione di un tratto di viabilità in progetto presso l'area P1a. L'intervento, che ha come conseguenza una lieve ripermetrazione dell'area produttiva interessata, non risulta avere ricadute negative sull'ambito in oggetto seppur sarà certamente possibile, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte, intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono, data l'assoluta necessità di tale intervento per l'attività esistente e consolidata sul territorio.</p>

<p>nimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><i>comma 5</i> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.</p> <p><i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.</p>	
Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6, 7)	
<p><i>Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:</i> <i>m.i.6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);</i> <i>m.i.7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).</i></p>	
<p>Direttive <i>comma 3</i> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.</p> <p><i>comma 4</i> Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:</p> <p>a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o</p>	<p>L'intervento descritto al punto 1), relativo allo stralcio dell'area residenziale R5b2, ricade all'interno delle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6). Si può affermare che dal punto di vista paesaggistico-ambientale tale intervento non abbia ricadute di carattere negativo e, anzi, preveda un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo con risvolti esclusivamente positivi per gli ambiti in cui si opera e per il loro intorno limitando gli interventi trasformativi al fine di mantenere e promuoverne la destinazione agricola prevalente.</p> <p>All'interno della medesima morfologia insediativa (m.i.6) ricade l'intervento descritto al punto 5) relativo allo stralcio dell'area servizi scolastici S4. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché viene prevista la riconversione ad uso agricolo produttivo H1 della suddetta area, considerando la</p>

<p>culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;</p> <p>b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;</p> <p>c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;</p> <p>d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.</p>	<p>struttura esistente come recuperabile ad uso residenziale come regolarmente stabilito dal vigente strumento normativo di Piano. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine di normare tali interventi che risultano finalizzati alla riqualificazione del contesto.</p> <p>Ricade all'interno della medesima morfologia (m.i.6) l'intervento descritto al punto 5) relativo all'inserimento di una piccola porzione di territorio nell'area R3 di Castelletto. Anche in questo, non modificandosi in alcun modo l'assetto urbanistico e paesaggistico-ambientale dell'area, si può affermare che le ricadute di tale modifica non siano di carattere negativo sull'ambito di intervento, anche data la sua natura legata al mero riconoscimento di una situazione urbanisticamente già ampiamente consolidata, ma attualmente indicata sulle tavole di piano in modo errato.</p> <p>Gli interventi descritti al punto 3) relativi alla ripermetrazione con ampliamento superficiale delle aree P1a di Via Laghi di Avigliana, ricadono all'interno di aree dalla morfologia insediativa (m.i.7) caratterizzata dalla presenza di aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale. Tali interventi hanno limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti produttivi esistenti e per attività complementari a quelle già attualmente esistenti e consolidate sul territorio (in un caso trattasi addirittura di un semplice aggiornamento alla reale situazione vigente). In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine di garantire l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante.</p>
<p>Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</p>	
<p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</p> <p>- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</p> <p>- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</p> <p>- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</p>	
<p>Direttive comma 5 Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f.,</p>	<p>L'intervento descritto al punto 1), relativo allo stralcio dell'area residenziale R5g2, ricade parzialmente all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10), ma si può dire con certezza che tale intervento non comporti alcun tipo di</p>

g., h.) stabilisce normative atte a:

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

conseguenza negativa sull'ambito di intervento poiché implica la riconversione ad uso agricolo di un'ampia porzione di territorio, comportando esclusivamente conseguenze positive dal punto di vista paesaggistico-ambientale legate al mantenimento di suolo permeabile e libero da previsioni.

Ricade all'interno del medesimo abito (m.i.10) l'intervento descritto al punto 3) relativo alla ripermetrazione con ampliamento superficiale dell'area P2h. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono in modo da disciplinare gli interventi edilizi per assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto esistenti.

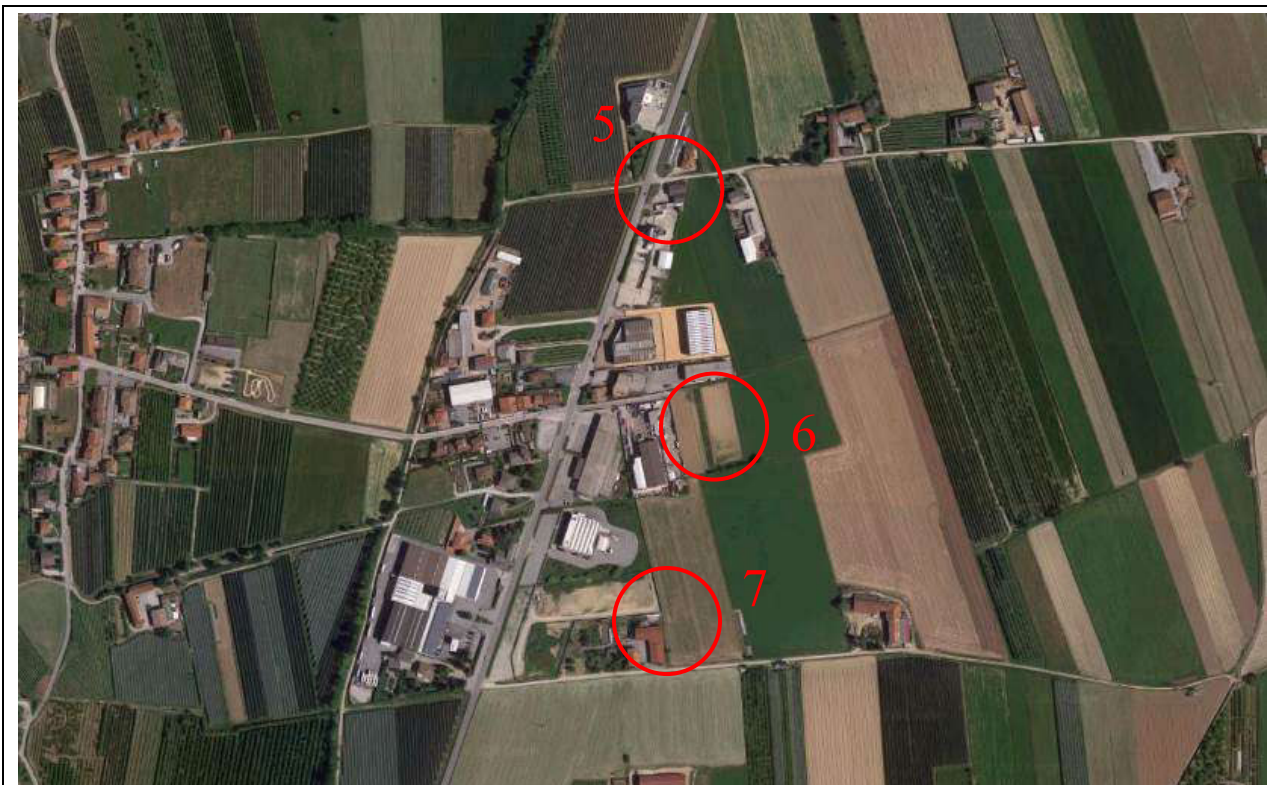
Ricade parzialmente all'interno delle medesime aree (m.i.10) l'intervento descritto al punto 5) di revisione di un tratto di viabilità in progetto presso l'area P1a. L'intervento, che ha come conseguenza una lieve ripermetrazione dell'area produttiva interessata, non risulta avere ricadute negative sull'ambito in oggetto seppur sarà certamente possibile, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte, intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono per la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale, data l'assoluta necessità di tale intervento per l'attività esistente e consolidata sul territorio.

Schede di approfondimento

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



Busca, Concentrico



Busca, nord del territorio



Busca, Frazione San Chiaffredo


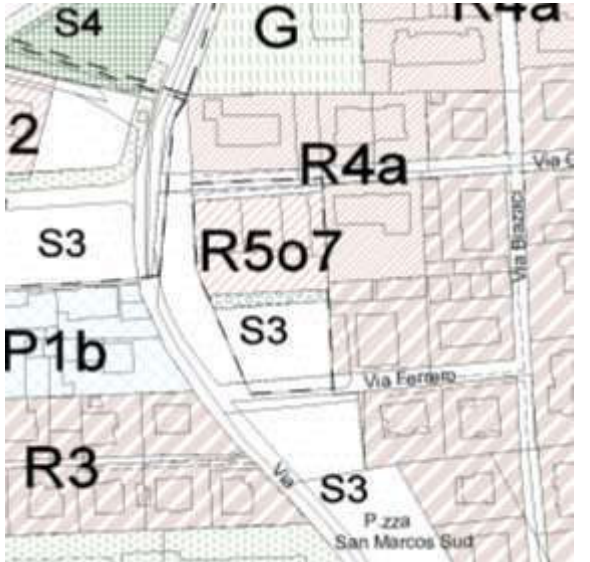

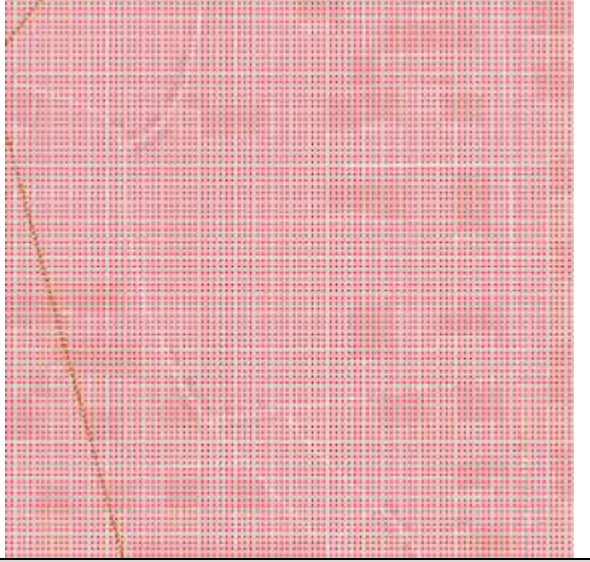


Busca, Frazione Castelletto

- 1- Area residenziale R5o7 Concentrico
- 2- Aree residenziali R4c e R5p Concentrico
- 3- Area produttiva P1a Via Tagliata Sottana
- 4- Area residenziale R5g2 Concentrico
- 5- Area produttiva P1a Via Laghi di Avigliana
- 6- Area produttiva P1a Via Laghi di Avigliana
- 7- Area produttiva P2h Via Laghi di Avigliana
- 8- Area residenziale R5r2 San Chiaffredo
- 9- Area S4 ora H1 San Defendente
- 10- Area residenziale R3 Castelletto
- 11- Area residenziale R5b2 Castelletto

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Area residenziale R5o7 Concentrico

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

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

-

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


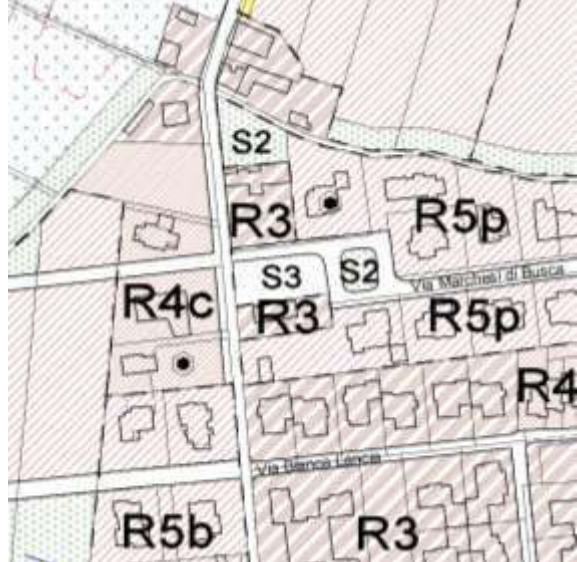

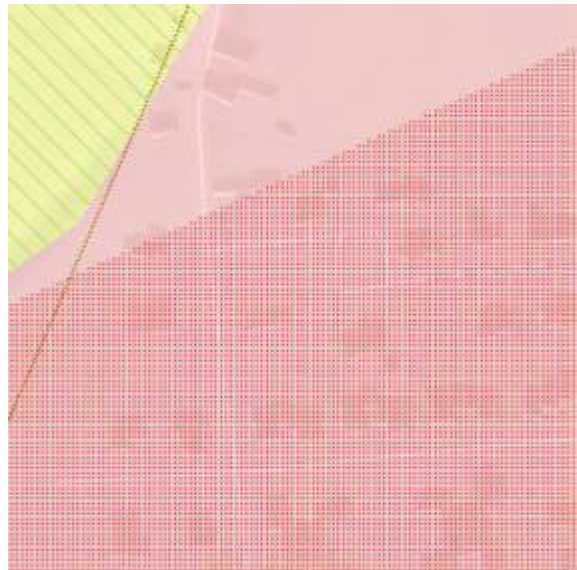
L'intervento riguarda la lieve revisione della disposizione interna dell'area residenziale R5o7 del Concentrico. Tale intervento non comporta alcun tipo di conseguenza negativa sull'ambito di intervento poiché non si modifica in alcun modo quanto risulta già attuabile non incrementando superfici e volumetrie assentite nell'area.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 2)

Aree residenziali R4c e R5p Concentrico

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

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

-

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




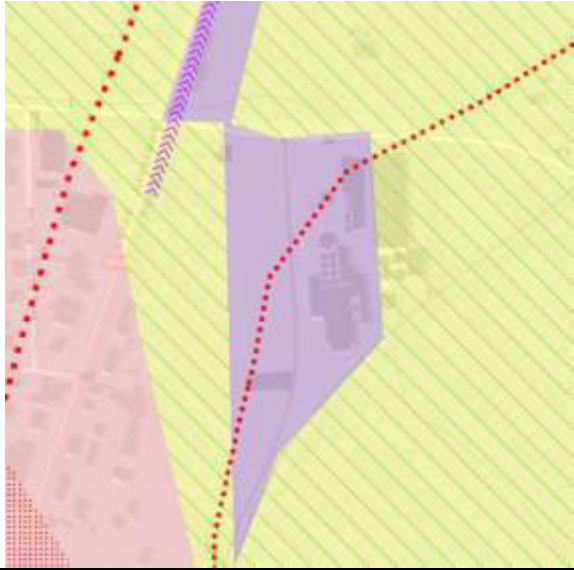
Gli interventi riguardano l'assegnazione di una volumetria aggiuntiva assentita su due mappali specifici posti all'interno delle aree residenziali R4c e R5p esistenti presso il Concentrico. Tali interventi hanno limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali per gli ampliamenti previsti, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 3)

Area produttiva P1a Via Tagliata Sottana

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u> <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u> <u>2004, n. 42):</u> -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10) - Area di elevato interesse agronomico - Viabilità storica e patrimonio ferroviario: rete ferroviaria storica (Saluzzo - Cuneo)

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

-

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


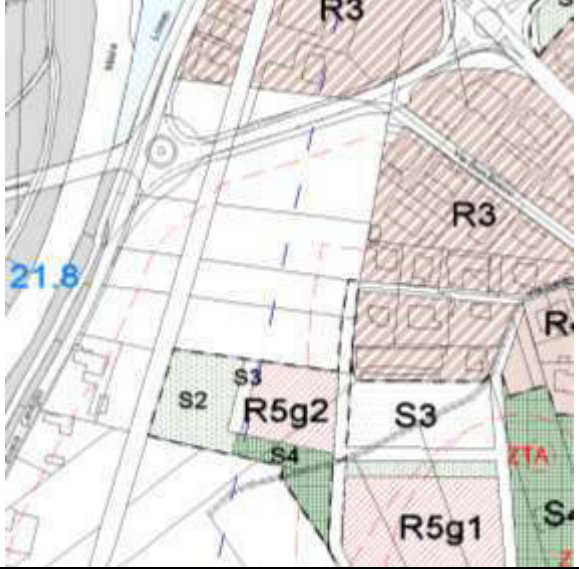


L'intervento riguarda l'aggiornamento di un tratto di viabilità in progetto nei pressi dell'area produttiva esistente P1a del Concentrico. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 4)


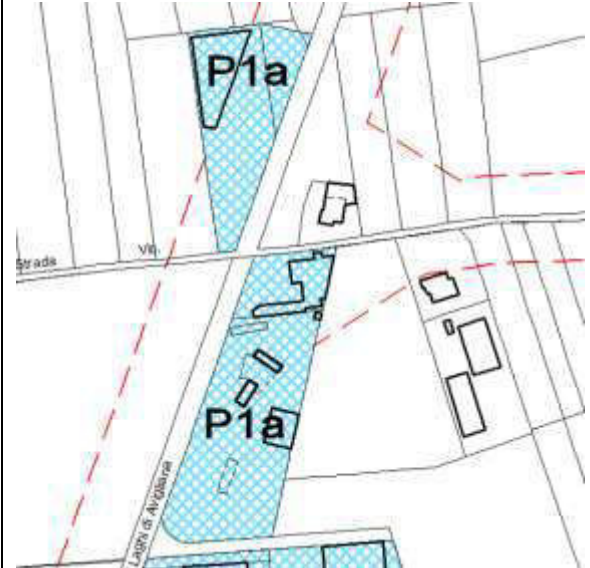
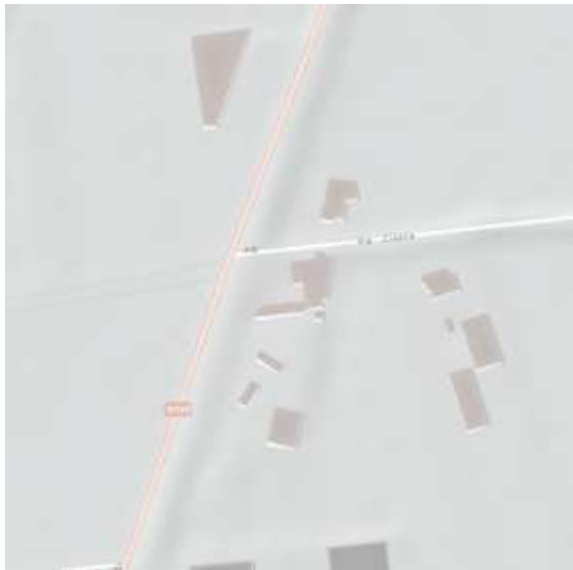
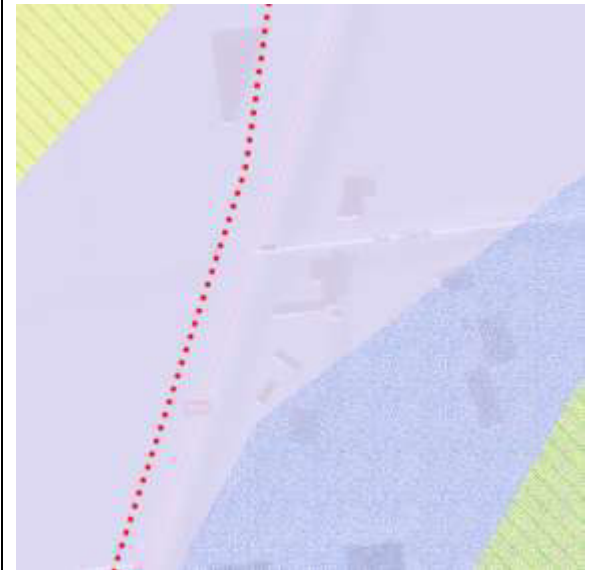
Area residenziale R5g2 Concentrico

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

<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> - lettera c) 150 metri dal Torrente Maira</p>	<p>- Zona Fluviale Allargata del Torrente Maira</p>
<p>ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR</p>	
<p>L'intervento riguarda lo stralcio parziale dell'area residenziale R5g2 esistente presso il Concentrico. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.</p>	
<p>CONCLUSIONI</p>	
<p>In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.</p>	

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 5)

Area produttiva P1a Via Laghi di Avigliana

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

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

-

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



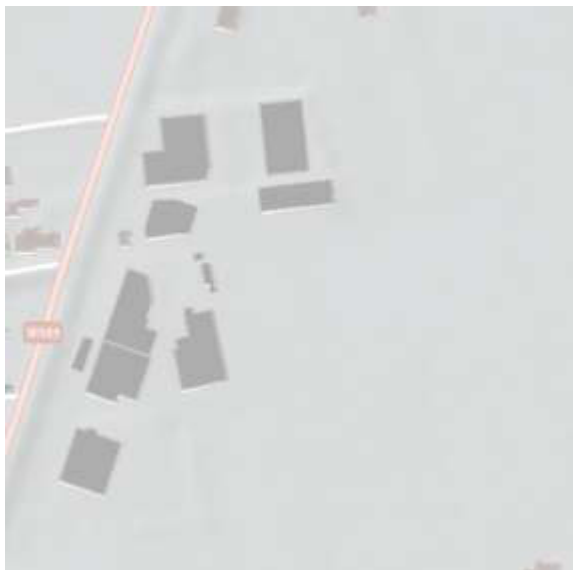
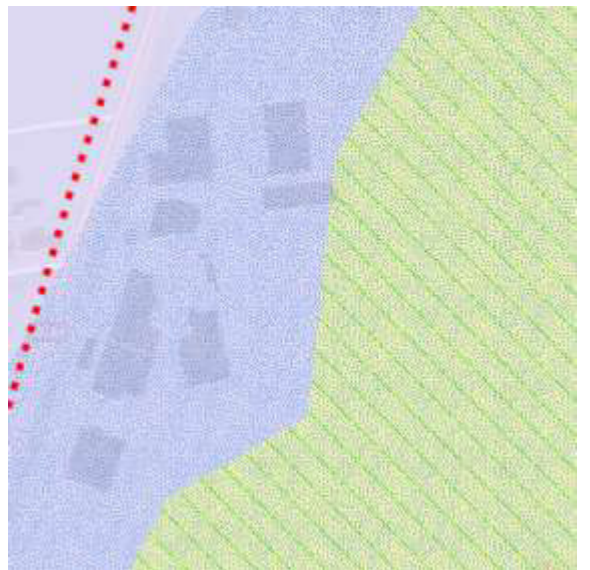
L'intervento riguarda la ripermetrazione con parziale ampliamento dell'area produttiva esistente P1a situata in Via Laghi di Avigliana. Tale intervento non risulta avere impatti paesaggistico-ambientali poiché, oltre ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati, tale modifica risulta essere esclusivamente un riconoscimento cartografico ed urbanistico di una reale situazione vigente sul territorio comunale, legata alla presenza ormai da tempo consolidata di un fabbricato ad uso produttivo-artigianale sul mappale in oggetto.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 6)

Area produttiva P1a Via Laghi di Avigliana

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (m.i.7) - SC4 Relazioni visive tra insediamento e contesto: contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (vigneti tra Busca e Villafalletto)

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

-

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




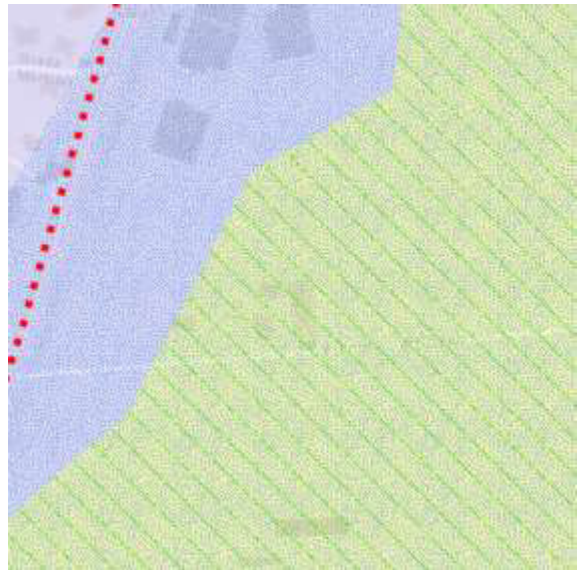
L'intervento riguarda la ripermetrazione con parziale ampliamento dell'area produttiva esistente P1a. Tale intervento ha limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti produttivi esistenti e per un'attività complementare a quella attualmente esistente e consolidata sul territorio. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 7)

