



COMUNE DI CERESOLE D'ALBA

VARIANTE STRUTTURALE N°3 A P.R.G.C.

L.R. 05/12/1977 n.56 art.17, 4° comma e s.m.i. - L.R. 26/01/2007 n.1

RELAZIONE TECNICA

DATA: GENNAIO 2013

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con D.C.C.n° 23 del 27/07/2011

Periodo di pubblicazione dal 29/07/2011 al 28/08/2011

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

D.C.C.n° 15 del 05/07/2012

PROGETTO DEFINITIVO

Approvato con D.C.C.n° 2 del 20/02/2013

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTISTA: Arch. Enzo PEANO

R R
E E PROGETTAZIONE
S S

Via Sebastiano Grandis, n. 15 - CUNEO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE
PROGETTO DEFINITIVO

PROGETTISTA: Dott. Giorgio SCAZZINO- Urbanista
Via Matteotti, n. 2 - Ceva (CN)

INDICE

- 1 SITUAZIONE URBANISTICA E NORMATIVA
 - 1.1 Il Documento Programmatico e le osservazioni pervenute
 - 1.2 La Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico e le determinazioni comunali sulle osservazioni pervenute
 - 1.3 Il Progetto Preliminare e le determinazioni comunali sulle osservazioni pervenute
 - 1.4 La Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare controdedotto.
Le determinazioni comunali sui pareri pervenuti e la redazione del Progetto Definitivo
- 2 LE MOTIVAZIONI E GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C.
- 3 LO STATO DI FATTO
 - 3.1 Aree urbanizzate, parzialmente urbanizzate e/o da urbanizzare
 - 3.2 La dotazione dei servizi esistenti
- 4 IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE
 - 4.1 Viabilità
 - 4.2 Aree prevalentemente residenziali
 - 4.3 Aree per impianti produttivi industriali-artigianali
 - 4.4 Aree per servizi sociali a livello comunale per insediamenti residenziali
 - 4.5 Aree a servizi per insediamenti produttivi
 - 4.6 Aree agricole e nuclei frazionali rurali
 - 4.7 Beni culturali-ambientali e vincoli generali sul territorio
- 5 ELABORATI DI PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE OGGETTO DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3
- 6 PREVISIONI DEL P.R.G.C. VIGENTE NON ATTUATE
- 7 CONTENUTI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE
 - 7.1 La viabilità
 - 7.2 Area R1 di interesse ambientale e di recupero (Nucleo Storico)
 - 7.3 Aree R2 da mantenere allo stato di fatto del Concentrico
 - 7.4 Aree R3 di completamento del Concentrico
 - 7.5 Aree R4 di nuovo impianto del Concentrico
 - 7.6 Aree per interventi produttivi industriali - artigianali
 - 7.7 Aree per attività specifiche
 - 7.8 Aree agricole
 - 7.9 Aree per servizi sociali a livello comunale per insediamenti residenziali
 - 7.10 Aree a servizi per insediamenti produttivi
 - 7.11 Le modifiche e/o integrazioni normative
- 8 ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE
- 9 VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE DAL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE
- 10 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N° 3 AL P.R.G .C. VIGENTE RIFERITO AL FABBISOGNO RESIDENZIALE

- 11 RAPPORTO TRA IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C. E LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE
- 12 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C. VIGENTE CON IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)
- 13 VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C.
- 14 VERIFICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 CON IL RAPPORTO AMBIENTALE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
- 15 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C. CON LA PROGRAMMAZIONE E LA NORMATIVA SOVRAORDINATA
 - 15.1 Il Piano Territoriale Regionale
 - 15.2 Il Piano Paesaggistico Regionale
 - 15.3 Il Piano Territoriale Provinciale
 - 15.4 La "buffer zone" della candidatura UNESCO dei "Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte"

ALLEGATO 1:

P.R.G.C. VIGENTE (D.G.R. n. 16-1637 del 11/12/2000 come aggiornato a giugno 2012):

TAB H - TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI – ABITANTI

TAB L - RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI
E GLI STANDARD DI LEGGE

VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C. VIGENTE:

TAB H - TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI – ABITANTI

TAB L - RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI
E GLI STANDARD DI LEGGE

ALLEGATO 2:

DETERMINAZIONI DEL COMUNE DI CERESOLE D'ALBA SUI PARERI E OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE COMPRENSIVO DEL RAPPORTO AMBIENTALE CONTRODEDOTTO CON D.C.C. N. 15 DEL 05/07/2012

SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

1 SITUAZIONE URBANISTICA E NORMATIVA

Il Comune di Ceresole d'Alba è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 16-1637 in data 11/12/2000 (Seconda Variante, formata ai sensi della L.U.R., che "sostanzialmente" sostituisce la Prima Variante Organica al P.R.G.C., approvata con D.G.R. n. 79-16755 in data 13/07/1992).

L'approvazione in sede Regionale è avvenuta subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati di Piano, di modifiche cartografiche e normative fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30/04/1992 n.285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.

Dal 2001 al 2008, per esigenze urbanistiche/normative e per istanze pervenute, l'Amministrazione si dotava di Varianti Parziali al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, 7° comma, della L.R. 56/77 modificata con L.R. 41/97.

Variante Parziale n°1 approvata con D.C.C. n. 24 in data 20/09/2001 consistente in modifiche/integrazioni alle norme di attuazione.

Variante Parziale n°2 approvata con D.C.C. n. 31 in data 30/09/2002 consistente nella variazione di aree a servizi, spostamento viabilità di piano, modificazione al tipo di intervento su edifici di uso pubblico e modifiche/integrazioni alle norme di attuazione.

Variante Parziale n°3 approvata con D.C.C. n. 19 in data 25/09/2003 consistente in limitata riduzione area R1 (nucleo storico) e correzioni cartografiche, integrazione aree a servizi, modificazione di intervento in lotto di area R3, variazioni aree produttive e modifiche/integrazioni normative.

Variante Parziale n°4 approvata con D.C.C. n. 24 in data 27/09/2004 consistente in modifiche planimetriche di un'area R4, variazioni ed incremento aree produttive P1, P2 e P3 con modifica area a servizi S5, variazione area R2 a seguito riduzione area a macello privato PM nel Concentrico; incremento area produttiva P2B in fraz. Capelli nonché modifiche/integrazioni normative.

Variante Parziale n°5 approvata con D.C.C. n. 13 in data 10/05/2006 consistente in modifiche planimetriche di ambito di recupero A.R.1 in zona R1 e variazioni ed incremento aree produttive P2A e P3 del Concentrico nonché modifiche/integrazioni normative.

Variante Parziale n°6 approvata con D.C.C. n. 1 in data 05/03/2008 consistente in variazioni e modifiche planimetriche aree residenziali di completamento e di nuovo impianto del Concentrico e relative modifiche/integrazioni normative.

Nell'anno 2008 l'Amministrazione operava due Modifiche al P.R.G.C. una, ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'aggiornamento cartografico e normativo delle fasce cimiteriali e l'altra, ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'adeguamento di

limitata entità del perimetro di area produttiva P2B, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo (PEC) in frazione Cappelli.

Il Comune di Ceresole d'Alba è dotato di Piano di Classificazione Acustica (fase 4), approvato con D.C.C. n. 25 in data 27/09/2004, ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/1995, dell'art. 5 della Legge Regionale 52/2000 e DGR 06/08/2001 n. 85-3802.

Con D.C.C. n. 15 in data 21/04/2009, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della Decreto Legislativo n. 114 del 31/03/1998 nonché dell'art. 4, comma 1, della Legge Regionale n. 28 del 12/11/1999 il Comune di Ceresole d'Alba ha approvato i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita.

Successivamente, considerata la necessità di modificare il Piano Regolatore Generale Comunale vigente per adeguarlo a nuove previsioni di tipo infrastrutturale, insediativo e normativo cui, a fronte di specifiche richieste e necessità locali, il piano vigente non riusciva più a dare risposte, tenuto conto del sostanziale esaurimento di aree edificabili in zone residenziali e dell'ampliamento delle aree produttive nel limite del 6% come da art.17, 7° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i., l'Amministrazione decideva di dare corso alle procedure per la Variante Strutturale n.3 al P.R.C.G. secondo i disposti di cui alla L.R. 56/1977 art.17, 4° comma e s.m.i e L.R. 1/2007.

1.1 Il Documento Programmatico e le osservazioni pervenute

Per la stesura del Documento Programmatico l'Amministrazione teneva conto delle segnalazioni, in numero di un centinaio circa, pervenute fino ad agosto 2009, che sono state esaminate in varie riunioni, anche con i proponenti, sotto l'aspetto infrastrutturale, urbanistico, edilizio e normativo come supporto per la redazione.