Area produttiva P2h Via Laghi di Avigliana

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10) - Area di elevato interesse agronomico - SC4 Relazioni visive tra insediamento e contesto: contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate (vigneti tra Busca e Villafalletto)

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

-

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


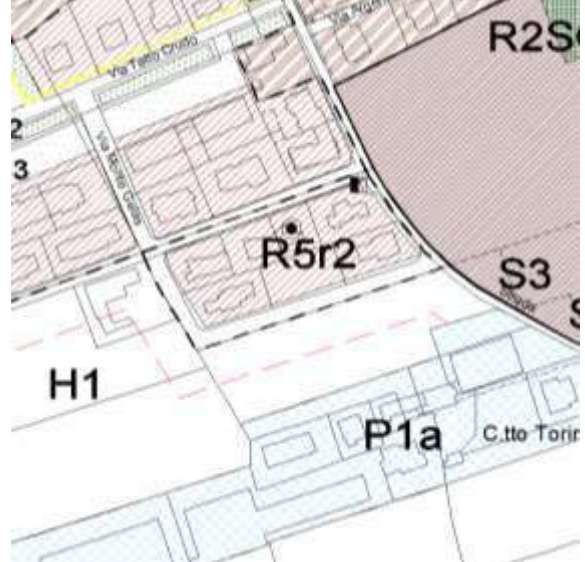


L'intervento riguarda la ripermetrazione con parziale ampliamento dell'area produttiva esistente P2h. Tale intervento ha limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in continuità con ambiti produttivi esistenti e per un'attività complementare a quella attualmente esistente e consolidata sul territorio. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 8)

Area residenziale R5r2 San Chiaffredo

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

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

-

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





L'intervento riguarda l'assegnazione di una volumetria aggiuntiva assentita su un mappale specifico posto all'interno dell'area residenziale R5r2. Tale intervento ha limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare in ambiti già urbanizzati e posti all'interno della perimetrazione dei centri abitati. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche appena descritte sarà certamente possibile intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono al fine, ad esempio, di garantire adeguati criteri progettuali per gli ampliamenti previsti, nonché eventuali misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 9)

Area S4 ora H1 San Defendente

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRG
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u> <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u> <u>2004, n. 42):</u> -</p>	<p>- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6)</p>

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

-

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



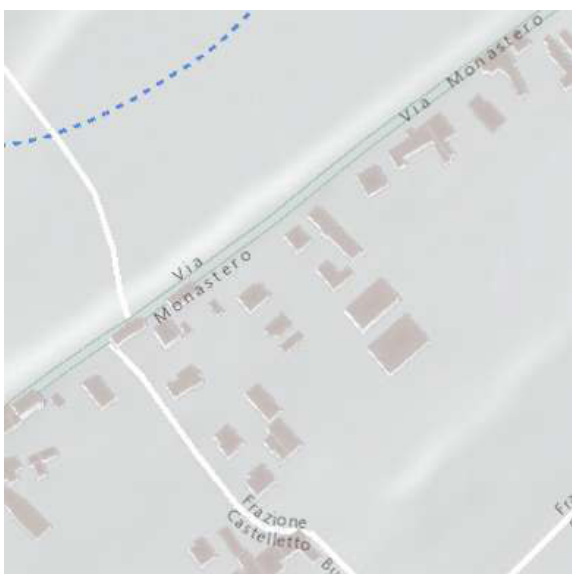

L'intervento riguarda lo stralcio dell'area servizi scolastici in disuso S4 esistente nei pressi di San Defendente. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché viene prevista la riconversione ad uso agricolo produttivo H1 della suddetta area, considerando la struttura esistente come recuperabile ad uso residenziale come regolarmente stabilito dal vigente strumento normativo di Piano. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 10)

Area residenziale R3 Castelletto

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p>
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> -</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6) - SC1 Relazioni visive tra insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (area lungo il Torrente Maira)

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

-

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





L'intervento riguarda la ripermetrazione dell'area residenziale R3 di Castelletto al fine di riconoscere alcuni mappali già da tempo edificati ed urbanizzati, ma erroneamente posti all'interno di un'area riconosciuta come area produttiva-agricola H1. Tale intervento non risulta avere impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto all'interno della perimetrazione dei centri abitati e si va esclusivamente a convertire alla corretta e consona destinazione residenziale, senza ottenere modifiche per quanto riguarda le volumetrie assentite all'interno dell'area, poiché trattasi di terreni ormai saturi.

CONCLUSIONI

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

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 11)

Area residenziale R5b2 Castelletto

<p>FOTO AEREA</p>	<p>ESTRATTO VARIANTE PRG</p>
	
<p>ESTRATTO TAV. P2</p>	<p>ESTRATTO TAV. P4</p>
	
<p>BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI</p> <p><i>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</i></p> <p>-</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6) - SC1 Relazioni visive tra insediamento e contesto: insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edificati compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi (area lungo il Torrente Maira)

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

-

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

L'intervento riguarda lo stralcio dell'area residenziale R5b2 esistente presso il Concentrico. Tale intervento risulta avere ricadute esclusivamente di carattere positivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale sul territorio poiché implica la riconversione di un'ampia porzione di suolo alla destinazione agricola, con la conseguente valorizzazione della natura permeabile e inedificabile dello stesso.

CONCLUSIONI

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

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

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

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

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

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

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

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

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

1.2 Le norme regionali

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

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

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l'Assessorato competente aveva predisposto un atto di indirizzo formalizzato mediante la delibera di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08, pubblicata sul supplemento ordinario nr. 1 al BUR nr. 24 del 12.06.08; nell'allegato II della D.G.R. richiamata venivano forniti gli indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica.

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

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

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

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

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

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

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

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale*

e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)” contenente l’Allegato I che sostituisce, integrandolo l’Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

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

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

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

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

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

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

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

2.2 Generalità

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

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

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


- 1) Stralcio parziale di aree residenziali esistenti;
- 2) Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano;

- 3) Riperimetrazione con parziale ampliamento ambiti produttivi esistenti;
- 4) Modifiche e precisazione di carattere normativo;
- 5) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici.

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 13 del Comune di Busca, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano principalmente il settore residenziale.

1) Stralcio parziale di aree residenziali esistenti

Proposta di variante	Oggetto: stralcio parziale area residenziale R5g2 (estratto 4)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Concentrico – Via Visaisa <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 38 mapp. 72, 73, 74, 111 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di nuovo impianto R5g2 <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva agricola H1 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe CL1 <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in minima parte in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale Galassino dei 150 metri dal Torrente Maira	

Proposta di variante

Oggetto: stralcio parziale area residenziale R5b2 (estratto 5)



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

Localizzazione: Frazione Castelletto – Via Monastero

Identificativi catastali: Fg. 43 mapp. 23, 24(p), 31, 667(p), 700, 701(p), 704

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto R5b2

Destinazione in variante: area produttiva agricola H1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe CL1

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Proposta di variante

Oggetto: riconversione da area residenziale R5b2 ad area R4c1 (estratto 5)



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

Localizzazione: Frazione Castelletto – Via Monastero

Identificativi catastali: Fg. 43 mapp. 12(p), 13, 22

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto R5b2

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R4c1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione residenziale

Classificazione acustica: Classe II

Classificazione geologica: Classe CL1

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Nella prima tabella si descrive un'operazione riguardante lo stralcio dell'area R5g2, facente parte dell'ambito delle "Aree residenziali di nuovo impianto". L'area in oggetto si trova a sud del Concentrico, in una zona compresa tra Via Visaisa, Via Barenghi e Via Loreto (SP174). La superficie oggetto di stralcio, che misura una superficie territoriale pari a mq. 15.189, ricade sui mappali n. 72, 73, 74 e 111 del Fg. 38 del Catasto. Per tale zona viene chiesta la riconversione ad area H1 "Aree produttive agricole in territorio comunale suburbano" a causa dell'intenzione da parte della proprietà di non eseguire alcun tipo di procedura per l'edificazione dell'area interessata. Dallo stralcio parziale dell'area R5g2 vengono recuperati e convertiti ad uso agricolo (H1) mq. 14.724 e, conseguentemente, si recuperano mc. 5.448 di volume realizzabile (indice territoriale mc./mq. 0,37).

La porzione restante della suddetta area viene mantenuta in essere e revisionata nelle sue ripartizioni interne al fine di garantirne una consona distribuzione quantitativa, urbanistica e cartografica delle aree a standard pubblici. Tale intervento non modifica in alcun modo quanto già attualmente assentito all'interno delle N. di A. di Piano per quest'area.

All'interno della seconda tabella viene descritto lo stralcio parziale dell'area R5b2, facente parte dell'ambito delle "Aree residenziali di nuovo impianto". La superficie oggetto di stralcio, si trova a sud-ovest del territorio comunale, presso la Frazione Castelletto, e ricade sui mappali n. 23, 24(p), 31, 667(p), 700, 701(p) e 704 del Foglio 43 del Catasto. Per motivazioni principalmente di natura economica viene richiesta da parte dei proprietari la riconversione a terreni agricoli H1 "Aree produttive agricole in territorio comunale suburbano" delle aree in oggetto, per una superficie territoriale che misura mq. 13.615. La porzione restante della suddetta area, ricadente sui mappali 12(p), 13 e 22 del medesimo Fg., che misura una superficie territoriale di mq. 2.274, va invece a creare una nuova area denominata "Area residenziale di completamento" R4c1. Con le dovute proporzioni e calcoli urbanistici legati alla quantità di superficie oggetto di stralcio e a quella oggetto di individuazione dell'area R4c1, si ritiene stralciata una quantità di volumetria pari a mc. 4.396, che vengono accantonati per future esigenze di settore. Con lo stralcio di questa porzione di area residenziale R5b2 vengono riconvertiti ad area agricola (H1) mq. 13.615 e si recuperano mc. 4.396 di volume realizzabile, mentre si mantengono per l'area residenziale R4c1 mq. 2.274 di superficie con una volumetria assentita pari a mc. 746.

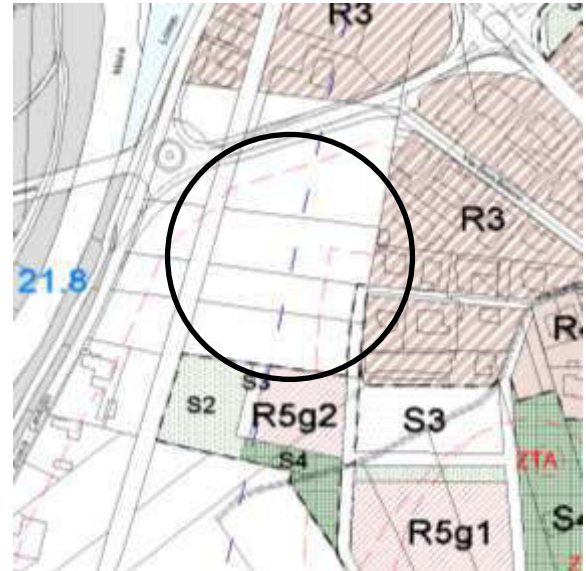
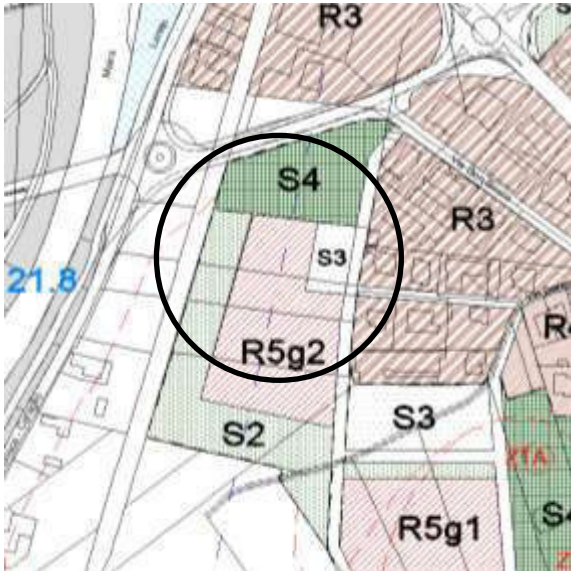
Riassumendo, con le operazioni descritte al presente punto si torna in possesso di una quantità di un volume edificabile pari a mc. 9.844.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può dire che tutti gli interventi descritti al presente punto non abbiano ricadute di carattere negativo e, anzi, prevedano un ritorno di porzioni di territorio a destinazioni per le quali si garantiscono permeabilità e inedificabilità del suolo (agricola o verde privato) con risvolti esclusivamente positivi sull'ambiente, sul paesaggio e sugli ambiti interessati.

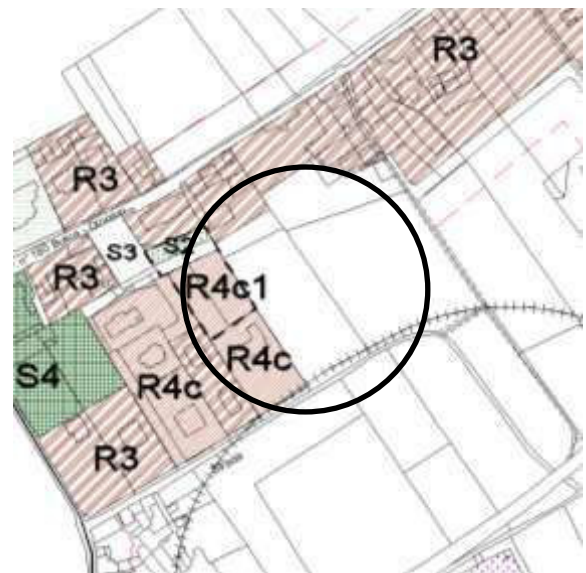
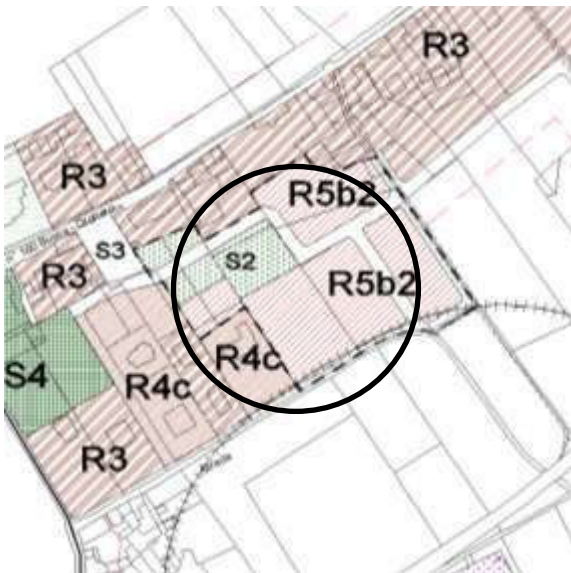
ESTRATTI PRG

VIGENTE

VARIATO



Area R5g2 Concentrico



Area R5b2 Castelletto

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

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

foto



Area R5g2 Concentrico



Area R5b2 Castelletto

2) Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano

Proposta di variante	Oggetto: assegnazione volumetria aggiuntiva in area R4c (estratto 1)
	
<p>Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale</p> <p><u>Localizzazione:</u> Concentrico – Via Pes di Villamarina <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 57 mapp. 2.143 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di completamento R4c <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento R4c <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso residenziale con incremento della volumetria assentita sul mappale in oggetto per una quantità di +50 mc. oltre a quella già prevista</p> <p><u>Classificazione acustica:</u> Classe II <u>Classificazione geologica:</u> Classe CL2p <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali</p>	

Proposta di variante

Oggetto: assegnazione volumetria aggiuntiva in area R5r2 (estratto 3)



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

Localizzazione: Frazione San Chiaffredo – Via del Bosco

Identificativi catastali: Fg. 27 mapp. 370

Destinazione vigente: area residenziale di completamento R5r2

Destinazione in variante: area residenziale di completamento R5r2

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale con incremento della volumetria assentita sul mappale in oggetto per una quantità di +50 mc. oltre a quella già prevista

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe CL1

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Proposta di variante

Oggetto: assegnazione volumetria aggiuntiva in area R5p (estratto 1)



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

Localizzazione: Concentrico – Via Marchesi di Busca

Identificativi catastali: Fg. 57 mapp. 771

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto R5p

Destinazione in variante: area residenziale di nuovo impianto R5p

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale con incremento della volumetria assentita sul mappale in oggetto per una quantità di +120 mc. oltre a quella già prevista

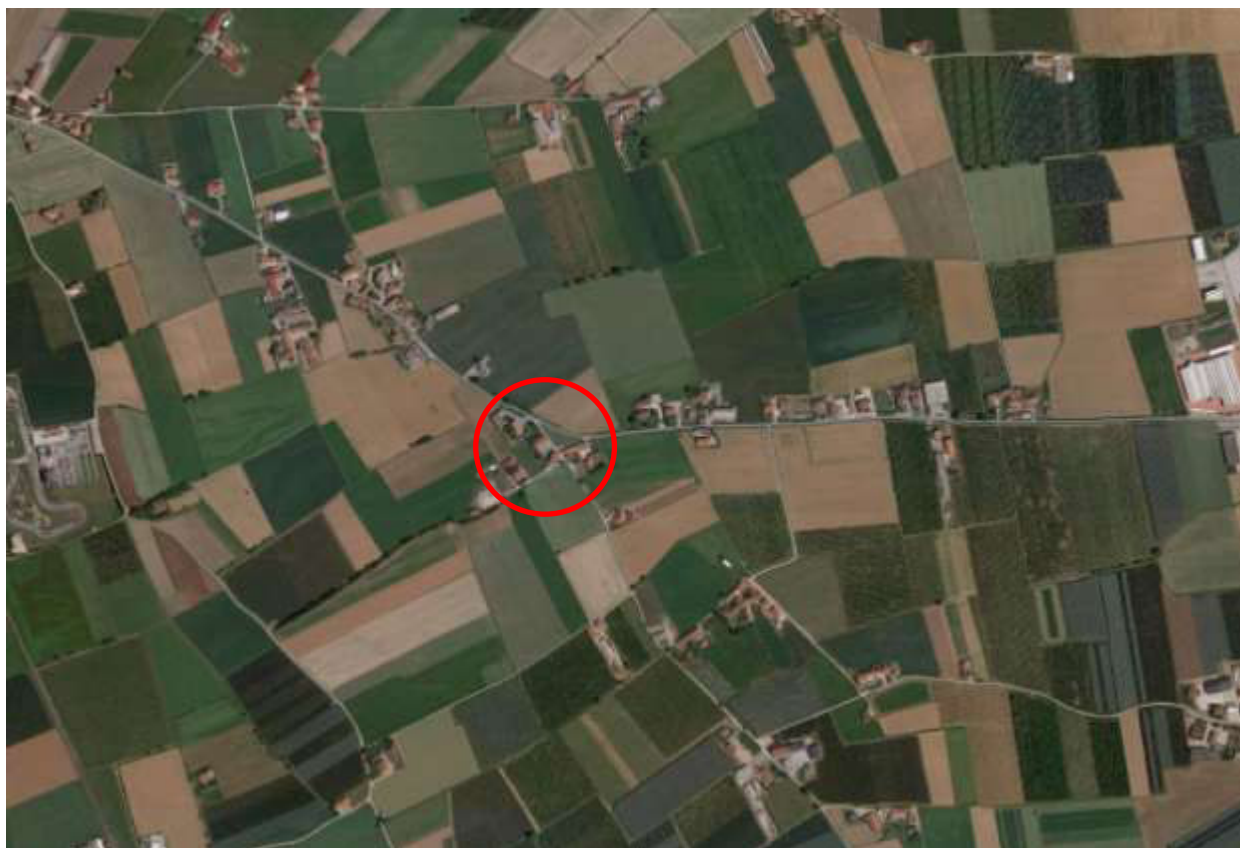
Classificazione acustica: Classe II

Classificazione geologica: Classe CL2p – CL3a – CL3b4

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Proposta di variante

Oggetto: tralcio area servizi S4 (estratto 7)



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

Localizzazione: est del territorio – San Defendente

Identificativi catastali: Fg. 24 mapp. 147, 387

Destinazione vigente: area servizi pubblici di interesse comune S4

Destinazione in variante: area produttiva agricola H1

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola con riconoscimento della struttura esistente di mc. 1.670

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe CL1

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Al presente punto si descrivono modifiche che consistono sostanzialmente nell'incremento della volumetria edificabile assentita all'interno di due differenti lotti posti l'uno all'interno di un'area residenziale di completamento e l'altro all'interno di un'area residenziale di nuovo impianto.

Nella prima tabella si illustra il primo incremento volumetrico, che riguarda il mappale n. 2.143 del Fg. 57 del Catasto, posto all'interno dell'area residenziale denominata R4c, individuata a nord del Concentrico lungo Via Pes di Villamarina. Su tale mappale viene richiesto, da parte della proprietà, un incremento volumetrico pari a mc. 50 al fine di poter migliorare le condizioni igienico-sanitarie del fabbricato. Tale intervento viene cartograficamente indicato con apposito segno grafico, oltre che specificato all'interno delle relative norme di attuazione e tabelle di zona.

All'interno della seconda tabella si descrive una modifica, di tipologia simile a quella descritta in precedenza, con cui viene assegnata una volumetria realizzabile aggiuntiva sul mappale n. 370 del Fg. 27 del Catasto. L'ambito di intervento è l'area residenziale di nuovo impianto denominata R5r2 esistente presso Frazione San Chiaffredo lungo Via del Bosco. All'area viene assegnata una volumetria realizzabile in aggiunta a quanto già assentito pari a mc. 50 al fine di poter attuare in modo consono un intervento igienico-funzionale. Tale intervento viene cartograficamente indicato con apposito segno grafico, oltre che specificato all'interno delle relative norme di attuazione e tabelle di zona.

La terza tabella descrive un intervento che riguarda l'assegnazione di una volumetria aggiuntiva realizzabile sul mappale n. 771 del Fg. 57 del Catasto attualmente inserito in un'area residenziale di nuovo impianto denominata R5p, individuata a nord del Concentrico lungo Via Marchesi di Busca. Su tale mappale viene assegnata una volumetria aggiuntiva pari a mc. 120 al fine di concedere un piccolo ampliamento utile ad una riorganizzazione ottimale delle unità abitative. Tale intervento viene cartograficamente indicato con apposito segno grafico, oltre che specificato all'interno delle relative norme di attuazione e tabelle di zona.

Con la quarta tabella si intende, infine, descrivere un intervento di cambio di destinazione d'uso riguardante un'area che vede la presenza di un fabbricato non più utilizzato da tempo, per il quale è attualmente riconosciuta la destinazione di servizio pubblico di interesse comune (scuola S4). L'area in oggetto si trova a est del territorio comunale nelle vicinanze della Cappella di San Defendente e ricade sui mappali n. 147 e 387 del Fg. 24 del Catasto. Per tale superficie, attualmente riconosciuta come area servizi S4 (mq. 1.022), viene prevista la riconversione ad uso agricolo produttivo H1, considerando la struttura esistente come recuperabile ad uso residenziale come regolarmente stabilito dal vigente strumento normativo di Piano. Per rendere corretto dal punto di vista urbanistico e procedurale tale intervento, si considera incrementata la volumetria di Piano dei mc. 1.670 che dimensionano l'attuale struttura presente sull'area individuata. Si specifica come l'intervento descritto non risulti una nuova individuazione o un incremento della volume-

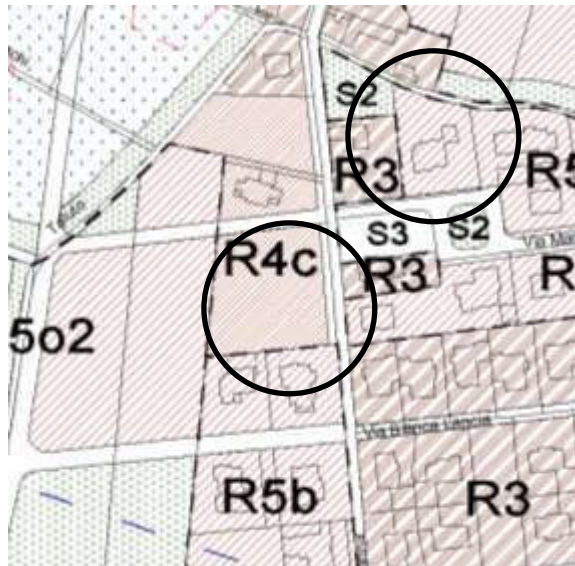
tria assentita su un ambito urbanistico esistente, bensì sia da considerare quale semplice cambio di destinazione d'uso da effettuarsi al fine di poter recuperare il fabbricato in disuso esistente in area agricola. Tale premessa giustifica l'attuazione della presente modifica in un'area posta non all'interno della perimetrazione dei centri abitati. L'intervento descritto viene individuato cartograficamente da apposito segno grafico e specificato all'interno delle norme di attuazione.

Le operazioni descritte al presente punto comportano nel loro complesso un incremento di volumetria assentita per il settore residenziale pari a mc. 1.890.

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici territoriali della zona, si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale. Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, le modifiche appena descritte avranno un impatto che potrà certamente essere mitigato ed affrontato per mezzo dell'elaborazione di eventuali specifiche ed integrazioni normative atte all'ottenimento di una corretta, consona e sostenibile attuazione delle previsioni urbanistiche in oggetto.

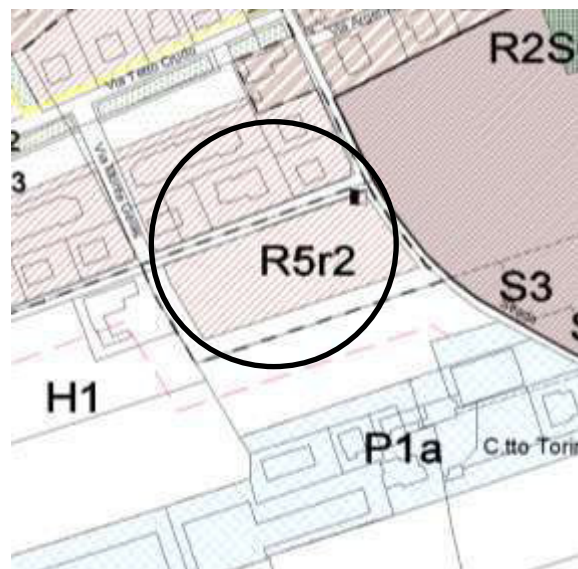
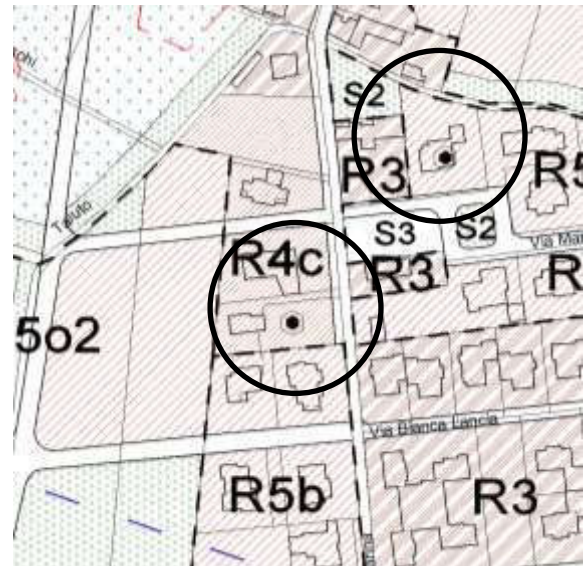
ESTRATTI PRG

VIGENTE

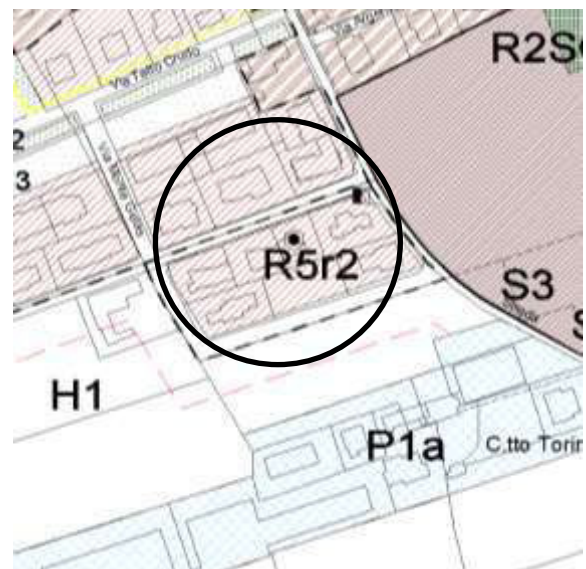


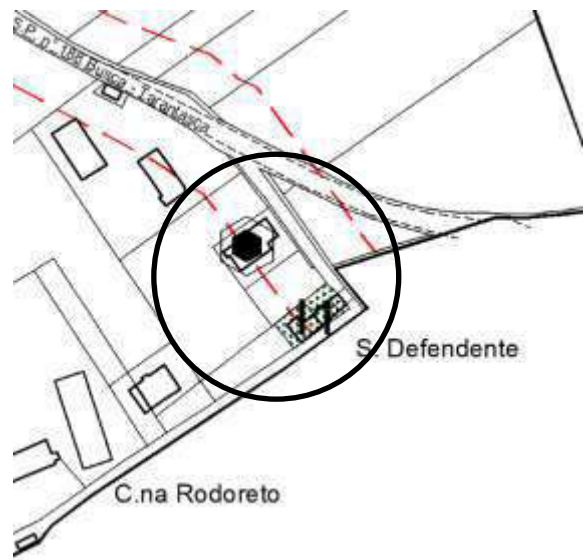
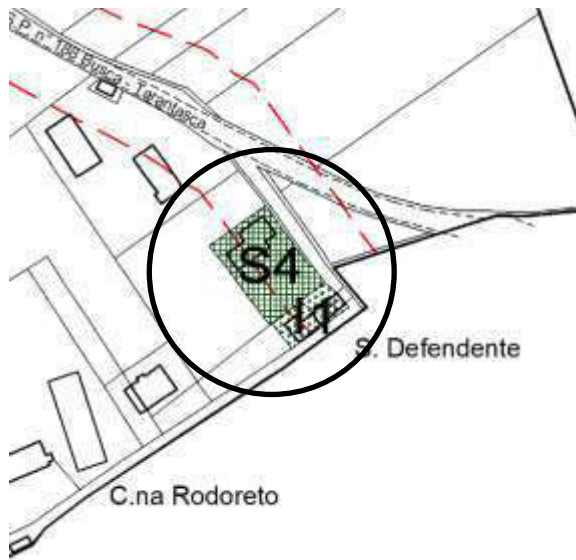
Area Rc4 e R5p Concentrico

VARIATO



Area R5r2 San Chiaffredo





Area S4 ora H1 San Defendente

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

foto



Area Rc4 Concentrico



Area R5p Concentrico



Area R5r2 San Chiaffredo



Area S4 ora H1 San Defendente

3) Ripериметrazione con parziale ampliamento ambiti produttivi esistenti

Proposta di variante	Oggetto: ripериметrazione con parziale ampliamento area P2h (estratto 2)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Nord del territorio comunale - Via Laghi di Avigliana <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 2 mapp. 590 <u>Destinazione vigente:</u> area produttiva agricola H1 <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva artigianale e industriale di completamento P2h <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione produttiva di completamento <u>Classificazione acustica:</u> Classe III - IV <u>Classificazione geologica:</u> Classe CL1 <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: ripermetrazione con parziale ampliamento area P1a (estratto 2)



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

Localizzazione: Nord del territorio comunale - Via Laghi di Avigliana

Identificativi catastali: Fg. 2 mapp. 153, 154

Destinazione vigente: area produttiva agricola H1

Destinazione in variante: area produttiva artigianale e industriale esistente P1a

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva

Classificazione acustica: Classe IV

Classificazione geologica: Classe CL1

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Proposta di variante

Oggetto: ripermetrazione con parziale ampliamento area P1a (estratto 2)



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

Localizzazione: Nord del territorio comunale - Via Laghi di Avigliana, Via Antica di Costigliole

Identificativi catastali: Fg. 2 mapp. 259

Destinazione vigente: area produttiva agricola H1

Destinazione in variante: area produttiva artigianale e industriale esistente P1a

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione produttiva

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe CL1

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

All'interno della prima tabella si descrive un ampliamento superficiale riguardante l'area "produttiva artigianale e industriale di completamento" denominata P2h. Il mappale interessato da tale ripermimetrazione è il n. 590 del Fg. 2 del Catasto, che è attualmente riconosciuto come area produttiva agricola H1. La zona si trova a nord del territorio comunale lungo Via Laghi di Avigliana (SP 589) e tale superficie (mq. 3.897) viene annessa all'area produttiva al fine di permettere alla proprietà di effettuare interventi di completamento consoni e corretti per l'esistente nucleo aziendale radicato sul territorio.

Nella seconda tabella si intende descrivere la ripermimetrazione con parziale ampliamento dell'area "produttiva artigianale e industriale esistente" P1a situata poco più a nord rispetto all'area descritta in precedenza. Per tale ambito viene prevista l'annessione all'area produttiva di due mappali, i numeri 153 e 154 del Fg. 2, attualmente riconosciuti in Piano come aree agricole produttive H1. La zona interessata misura una superficie pari a mq. 3.194 che, come detto, vengono ricompresi all'interno della perimetrazione dell'esistente area produttiva.

Con la terza tabella si descrive una modifica che riguarda sostanzialmente il riconoscimento cartografico ed urbanistico di una reale situazione vigente sul territorio comunale relativa ad un'area posta sempre lungo Via Laghi di Avigliana (SP 589) all'angolo con Via Antica di Costigliole. Si annette, infatti, il mappale n. 259 del Fg. 2 alla limitrofa area "produttiva artigianale e industriale esistente" P1a. Si incrementa la suddetta area per una quantità di superficie territoriale pari a mq. 1.180 andando a riconoscere quanto effettivamente esistente sul territorio, data la presenza ormai da tempo consolidata di un fabbricato ad uso produttivo-artigianale sul mappale in oggetto.

Nei presenti casi gli incrementi risultano essere contenuto e, dunque, non capaci di generare problematiche alcune di incompatibilità o squilibrio nei confronti degli ambiti produttivi nei quali vengono ad essere introdotti. Se poi si legano le presenti previsioni con le riduzioni superficiali di aree produttive effettuate con precedenti procedimenti di variante, si vede come vi sia un'azione complessiva di riordino volta a perseguire gli obiettivi della pianificazione ecocompatibile. Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, le modifiche appena descritte avranno un impatto che potrà certamente essere mitigato ed affrontato per mezzo dell'elaborazione di eventuali specifiche ed integrazioni normative atte all'ottenimento di una corretta, consona e sostenibile attuazione delle previsioni urbanistiche in oggetto.

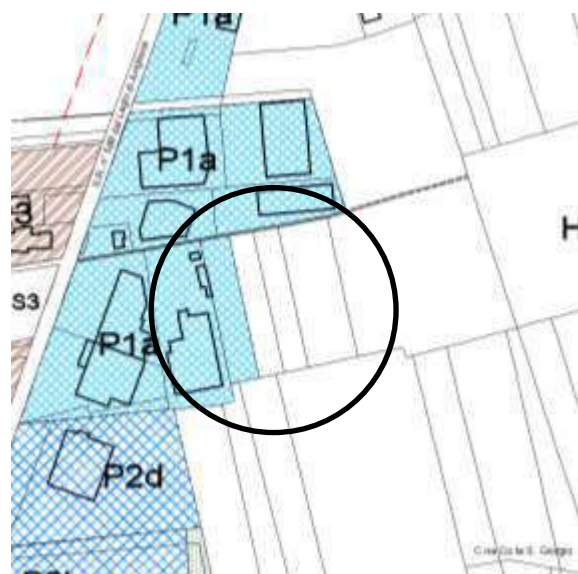
ESTRATTI PRG

VIGENTE

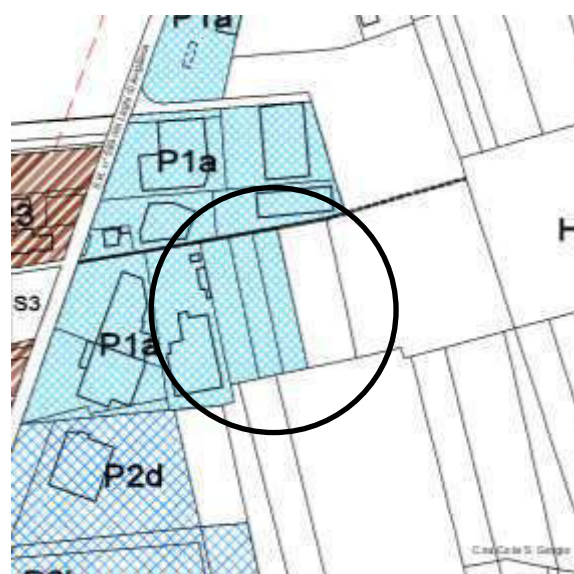


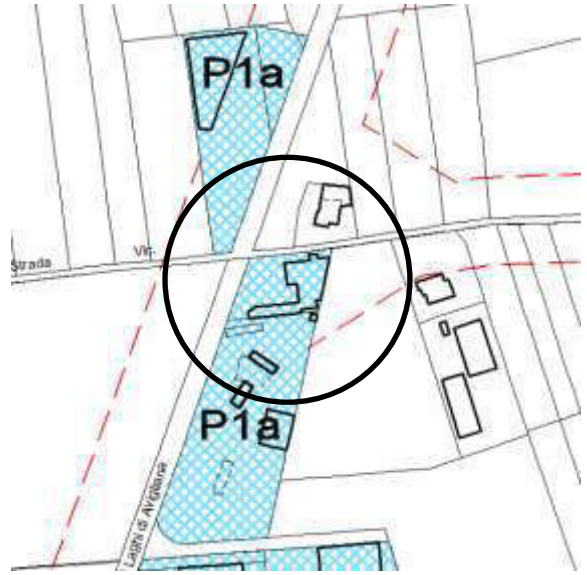
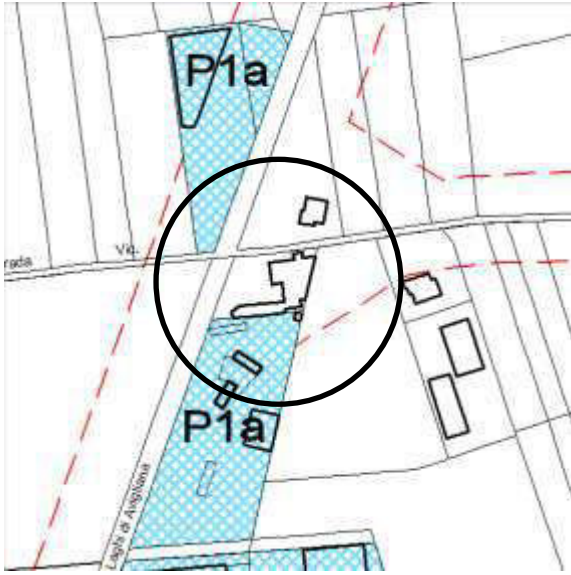
Area P2h Via Laghi di Avigliana

VARIATO



Area P1a Via Laghi di Avigliana





Area P1a Via Laghi di Avigliana

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

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

foto



Area P2h



Area P1a

4) Modifiche e precisazione di carattere normativo

Al presente punto vengono descritte alcune specifiche ed integrazioni di carattere esclusivamente normativo che si rendono necessarie per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. È infatti una conseguenza logica la necessità di “metter mano” allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni, ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Busca bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di “non giovinezza” dello strumento che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

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

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

Il primo intervento sull'impianto normativo riguarda una piccola specifica che si va

ad effettuare all'art. 20 laddove si individuano le tipologie di intervento assentite per le "aree residenziali di recente edificazione" R3. Si rivede esclusivamente la formulazione della frase interessata al fine di renderla di più facile lettura e corretta interpretazione.

In secondo luogo, all'art. 29 delle N. di A., si specifica in modo più preciso e comprensibile quali appezzamenti di proprietà siano utilizzabili da parte delle aziende che ricadono all'interno delle aree agricole H.

Dal punto di vista paesaggistico-ambientale si può affermare che tutti gli interventi descritti al presente punto non abbiano ricadute di carattere negativo.

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

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

5) Aggiornamenti documentazione di P.R.G. e correzione di errori cartografici

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: aggiornamento perimetro area R3 (estratto 5)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Frazione Castelletto – Via Monastero <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 43 mapp. 510, 511 e 714 <u>Destinazione vigente:</u> area produttiva agricola H1 <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di recente edificazione R3 <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione residenziale <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe CL1 <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: revisione area residenziale R5o7 (estratto 1)



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

Localizzazione: Concentrico – Via Giotto, Via Monte Ollero, Via G. Ferrero

Identificativi catastali: Fg. 57 mapp. 2.108(p)

Destinazione vigente: area residenziale di nuovo impianto R5o7

Destinazione in variante: area residenziale di nuovo impianto R5o7

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

Classificazione acustica: Classe II

Classificazione geologica: Classe CL2p – CL3a

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Proposta di variante

Oggetto: revisione viabilità presso area produttiva Pa1 (estratto 6)



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

Localizzazione: Concentrico – Via Tagliata Sottana

Identificativi catastali: Fg. 11 mapp. 78(p), 79(p), 167(p), 168(p)

Fg. 12 mapp. 8(p), 9(p), 70(p), 1290(p), 1291(p), 1292(p), 1295(p)

Destinazione vigente: area produttiva artigianale e industriale esistente P1a
area produttiva agricola H1

Destinazione in variante: viabilità in progetto

Tipologia opere realizzabili in variante: viabilità in progetto

Classificazione acustica: Classe IV – V – VI

Classificazione geologica: Classe CL1

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali

Data l'occasione di intervento sullo strumento urbanistico-vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede principalmente di individuare alcuni fabbricati per i quali si è avuto un accatastamento successivo alla base utilizzata per il disegno di piano così come per nuovi frazionamenti e la realizzazione di alcune viabilità indicate quali previsioni.

In tal modo si cerca di rappresentare in modo più fedele possibile lo stato in essere, riportando degli aggiornamenti messi in evidenza dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo un accurato lavoro di analisi cartografica. Queste modifiche consentono di mantenere pertanto un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Nella prima tabella si descrive l'inserimento all'interno della perimetrazione dell'"area residenziale di recente edificazione" R3 posta presso Frazione Castelletto, lungo Via Monastero (SP160), di alcuni mappali già da tempo edificati ed urbanizzati, ma erroneamente posti all'interno di un'area riconosciuta come area produttiva-agricola H1. I mappali interessati sono i numeri 510, 511 e 714 del Fg. 43 del Catasto la cui superficie (mq. 2.863) viene interamente convertita alla corretta e consona destinazione residenziale senza comportare modifiche per quanto riguarda le volumetrie assentite all'interno dell'area, poiché trattasi di terreni ormai saturi.

Con la seconda tabella si illustra la revisione cartografica degli spazi interni attualmente individuati per l'"area residenziale di nuovo impianto" R5o7 posta presso il Concentrico tra Via Giotto, Via Monte Ollero e Via G. Ferrero. All'interno di tale area viene revisionato e corretto il posizionamento della superficie edificabile e, di conseguenza, la localizzazione delle aree servizi e a verde privato inedificabile attualmente previste, ma tali interventi non comportano alcun incremento o modifica a quanto attualmente assentito all'interno dell'area in oggetto. La modifica viene richiesta al fine di rendere omogeneo quanto previsto dal P.E.C. regolarmente approvato per tale area con quanto urbanisticamente previsto dalla cartografia di P.R.G.. Tale intervento comporta un lieve incremento superficiale pari a mq. 164 per le aree a standard pubblico.

La terza tabella descrive una modifica che riguarda l'aggiornamento di un tratto di viabilità in progetto finalizzato alla revisione di una sezione viaria attualmente esistente a est del Concentrico in ingresso all'area produttiva P1a. Tale tratto viario è rappresentato da una parte di Via Tagliata Sottana, per cui si è regolarmente prevista una modifica con conseguente lieve spostamento ed ampliamento verso nord del tracciato, al fine di agevolare l'ingresso di automezzi all'interno della limitrofa area produttiva. La modifica descritta produce un piccolo ampliamento superficiale (mq. 258) dell'area P1a, da considerarsi esclusivamente come aggiornamento cartografico poiché non produce alcun incremento assentito per l'area interessata.

Si coglie, infine, l'occasione per adeguare lo strumento urbanistico all'aggiornamento dei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di

vendita” approvati da questo Comune a seguito delle disposizioni sul commercio al dettaglio assunte dalla Regione nel dicembre 2012. Come è noto la Regione Piemonte con D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, entrata in vigore il 06/12/2012 ha apportato una serie di modifiche ai propri indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistico-commerciale emanati nel 1999 e poi successivamente variati nel 2003 e nel 2006.

Le motivazioni delle modifiche apportate sono fondamentalmente riconducibili all’allineamento della normativa sul commercio a recenti disposizioni comunitarie e statali in tema di concorrenza, sviluppo e competitività dei mercati.

La nuova deliberazione del Consiglio Regionale stabilisce, tra il resto, che i comuni che sono già coerenti rispetto alle norme regionali del 2006 non debbano necessariamente adeguarsi alle nuove disposizioni fatto salvo l’obbligo di eliminare, qualora sussistano, gli elementi di contrasto con i principi a tutela della concorrenza e del mercato.

Come modifica si prevede, analogamente a quanto fatto con precedenti varianti parziali in riferimento all’attività del commercio, di adeguare la programmazione urbanistica del Comune per quanto concerne gli aspetti connessi alle medie e grandi strutture di vendita. La Regione Piemonte, mediante specifici provvedimenti legislativi/normativi, ha infatti provveduto a disciplinare tali esercizi attraverso tali strutture attraverso la predisposizione di un documento, gli “Indirizzi regionali” a cui si deve far riferimento per l’insediamento di tale tipologia.

Infatti secondo l’art.29 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, gli atti che concretizzano il recepimento negli ordinamenti comunali del nuovo profilo della programmazione commerciale sono:

- i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita. Ai sensi del comma 4 dell’art.12 degli stessi “Indirizzi Regionali”, i criteri devono essere corredati da una relazione programmatica. È attraverso i criteri che i Comuni individuano le zone di insediamento commerciale;
- la variante al P.R.G.C. che recepisce lo strumento urbanistico la programmazione commerciale, rappresentata dal procedimento trattato in queste pagine e di cui il Rapporto Preliminare è parte integrante;
- le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Il presente adeguamento della programmazione urbanistico commerciale si rende necessario per le seguenti motivazioni:

- aggiornare le disposizioni normative comunali alle vigenti prescrizioni regionali, aggiornate con D.G.R. nr. 191-43016 del 20.11.2012;
- aggiornare il contesto programmatorio ai cambiamenti conseguenti al superamento del limite dei 10.000 abitanti, registrato recentemente dal Comune di Busca;
- aggiornare la definizione della aree di insediamento commerciale in funzione di necessità attualizzate, favorendo al contempo il recupero e la rifunzionalizzazione del tessuto

urbanistico cittadino, con particolare riguardo ad insediamenti produttivi dismessi e agli aspetti viabilistici;

- recepimento di n. 2 localizzazioni commerciali L1 effettuate contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale per medie strutture di vendita.

Tutto ciò premesso, con il presente intervento, si procederà, a seguito dell'approvazione dei Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, nell'adeguare lo strumento urbanistico con l'integrazione degli elaborati grafici (Tavola 9) e delle Norme di Attuazione mediante l'aggiornamento dell'articolo di riferimento.