Il Comune di Ceresole d'Alba adottava il Documento Programmatico, contenente, tra l'altro, gli indirizzi urbanistici indicati sulla cartografia digitalizzata del vigente P.R.G.C., con D.C.C. n. 1 in data 15/02/2010

Entro la data del 20/03/2010, termine di quindici giorni successivi alla scadenza di pubblicazione della delibera di approvazione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 ter, comma 4, della L.R. 56/77 e s.m.i. a proposito delle modalità e dei tempi di approvazione del Documento Programmatico, sono pervenute osservazioni inerenti gli oggetti del Documento Programmatico che sinteticamente vengono qui riportate (con un numero relativo all'individuazione sulle tavole allegate al Documento Programmatico), in riferimento alle "aree tematiche" di cui al punto 7

della successiva trattazione.

Per la viabilità:

- richieste di non attuazione ampliamento di via S. Rocco per edifici esistenti e difficoltà morfologiche (rif. n. 54);
- segnalazioni di miglioramenti viari ed innesti per la viabilità secondaria (rif. n. 28-30-31);
- richieste di non attuazione strada di collegamento tra via Avalle e via Ricciardo per recinzioni esistenti (rif. n. 46).

Per il Nucleo Storico:

- suggerimento normativo per il Piano di Recupero di cui al rif. n. 5.

Per le aree residenziali di completamento e di nuovo impianto del Concentrico:

- richieste di attuazione con intervento diretto in luogo di PEC per le zone di cui ai rif. n. 24-25-32-33;
- richieste di ampliamento aree soggette a PEC (rif. n. 38-43-51);
- indicazione di area a parcheggio in area soggetta a PEC (rif. n. 41)
- richiesta di attuazione dell'area soggetta a PEC (rif. n. 55) mediante intervento diretto con esclusione dei servizi individuati e della viabilità;
- richiesta di trasformare la cubatura dei capannoni esistenti in residenziale per l'area soggetta a PEC (rif. n. 48).

Per le aree produttive:

- richiesta di inserimento lotti marginali dell'area P3 del Concentrico (rif. n. 20) a seguito ipotesi spostamento circonvallazione nord;
- segnalazioni a non creare nuove aree produttive come quelle di piano per i nuovi interventi di cui ai rif. n. 14 e 66 ma dare per essi normative specifiche;
- richiesta di non eliminare il lotto di piano di cui al rif.59 nella fraz. Borretti.

Per le aree agricole:

- richieste di stralciare e/o ampliare riperimetrare le zone SIC (rif. n. 68) al fine di garantire gli eventuali interventi edilizi in tali zone.

Si rileva che le segnalazioni sopra sintetizzate riguardano solo quelle pervenute nei termini e che riguardano gli oggetti del Documento Programmatico; per le altre l'eventuale accoglimento è evidenziato nella trattazione successiva.

Si evidenzia inoltre che, a seguito di puntuale verifica, la strada di collegamento tra via Avalle e via Ricciardo è già indicata nel P.R.G.C. vigente contrariamente a quanto indicato con l'intervento rif. n. 46 del Documento Programmatico.

1.2 La Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico e le determinazioni comunali sulle osservazioni pervenute

Le osservazioni inerenti gli oggetti del Documento Programmatico, sopra sintetizzate, sono state valutate e considerate dall'Amministrazione in proprio e nell'ambito della Conferenza di Pianificazione svoltasi in tempi immediatamente successivi.

L'accoglimento o meno delle osservazioni unitamente a quelle pervenute dagli enti superiori (asl, provincia, regione ecc.) sono state formalizzate dall'Amministrazione con un documento propositivo che è stato discusso e recepito nella terza seduta della Conferenza di Pianificazione cui si fa espresso rimando.

La Conferenza di Pianificazione con tre riunioni in data 15/04/2010, 27/05/2010 e 28/07/2010 verbalizzava le proposte urbanistiche da considerare nella redazione della Variante Strutturale n. 3 al P.R.C.G.

Con D.C.C. n. 19 in data 28/09/2010 il Consiglio Comunale, all'unanimità, prendeva atto dei tre verbali della Conferenza di Pianificazione.

Si rileva che l'Amministrazione si è dotata di cartografia digitalizzata sulla base delle mappe catastali, in un primo tempo aggiornate al novembre 2009, in luogo dei supporti cartacei precedenti, sulla quale veniva riportato il vigente P.R.G.C. con aggiornamento fino alla Variante Parziale n°6.

La stessa base cartografica è stata utilizzata per la redazione del Documento Programmatico.

Successivamente l'Amministrazione, in considerazione di urgenti esigenze attuative, che nel caso di adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 3 al P.R.C.G. sarebbero, per la norma di salvaguardia, state procrastinate fino all'approvazione del Progetto Definitivo della Variante Strutturale, decideva di dotarsi di un'ulteriore Variante Parziale n°7, ai sensi dell'art.17, 7° comma, della L.R. 56/77, modificata con L.R. 41/97, approvata con D.C.C. n. 9 in data 20/04/2011 consistente in modifiche planimetriche aree afferenti gli insediamenti residenziali in area di completamento residenziale R3 del Concentrico e variazioni planimetriche aree afferenti le attività produttive con incremento area produttiva P2B e riduzione area produttiva P3 nel Concentrico e relative modifiche/integrazioni normative (le previsioni urbanistiche della Variante parziale n. 7 sono già inserite nella cartografia e nelle norme di attuazione utilizzate per il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n°3, all'interno degli elaborati denominati "PRGC Vigente").

Mentre la base catastale viene aggiornata periodicamente e pertanto la cartografia utilizzata per il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n°3 risulta catastalmente aggiornata al marzo 2011 ed integrata con verifiche in situ e documentazione prodotta dal civico ufficio tecnico.

Con comunicazione in data 25/03/2011 prot. 24648 DB14/20 il Comune di Ceresole d'Alba acquisiva il parere favorevole sulle indagini geologiche da parte del Settore Prevenzione territoriale del rischio geologico necessario per l'adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 3 al P.R.C.G.

Con D.C.C. n. 18 in data 31/05/2011 il Comune di Ceresole d'Alba approvava il Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L.R. 08/07/1999 n°19 in conformità, fatte salve integrazioni e modifiche ammesse, al Regolamento Edilizio Tipo Regionale, che ha assunto efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della regione.

1.3 Il Progetto Preliminare e le determinazioni comunali sulle osservazioni pervenute

Il Comune di Ceresole d'Alba ha adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n°3 al PRGC e relativi elaborati inere nti la Valutazione Ambientale Strategica con D.C.C. n. 23 del 27/07/2011.

Al Progetto preliminare sono pervenute n. 20 osservazioni, alle quali il Comune ha controdedotto, in parte respingendole non essendo pertinenti ai contenuti della Variante, ed in parte accogliendole e modificando di conseguenza gli elaborati cartografici e normativi costituenti il Progetto preliminare.

L'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare" riporta in dettaglio le osservazioni pervenute e le conseguenti controdeduzioni. Il recepimento delle osservazioni ha comportato modifiche cartografiche estremamente contenute, che sono descritte nel seguito al capitolo 7, ed alcune modifiche normative, in larga parte finalizzate a meglio specificare e chiarire le previsioni normative già inserite nel Progetto Preliminare.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione di urgenti esigenze attuative, decideva inoltre di apportare al Piano vigente le seguenti modifiche, non costituenti Variante al PRGC (le quali sono già inserite nella cartografia aggiornata a giugno 2012 del Progetto preliminare controdedotto):

- modifica ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 30 del 28/09/2011, per correzione di errori materiali

- inerenti la cartografia (tratto di una fascia di rispetto stradale e tratto di viabilità interna all'area P2B e P3);
- modifica ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 42 del 15/12/2011, per correzione di errori materiali inerenti le norme di attuazione (articolo 18);
 - modifica ai sensi dell'art. 17, 8° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., adottata con D.C.C. n. 30 del 28/09/2011, per correzione di errori materiali inerenti le norme di attuazione (articolo 29);
 - individuazione ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e s.m.i. di ambiti ubicati in area R1 "Centro Storico" subordinati a piano di recupero, adottata con D.C.C. n. 5 del 30/04/2012, per individuazione degli ambiti P.R. 9 e P.R. 10.

Le controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare e gli elaborati dello stesso preliminare controdedotti sono stati adottati con D.C.C. n. 15 del 05/07/2012.

1.4 La Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare controdedotto. Le determinazioni comunali sui pareri pervenuti e la redazione del Progetto Definitivo

A seguito dell'adozione della sopracitata deliberazione di controdeduzione alle osservazioni presentate, il Progetto preliminare controdedotto ed il Rapporto ambientale sono stati inviati agli Enti facenti parte della Conferenza di pianificazione ed ai soggetti con competenze in materia ambientale, per l'espressione dei relativi pareri ed osservazioni, come previsto dalle procedure della L.R. n. 1/2007.

La Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare si è svolta nella 1ª seduta in data 12/09/2012 e nella 2ª seduta in data 29/11/ 2012, in quest'ultima sono stati presentati e discussi i pareri e le osservazioni pervenute al Progetto Preliminare.