Come modifica si prevede, dunque, di intervenire sul disposto normativo di piano regolatore integrando l'articolo nel quale viene disciplinata la programmazione urbanistico-commerciale sul territorio comunale; all'interno di questo corpo normativo lo strumento urbanistico disciplina gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. n.28 del 12/11/1999 e alla D.C.R. 29.10.1999 n.563-13414 e s.m.i..

Contemporaneamente si integrano gli elaborati grafici con la predisposizione di una tavola di P.R.G., nominata "Tavola 9 – Stralcio P.R.G. con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s. m. ed i.", nella quale vengono recepiti e localizzati gli ambiti commerciali individuati nella Tavola A allegata ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

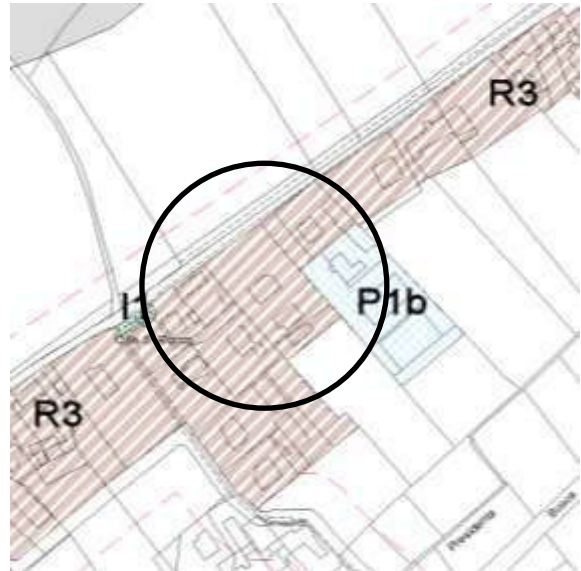
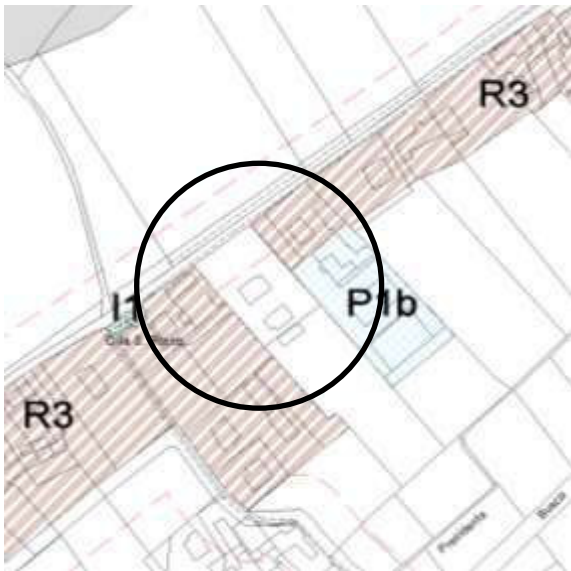
La presente Variante recepisce la programmazione urbanistico-commerciale di livello comunale. Si rimanda, pertanto alla documentazione specifica ovvero "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" (ai sensi dell'art.8, c.3 del D.Lgs. 114/98 ed in conformità con la D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012) e l'allegata "Relazione programmatica" per maggiori dettagli.

Tutti gli aggiornamenti descritti al presente punto non determinano alcuna conseguenza o impatto degno di approfondimento a livello paesaggistico – ambientale.

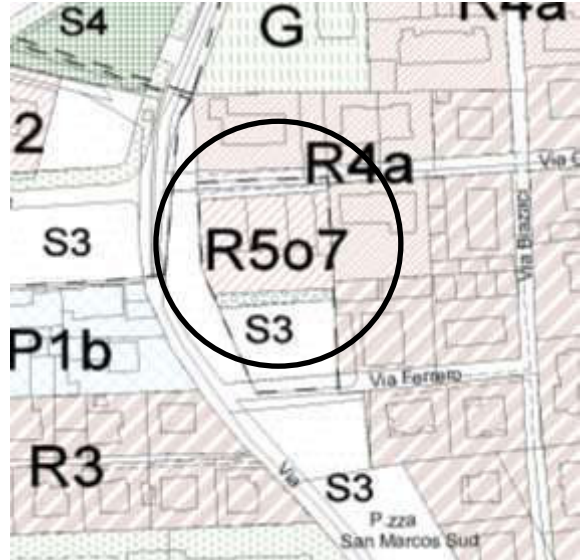
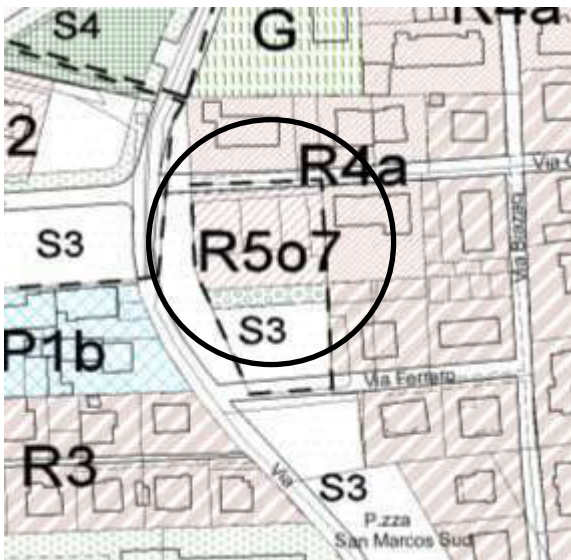
ESTRATTI PRG

VIGENTE

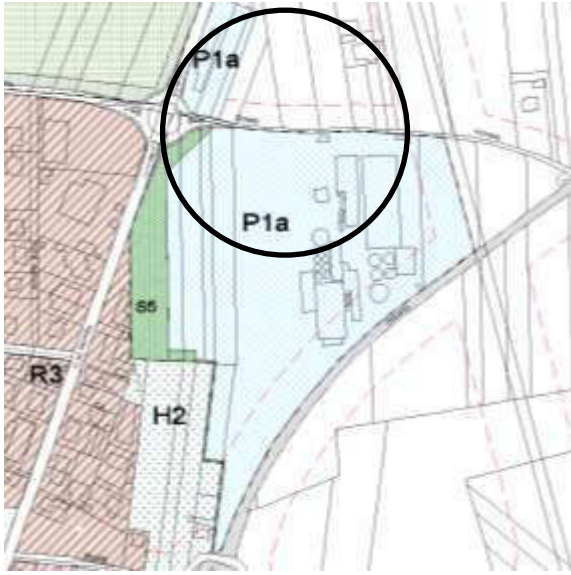
VARIATO



Area R3 Castelletto



Area R5o7 Concentrico



Area P1a Via Tagliata Sottana

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

 impatto nullo o scarsamente rilevante
 impatto medio
 impatto elevato

foto



Area R3 Castelletto



Area R5o7 Concentrico



Area Pa1 Via Tagliata Sottana

2.4 Caratteristiche del piano

<p>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente ai settori residenziale e produttivo. Si prevede di intervenire sulle aree residenziali stralciandone parzialmente alcune e incrementando la volumetria assentita su alcuni mappali in aree residenziali esistenti. Si interviene poi incrementando la superficie territoriale di alcune aree produttive esistenti; si interviene normativamente con alcune specifiche; si aggiornano lo strumento di piano correggendo alcuni errori materiali ed effettuando aggiornamenti cartografici e aggiornando lo strumento urbanistico alla programmazione commerciale. Come anticipato precedentemente gli interventi previsti ricadono solo in minima parte all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali e non determinano particolari problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle previsioni puntuali al fine di adattare alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p>

<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Gli interventi legati al settore residenziale producono modifiche che nel loro insieme vengono a determinare un decremento di volumetria, agendo in modo tale da restare dunque all'interno dei limiti consentiti, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Queste caratteristiche sono proprie di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adattarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p> <p>Come detto le modifiche di carattere normativo specifiche per singole casistiche esaminate, non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto; si possono ritenere compatibili in quanto non producono particolari problematiche.</p> <p>Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

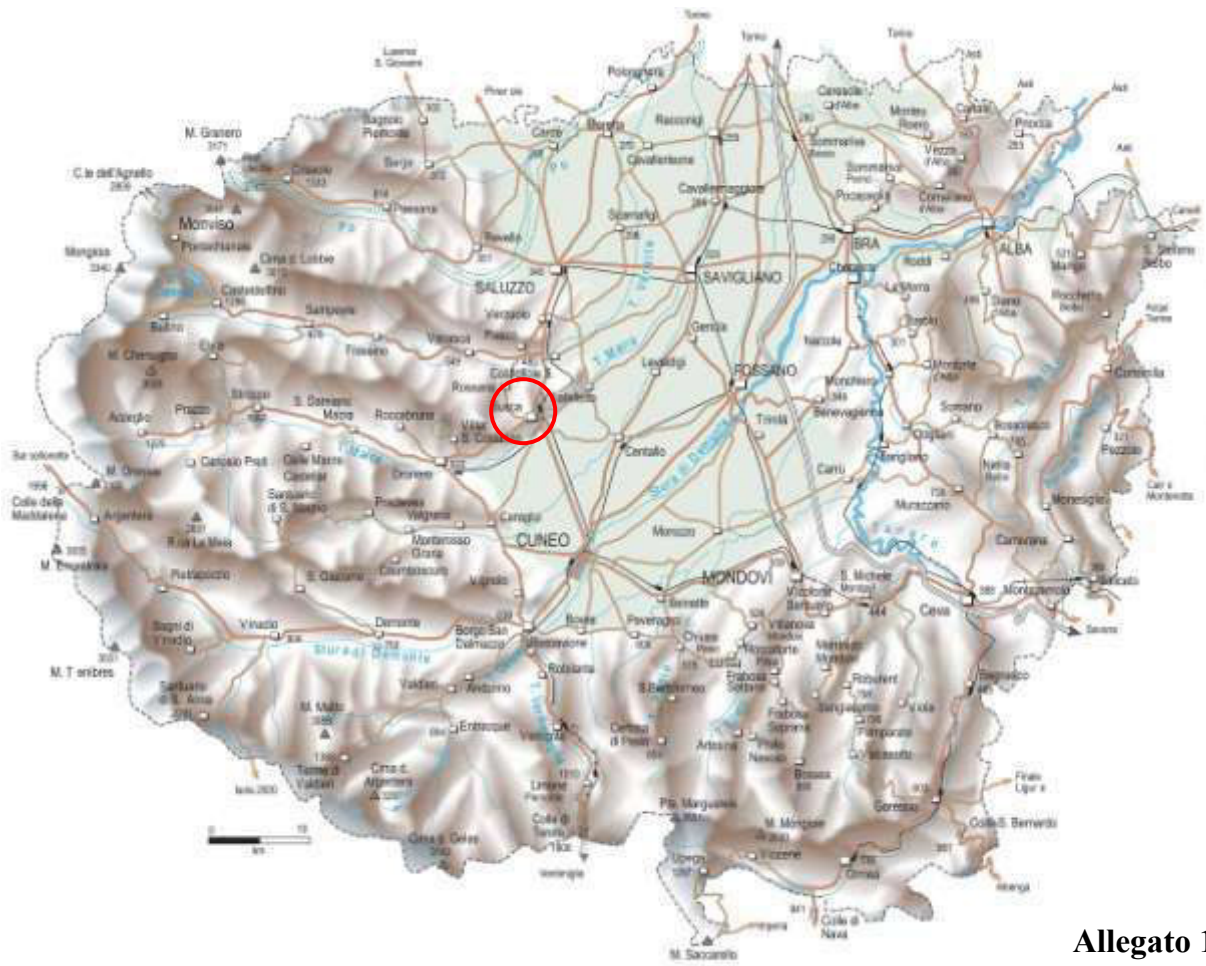
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi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

2.6 Misure di mitigazione

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

ALLEGATI:

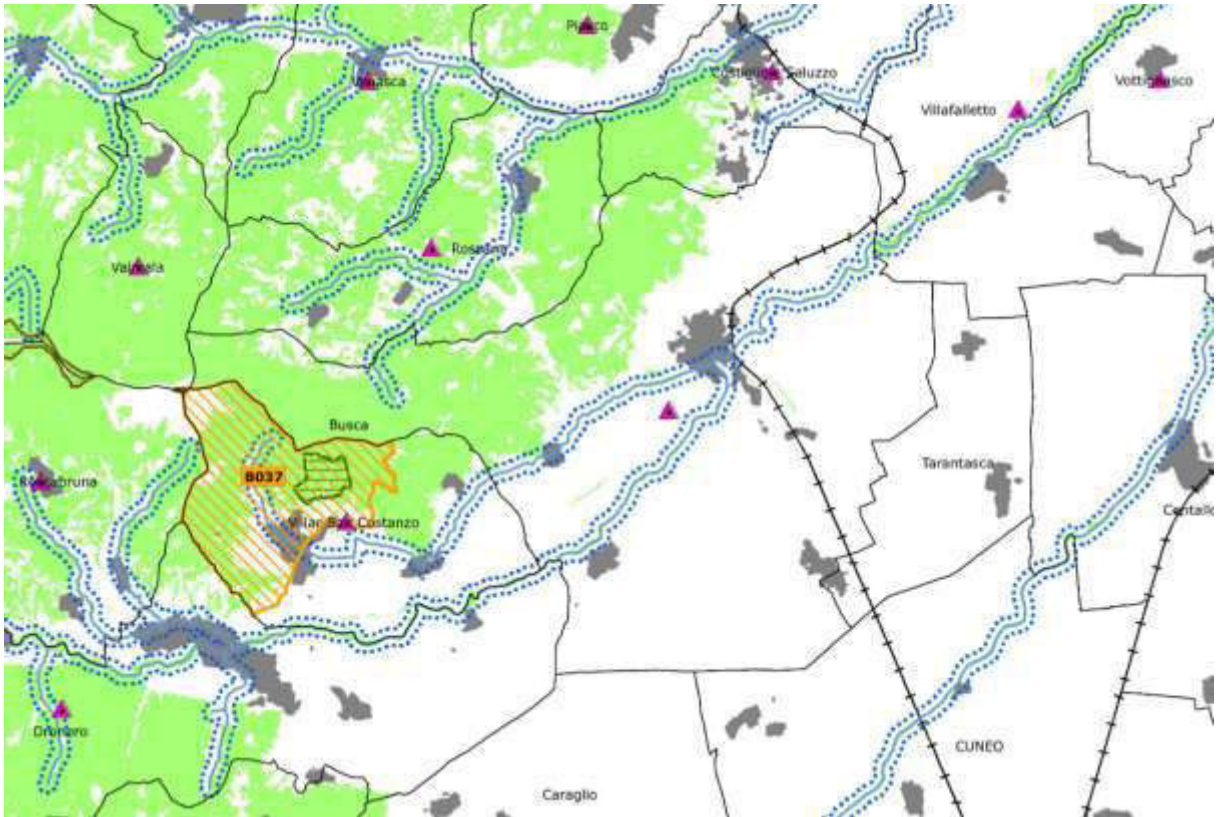
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale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



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

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

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

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

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

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

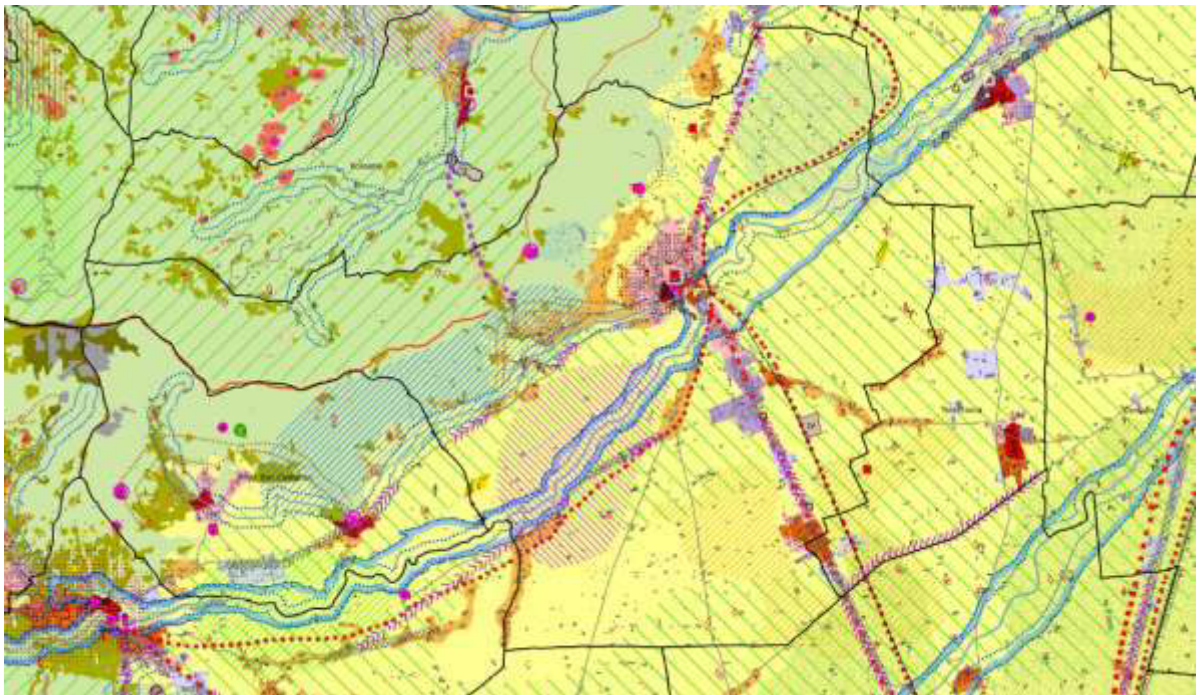
Temi di base

- Confine comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

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

** In Piemonte non esistono aree piegolate alle università agrarie.

Allegato 3

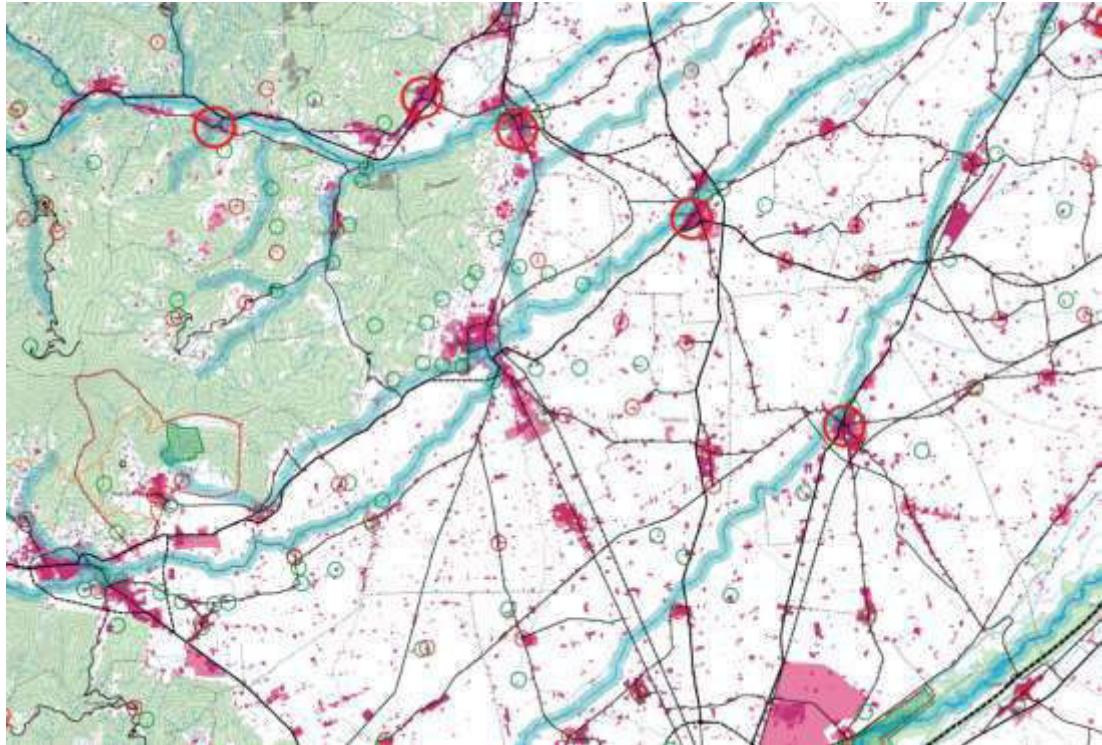


PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali	
	Area di montagna (art. 17)
	Monte (art. 13)
	Sistema di canali irrigatori principali e secondari (art. 17)
	Straada, viasse e marciapiedi (art. 22)
	Zone fluviale allargate (art. 14)
	Zone fluviale interne (art. 14)
	Laghi (art. 15)
	Vegetazione a prevalente copertura boscosa (art. 18)
	Area ad elevato di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (confini di cui in relazione con art. 17)
	Insediamenti rurali (art. 18)
	Prati, prati-pascoli, pascoli (art. 19)
	Area non montane a diffusa presenza di boschi e prati (art. 18)
	Area di elevato interesse agronomico (art. 20)
Componenti storico-culturali	
	Viabilità storica e percorso ferroviario (art. 22)
	Reti storico di era rinascimentale e medievale
	Reti storico di era rinascimentale e contemporanea
	Reti ferroviarie storiche
	Torioni e castelli di tipo di castelli (art. 28)
	Torioni
	Strutture inaspettate storico di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 22 per il sistema Salsotto)
	Sistemi di patrimonio storico del centro rurale (art. 25)
	Resti di edifici storici agli usi agricoli-pastorali (art. 26)
	Presenza storica di sistemi irrigui (art. 25)
	Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 28)
	Lunghe di villeggiatura e centri di cura (art. 28)
	Infrastrutture e attrezzature storiche per la montagna (art. 26)
	Area e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
	Peri delle requisitorie (art. 28, art. 22 per i Santi Martiri di Urzelle)
	Sistemi di fortificazioni (art. 28)
Componenti percettivo-identitarie	
	Insediamenti (art. 30)
	Percezioni panoramiche (art. 30)
	Asse urbanistici (art. 38)
	Punti del costruito (art. 30)
	Forme naturali (art. 30)
	Percezioni paesaggistiche (art. 30)
	Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
	Sistemi di canali irrigatori principali e secondari e perimetrazioni principali e secondarie (art. 31)

Relazioni visive tra insediamenti e contesto (art. 31)	
	Insediamenti tradizionali con bordi aperti o fronti urbani costruiti su edifici costruiti in rapporto con acque, boschi, verdi
	Sistemi di nuclei costruiti in quota o di fondovalle, leggeri nell'aspetto o in altezza
	Insediamenti perimetrali e di confine in emergenza rurale e sistemi costruiti o mantenuti prevalentemente basati o colti
	Contesti di nuclei storici o di emergenza architettonica isolati
	Area caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (stradali, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
Area rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)	
	Area omogenee costituite frontalmente e skyline
	Sistemi paesaggistici agronomici di particolare interesse tra aree coltivate e bordi boscati
	Sistemi paesaggistici rurali di significative varietà e specificità, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali meglio o di tracce di sistemazioni agricole e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Terrimenti Storici del Dolina Planoniana non ancora soggetti a delimitazione e sottile interesse: pubblici, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta delle lettere T)
	Sistemi rurali lungo fiumi con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
	Sistemi paesaggistici rurali di agricoltura omogenea e caratterizzazione dei coltivi: vigneti
	Sistemi paesaggistici rurali di agricoltura omogenea e caratterizzazione dei coltivi: vigneti
Componenti morfologico-insediative	
	Perle urbane (art. 34)
	Perle in aree alluviate (art. 34)
	Centri sviluppati / centri urbani (art. 34)
	Centri costituiti da centri maggiori (art. 35) m.1.1
	Centri costituiti da centri minori (art. 35) m.1.2
	Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.1.3
	Tessuti abitativi suburbani (art. 36) m.1.4
	Insediamenti specializzati vegetativi (art. 37) m.1.5
	Area di dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.1.6
	Area di dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.1.7
	"Insedi" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.1.8
	Centri insediativi (art. 39) m.1.9
	Area rurali di pianura e collina (art. 40) m.1.10
	Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.1.11
	Villaggi di montagna (art. 40) m.1.12
	Area rurali di montagna o collina con edificazione sola o dispersa (art. 40) m.1.13
	Area rurali di pianura (art. 40) m.1.14
	Alloggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.1.15
Area caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive	
	Elementi di criticità puntuali (art. 41)
	Sistemi di criticità lineari (art. 41)
Terzi di base	
	Autostada
	Strade statali, regionali e provinciali
	Ferrovie
	Sistemi idrografici
	Coltivi (senza)
	Edificio residenziale
	Edificio produttivo-commerciale

Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

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

2- RETE ECOLOGICA

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

3- AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

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

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

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

- 21. zona del massiccio del monte Bracon
- 22. zona del gruppo del Montovis e della Val Visca
- 23. zona delle Alpi Montaine e del Monte Argenteo
- 24. zona del monte di Montepiaris
- 25. Alta Valle Susa di Demonte
- 26. Ormai, fino a tutto il settore del monte Negroni (confine con Liguria/Savoia)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei conti Casanova
- 41. area delle Casare ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 37. zona del Colle Cavour e di Alpe di Penabenna
- 38. Parco Biellese di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Carlinzago
- C. Conca del Vige
- D. Piano della Ranzaglia
- E. casale di Gortegosa

4- INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

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

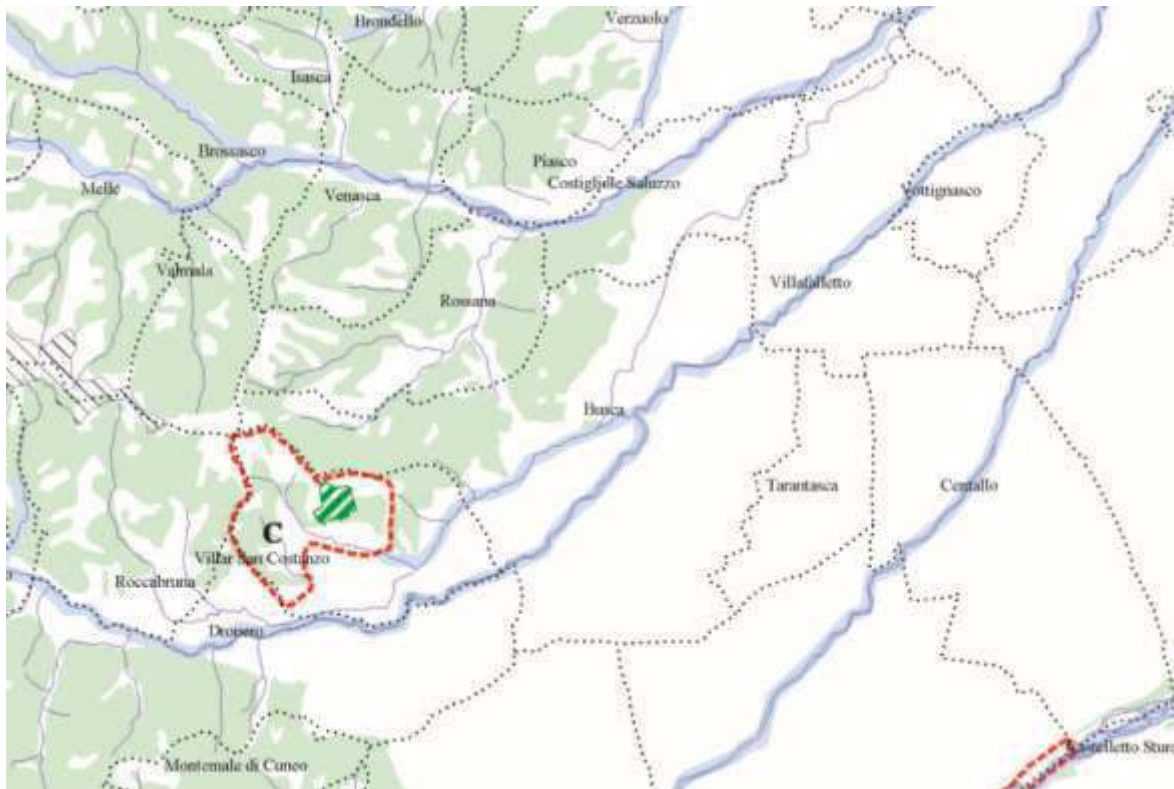
5- ACCESSIBILITA'

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

6- ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA












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

Allegato 5



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  **23** Aree di elevata qualità paesistico-ambientale interessate da Piani Territoriali o/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico-ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limiti provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale

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

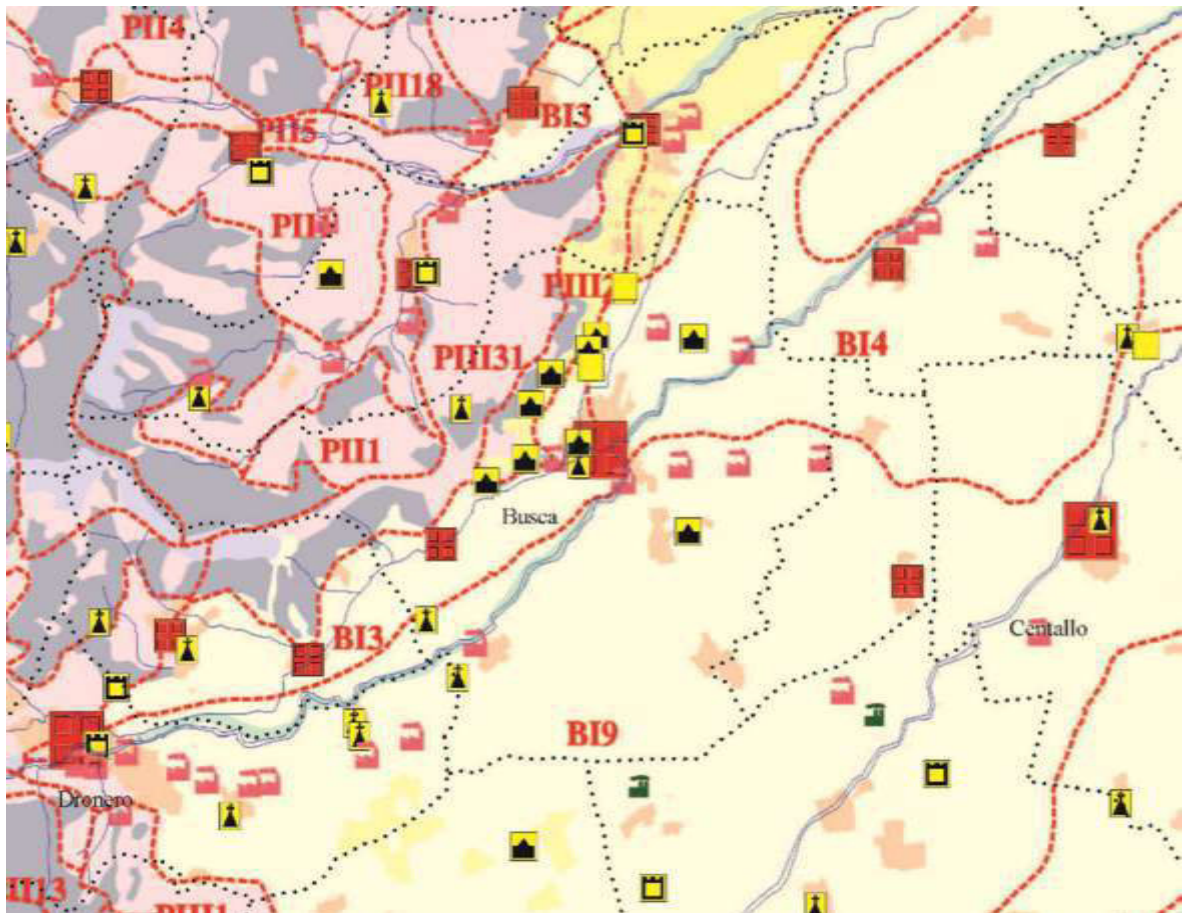
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale

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

Altre aree:























- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelnuovo
- C. Cicci del Villar
- D. Piano della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

Allegato 6

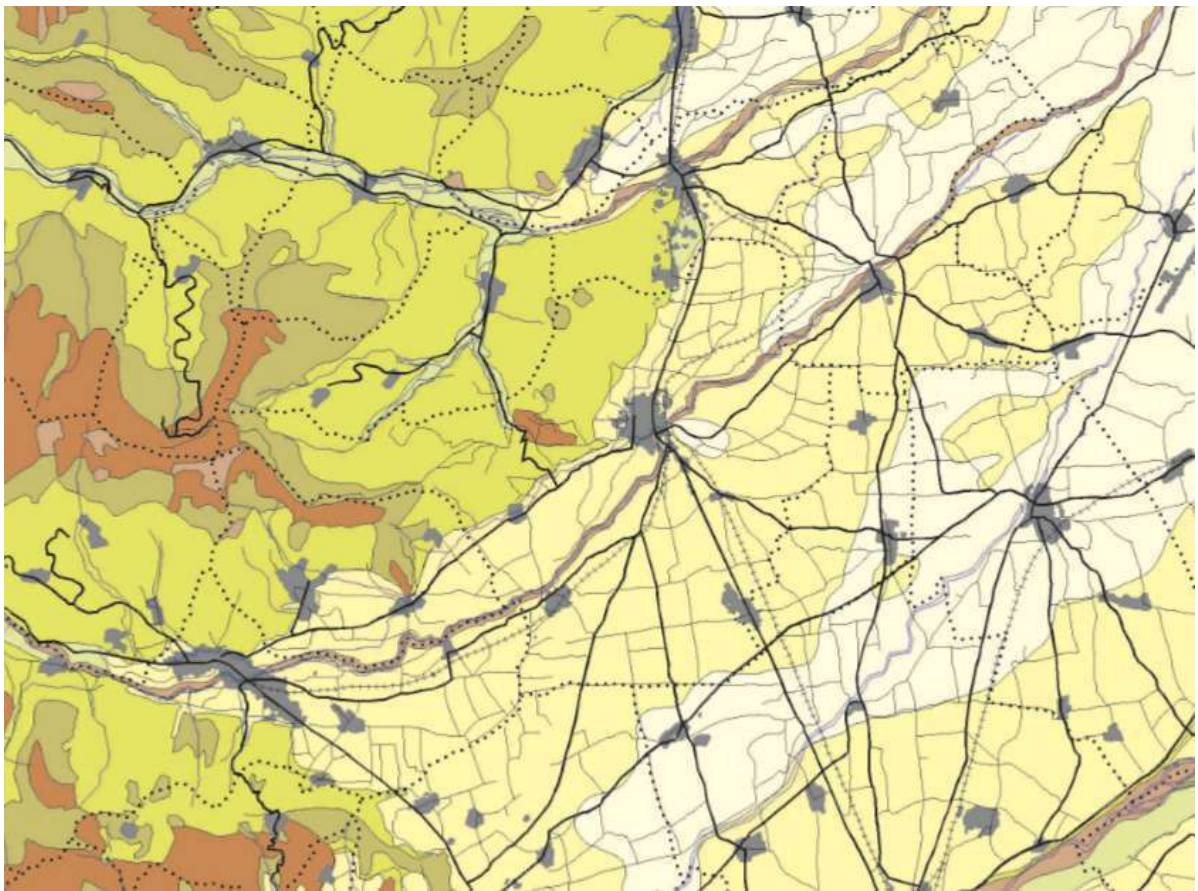


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA


















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

Allegato 7



PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

LEGENDA

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

Allegato 8



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

LEGENDA

Naturalità della vegetazione

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

- Aree protette
- Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
- Biotopi d'importanza regionale (SIR)
- Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
- Circhi glaciali (Legge 431/85)
- Aree al di sopra dei 1600 m.
- Laghi
- Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

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

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

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

- Rete idrografica
- Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche, dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Raconigi

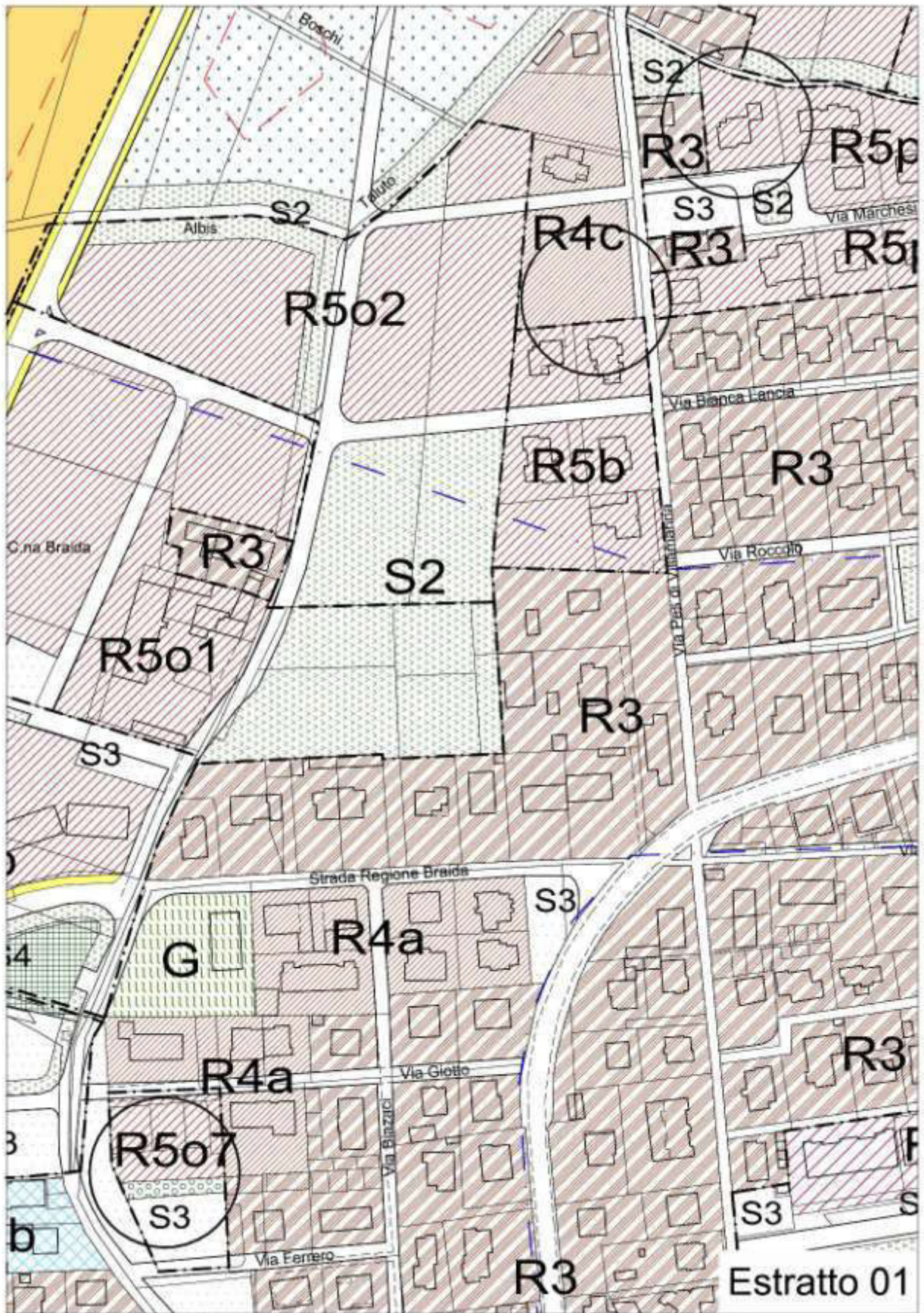
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

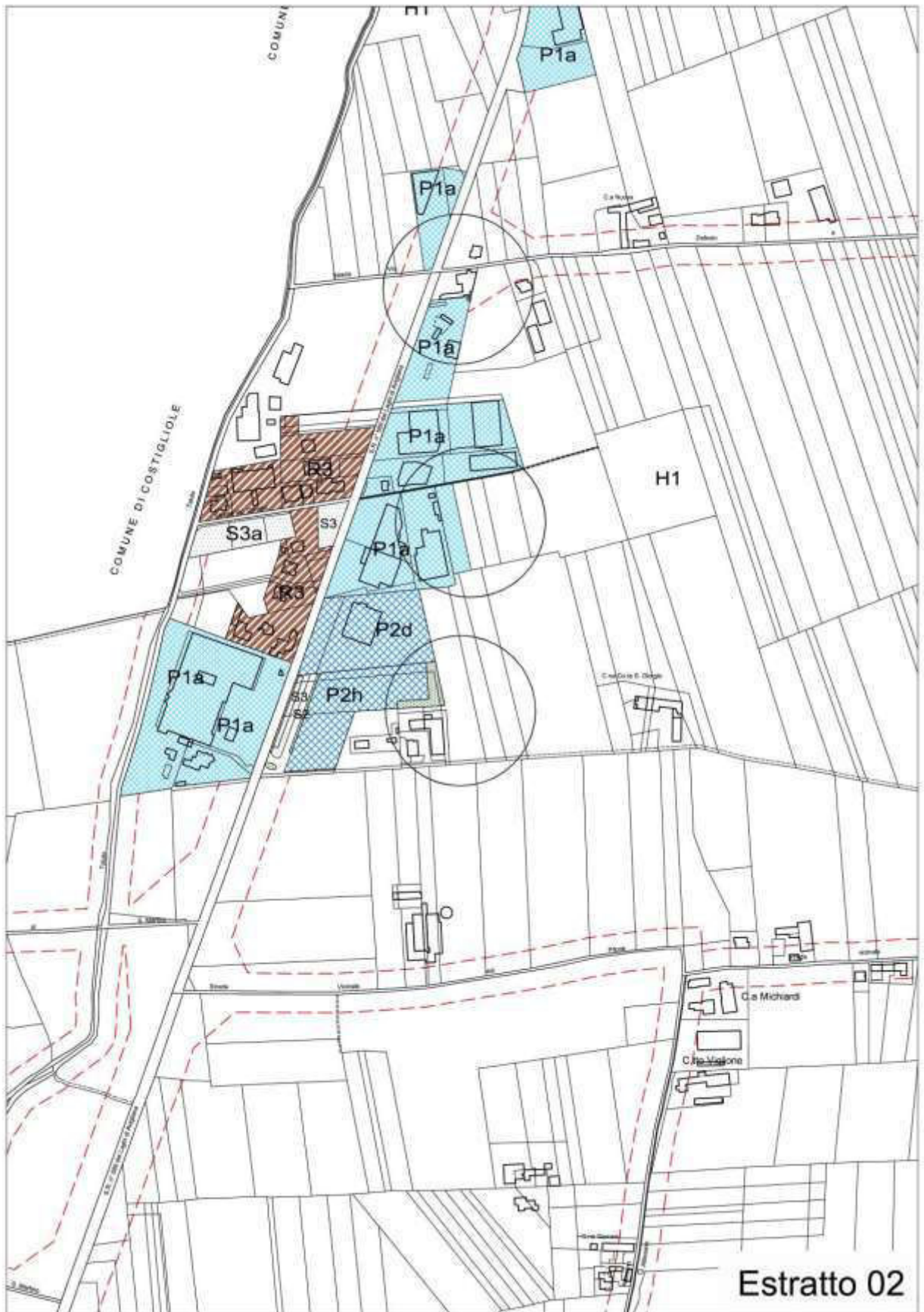
- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

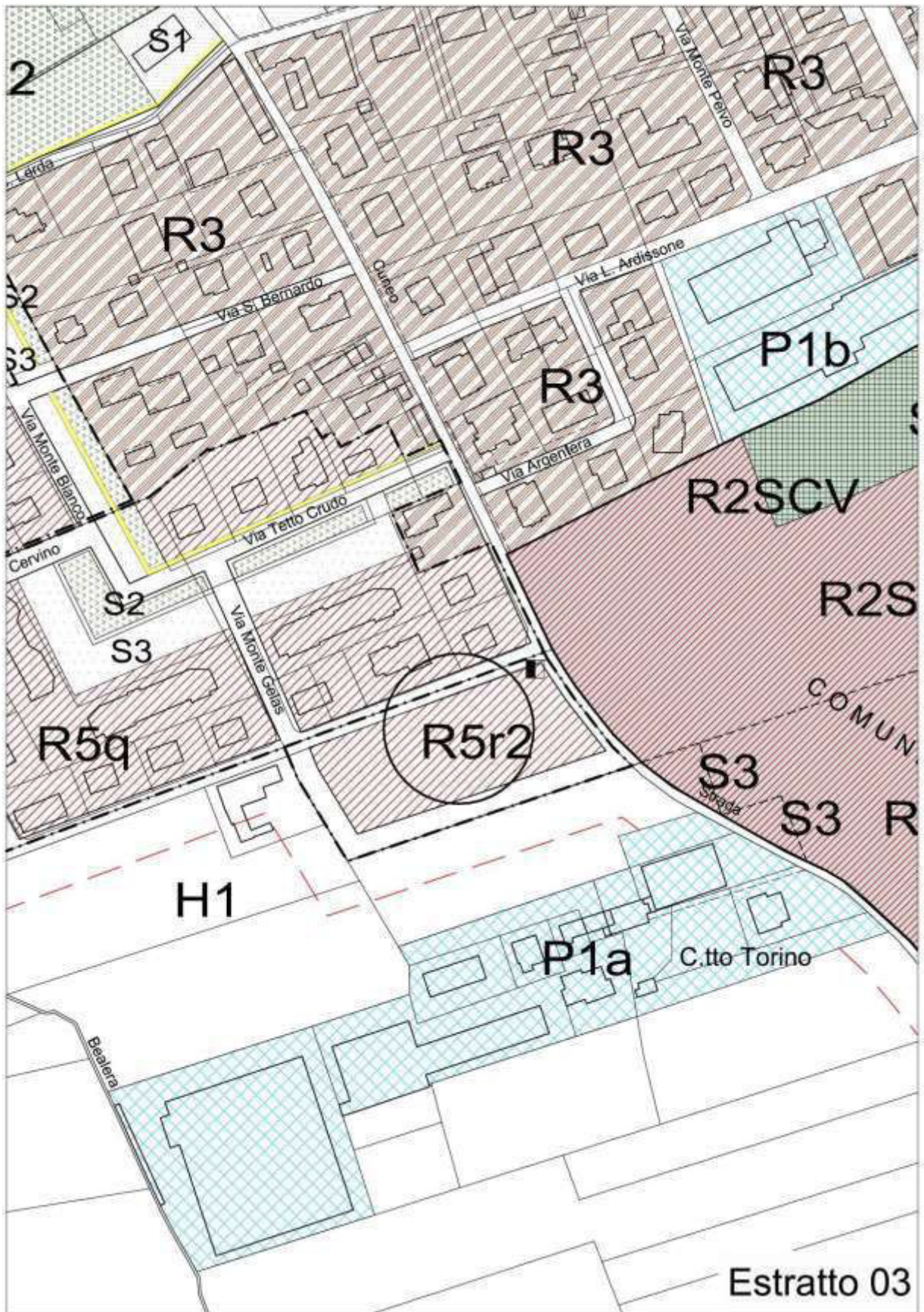
Altre aree:

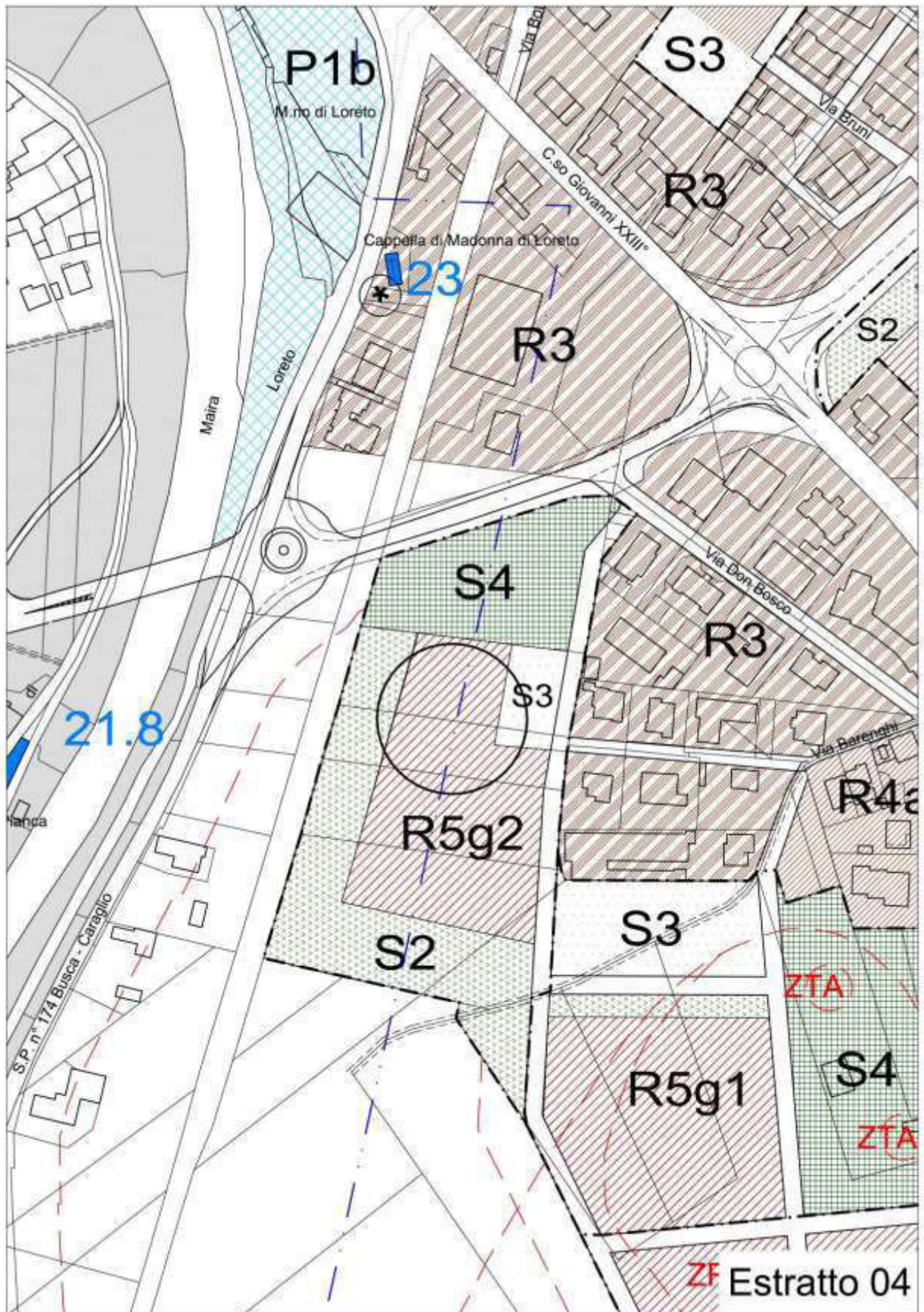
- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piano della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

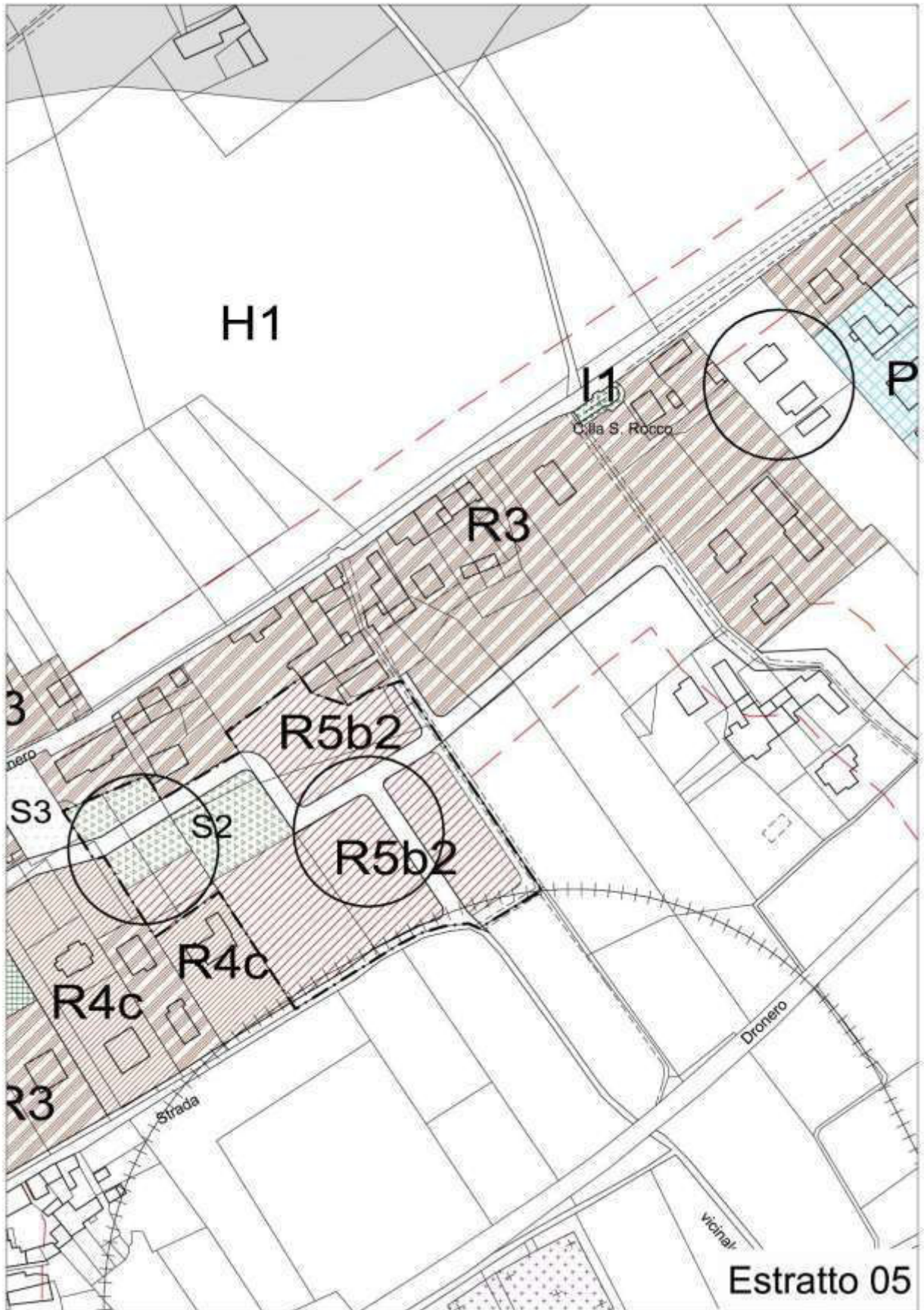
10. Estratto P.R.G. Vigente

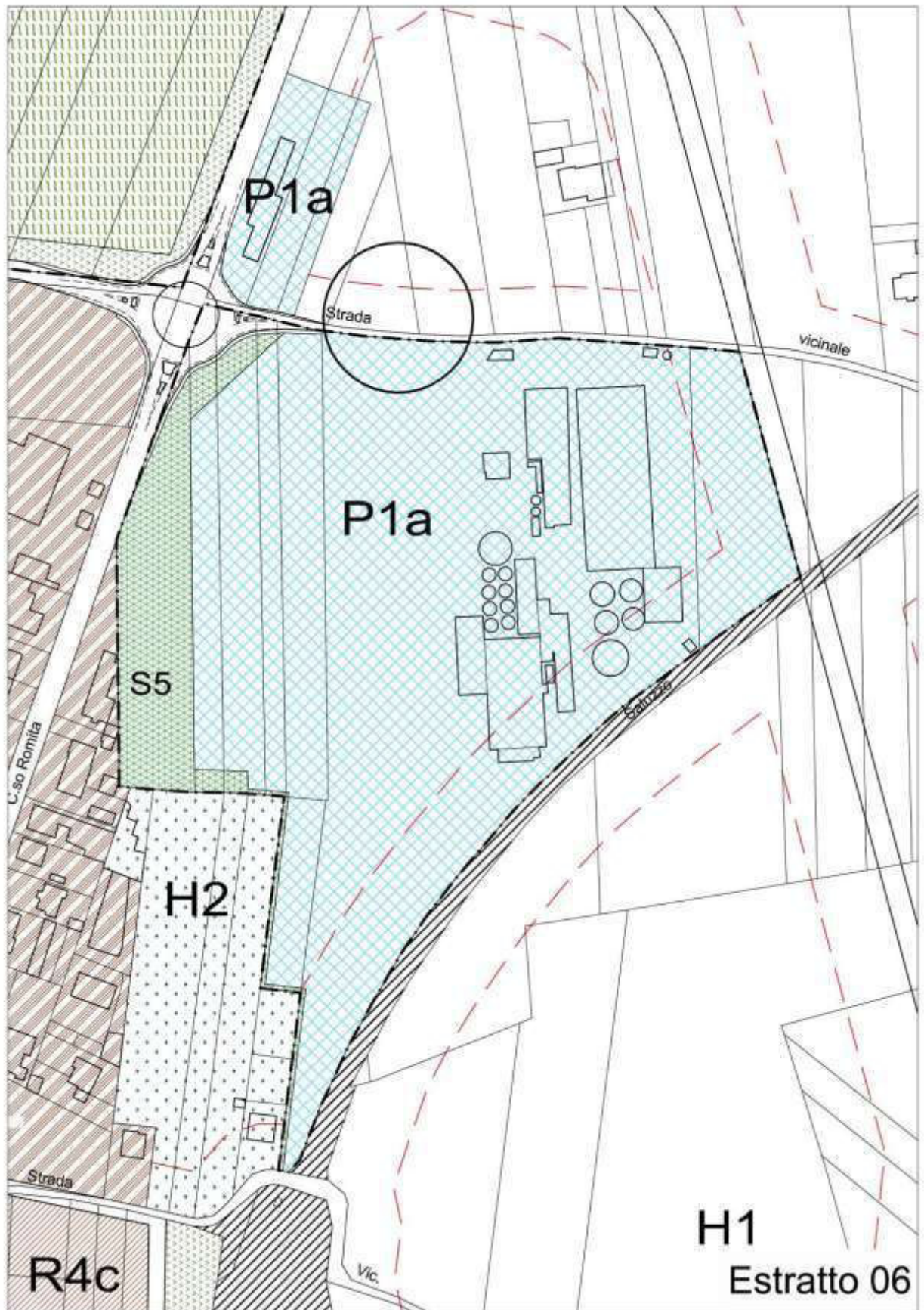


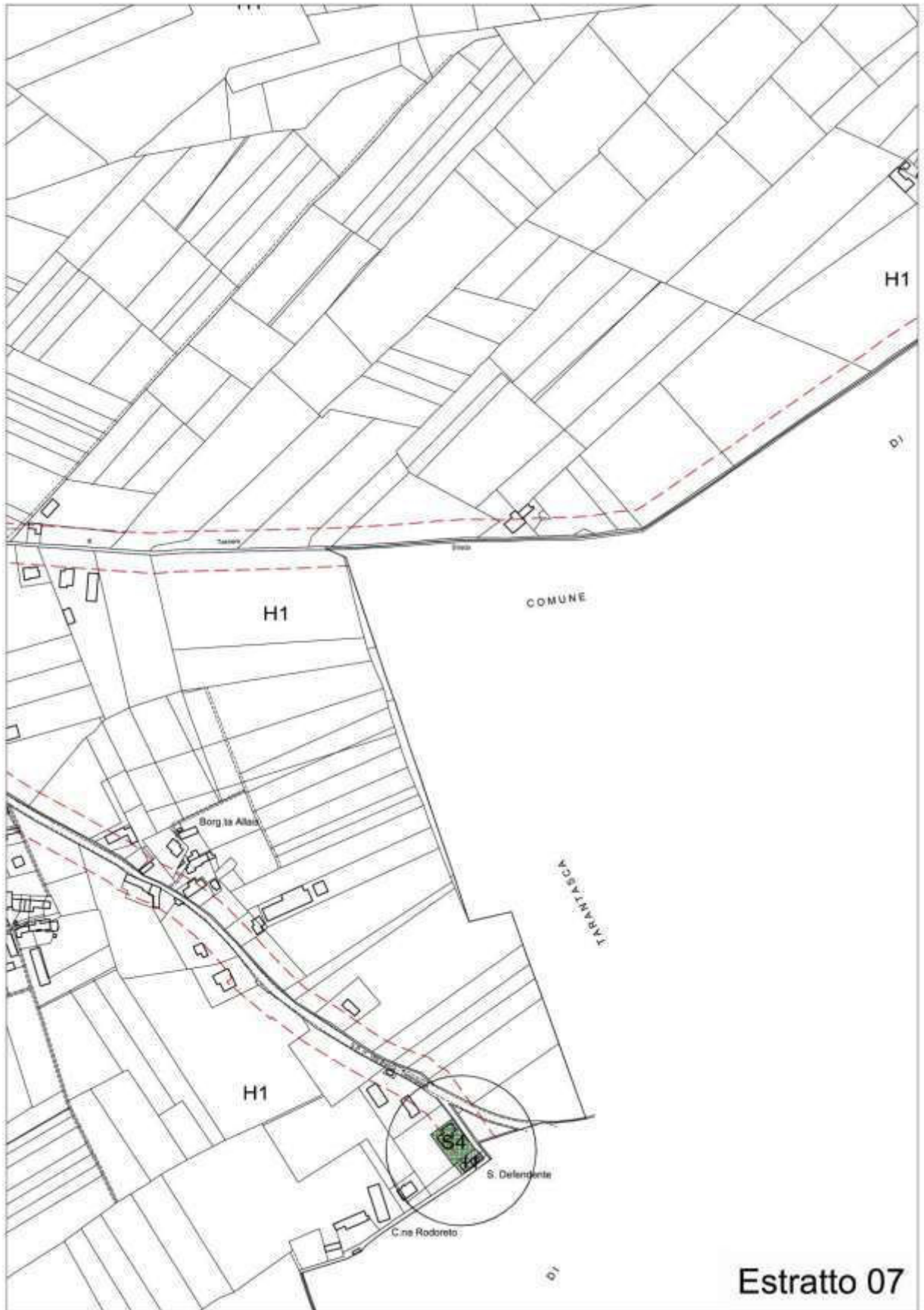












INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R3 da mantenere allo stato di fatto. (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art. 2)	Art. 20	<u>R3</u>
--	---------	------------------

Abitato recente: Concentrico, San Chiaffredo, San Vitale, Castelletto, Bosco, San Martino, Bealotto, San Giuseppe.

CARATTERISTICHE DELL' AREA

Superficie territoriale: mq. 873.610
Capacità insediativa residenziale n. 3.963 (di cui 3.743 teoricamente già esistenti)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r – s – t1 – t2 – t3 – g : residenza, servizi pubblici e attività di interesse generale, attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative. Compatibili: p4 : attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.																								
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Ampliamento Demolizione e ricostruzione																								
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA <table border="0"> <tr> <td>Densità volumetrica fondiaria</td> <td>mc./mq.</td> <td>0.50</td> <td>o esistente se magg.</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mq./mq.</td> <td>50%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>10.50</td> <td>p.f.t. 3;</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m.</td> <td>5.00</td> <td>½ ribalt. o aderenza</td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>10.00</td> <td>o aderenza</td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td></td> <td>art. 38 lettera G</td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	0.50	o esistente se magg.	Rapporto di copertura	mq./mq.	50%		Altezza massima	m.	10.50	p.f.t. 3;	Distacchi da confini	m.	5.00	½ ribalt. o aderenza	da edifici	m.	10.00	o aderenza	da strade	m.		art. 38 lettera G
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	0.50	o esistente se magg.																						
Rapporto di copertura	mq./mq.	50%																							
Altezza massima	m.	10.50	p.f.t. 3;																						
Distacchi da confini	m.	5.00	½ ribalt. o aderenza																						
da edifici	m.	10.00	o aderenza																						
da strade	m.		art. 38 lettera G																						
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO Edifici abitativi mono o plurifamiliari, per attività direzionali, commerciali, ricettive, per servizi pubblici e impianti. Edifici destinati ad attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, produttivi ammesse e usi sociali e per il tempo libero.																								

CONDIZIONI	vedi art. 20
-------------------	--------------

VINCOLI Culturali, Funzionali:	vedi art. 20
---------------------------------------	--------------

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R4 di completamento. (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art. 2)	Art. 21	<u>R4</u>
---	---------	------------------

Concentrico e Frazioni:

R4a: parte del Concentrico e San Rocco;

R4b: San Chiaffredo centro, concentrico ;

R4c: Concentrico periferia, San Chiaffredo periferia e Frazioni.

R4rc : Area da riqualificare ai margini del Parco del Roccolo, attuata con concessione diretta

CARATTERISTICHE DELL' AREA

Superficie territoriale : mq. 110,741

Capacità insediativa residenziale n 1.016 (di cui 936 teoricamente già esistenti.)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
	<u>Coerenti:</u> r - s - t1 - t2 - t3 : residenza, attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative, servizi pubbl.		
	<u>Compatibili:</u> g - p4 : attività di interesse generale, attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	Nuova costruzione Demolizione Riqualificazione urbanistica		
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA		
	Densità volumetrica fondiaria	mc /mq	R4a: 1.00 R4b: 1.50 R4c: 0.50 R4rc 0,20
	Rapporto di copertura	mq/mq	40%; 15% per l'area R4rc
	Altezza massima	m.	R4a: 7.50 R4b: 10.50 R4c: 7.50 R4rc 7,50
	p. f. t.		R4a: 2 R4b: 3 R4c: 2 R4rc: 2
	Distacchi da confini	m.	5.00 ½ ribalt. o aderenza
	da edific	m.	10.00 o aderenza
	da strade	m.	art. 38 lettera G

D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO	vedasi art. 21
-----------	---	----------------

CONDIZIONI		vedasi art. 21
-------------------	--	----------------

VINCOLI		vedasi art. 21
----------------	--	----------------

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R5 di nuovo impianto.	Art. 22	<u>R5</u>
---	---------	------------------

R5 a: Concentrico periferia lato Dronero
R5a1a – R5a1b: Concentrico periferia lato Dronero da attuare con P.C.C.
R5 b - R5b2: Concentrico periferia lato Saluzzo, San Rocco, San Chiaffredo, Castelletto
R5br: Concentrico da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.
R5c: Concentrico edilizia economico popolare
R5c1: Concentrico, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato
R5d1: San Rocco, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare
R5d2: San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato da elaborare unitamente al P. E. E. P. dell'area R5d1 per quanto riguarda il disegno urbanistico
R5d3: Periferia strada per Dronero, da attuare con Piano per l' Edilizia Economico Popolare
R5e: Borgata Bealotto (S. Barnaba), da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato
R5f – R5f3 – R5f1 – R5g – R5g1 – R5g2 – R5h: San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.
R5i: Concentrico periferia lato Dronero
R5l – R5m - R5mc – R5n – R5o – R5o1 – R5o2 – R5o3 – R5o4 – R5o5 – R5o7 – R5o8:
Concentrico lato collina
R5p: Concentrico lato S. Quintino
R5q – R5r – R5r1 – R5r2 – R5r3: San Chiaffredo e San Giuseppe

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. 377.907
Capacità insediativa residenziale n. 4.021 (di cui 2.198 teoricamente già esistenti)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO <u>Coerenti:</u> r – s; solo in R5a e R5b : t1 – t2 – t3 residenza, servizi pubblici, (R5a e R5b) attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative. <u>Compatibili:</u> g ; solo in R5a e R5b : p4 attività di interesse generale, (R5a e R5b) attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO Nuova costruzione Manutenzione ordinaria e straordinaria

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA		
Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	densità fondiaria:
R5a: 1,00 mc./mq.		
R5a1a – R5a1b : 0,50 mc./mq.		
R5b – R5b2 : 0,50 mc./mq.		
R5c : 2,00 mc./mq.		
R5d : 1,00 mc./mq.		
Per le altre aree :		
		densità territoriale
R5br:		0,8 mc./mq.
R5c1:		0,76041 mc./mq.
R5d3:		0,7 mc./mq.
R5e:		0,32 mc./mq.
R5f:		0,62 mc./mq.
R5f3:		0,40 mc./mq.
R5fl:		0,37 mc./mq.
R5g:		0,37 mc./mq.
R5g1:		0,37 mc./mq.
R5g2:		0,37 mc./mq.
R5h:		0,27 mc./mq.
R5i:		0,40 mc./mq.
R5l:		0,53 mc./mq.
R5m:		0,65 mc./mq.
R5mc:		0,25 mc./mq.
R5n:		0,80 mc./mq.
R5o:		0,54 mc./mq.
R5o1:		0,50 mc./mq.
R5o2:		0,50 mc./mq.
R5o3:		0,50 mc./mq.
R5o4:		0,50 mc./mq.
R5o5:		0,50 mc./mq.
R5o7:		0,6736 mc./mq.
R5o8:		0,80 mc./mq.
R5p:		0,36 mc./mq.
R5q:		0,85 mc./mq.
R5r:		0,33 mc./mq.
R5r1:		0,33 mc./mq.
R5r2:		0,33 mc./mq.
R5r3:		0,33 mc./mq.
Rapporto di copertura	mc./mq.	40%
Numero piani fuori terra e altezza massima:		
	n. piani	h. max. mt.
R5a:	2	7,50
R5a1a/b:	2	7,50
R5b:	2	7,50
R5b2:	2	7,50
R5br:	3	10,50

	R5c:	3	10,50	da computare come piano di riferimento 0,00 la quota media di Via Carlo Alberto Dalla Chiesa
	R5c1:	3	9,00	
	R5d:	4	13,00	
	R5d3:	2	7,50	
	R5e:	2	7,50	
	R5f:	2	7,50	
	R5f3:	2	7,50	
	R5fl:	2	7,50	
	R5g:	2	7,50	
	R5g1:	2	7,50	
	R5g2:	2	7,50	
	R5h:	2	7,50	
	R5i:	2	7,50	
	R5l:	2	7,50	
	R5m:	3	10,50	
	R5mc:	2	7,50	
	R5n1:	3	10,50	
	R5n2:	3	10,50	
	R5o:	3	10,50	
	R5o1:	2	7,50	
	R5o2:	2	7,50	
	R5o3:	2	7,50	
	R5o4:	2	7,50	
	R5o5:	2	7,50	
	R5o7:	2	7,50	
	R5o8:	3	10,50	
	R5p:	2	7,50	
	R5q:	3	10,50	
	R5r:	2	7,50	
	R5r1:	2	7,50	
	R5r2:	2	7,50	
	R5r3:	2	7,50	
	Distacchi da confini di zona	m.	5.00	1/2 ribalt.
	da edifici	m.	10.00	confr. o aderenza
	da strade	m.		art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO			
	Edifici abitativi monofamiliari, edifici abitativi plurifamiliari, per servizi pubblici e impianti, per usi sociali e culturali.			
	Edifici per commercio, attività direzionali e attrezzature ricettive.			
	Edifici destinati ad attività distributive.			
	Aree tipol. compl. Usi abitativi, produttivi ammessi, sociali e tempo libero.			
CONDIZIONI			Art. 22	
VINCOLI			vedasi art. 22	

AREE PER SERVIZI LOCALI : S S1 – S2 – S3 – S4 – S5 – S6	Art. 24	S
---	---------	----------

Concentrico, Frazioni e Aree Produttive

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. 599.985
Capacità insediativa residenziale n. 136 (di cui 120 teoricamente già esistenti.)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO <u>Coerenti:</u> s1 – s2 – s3 – s4 : istruzione, parco gioco sport, parcheggi pubblici, attività di interesse comune. <u>Compatibili:</u> s5 – s6 - g : servizi per impianti produttivi, per impianti direzionali e commerciali, servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico generale.																														
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia Completamento, ampliamento Nuova costruzione Demolizione e ricostruzione																														
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Densità volumetrica fondiaria</td> <td style="width: 10%;">mc./mq.</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mc./mq.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td>p. f. t.=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=			Rapporto di copertura	mc./mq.	=			Altezza massima	m.	=	p. f. t.=		Distacchi da confini	m.	=			da edifici	m.	=			da strade	m.	=		
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=																													
Rapporto di copertura	mc./mq.	=																													
Altezza massima	m.	=	p. f. t.=																												
Distacchi da confini	m.	=																													
da edifici	m.	=																													
da strade	m.	=																													
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO Edifici : per usi scolastici, per il tempo libero, per usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari ai servizi.																														