Nell'allegato 2 al termine della relazione illustrativa sono riportati i pareri e le osservazioni pervenute al Progetto preliminare controdedotto e le conseguenti determinazioni del Comune di Ceresole d'Alba, le quali hanno recepito integralmente nel Progetto definitivo della Variante e nel Rapporto ambientale i pareri espressi nella Conferenza di Pianificazione.

Tale recepimento ha comportato come modifiche cartografiche unicamente la riproposizione dell'addensamento A1 e della localizzazione L1 approvati precedentemente dal Comune con apposita deliberazione inerente i Criteri della programmazione commerciale. Mentre nelle norme di attuazione sono stati modificati i seguenti articoli (tali modifiche sono descritte in modo dettagliato

nell'allegato 2 sopra citato): 15, 17, 18, 19/20, 21, 32, 33, 36, 37, 41 bis, 41 ter, 44, 46; inoltre sono stati aggiunti i due nuovi articoli 26 bis (Norme a tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche) e 26 ter (Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 28/99 e s.m.i.).

Sono state apportate altresì modifiche agli elaborati inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, ai quali si rimanda per la valutazione delle modifiche intervenute.

2 LE MOTIVAZIONI E GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C.

La Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, non completamente attuato come appresso specificato, ma sostanzialmente esaurito deriva dalla necessità di adeguarlo a nuove previsioni di tipo infrastrutturale, insediativo e normativo cui, a fronte di specifiche richieste e necessità locali, il piano vigente non riesce più a dare risposte, tenuto conto del sostanziale esaurimento di aree edificabili in zone residenziali e dell'ampliamento delle aree produttive nel limite del 6% come da art.17, 7° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.

I criteri informatori, come già specificato nel Documento Programmatico rispetto al quale il Progetto della Variante Strutturale intende dare attuazione operativa, sono i seguenti:

- il perseguimento di uno sviluppo sostenibile con scelte urbanistiche tendenti a limitare l'impatto sul territorio;
- l'aggiornamento delle previsioni insediative con interventi di recupero nel nucleo storico, di ricucitura del territorio urbanizzato, di previsioni che infrastrutturino le aree residenziali per integrare le funzioni ivi esistenti;
- l'ulteriore dotazione di servizi ed infrastrutture nelle aree produttive anche per favorire la rilocalizzazione di attività esistenti in zona impropria con la riduzione dell'inquinamento e dell'impatto ambientale;
- l'adeguamento dello strumento urbanistico a nuove disposizioni di legge;
- la promozione della partecipazione delle realtà sociali, politiche ed economiche alle scelte urbanistiche con forme di condivisione nelle varie fasi operative;

Con riferimento ai sopradescritti criteri informatori gli obiettivi generali richiamano, confermandone la validità, quelli di cui all'art. 11 della L.R. 56/77 e s.m.i, già ispiratori del PRG vigente, che, non esaustivamente, sono integrati dai seguenti obiettivi specifici:

- individuazione di aree di salvaguardia per ambiti di elevato interesse paesistico-ambientale e per i beni culturali isolati;
- interventi normativi per la prevenzione del rischio idrogeologico;
- interventi normativi per il contenimento acustico;
- interventi normativi per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- riqualificazione urbanistico-ambientale delle zone urbanizzate;
- ricucitura e completamento delle aree di frangia ed intercluse;

- riconoscimento del valore sociale e produttivo per le attività insediate ed interventi per la rilocalizzazione delle attività produttive in contrasto con il contesto mediante l'individuazione di aree specifiche supportate da una normativa idonea;
- verifica ed interventi sulla viabilità generale (strade provinciali) e sulla viabilità secondaria (strade comunali) in ambiti urbanizzati e sul territorio esterno a tali ambiti;
- norme e disposizioni derivanti dall'adeguamento al P.A.I.

3 LO STATO DI FATTO

Si riporta sinteticamente la situazione dell'edificato sul territorio comunale al fine di rapportare lo stato di fatto con il P.R.G.C. vigente e con il Progetto Definitivo della Variante Strutturale.

Come già evidenziato negli elaborati grafici allegati al Documento Programmatico ed al Progetto Preliminare la presente trattazione descrive le zone prevalentemente residenziali e quelle produttive che, sulla scorta delle urbanizzazioni esistenti (viabilità, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, servizi a rete ecc.) possono essere considerate urbanizzate e in parte o facilmente urbanizzabili, nonché la dotazione dei servizi esistenti

3.1 Aree urbanizzate, parzialmente urbanizzate e/o da urbanizzare

- aree prevalentemente residenziali urbanizzate

sono le zone edificate del Concentrico quali il nucleo storico, le aree perimetrali di completamento compresi i PEC attuati, una zona verso Carmagnola oltre l'area produttiva esistente ed un'altra ad est lungo via Bonissani e via San Rocco.

- zone intercluse o di frangia alle aree prevalentemente residenziali parzialmente urbanizzate o da urbanizzare

sono le aree del Concentrico, contigue a quelle residenziali esistenti, ove le urbanizzazioni primarie esistono in parte o sono facilmente collegabili alle esistenti e che godono di vicinanza alla fruibilità dei servizi; esse sono ubicate in adiacenza ai PEC attuati di via S. Antonio e via Madonna dei Prati, lungo via Artuffi, tra il PEC attuato di via dei Roveri ed il nucleo centrale del Concentrico ed a sud/ovest dello stesso in prosecuzione di via S. Redegonda.

- aree prevalentemente produttive urbanizzate

sono le aree del Concentrico poste all'interno od in adiacenza alle zone prevalentemente residenziali ed ad est ed ovest dello stesso, della frazioni Borretti e Cappelli ed alcune sparse sul territorio da tempo consolidate o di recente insediamento ove sono utilizzate le urbanizzazioni esistenti per le zone residenziali o esistono quelle tipiche per le zone produttive.

- zone intercluse o di frangia alle aree prevalentemente produttive parzialmente urbanizzate o da urbanizzare

sono costituite da un'area adiacente alla zona di recente impianto del Concentrico, da due lotti in frazione Borretti, da parte della proprietà della ditta GAI in frazione Cappelli e da un lotto, verso il Capoluogo, contiguo a quello utilizzato dalla ditta CAMS su via Pautasso.

- aree prevalentemente agricole parzialmente urbanizzate sono le zone coincidenti con le frazioni principali (Borretti, Cantarelli, Cappelli) e la zona della Madonna del Pilone posta ad est del territorio comunale.

Sul resto del territorio esistono borgate (Cristini, Pautasso, Maghini, Roggeri ecc.) essenzialmente agricole, dotate delle urbanizzazioni primarie essenziali.

3.2 La dotazione dei servizi esistenti

La dotazione dei servizi esistenti per le aree prevalentemente residenziali è qualitativamente molto buona, essi sono ubicati nel Concentrico e nelle frazioni principali in posizione di facile fruibilità.

Alla data del 31/12/2009, base rispetto la quale sono partite le procedure della Variante Parziale n. 3 cui fa riferimento il Progetto Preliminare, gli abitanti esistenti risultano essere 2.296 (2.172 residenti + 124 saltuari), con una dotazione di aree per spazi pubblici di totali mq. 62.460 corrispondenti a 27,20 mq./abitante, superiore allo standard previsto dall'art. 21 della L.U.R. pari a 25 mq./abitante, così suddivise:

-aree per l'istruzione	mq. 5.880 (2,56 mq./ab.)
-aree per attrezzature di interesse comune	mq. 13.955 (5,68 mq./ab.)
-aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport	mq. 31.218 (13,59 mq./ab.)
-aree per parcheggi pubblici	mq. 11.407 (4,97 mq./ab.)

denotanti un valore inferiore allo standard di 5 mq/abitante per aree per l'istruzione, ma di sostanziale soddisfacimento in quanto possono essere considerate integrate con la vicina nuova zona sportiva utilizzata nell'ambito delle attività scolastiche.

Si rileva il sovradimensionamento di fatto dei servizi esistenti se confrontato con il vasto territorio agricolo ove chiaramente gli spazi a verde attrezzato e parcheggio non hanno quella preminenza come per il Concentrico.

I servizi per aree produttive sono ubicati lungo la viabilità principale o utilizzano quelli esistenti per le aree residenziali ove le attività produttive sono ubicate all'interno o marginalmente alle stesse.

4 IL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Lo strumento urbanistico vigente, come da art. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., prevedeva l'attuazione delle previsioni per un arco temporale decennale.

Le varianti parziali di cui sopra hanno ulteriormente prorogato l'attualità delle previsioni stesse.

Il P.R.G. vigente, sulla base del calcolo teorico dei fabbisogni abitativi che teneva conto dell'andamento demografico, della composizione media familiare, dell'accentramento della popolazione e del fabbisogno abitativo derivante dalla realizzazione di nuovi posti di lavoro, stimava una capacità insediativa di complessivi 2.720 abitanti teorici (2.141 abitanti esistenti + 584 previsti)

Ai 584 abitanti teorici previsti corrisponde una volumetria residenziale aggiuntiva calcolata per 120 mc./ab. mentre ai fini del calcolo della capacità insediativa residenziale per la verifica degli standard di cui all'art. 20 della L.U.R. 56/77, il P.R.G. stabilisce in 2.910 gli abitanti teorici insediabili sulla base di 90 mc./ab; dati rimasti invariati con le successive varianti parziali.