CONDIZIONI Possibili P. E. C. (art. 43 L. R. U. con art. 36 L. R. U.)
S2 – S4 collina : P. E. C. (art. 43 L. R. U.)
S in R6: P. P. (artt. 38 39 40 L. R. U. – artt. 36)

VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi art. 24

AREE PRODUTTIVE AGRICOLE : H	Art. 29	<u>H</u>
-------------------------------------	---------	-----------------

- H1:** territorio comunale extra urbano.
H1a: area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo idrogeologico (area precollinare)
H2: zona adiacente al concentrico entro la circonvallazione nord-ovest; zona sud San Rocco.
H2c: area collinare (compresa nel vincolo idrogeologico ad esclusione delle aree diversamente individuate dal PRGC).
H2rc: zona adiacente al parco del Roccolo definita area agricola di tutela al Roccolo.

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. 59.251.012
 Capacità insediativa residenziale n. 4.580 (*Inferiore ai 6.652 teoricamente già esistenti, per riduzione della superficie territoriale*)

A.	<p>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (vedi lettera A punti 1,2,3,4)</p> <p>Coerenti: h1 – h2 – h3 - r :</p> <p>attività agricole, zootecniche e forestali, colture specializzate, residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (escluso H2)</p> <p>Compatibili: s – s5 – r :</p> <p>servizi pubblici, attrezzature funzionali per settore produttivo primario (escluso H2); residenza esistente.</p>
B.	<p>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (lettera B punti 1,2,3)</p> <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria per edifici esistenti Restauro e risanamento conservativo per edifici esistenti Ristrutturazione edilizia (solo H2c ed H2rc) Ristrutturazione , Ampliamento, Ricostruzione, Nuova costruzione (solo H1) Vincoli particolari per le zone H2c – H1a – H2rc con il punto F/1 – F/2 ed F/3</p>

C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME art. 29 lett. "c")			
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	0.06	
			0.05	
			0.03	
			0.02	
			0.01	
		0.001		
	Rapporto di copertura	mc/mq	30%	
	Altezza massima	m.	8.50	
	p . f . t .		2	
	Distacchi	da confini	m	5.00 o aderenza
		da edifici	m.	10.00 fronti fin – m.3 b. f.
		da strade	m.	Art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO			
	Edifici: abitativi mono e plurifamiliari, per attività settore primario, per usi sociali plurifunzionali.			
	Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario e usi sociali.			
	Stalle, silos, locali per lavorazione prodotti, ecc.			
CONDIZIONI Art. 36 L. R. U. (deroghe art. 33 e 91 quinquies)				
Art. 25 L. R. U. – Art. 9 L. 10/77				
VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi Art. 29				
Nella zona H2c si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F1				
Nella zona H1a si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F2				
Nella zona H2rc si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F3				

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI: P1 Esistenti.	Art. 30	<u>P1</u>
--	---------	------------------

Concentrico e zona San Rocco, lungo S. S. Cuneo - Saluzzo

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. 292.325
 Capacità insediativa residenziale n. 70 (di cui 65 teoricamente già esistenti.)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
	<u>Coerenti:</u> p1 - p2 - p3 - p4 - t1 - t2 - r :		
	attività artigianali e industriali di produzione, attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività commerciali, residenza per titolare e/o custode.		
	<u>Compatibili:</u> s5 - s6 - g :		
	attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali; attrezzature pubbliche di interesse generale.		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Ampliamento ad esclusivo servizio e uso di aziende esistenti e operanti		
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA		
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	/ alloggi mq. 150
	Rapporto di copertura	50%	aumenti 50% es.
	Altezza massima	m .	vedi Art. 30
	p. f. t. =		
	Distacchi	da confini	m 5.00
		da edifici	m. 10.00 fronti fin
		da strade	m. Art. 38 lettera G

D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO	vedi Art. 30
-----------	---	--------------

CONDIZIONI		vedi Art. 30
-------------------	--	--------------

VINCOLI	Culturali, Ecologici, Funzionali	vedi Art. 30
----------------	----------------------------------	--------------

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI: P2 di completamento.	Art. 31	<u>P2</u>
---	---------	------------------

Lungo Strada Statale per Cuneo, oltre Frazione di San Rocco.
P2a . Filatura Val Varaita

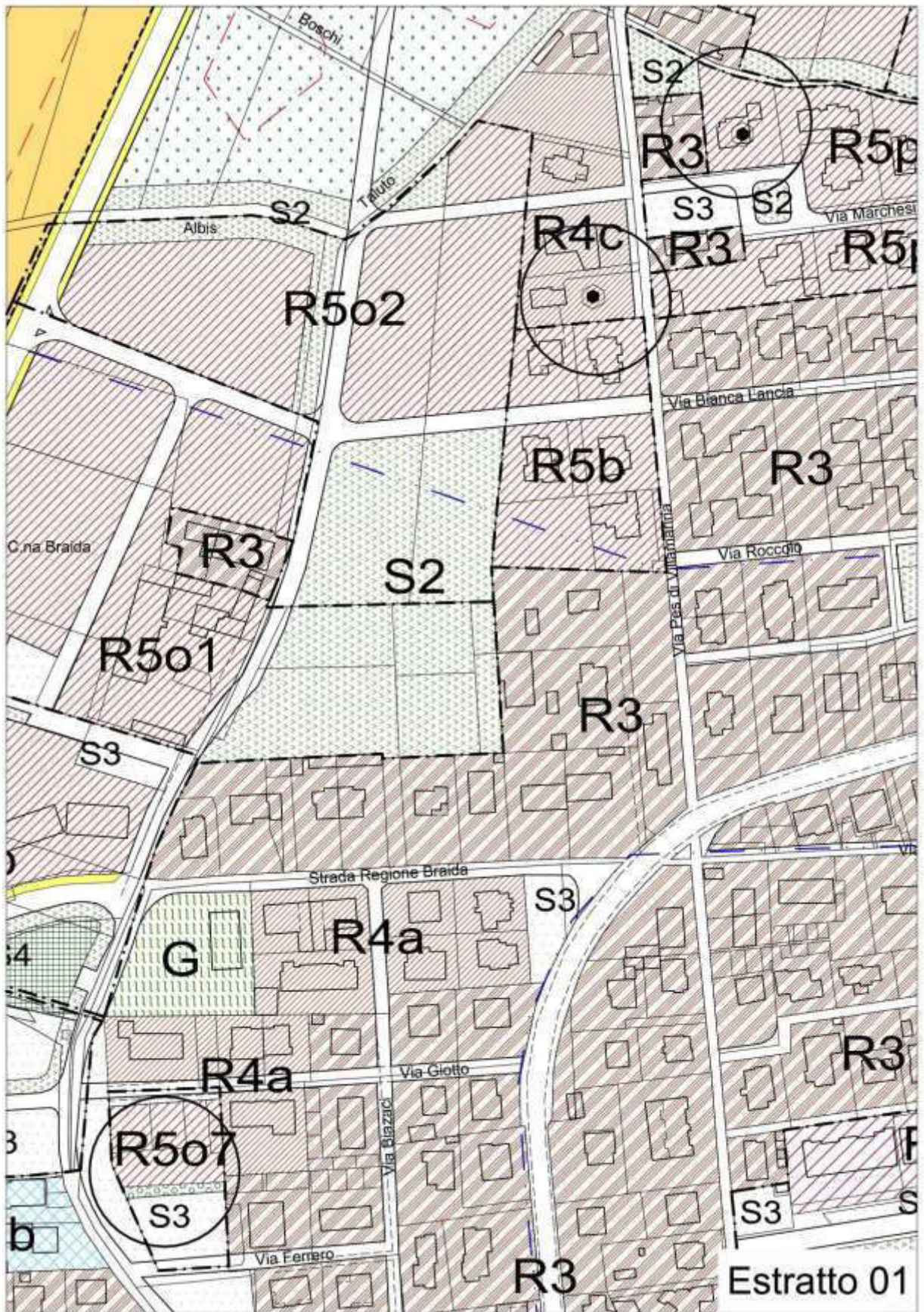
CARATTERISTICHE DELL' AREA

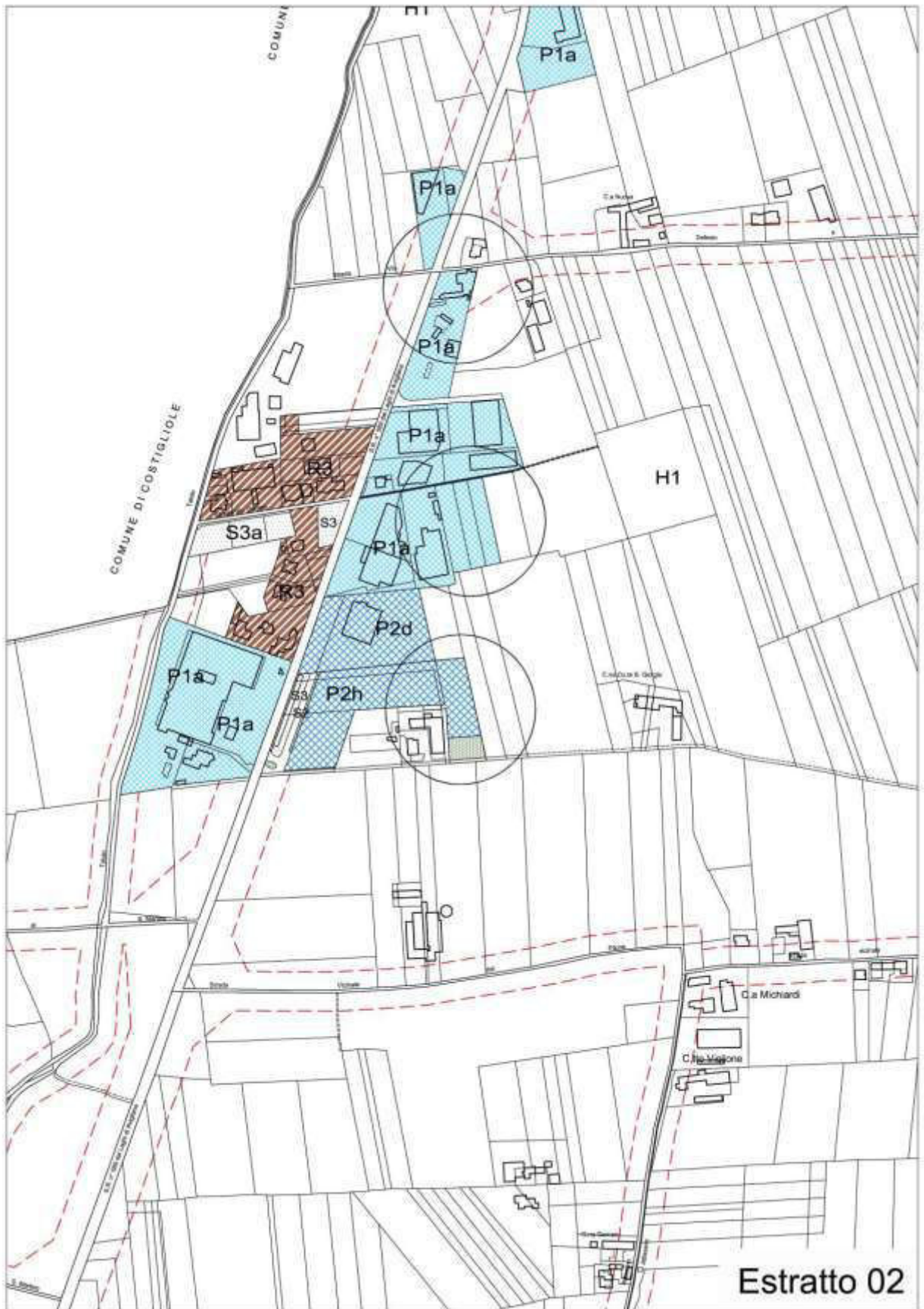
Superficie territoriale : mq. 304.653
Capacità insediativa residenziale n. 82 (di cui 68 teoricamente già esistenti.)

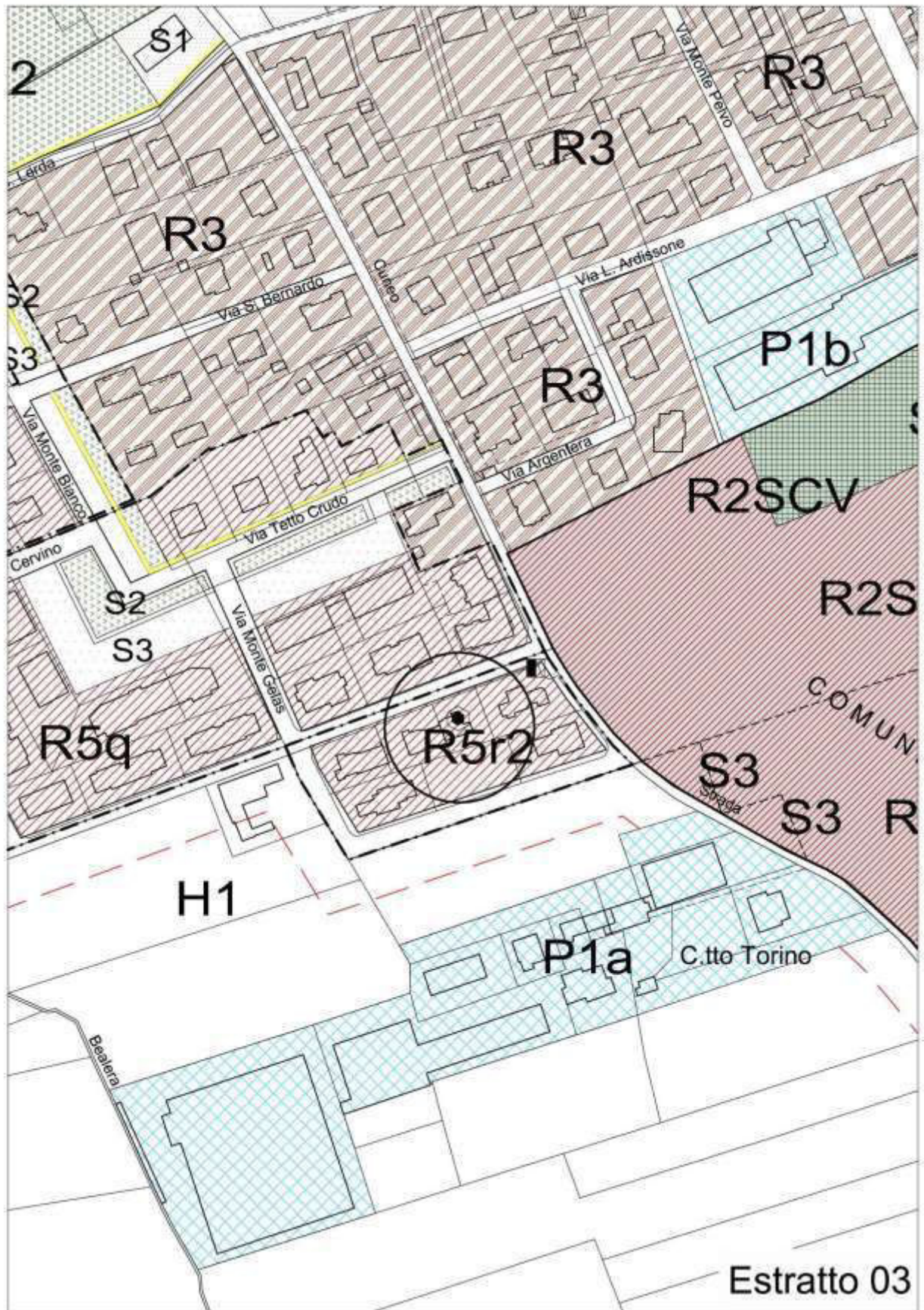
A.	<p>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</p> <p>Coerenti: p1 – p2 – p3 – p4 – t1 – t2 - r - s5 – s6 :</p> <p>attività artigianali e industriali di produzione, attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività commerciali, residenza per titolare e/o custode, attrezzature per insediamenti produttivi e commerciali.</p> <p>Compatibili: s – g :</p> <p>servizi pubblici e attrezzature di interesse generale.</p>
B.	<p>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</p> <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Ampliamento (v. norme) Nuova edificazione</p>

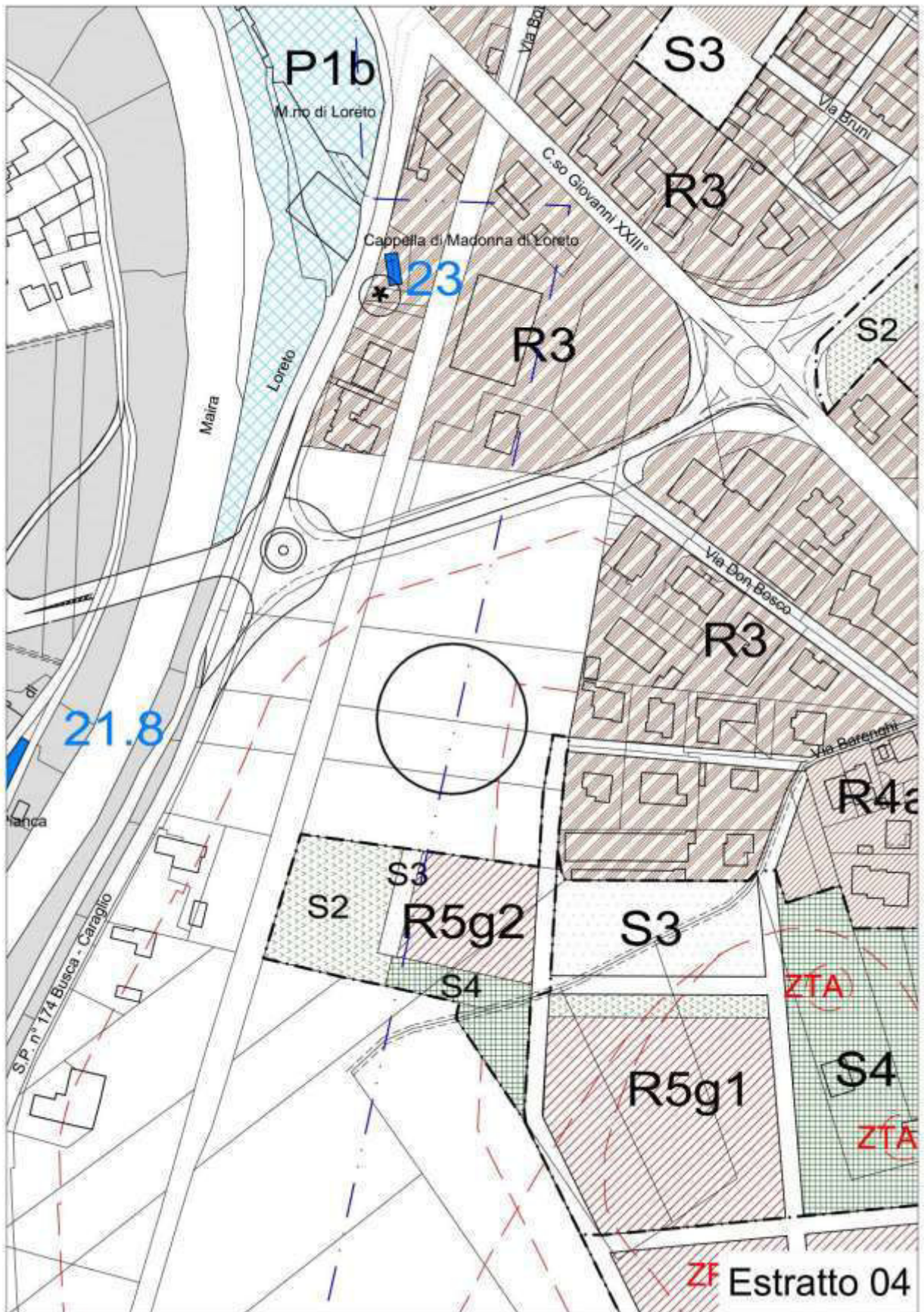
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA			
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	/	alloggi mq. 150
	Rapporto di copertura	50%		
	Altezza massima	m.	vedi Art. 31	
	p. f. t. =			
Distacchi	da confini da edifici da strade	aderenza o	m. 5.00 m. 10.00 m.	fronti fin Art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO			vedi Art. 31
CONDIZIONI				vedi Art. 31
VINCOLI				vedi Art. 31