Si riportano sinteticamente, alla data del presente progetto definitivo di variante, le caratteristiche del P.R.G.C. vigente come integrato e/o modificato con le Varianti Parziali sopra richiamate al fine di rapportarlo, in raffronto quantitativo, cartografico e normativo, con le modifiche del Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3.

4.1 Viabilità

Per quanto attiene la rete stradale di PRG si possono considerare due tipi di viabilità

- Viabilità Generale

la viabilità generale è costituita dalla previsione di due circonvallazioni al Concentrico (non indicate nei piani territoriali sovraordinati); l'una come variante alla provinciale n. 10 Carmagnola-Alba attraversante l'abitato ed individuata a sud del Concentrico e l'altra a nord che, staccandosi dalla provinciale n. 10, si congiunge, lambendo la nuova zona produttiva, alla provinciale per Pralormo.

- Viabilità Secondaria

la viabilità secondaria individua collegamenti tra le strade esistenti, alcune rettifiche ed allargamenti della rete stradale e la previsione di nuove tratte viarie per le zone di nuovo insediamento residenziale e produttivo.

Particolare importanza assume la prevista viabilità che, contornando parte del nucleo storico, corre parallelamente alla centrale via Martiri di Ceresole (provinciale n.10), in quanto costituisce l'unica possibilità di alternativo attraversamento dell'abitato in assenza delle circonvallazioni sopra descritte.

4.2 Aree prevalentemente residenziali

Il PRG individua quattro tipi di aree.

- area di interesse ambientale e di recupero R1

comprende le aree del vecchio tessuto edilizio e delle prime frange esterne perimetrando il tutto come "nucleo storico" del Concentrico.

L'operatività edilizia è normata secondo classi di edifici cui corrispondono classi di tipi di intervento e dall'individuazione di due Piani di Recupero (di cui uno attuato - P.R.1-) e due Ambiti di Recupero (di cui uno attuato -A.R.1-).

La superficie territoriale è di 124.900 mq.

- area da mantenere allo stato di fatto R2 e R2A

comprende le frange esterne, sostanzialmente edificate, del Concentrico ove gli interventi consentono la sistemazione e l'adeguamento funzionale del tessuto edilizio preesistente senza aumento della capacità insediativa.

La superficie territoriale dell'area R2 è di 83.850 mq. mentre la superficie territoriale dell'area R2A, che comprende i fabbricati ex I.A.C.P., è di 7.200 mq.

- area di completamento R3

comprende le zone parzialmente edificate del Concentrico ove gli interventi consentono il riordino dei tessuti edilizi mediante un parziale completamento delle aree libere e l'inserimento di servizi.

Il PRG individua porzioni intercluse o marginali che, pur ricadendo nella perimetrazione della R3, possono essere considerate di riserva in quanto temporaneamente inedificabili e destinate all'edificazione futura mentre sono ammesse nuove costruzioni con intervento diretto sui lotti liberi individuati dal Piano.

In tale zona i parametri edilizi (indice fondiario, altezze ecc.) per i nuovi interventi rispettano mediamente quelli degli edifici esistenti.

La superficie territoriale è di 260.110 mq. per una superficie fondiaria di 27.090 mq.

- aree di nuovo impianto del Concentrico

comprende le zone di recente edificazione del Concentrico, sostanzialmente esaurite, ove gli interventi sono stati attuati mediante P.E.C. di iniziativa privata estesi agli interi ambiti di Piano.

Il PRG individua tre aree: la R4 di 20.900 mq. di superficie territoriale (sostanzialmente attuata meno l'ambito in prossimità di via Pautasso), la R4A di 36.400 mq. di superficie territoriale (attuata) e la R4B di 5.900 mq di superficie territoriale (attuata).

L'indice territoriale e fondiario è identico per tutte le aree (rispettivamente 0,55 mc/mq e 0,70 mc/mq).

Si rammenta che con la Variante Parziale n°6 è stata eliminata la originale zona R5, destinata ad edilizia economico-popolare da attuarsi mediante P.E.E.P., con accorpamento della volumetria parte in area R3 e parte in area R4; conseguentemente l'art. 34 delle N.d.A. è stato annullato.

4.3 Aree per impianti produttivi industriali-artigianali

Il PRG individua quattro tipi di aree.

- aree industriale-artigianale da mantenere in loco P1

comprendono le aree del Concentrico occupate da attività produttive stabilmente consolidate ove gli interventi diretti sono consentiti esclusivamente per il mantenimento delle stesse con l'inserimento di adeguati spazi a servizi.

La superficie territoriale e fondiaria è di 11.300 mq.

- aree industriale-artigianale di completamento e riordino P2A e P2B

comprendono le attività produttive esistenti sia nel Capoluogo che nelle frazioni Borretti e Capelli nonché quelle, in numero limitato, sparse sul resto del territorio. L'attuazione è prevista con interventi diretti per l'area P2A e con PEC, su ambiti come indicato dal Piano, per l'area P2B, ove sono ipotizzabili maggiori ampliamenti, al fine di reperire adeguati spazi a servizi.

La superficie territoriale è di 67.180 mq. per una superficie fondiaria di 58.480 mq. per l'area P2A mentre la superficie territoriale è di 181.900 mq. per una superficie fondiaria di 160.800 mq. per l'area P2B.

- area industriale-artigianale di nuovo impianto P3

l'area comprende una zona ad ovest del Capoluogo ove gli interventi sono finalizzati a nuovi insediamenti da attuarsi con PEC esteso a singoli o più ambiti come indicato dal Piano, ed una zona ad est, su via Bonissani, inserita con la Variante Parziale n°5, già attuata.

La superficie territoriale è di 84.440 mq. per una superficie fondiaria di 58.340 mq.

- area ad uso macello privato da mantenere in loco PM
individua nel Concentrico l'area a macello privato ove sono ammessi, con
interventi diretti, solo adeguamenti sanitari-tecnologici.
La superficie territoriale e fondiaria è di 1.600 mq.

Si rammenta che, ad esclusione dell'area PM, per le aree produttive le
caratteristiche edificatorie sono sostanzialmente identiche (rapporto di copertura,
distanze da confini, strade ecc. con possibilità di realizzare unità abitative al
servizio degli impianti produttivi) variando soltanto le modalità attuative.
I dati comprendono l'incremento delle aree del 6%, massimo consentito per
comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, per attività economiche,
attuato dalle Varianti Parziali sopra richiamate.

4.4 Aree per servizi sociali a livello comunale per insediamenti residenziali

Il P.R.G. vigente, per la verifica degli standard di cui all'art. 20 della L.U.R. 56/77,
ha una capacità insediativa di 2.910 gli abitanti teorici calcolati, ai fini dei servizi,
sulla base di 90 mc./ab.

La dotazione complessiva, pari a 139.992 mq. comporta un valore di 48,11
mq./abitante decisamente superiore agli standard di legge pari a 25,00
mq./abitante.

Si rileva che, nel tempo, le varianti parziali hanno ridotto, nell'ambito di una
rimodulazione delle quantità per i tipi di servizi, di soli 55 mq. tale dotazione
portandola complessivamente dai 140.047 mq. originali ai 139.992 mq. attuali.
Si segnala che in occasione di verifica planimetrica delle aree a servizi per il
Progetto Preliminare della Variante Strutturale n° 3 è emerso, forse fin dall'origine,
un errore e/o refuso di battitura, che in realtà quantifica in 17.777 mq. invece dei
12.777 mq. le aree per l'istruzione ed in 82.850 mq. invece degli 87.850 mq. le
aree per parco, gioco, e sport senza modificare la dotazione complessiva ma,
contrariamente a quanto riportato fin'ora sia nel P.R.G. vigente che nel Documento
Programmatico, determina il rispetto degli standard di legge per i vari tipi di servizi.

4.5 Aree a servizi per insediamenti produttivi

Il PRG individua in modo definitivo una vasta area S5 posta tra il capoluogo e la
zona industriale-artigianale di nuovo impianto, e un'area S5 più piccola è
individuata all'interno della P3 e nell'adiacente P2B mentre quelle mancanti, al fine
del soddisfacimento degli standard, devono essere individuate all'interno dei lotti di
intervento nella proporzione del 10% della superficie fondiaria per le aree

produttive esistenti e/o di riordino e completamento e del 20% della superficie territoriale per l'area di nuovo impianto.

Le quantità delle aree a servizi di P.R.G. vigente, a seguito delle modifiche ed incremento delle aree produttive operate dalle Varianti Parziali, per il rispetto delle norme di legge, sono mq. 23.218 per le aree produttive esistenti e/o di riordino e completamento (aree PM, P1, P2A e P2B) pari al 10% della superficie fondiaria e mq. 17.860, in luogo dei 16.880 mq. richiesti, pari al 20% della superficie territoriale destinata a nuovi insediamenti (area P3).

4.6 Aree agricole e nuclei frazionali rurali

Il P.R.G. vigente, rispetto all'originale, non modifica il perimetro dei Nuclei Frazionali Rurali mentre riporta le modeste variazioni di superficie per le aree H (agricola) ed H1 (agricola inedificabile di rispetto dell'abitato) a seguito delle scelte operate dalle Varianti Parziali relative alle aree residenziali e produttive.

I dati quantitativi di P.R.G.C. Vigente (aggiornato a Giugno 2012), riassuntivi di quanto sopra trattato, sono riportati nelle tab. H – tabella riassuntiva superfici-abitanti e tab. L – raffronto tra le aree previste per servizi e gli standard di legge -, identiche come impostazione a quelle di P.R.G.C. originale, allegata alla presente Relazione Tecnica.

4.7 Beni culturali- ambientali e vincoli generali sul territorio

Il P.R.G. vigente individua, con apposita simbologia, i beni culturali-ambientali esistenti nel Concentrico (zona castello, chiese, cappelle, edifici vincolati ecc.) e quelli, per lo più chiese e cappelle, ubicate nelle frazioni e case sparse, e la delimitazione della zona del "Bosco dei Cantarelli", ubicata in area agricola ad est del territorio comunale, individuata ai sensi dell'art.13, 7° comma lett. a) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le fasce di rispetto stradali sono pari a 20 mt per le strade provinciali e comunali e 10 mt per le strade vicinali.

Le fasce di rispetto cimiteriali sono pari a 100 mt per il cimitero della frazione Cappelli e di 100 mt per circa i tre quarti dell'area e di 120 mt. dal recente ampliamento cimiteriale, come indicato in cartografia, per il cimitero del Capoluogo.

Le fasce di rispetto dagli impianti di depurazione sono pari a 100 mt; quelle dalle opere di presa degli acquedotti (pozzi) sono pari a 200 mt o come indicato in cartografia per il pozzo di captazione del Concentrico.

Le tavole di P.R.G. vigente riportano la distanza dai rii pari a 100 mt.

Valgono, fino all'adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 3, che comprende recenti studi idro-geologici, le perimetrazioni, classificazioni e normative operate dal geologo come richiamato dall'art. 19/20 delle N.d.A.

5 ELABORATI DI PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE OGGETTO DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3

Per l'esame comparato delle modifiche urbanistiche operate dal Progetto Definitivo della Variante Strutturale si riportano, nella loro interezza, le tavole di:

P.R.G.C. VIGENTE

(AGGIORNAMENTO GIUGNO 2012)

TAV. 1	- ASSETTO GENERALE	SCALA 1:10.000
TAV. 1/A	- ASSETTO GENERALE (PARTE SUD DEL TERRITORIO COMUNALE)	SCALA 1:5.000
TAV. 1/B	- ASSETTO GENERALE (PARTE NORD DEL TERRITORIO COMUNALE)	SCALA 1:5.000
TAV. 2	- CONCENTRICO	SCALA 1:2.000
TAV. 3	- FRAZ. BORRETTI	SCALA 1:2.000
TAV. 4	- FRAZ. CAPPELLI	SCALA 1:2.000
TAV. 5	- NUCLEO STORICO	SCALA 1:1.000

oltre al fascicolo:

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA OGGETTO DI VARIANTE

comprendente tutto l'articolato, ove le parti delle norme di attuazione cancellate dalla Variante Strutturale sono evidenziate con sfondo grigio mentre le Tabelle di Zona sono riportate nella loro interezza per comodità comparativa con quelle della Variante Strutturale.

6 PREVISIONI DEL P.R.G.C. VIGENTE NON ATTUATE

Si richiama quanto indicato nel Documento Programmatico, ispiratore del Progetto Preliminare e Definitivo, per quanto attiene le previsioni di piano non attuate al fine di compararle con il loro mantenimento e/o modifica o stralcio operato dalla Variante Strutturale.

Le previsioni non attuate sono raggruppate secondo tematiche generali.

- Viabilità Generale

non attuazione delle due circonvallazioni al Concentrico la cui realizzazione, peraltro, non è di competenza dell'Amministrazione Comunale.

- Viabilità Secondaria

non realizzazione del collegamento tra via A valle e via Ricciardo, della viabilità della zona R4 ad ovest del nucleo storico in quanto ricadente nell'attuazione del PEC; del tratto collegante via A valle con via dei Gelsi ricadente in ampia zona a servizi non attuati e modesti ampliamenti viari nel Capoluogo ed in frazione Borretti.

- Aree a servizi per insediamenti residenziali

la difficoltà da parte del Comune di acquisire aree a servizi, unitamente alla buona dotazione degli stessi, ha determinato la non attuazione delle grandi aree per servizi di Piano (zona scuole, via dei Gelsi, zona sportiva adiacente l'area cimiteriale ecc.) per complessivi (139.992 mq. previsti - 62.460 mq. esistenti) 77.532 mq. pari al 55,38% di quanto previsto.

- Aree a servizi per insediamenti produttivi

le motivazioni sopra richiamate da parte del Comune hanno determinato la non attuazione dell'area S5 afferente la zona industriale-artigianale posta tra il Concentrico e la nuova zona produttiva; gli spazi a servizi sono stati limitati ai recenti ampliamenti e/o nuovi interventi.

- Aree per impianti produttivi industriali-artigianali

le aree produttive sul territorio comunale sono sostanzialmente utilizzate meno parte dell'area di nuovo impianto P3 posta ad ovest del Capoluogo, la cui superficie territoriale residua è pari a 45.000 mq corrispondente al $(45.000:346.420 \times 100)$ 12,99% della superficie territoriale complessiva delle aree P1, P2A, P2B, P3 e PM prevista dal Piano.

- Aree prevalentemente residenziali

la volumetria residenziale residua, derivante dal non utilizzo di alcune aree residenziali, alla data odierna è data da:

- non attuazione dell'ambito di recupero A.R. 2 per 2. 100 mc. corrispondenti a $(2.100 : 120 \text{ mc./ab.})$ 17 abitanti insediabili teorici;
- non attuazione di otto lotti per nuove costruzioni in area di completamento R3 per complessivi 8.060 mq. di superficie fondiaria pari a $(8.060 \times 0.7 \text{ mc./mq.})$ 5.642 mc. corrispondenti a $(5.642 : 120 \text{ mc./ab.})$ 47 abitanti insediabili teorici (nel conteggio, anche se indicato in cartografia, non si è conteggiato il lotto siglato B di via S. Rocco il cui iter è in corso);
- non attuazione dell'area R4 (ex area R5 per edilizia economico-popolare) posta a nord-ovest del centro storico per 6.900 mq. di superficie territoriale pari a $(6.900 \times 0.55 \text{ mc./mq.})$ 3.795 mc. corrispondenti a $(3.795 : 120 \text{ mc./ab.})$ 32 abitanti insediabili teorici.

La volumetria residenziale ancora attuabile è di $(2.100+5.642+3.795)$ 11.537 mc. Il totale degli abitanti teorici non insediati, a fronte della volumetria residenziale non realizzata, è di $(17+47+32)$ 96 abitanti insediabili teorici pari al $(96:579 \times 100)$ 16,58% della capacità insediativa teorica di Piano.

Da quanto sopra specificato si può ritenere che l'attuazione delle previsioni di Piano può sostanzialmente ritenersi attuata considerando anche che comunque una quota minima delle previsioni dello strumento urbanistico, per ragioni diverse, non è mai realizzata.

7 CONTENUTI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Il Progetto Definitivo dà attuazione a quanto stabilito nelle sedute della Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico e sul Progetto Preliminare.

A tal fine gli elaborati grafici e normativi sono prodotti nella loro interezza, o per stralcio per le norme di attuazione, identicamente a quanto descritto al precedente punto 5 della presente relazione in modo da enucleare, con esame comparato, le modifiche e/o integrazioni rapportandole, in raffronto quantitativo, cartografico e normativo, con le caratteristiche del P.R.G.C. vigente.

Nella successiva trattazione si riportano per le modifiche il numero dell'oggetto che fa riferimento all'individuazione grafica riportata nelle seguenti tavole del PRGC vigente allegate al Progetto Definitivo: Tavole 1/A e 1/B – Assetto generale – in scala 1:5000 e Tavola 2 – Concentrico – in scala 1:2000.

Le modifiche di cui sopra fanno riferimento a:

- modificazioni decise dal Documento Programmatico e confermate nel Progetto Preliminare;
- modificazioni successive all'esame del Documento Programmatico che l'Amministrazione ha ritenuto di inserire nel Progetto Preliminare derivanti dall'approvazione della Variante Parziale n. 7 e da motivate esigenze;
- modificazioni conseguenti all'accoglimento delle osservazioni presentate al Progetto Preliminare.