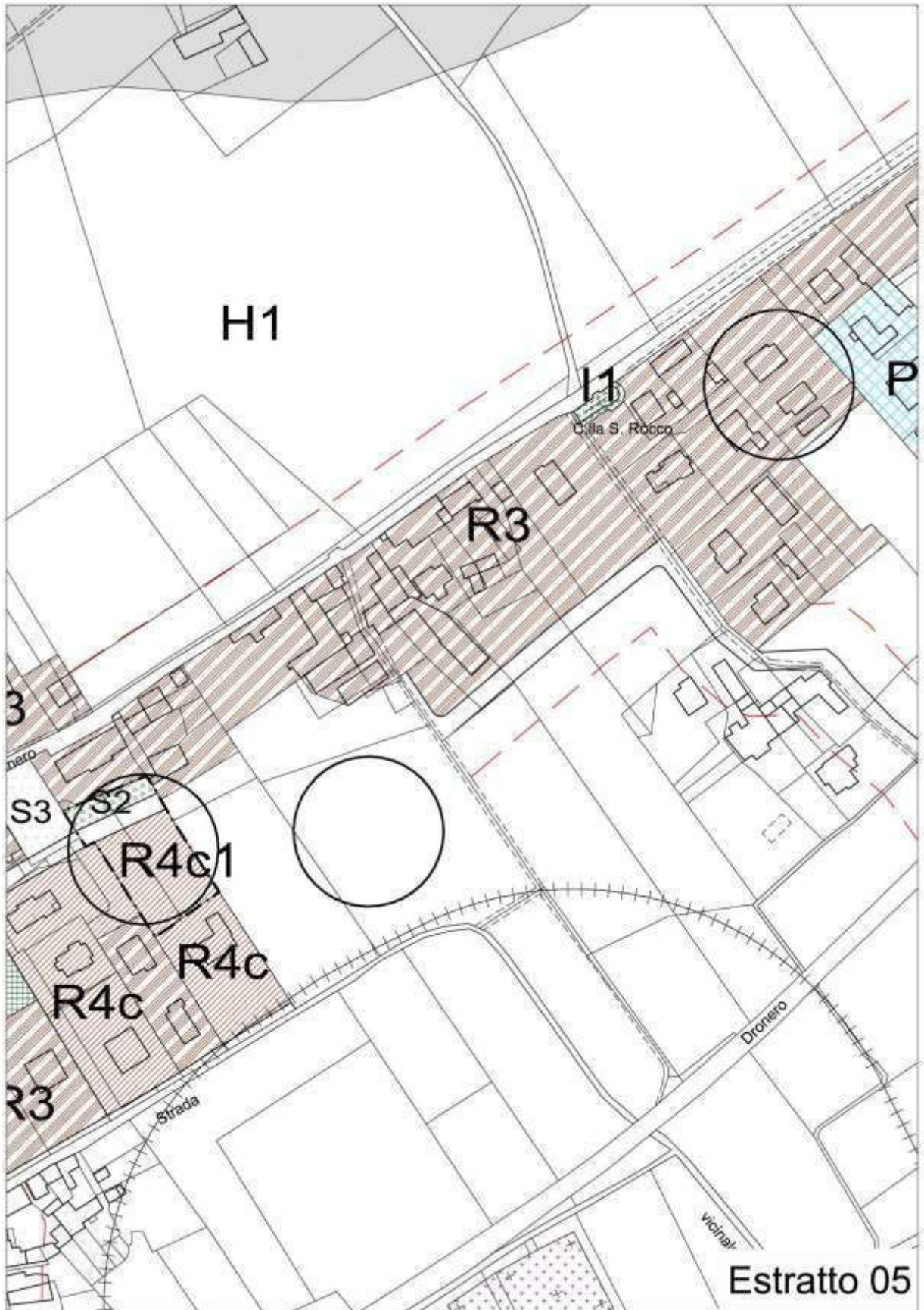
11. Estratto P.R.G. Variato

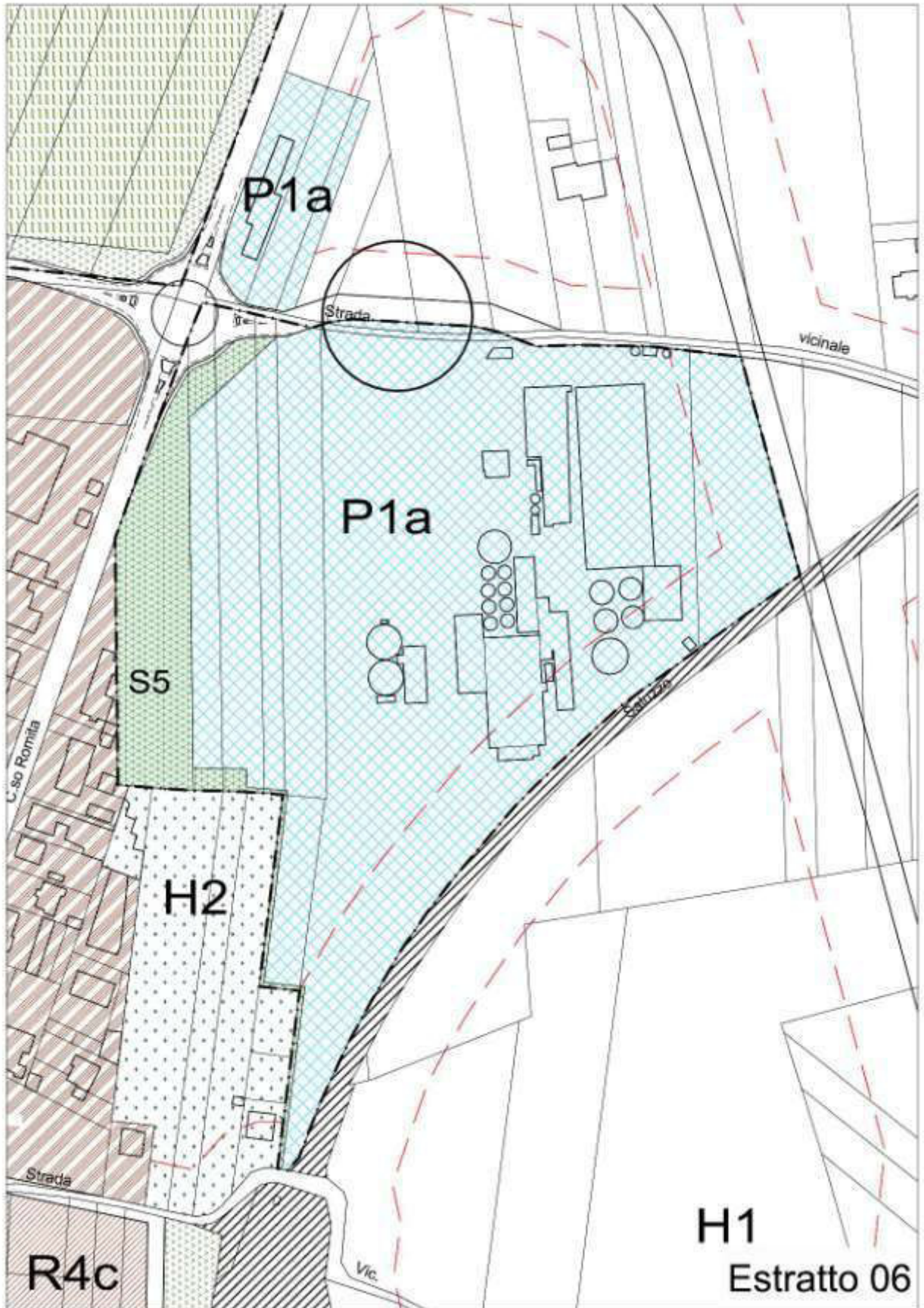


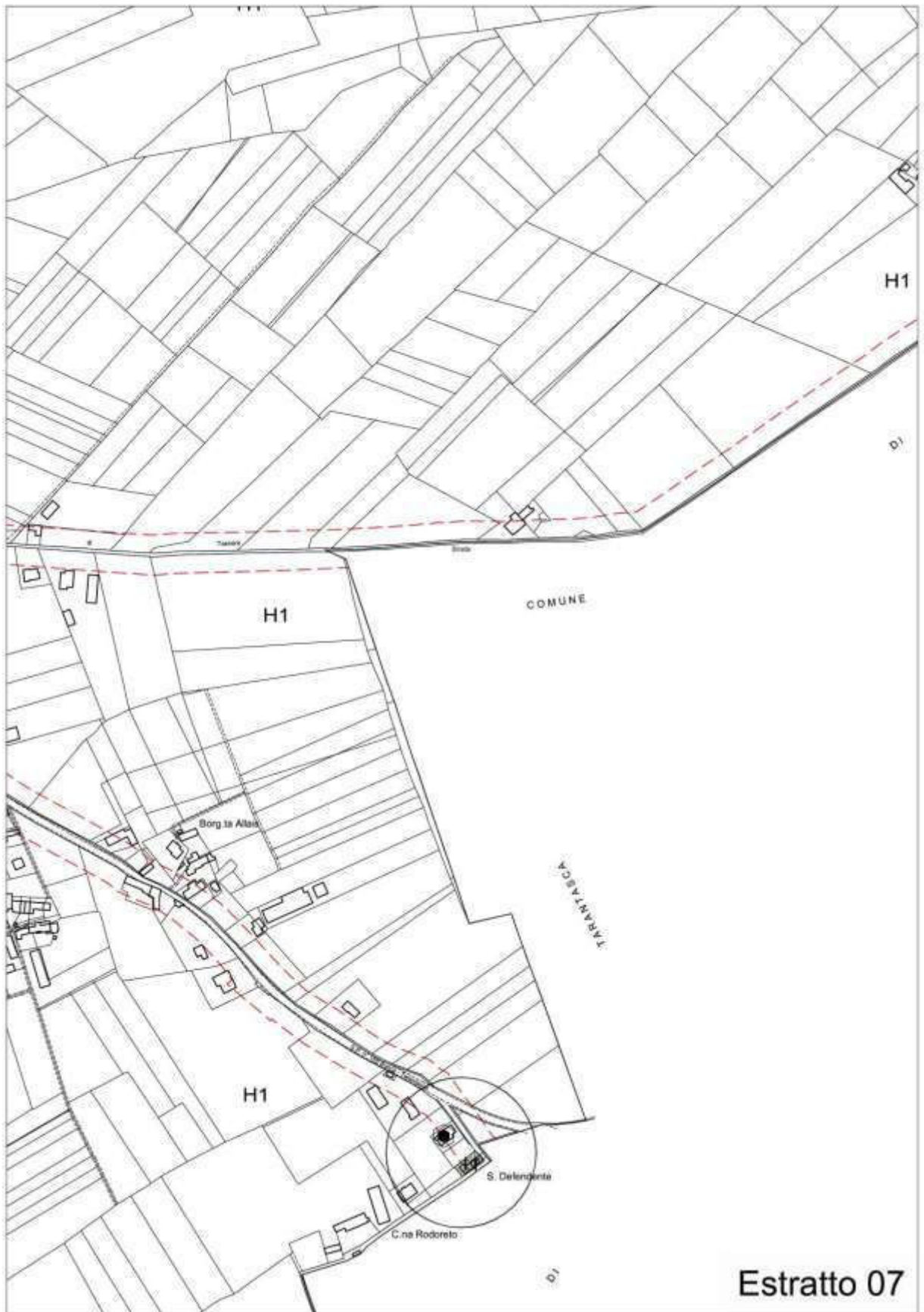












INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R3 da mantenere allo stato di fatto. (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art. 2)	Art. 20	<u>R3</u>
--	---------	------------------

Abitato recente: Concentrico, San Chiaffredo, San Vitale, Castelletto, Bosco, San Martino, Bealotto, San Giuseppe.

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale: mq. **873.610876.473**
Capacità insediativa residenziale n. 3.963 (di cui 3.743 teoricamente già esistenti)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO Coerenti: r – s – t1 – t2 – t3 – g : residenza, servizi pubblici e attività di interesse generale, attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative. Compatibili: p4 : attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.																								
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Ampliamento Demolizione e ricostruzione																								
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA <table border="0"> <tr> <td>Densità volumetrica fondiaria</td> <td>mc./mq.</td> <td>0.50</td> <td>o esistente se magg.</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mq./mq.</td> <td>50%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>10.50</td> <td>p.f.t. 3;</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m.</td> <td>5.00</td> <td>½ ribalt. o aderenza</td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>10.00</td> <td>o aderenza</td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td></td> <td>art. 38 lettera G</td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	0.50	o esistente se magg.	Rapporto di copertura	mq./mq.	50%		Altezza massima	m.	10.50	p.f.t. 3;	Distacchi da confini	m.	5.00	½ ribalt. o aderenza	da edifici	m.	10.00	o aderenza	da strade	m.		art. 38 lettera G
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	0.50	o esistente se magg.																						
Rapporto di copertura	mq./mq.	50%																							
Altezza massima	m.	10.50	p.f.t. 3;																						
Distacchi da confini	m.	5.00	½ ribalt. o aderenza																						
da edifici	m.	10.00	o aderenza																						
da strade	m.		art. 38 lettera G																						
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO Edifici abitativi mono o plurifamiliari, per attività direzionali, commerciali, ricettive, per servizi pubblici e impianti. Edifici destinati ad attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, produttivi ammesse e usi sociali e per il tempo libero.																								

CONDIZIONI	vedi art. 20
-------------------	--------------

VINCOLI Culturali, Funzionali:	vedi art. 20
---------------------------------------	--------------

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R4 di completamento. (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art. 2)	Art. 21	<u>R4</u>
---	---------	------------------

Concentrico e Frazioni:

R4a: parte del Concentrico e San Rocco;

R4b: San Chiaffredo centro, concentrico ;

R4c: Concentrico periferia, San Chiaffredo periferia e Frazioni.

R4c1: Castelletto

R4rc : Area da riqualificare ai margini del Parco del Roccolo, attuata con concessione diretta

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. **110.741.113.015**

Capacità insediativa residenziale n **1.0161.024** (di cui 936 teoricamente già esistenti.)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
	<u>Coerenti:</u> r - s - t1 - t2 - t3 : residenza, attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative, servizi pubbl.		
	<u>Compatibili:</u> g - p4 : attività di interesse generale, attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	Nuova costruzione Demolizione Riqualificazione urbanistica		
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA		
	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	R4a: 1.00 R4b: 1.50 R4c: 0.50 * R4c1: 0.471 R4rc: 0,20
	* Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 2.143 in Via Pes di Villamarina è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.		
	Rapporto di copertura	mq./mq.	40%, 15% per l'area R4rc
	Altezza massima	m.	R4a: 7.50 R4b: 10.50 R4c: 7.50 R4c1: 7.50 R4rc: 7,50
	p. f. t.		R4a: 2 R4b: 3 R4c: 2

			R4c1: 2 R4rc: 2
	Distacchi da confini da edifici da strade	m. m. m.	5.00 ½ ribalt. o aderenza 10.00 o aderenza art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO		vedasi art. 21
CONDIZIONI			vedasi art. 21
VINCOLI			vedasi art. 21

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R5 di nuovo impianto.	Art. 22	<u>R5</u>
---	---------	------------------

R5 a: Concentrico periferia lato Dronero
R5a1a – R5a1b: Concentrico periferia lato Dronero da attuare con P.C.C.
R5 b - **R5b2**: Concentrico periferia lato Saluzzo, San Rocco, San Chiaffredo, Castelletto
R5br: Concentrico da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.
R5c: Concentrico edilizia economico popolare
R5c1: Concentrico, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato
R5d1: San Rocco, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare
R5d2: San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato da elaborare unitamente al P. E. E. P. dell'area R5d1 per quanto riguarda il disegno urbanistico
R5d3: Periferia strada per Dronero, da attuare con Piano per l' Edilizia Economico Popolare
R5e: Borgata Bealotto (S. Barnaba), da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato
R5f – R5f3 – R5f1 – R5g – R5g1 – R5g2 – R5h: San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.
R5i: Concentrico periferia lato Dronero
R5l – R5m - R5mc – R5n – R5o – R5o1 – R5o2 – R5o3 – R5o4 – R5o5 – R5o7 – R5o8:
Concentrico lato collina
R5p: Concentrico lato S. Quintino
R5q – R5r – R5r1 – R5r2 – R5r3: San Chiaffredo e San Giuseppe

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. **377.907349.563**
Capacità insediativa residenziale n. **4.0213.924** (di cui 2.198 teoricamente già esistenti)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO <u>Coerenti</u> : r – s; solo in R5a e R5b : t1 – t2 – t3 residenza, servizi pubblici, (R5a e R5b) attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative. <u>Compatibili</u> : g; solo in R5a e R5b : p4 attività di interesse generale, (R5a e R5b) attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO Nuova costruzione Manutenzione ordinaria e straordinaria

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA		
Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	densità fondiaria:
R5a: 1,00 mc./mq.		
R5a1a – R5a1b : 0,50 mc./mq.		
R5b – R5b2 : 0,50 mc./mq.		
R5c : 2,00 mc./mq.		
R5d : 1,00 mc./mq.		
Per le altre aree :		densità territoriale
R5br:		0,8 mc./mq.
R5c1:		0,76041 mc./mq.
R5d3:		0,7 mc./mq.
R5e:		0,32 mc./mq.
R5f:		0,62 mc./mq.
R5f3:		0,40 mc./mq.
R5fl:		0,37 mc./mq.
R5g:		0,37 mc./mq.
R5g1:		0,37 mc./mq.
R5g2:		0,37 mc./mq.
R5h:		0,27 mc./mq.
R5i:		0,40 mc./mq.
R5l:		0,53 mc./mq.
R5m:		0,65 mc./mq.
R5mc:		0,25 mc./mq.
R5n:		0,80 mc./mq.
R5o:		0,54 mc./mq.
R5o1:		0,50 mc./mq.
R5o2:		0,50 mc./mq.
R5o3:		0,50 mc./mq.
R5o4:		0,50 mc./mq.
R5o5:		0,50 mc./mq.
R5o7:		0,6736 mc./mq.
R5o8:		0,80 mc./mq.
R5p:		0,36 mc./mq. *
R5q:		0,85 mc./mq.
R5r:		0,33 mc./mq.
R5r1:		0,33 mc./mq.
R5r2:		0,33 mc./mq. **
R5r3:		0,33 mc./mq.
* Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 771 in Via Marchesi di Busca è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 120 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.		
** Sul mappale identificato a catasto al foglio 27 mapp. 370 in Via del Bosco è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.		
Rapporto di copertura	mc./mq.	40%
Numero piani fuori terra e altezza massima:		
	n. piani	h. max. mt.
R5a:	2	7,50

R5a1a/b:	2	7,50	
R5b:	2	7,50	
R5b2:	2	7,50	
R5br:	3	10,50	
R5c:	3	10,50	
R5c1:	3	9,00	da computare come piano di riferimento 0,00 la quota media di Via Carlo Alberto Dalla Chiesa
R5d:	4	13,00	
R5d3:	2	7,50	
R5e:	2	7,50	
R5f:	2	7,50	
R5f3:	2	7,50	
R5fl:	2	7,50	
R5g:	2	7,50	
R5g1:	2	7,50	
R5g2:	2	7,50	
R5h:	2	7,50	
R5i:	2	7,50	
R5l:	2	7,50	
R5m:	3	10,50	
R5mc:	2	7,50	
R5n1:	3	10,50	
R5n2:	3	10,50	
R5o:	3	10,50	
R5o1:	2	7,50	
R5o2:	2	7,50	
R5o3:	2	7,50	
R5o4:	2	7,50	
R5o5:	2	7,50	
R5o7:	2	7,50	
R5o8:	3	10,50	
R5p:	2	7,50	
R5q:	3	10,50	
R5r:	2	7,50	
R5r1:	2	7,50	
R5r2:	2	7,50	
R5r3:	2	7,50	
Distacchi da confini di zona	m.	5,00	1/2 ribalt.
da edifici	m.	10,00	confr. o aderenza
da strade	m.		art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO		
	Edifici abitativi monofamiliari, edifici abitativi plurifamiliari, per servizi pubblici e impianti, per usi sociali e culturali.		
	Edifici per commercio, attività direzionali e attrezzature ricettive.		
	Edifici destinati ad attività distributive.		
	Aree tipol. compl. Usi abitativi, produttivi ammessi, sociali e tempo libero.		
CONDIZIONI		Art. 22	
VINCOLI		vedasi art. 22	

AREE PER SERVIZI LOCALI : S S1 – S2 – S3 – S4 – S5 – S6	Art. 24	S
---	---------	----------

Concentrico, Frazioni e Aree Produttive

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. **599.985588.409**
Capacità insediativa residenziale n. 136 (di cui 120 teoricamente già esistenti.)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO <u>Coerenti:</u> s1 – s2 – s3 – s4 : istruzione, parco gioco sport, parcheggi pubblici, attività di interesse comune. <u>Compatibili:</u> s5 – s6 - g : servizi per impianti produttivi, per impianti direzionali e commerciali, servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico generale.																														
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia Completamento, ampliamento Nuova costruzione Demolizione e ricostruzione																														
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Densità volumetrica fondiaria</td> <td style="width: 10%;">mc./mq.</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mc./mq.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td>p. f. t.=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=			Rapporto di copertura	mc./mq.	=			Altezza massima	m.	=	p. f. t.=		Distacchi da confini	m.	=			da edifici	m.	=			da strade	m.	=		
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=																													
Rapporto di copertura	mc./mq.	=																													
Altezza massima	m.	=	p. f. t.=																												
Distacchi da confini	m.	=																													
da edifici	m.	=																													
da strade	m.	=																													
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO Edifici : per usi scolastici, per il tempo libero, per usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari ai servizi.																														

CONDIZIONI Possibili P. E. C. (art. 43 L. R. U. con art. 36 L. R. U.)
S2 – S4 collina : P. E. C. (art. 43 L. R. U.)
S in R6: P. P. (artt. 38 39 40 L. R. U. – artt. 36)

VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi art. 24

AREE PRODUTTIVE AGRICOLE : H	Art. 29	<u>H</u>
-------------------------------------	---------	-----------------

- H1:** territorio comunale extra urbano.
H1a: area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo Idrogeologico (area precollinare)
H2: zona adiacente al concentrico entro la circonvallazione nord-ovest, zona sud San Rocco.
H2c: area collinare (compresa nel vincolo idrogeologico ad esclusione delle aree diversamente individuate dal PRGC).
H2rc: zona adiacente al parco del Roccolo definita area agricola di tutela al Roccolo.

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. **59.251.01259.268.714**
 Capacità insediativa residenziale n. **4.5804.596** (*Inferiore ai 6.652 teoricamente già esistenti,*
per riduzione della superficie territoriale .)

A.	<p>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (vedi lettera A punti 1,2,3,4)</p> <p>Coerenti: h1 – h2 – h3 - r :</p> <p>attività agricole, zootecniche e forestali, colture specializzate, residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (escluso H2)</p> <p>Compatibili: s – s5 – r :</p> <p>servizi pubblici; attrezzature funzionali per settore produttivo primario (escluso H2); residenza esistente.</p>
B.	<p>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (lettera B punti 1,2,3)</p> <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria per edifici esistenti Restauro e risanamento conservativo per edifici esistenti Ristrutturazione edilizia (solo H2c ed H2rc) Ristrutturazione , Ampliamento, Ricostruzione, Nuova costruzione (solo H1) Vincoli particolari per le zone H2c – H1a – H2rc con il punto F/1 – F/2 ed F/3</p>

C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME art. 29 lett. "c")			
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	0.06	
			0.05	
			0.03	
			0.02	
			0.01	
		0.001		
	Rapporto di copertura	mc/mq	30%	
	Altezza massima	m.	8.50	
	p . f . t .		2	
	Distacchi	da confini	m	5.00 o aderenza
		da edifici	m.	10.00 fronti fin – m.3 b. f.
		da strade	m.	Art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO			
	Edifici: abitativi mono e plurifamiliari, per attività settore primario, per usi sociali plurifunzionali.			
	Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario e usi sociali.			
	Stalle, silos, locali per lavorazione prodotti, ecc.			
CONDIZIONI Art. 36 L. R. U. (deroghe art. 33 e 91 quinquies)				
Art. 25 L. R. U. – Art. 9 L. 10/77				
VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi Art. 29				
Nella zona H2c si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F1				
Nella zona H1a si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F2				
Nella zona H2rc si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F3				

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI: P1 Esistenti.	Art. 30	<u>P1</u>
--	---------	------------------

Concentrico e zona San Rocco, lungo S. S. Cuneo - Saluzzo

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. **292.325.296,957**
 Capacità insediativa residenziale n. **70 (di cui 65 teoricamente già esistenti)**

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		
	<u>Coerenti:</u> p1 – p2 – p3 – p4 – t1 – t2 - r :		
	attività artigianali e industriali di produzione, attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività commerciali, residenza per titolare e/o custode.		
	<u>Compatibili:</u> s5 – s6 – g :		
	attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali; attrezzature pubbliche di interesse generale.		
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		
	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Ampliamento ad esclusivo servizio e uso di aziende esistenti e operanti		
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA		
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	/ alloggi mq. 150
	Rapporto di copertura	50%	aumenti 50% es.
	Altezza massima	m .	vedi Art. 30
	p . f . t . =		
	Distacchi	da confini	m 5,00
		da edifici	m. 10,00 fronti fin
		da strade	m. Art. 38 lettera G

D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO	vedi Art. 30
-----------	---	--------------

CONDIZIONI		vedi Art. 30
-------------------	--	--------------

VINCOLI	Culturali, Ecologici, Funzionali	vedi Art. 30
----------------	----------------------------------	--------------

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI: P2 di completamento.	Art. 31	<u>P2</u>
---	---------	------------------

Lungo Strada Statale per Cuneo, oltre Frazione di San Rocco.
P2a . Filatura Val Varaita

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. **304.653.308.550**
Capacità insediativa residenziale n. 82 (di cui 68 teoricamente già esistenti.)

A. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Coerenti: p1 – p2 – p3 – p4 – t1 – t2 - r - s5 – s6 :

attività artigianali e industriali di produzione, attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività commerciali, residenza per titolare e/o custode, attrezzature per insediamenti produttivi e commerciali.

Compatibili: s – g :

servizi pubblici e attrezzature di interesse generale.

B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia
Ampliamento (v. norme)
Nuova edificazione

C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA			
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	/	alloggi mq. 150
	Rapporto di copertura	50%		
	Altezza massima	m.	vedi Art. 31	
	p. f. t. =			
Distacchi	da confini da edifici da strade	aderenza o	m. m. m.	5.00 10.00 fronti fin Art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO			vedi Art. 31
CONDIZIONI				vedi Art. 31
VINCOLI				vedi Art. 31