Le previsioni urbanistiche di Variante si riferiscono ad "aree tematiche" e sono così sintetizzate:

7.1 Viabilità

Le nuove previsioni viarie sono individuabili nella Tav. 7 – Concentrico - ad esclusione della rettifica della comunale del Pautasso individuabile nella Tav. 6/A - Assetto Generale- (parte sud del territorio comunale).

Per la viabilità generale, di competenza provinciale, si prevede:

- per la circonvallazione di piano vigente posta a sud del Concentrico limitate rettifiche al tracciato con svincoli a rotatoria (rif. n. 2);
- la eliminazione della circonvallazione di piano vigente posta a nord del Concentrico (rif. n. 1).

Per la viabilità secondaria, di competenza comunale, che infrastruttura le zone urbanizzate e/o urbanizzabili si prevede:

- ampliamento e rettifica della comunale Carmagnola-Ceresole che correndo adiacente alla nuova zona produttiva P3, devia in prossimità della cascina Cerrato e si collega, in località cascina Benasso, alla provinciale n.10 Carmagnola-Alba (rif. n. 21 e parte n. 1);
- collegamento viario tra la viabilità di Piano e via dei Roveri (rif. n. 24);
- nuova viabilità, in allargamento della esistente, collegante la provinciale n.10 con via S. Redegonda (rif. n. 28), in parte da attuarsi nell'ambito del previsto PEC dell'area R 4C;
- nuova viabilità collegante via Martiri di Ceresole con quella di cui al punto precedente da attuarsi nell'ambito del PEC dell'area R 4C (rif. n. 29) e nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato siglato con lettera D (rif. n. 30)
- nuova strada di penetrazione che staccandosi da via Artuffi serve i nuovi insediamenti residenziali e la nuova zona a servizi S3 da attuarsi nell'ambito di PEC dell'area R 4C (rif. n. 38);
- nuova strada di collegamento tra la viabilità di Piano Vigente e via S. Antonio da attuarsi nell'ambito del PEC dell'area R 4 (rif. n. 51);
- parziale ampliamento di via S. Rocco in corrispondenza dell'area a verde privato (rif. n. 54);
- rettifica della comunale del Pautasso da attuarsi nell'ambito del PEC dell'area industriale-artigianale P 2B per l'ampliamento della zona CAMS (rif. n. 67);
- la cessione del sedime stradale, nell'ambito dell'attuazione degli ambiti a Permesso di Costruire Convenzionato siglati con lettere F e G (rif. n. 32-33) della prevista viabilità di Piano che, contornando parte del nucleo storico, corre parallelamente alla centrale via Martiri di Ceresole;
- l'allargamento di via Madonna dei Prati da attuarsi nell'ambito dei PEC dell'area R 4 (rif. n. 49) e R 4D (rif. n. 48);
- nuova strada di penetrazione, in prossimità della cascina Commenda, che staccandosi da via Artuffi serve l'area R 4 (rif. n. 41) da attuarsi nell'ambito del PEC.

7.2 Area R1 di interesse ambientale e di recupero (Nucleo Storico)

Per le nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento, in comparazione, alla Tav. 10 - Nucleo Storico - della Variante Strutturale unitamente alla Tav. 5 - Nucleo Storico - di P.R.G.C. vigente ed all'art. 29 N.d.A vigente e modificato e/o integrato.

Per l'area di interesse ambientale e di recupero R1 del Concentrico si prevede:

- la riduzione della zona R1 mediante lo stralcio di piccolo lotto libero di terreno posto marginalmente a sud di via Martiri di Ceresole che viene accorpato ad un lotto edificabile dell'attuale zona R3 (rif. n. 37) e di un'area libera posta ad est tra via S. Antonio e via Regina Margherita (rif. n. 4) che ha le caratteristiche dell'attuale zona R3 (completamento) ove si individua un lotto edificabile che, vista la vicinanza con la R1, è normato con caratteristiche costruttive consone all'intorno (rif. n. 4). Tale lotto edificabile R3 (rif. n. 4) viene lievemente ridotto sul fronte strada per una profondità di mt. 2, in accoglimento di un'osservazione presentata al Progetto Preliminare;
- l'individuazione di quattro ambiti soggetti a Piani di Recupero siglati P.R. 3-4-5-6 (rif. n. 5-6-8 e 9) ove l'art. 29 N.d.A. di variante prevede, ad esclusione del P.R. 4, modesti incrementi volumetrici e reperimento spazi a servizi di tipo S4 (parcheggi) unitamente a norme edilizie che, pur favorendo il recupero delle strutture, rispettino la caratteristiche costruttive di zona;
- la presa d'atto e l'individuazione di quattro ambiti soggetti a Piani di Recupero (non costituenti Variante al PRGC) siglati P.R. 7 - 8 - 9 -10 non indicati nel Documento Programmatico ma individuati dall'Amministrazione Comunale con D.C.C. n. 3 del 27/01/2011 per gli ambiti P.R. 7 – 8 e con D.C.C. n. 5 del 30/04/2012 per gli ambiti P.R. 9 – 10, ai sensi dell'art. 27 legge 457/78 e s.m.i. come ammesso dall' 29 N.d.A. vigente;
- il cambio di classe e del tipo di intervento per due edifici, mappali 118 e 506, (rif. n. 7 e 12) con passaggio dalla classe 4 alla classe 5 più consona alle loro caratteristiche;
- la presa d'atto dell'attuazione del Piano di Recupero P.R.1 e dell'Ambito di Recupero A.R. 1 con stralcio delle norme attuali ed inserimento degli edifici esistenti in classe 5 (rif. n. 10 e 11).

Complessivamente si ha, per la zona R1 una riduzione (124.900 - 123.600) di 1.300 mq. di superficie territoriale con un incremento di 14 ab. teorici derivanti dagli ampliamenti di cubatura ammessi nei Piani di Recupero.

7.3 Aree R 2 da mantenere allo stato di fatto del Concentrico

Per le nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento, in comparazione, alla Tav. 7 – Concentrico - della Variante Strutturale unitamente alla Tav. 2 – Concentrico - di P.R.G.C. vigente ed all'art. 31 N.d.A vigente e modificato e/o integrato.

Le aree sono suddivise in R2 del Concentrico e R2A (area I.A.C.P.)

Per l'area R2A non sono previste modifiche.

Per l'area R2 del Concentrico si prevede:

- l'attuale area, ad ovest del Concentrico, cambia denominazione passando da R2 ad area di completamento R3, in quanto, come specificato appresso, comprende lotti liberi edificabili (rif. n. 16);
- l'ampliamento della perimetrazione in via S.Rocco per inglobare i fabbricati residenziali esistenti ed i terreni di pertinenza (rif. n. 52 e 53); la previsione di cui al numero 52 comporta il vincolo a verde privato per la zona a parco attorno ai fabbricati e l'ampliamento viario come richiamato al precedente punto 7.1

Complessivamente si ha, per la zona R2, una riduzione (83.850 - 78.430) di 10.420 mq. di superficie territoriale senza incremento di ab. teorici.

7.4 Aree R 3 di completamento del Concentrico

Per le nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento, in comparazione, alla Tav. 7 - Concentrico- della Variante Strutturale unitamente alla Tav. 2 – Concentrico - di P.R.G.C. vigente ed all'art. 32 N.d.A vigente e modificato e/o integrato.

Si rammenta che il PRG vigente inserisce, nella perimetrazione della R3, aree intercluse o marginali che sono considerate di riserva in quanto temporaneamente inedificabili e destinate all'edificazione futura mentre sono ammesse nuove costruzioni con intervento diretto sui lotti liberi individuati dal Piano; tale normativa è stata adottata anche per le modifiche operate dalla Variante Strutturale .

Per l'area R3 del Concentrico si prevede:

- l'ampliamento dell'area di completamento R3 che ingloba l'attuale area R2, posta ad ovest del Concentrico, come sopra specificato, e l'area posta tra

- la provinciale e la vicinale per Caramagna; in tale ambito sono individuati tre lotti liberi edificabili (rif. n. 16 e 17);
- l'inserimento di tre lotti liberi posti marginalmente a sud lungo la perimetrazione della R3, che quindi viene ampliata (rif. n. 19 – 37 e 39); l'intervento di cui al numero 37 comporta una limitatissima riduzione dell'area R1, come richiamato al precedente punto 7.2, poichè include due particelle libere della stessa proprietà;
 - l'inserimento di un lotto libero edificabile lungo la strada dei Gelsi con latistante un lotto libero di riserva inedificabile (rif. n. 43);
 - l'inserimento di due lotti edificabili non indicati nel Documento Programmatico, uno in via Regina Margherita (rif. n. 83) e l'altro in zona S. Antonio (rif. n. 82) che la Variante Parziale n. 7 aveva reso temporaneamente inedificabili per poter anticipare l'edificazione sui lotti di cui ai n. 42 e 44 previsti dal Documento Programmatico;
 - l'individuazione di un piccolo ambito edificabile, siglato H, in luogo dell'attuale spazio a servizi di tipo S3, tra via Artuffi e via Madonna dei Prati, la cui realizzazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato comportante la cessione dell'area a servizi di rispetto della ex cappella della Madonna dei Prati (rif. n. 45);
 - la ridefinizione dell'attuale lotto edificabile su via Martiri di Ceresole, consentito attualmente con intervento diretto, inserendolo nell'ambito siglato E, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato comportante la cessione di aree per parcheggio e viabilità (rif. n. 31);
 - l'ampliamento del lotto temporaneamente inedificabile già in area R3 fino alla prevista viabilità in continuazione di via S. Redegonda (rif. n. 35)
 - la trasformazione in edificabili di due lotti di terreno, attualmente inedificabili all'interno della R3, dei quali quello su via Martiri di Ceresole viene inserito nell'ambito siglato D, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato comportante la cessione dell'area della prevista strada (rif. n. 25 e 30);
 - l'ampliamento dell'area di completamento R3 dovuta a ripermimetrazione dell'area a nord del nucleo storico in adiacenza alla zona sportiva (rif. n. 34) che ingloba due ambiti, siglati F e G, soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato comportante la cessione di aree per la viabilità (rif. n. 32 e 33).

Vengono mantenute le caratteristiche edificatorie come risulta dall'esame comparato dell'art. 32 N.d.A di piano vigente e di variante.

Complessivamente si ha, per la zona R3 un incremento (304.240 - 260.110) di 44.130 mq. di superficie territoriale e (34.620 - 27.090) di 7.530 mq. di superficie fondiaria.

Nell'area, tenuto conto di quelli già insediabili col piano vigente, si passa complessivamente da 154 a 202 nuovi ab. teorici con un incremento di 48 ab. teorici.

7.5 Aree R 4 di nuovo impianto del Concentrico

Per le nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento, in comparazione, alla Tav. 7 – Concentrico - della Variante Strutturale unitamente alla Tav. 2 – Concentrico - di P.R.G.C. vigente ed all'art. 33 N.d.A vigente e modificato e/o integrato.

Le aree R4 sono le aree libere del Concentrico, contigue a quelle residenziali esistenti, da urbanizzare con opere facilmente collegabili a quelle comunali, ove il PRG vigente e la Variante Strutturale prevedono l'attuazione mediante PEC di iniziativa privata tendenti a recepire spazi a servizi, viabilità ecc.

Le aree sono suddivise in R4, R4A e R4B di PRG vigente cui vengono aggiunte, dalla Variante Strutturale, le nuove aree R4C e R4D.

Come stabilito nella Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico, la Variante Strutturale prende atto dell'attuazione dei PEC di via dei Roveri e su via Martiri di Ceresole (R4A – R4B); di quelli di vie S. Antonio, Avalle e Madonna dei Prati, nonché di buona parte dell'area in prossimità del macello privato, tutti ricadenti in zona R4, e mantiene per essi la normativa di PRG e/o le norme delle rispettive convenzioni stipulate.

Per le aree R4A e R4B non sono previste modifiche.

Per l'area R4 si prevede:

- una nuova zona su via Artuffi, in prossimità della cascina Commenda, ove è prevista la viabilità di penetrazione e la cessione di lotto a parcheggio S4 (rif. n. 41);
- una nuova zona su via Madonna dei Prati posta in prosecuzione dell'attuale R2, ove mediante PEC, oltre al reperimento di spazi a servizi di legge, è previsto l'allargamento di via Madonna dei Prati (rif. n. 49);
- una nuova zona adiacente il realizzato PEC di via S. Antonio, utilizzando parte della vasta area a servizi S3 di Piano vigente, la cui attuazione non è strategica per l'Amministrazione Comunale, ove mediante PEC, oltre al reperimento di spazi a servizi di legge, è prevista una viabilità ad anello collegante l'ambito in oggetto con via S. Antonio (rif. n. 51);

Vengono mantenute le caratteristiche edificatorie (indice territoriale 0,55 mc/mq e indice fondiario 0,70 mc/mq) come risulta dall'esame comparato dell'art. 33 N.d.A di piano vigente e di variante.

Complessivamente si ha, per la zona R4 un incremento (28.700 - 20.900) di 7.800 mq. di superficie territoriale.

Nell'area, tenuto conto di quelli già insediabili col piano vigente, si passa complessivamente da 96 a 131 nuovi ab. teorici con un incremento di 35 ab. teorici.

La Variante inserisce, in ampliamento della perimetrazione della zona R4 di PRG vigente, in prossimità di via Pautasso, un'area interclusa e/o marginale di riserva in quanto temporaneamente inedificabile e destinata all'edificazione futura racchiusa all'interno della nuova viabilità di Variante Strutturale (rif. n. 24).

Per la nuova area R4C si prevede:

- una zona su via Artuffi, inglobante anche un lotto attualmente edificabile in zona R3, ove l'edificazione è subordinata a PEC che deve prevedere la viabilità di penetrazione e la cessione di lotto a verde, gioco e sport S3 come indicato in cartografia, in previsione della realizzazione della nuova bocciofila (rif. n. 38); nella zona, al di fuori del PEC, è individuata un'area a verde privato confinante con il P.R. 5 del Nucleo Storico;
- una zona posta a sud-ovest del Concentrico ove la nuova edificazione è subordinata alla realizzazione della viabilità prevista ed al reperimento di nuovi servizi di tipo S3 e S4 come indicato in cartografia (rif. n. 29);
- una zona posta a sud del Concentrico, adiacente ed in prosecuzione di via S. Redegonda, ove la nuova edificazione è subordinata alla realizzazione della viabilità prevista ed al reperimento di nuovi servizi di tipo S4 come indicato in cartografia o, per pari superficie, lungo la viabilità di piano (rif. n. 36).

Viene mantenuto l'indice territoriale di 0,55 mc/mq mentre l'indice fondiario è di 0,90 mc/mq in considerazione della entità dei lotti liberi risultanti dopo la realizzazione delle urbanizzazioni previste e della cessione per spazi pubblici come specificato nelle integrazioni dell'art. 33 N.d.A.

Complessivamente si ha, per la zona R4C una nuova superficie territoriale di 32.300 mq.

Nella nuova area sono previsti 148 nuovi ab. teorici.

La Variante Strutturale inserisce una nuova area residenziale di nuovo impianto siglata R4D su via Madonna dei Prati in luogo di una zona produttiva industriale-artigianale di tipo P2A, attualmente in disuso, in contrasto con il contesto residenziale, da attuarsi con PEC che prevede l'ampliamento viario ed il reperimento di nuovi servizi di tipo S4 come indicato in cartografia o, per pari superficie, lungo la viabilità di piano (rif. n. 48).

L'indice territoriale, mediato tra il realizzato PEC di via S. Antonio e la volumetria media delle aree contermini di tipo R2 e R3, al fine di uniformare il nuovo insediamento residenziale con il contesto, è di 0,70 mc/mq (così aumentato dall'iniziale 0,65 in accoglimento di una osservazione al Progetto Preliminare)

mentre l'indice fondiario è di 0,90 mc/mq in considerazione della entità dei lotti liberi risultanti dopo la realizzazione delle urbanizzazioni previste e della cessione per spazi pubblici come specificato nelle integrazioni dell'art. 33 N.d.A.

Per l'area R4D la nuova superficie territoriale è di 5.300 mq. con la previsione di 32 nuovi ab. teorici.

Tutte le zone ed i lotti per residenza che la Variante Strutturale prevede in ampliamento delle perimetrazioni del PRG vigente, di cui ai precedenti punti, ricadono parzialmente all'interno dell'area agricola H mentre per la maggior parte all'interno dell'area agricola inedificabile di rispetto dell'abitato H1 che il Piano vigente salvaguarda per ampliamenti futuri dell'abitato.

I terreni agricoli interessati sono seminativi non irrigui e su di essi non esistono culture tipiche o specializzate.

7.6 Aree per interventi produttivi industriali - artigianali

Per le nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento, in comparazione, alle Tav. 6/A - Assetto Generale (parte sud del territorio comunale) -, Tav. 7 – Concentrico -, Tav. 8 - Fraz. Borretti - e Tav. 9 - Fraz. Cappelli - della Variante Strutturale unitamente alle Tav. 1/A - Assetto Generale (parte sud del territorio comunale) -, Tav. 2 – Concentrico -, Tav. 3 - Fraz. Borretti - e Tav. 4 - Fraz. Cappelli - di P.R.G.C. vigente, nonché agli art. 35, 36 e 37 N.d.A vigente e modificato e/o integrato.

Per il Concentrico si prevede:

- l'inserimento di un nuovo lotto, per presa d'atto di un'attività artigianale esistente in via Ricciardo, verso il cimitero, in area produttiva da mantenere in loco P1 (rif. n. 40);
- un modesto ampliamento dell'area produttiva P2A posta tra via Martiri di Ceresole e la nuova zona R4C di Variante Strutturale per presa d'atto della proprietà dell'azienda esistente (rif. n. 26);
lo stralcio di parte dell'area produttiva P2A posta tra via Artuffi e via Madonna dei Prati, ove esiste un'attività di deposito e recupero materiale derivante da demolizioni adiacente alla zona residenziale R2, per la quale la Variante Strutturale, come appresso specificato, prevede la rilocalizzazione in zona agricola H (rif. n. 66). Per l'area stralciata nelle norme di attuazione (art.36) è stata inserita una norma transitoria la quale prevede che l'attività di recupero di macerie derivanti dall'attività edilizia attualmente esercitata potrà essere mantenuta su tale terreno fino al 15 ottobre 2014, data di scadenza dell'iscrizione nel registro provinciale delle

imprese che effettuano il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi, prevista dal D. Lgs. 152/2006 e normative ad esso collegate. Oltre tale termine l'attività di cui sopra dovrà essere ricollocata su area apposita PIF ed il terreno in oggetto dovrà essere destinato ad area agricola;

- l'ampliamento di un'area produttiva esistente posta a nord del Concentrico, lungo la comunale del Pautasso, con variazione da P2A a P2B, la cui attuazione è soggetta a PEC prevedente la rettifica viaria ed il reperimento di servizi di tipo S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata (rif. n. 67);
- l'ampliamento dell'area produttiva di nuovo impianto P3 su terreni adiacenti alla zona di Piano lungo la comunale Carmagnola – Ceresole, da attuarsi mediante S.U.E. con l'ampliamento stradale ed il reperimento di spazi a servizi di tipo S5 sul fronte strada (rif. n. 22);
- un modesto ampliamento dell'area produttiva P3 per presa d'atto della proprietà dell'azienda OMLAT ivi insediata (rif. n. 23);
- lo stralcio di un piccolo lotto (mapp. 100 parte) marginale alla P3 non più funzionale ai PEC di attuazione (rif. n. 20);
- il reinserimento di appezzamenti di terreno (mapp. 127 e 350 parte – rif. n. 22) in area P3 che erano stati stralciati dalla Variante Parziale n. 7 intervenuta successivamente e quindi non indicato nel Documento Programmatico. In accoglimento di un'osservazione al Progetto Preliminare è stato anche reinserito parte del mappale n. 119 (stesso rif. n. 22) per una superficie territoriale di mq. 1798;
- un modesto ampliamento dell'area produttiva P3 esistente in via Bonissani (rif. n. 79), con limitata estensione di area R3 per inserimento del mapp.481 ad uso accesso privato al lotto P3 (rif. 81) a seguito di presa d'atto della proprietà dell'azienda ivi insediata non indicato nel Documento Programmatico in quanto, prima delle recenti indagini idrauliche, l'area risultava "stranamente" esondabile.

Per la fraz. Borretti si prevede:

- un modesto ampliamento di area produttiva esistente, nel Piano vigente ricadente in parte in zona impropria, con suo inserimento in area P2A (rif. n. 58);
- la variazione normativa da area P2B, prevedente l'intervento con PEC, ad area P2A prevedente l'intervento diretto, per attività da tempo esistente lungo la provinciale per Carmagnola (rif. n. 63).

Si rileva che la riduzione dell'area produttiva di tipo P2B prevista dal Documento Programmatico al n. 59 non viene attuata e quindi il lotto in oggetto mantiene l'estensione prevista dal PRG vigente.

Per la fraz. Cappelli si prevede:

- l'ampliamento dell'area produttiva P2B della ditta GAI, da tempo operante in zona, su terreni di proprietà, la cui attuazione è prevista come integrazione a PEC in corso (rif. n. 65). In accoglimento di un'osservazione al Progetto Preliminare è stata inserita nelle norme di attuazione (art. 36) la possibilità di raggiungere l'altezza di mt. 15 per il prossimo ampliamento dell'attività ivi insediata (Ditta Gai). Conseguentemente sono state altresì inserite norme inerenti l'inserimento paesaggistico dell'intervento in progetto.

Tutti gli oggetti di Variante Strutturale di cui al presente punto 7.5 riguardano attività produttive esistenti, ad eccezione dell'ampliamento dell'area P3 del Concentrico la cui estensione è sostanzialmente pari a quanto utilizzato con il Piano vigente.

Vengono mantenute le caratteristiche edificatorie di piano vigente (rapporto di copertura, altezze, ecc.) e vengono introdotti particolari costruttivi consoni alle zone d'intervento e criteri di mitigazione visiva come risulta dall'esame comparato degli art. 35, 36 e 37 art. 33 N.d.A di piano vigente e di variante.

Complessivamente si ha, per la zona P1 un incremento (12.900 - 11.300) di 1.600 mq. di superficie territoriale; per la zona P2A un incremento (76.030 - 67.180) di 8.850 mq. di superficie territoriale e (67.330 - 58.480) di 8.850 mq. di superficie fondiaria; per la zona P2B un incremento (205.300 - 181.900) di 23.400 mq. di superficie territoriale e (169.900 - 160.800) di 9.100 mq. di superficie fondiaria e per la zona P3 un incremento (110.938 - 84.440) di 26.498 mq. di superficie territoriale e (78.340 - 58.340) di 20.000 mq. di superficie fondiaria.

In totale nelle aree si ha, tenuto conto di quelli già insediati, un decremento di 17 ab. teorici per le P2A e P2B mentre viene mantenuto il valore stimato di 63 per la P3.

I nuovi abitanti teorici stimati derivano dalla possibilità normativa di realizzare max. due unità abitative per ogni impianto produttivo, cosa che si è raramente attuata nel corso di validità dello strumento urbanistico vigente.

7.7 Aree per attività specifiche

Per le nuove previsioni urbanistiche è opportuno fare riferimento, in comparazione, alle Tav. 6/A - Assetto Generale (parte sud del territorio comunale) - e Tav. 7 – Concentrico -, della Variante Strutturale unitamente alle Tav. 1/A - Assetto Generale (parte sud del territorio comunale) - e Tav. 2 – Concentrico - nonché ai nuovi art. 38 bis, 38 ter e 38quater N.d.A. e tabelle di zona allegate.

La Variante Strutturale, come già indicato nel Documento Programmatico e recepito dalla relativa Conferenza di Pianificazione, individua tre aree per attività specifiche che pur riportanti apparentemente le sigle e le campiture cartografiche simili alle zone produttive non rivestono comunque tali caratteristiche.

Esse sono:

- area P DC (ad uso impianto per la distribuzione di carburanti) che prende atto dell'area su cui già insiste un distributore di carburanti, ricadente in area H agricola di PRG vigente, ubicato ad ovest del Capoluogo lungo la provinciale n. 10 per il quale l'art. 38 bis ne regola, con un massimo, comprensivo dell'esistente, di 500 mq di superficie coperta, l'attività principale ed i relativi servizi accessori (rif. n. 15); l'area P DC ha una superficie territoriale di 2.720 mq.
- area P DE (ad uso deposito materiali ed attrezzature edili) che prende atto di un'area già utilizzata a deposito materiali ed attrezzature edili di una ditta locale, ricadente in area H agricola di PRG vigente, ubicata ad ovest del Capoluogo lungo la vicinale, nel tratto comunale, per Caramagna, per la quale l'art. 38 ter ammette un massimo di 200 mq. di superficie coperta, per locale uso deposito materiali ed attrezzature edili e ricovero macchine operatrici unitamente a particolari costruttivi consoni alla zona d'intervento e criteri di mitigazione visiva (rif. n. 14); l'area PDE ha una superficie territoriale di 6.800 mq.
- area P IF (ad uso deposito e materiali di demolizione) che individua un'area, ricadente in area H agricola di PRG vigente, ubicata a nord-ovest del Capoluogo lungo la vicinale Carmagnola-Ceresole d'Alba, di proprietà della ditta attualmente svolgente l'attività di recupero e frantumazione materiali edili derivanti da demolizioni nell'area P2A del Concentrico. Per tale area P.IF l'art. 38 quater ammette un massimo complessivo di 250 mq. di superficie coperta per locali uso deposito e impianto di frantumazione mobile unitamente a particolari costruttivi consoni alla zona d'intervento e criteri di mitigazione visiva (rif. n. 66); l'area P IF ha una superficie territoriale di 11.200 mq. e la sua attuazione è subordinata ad atto unilaterale per la cessazione di analoga attività nel Concentrico.

7.8 Aree agricole

Le aree in PRG vigente sono suddivise in area agricola H, comprendente le perimetrazioni dei Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale e dell'area di interesse paesistico-ambientale del Bosco dei Cantarelli, e l'area agricola inedificabile di rispetto del Concentrico H1, regolamentate dagli

art. 39, 40, 41 e 42 N.d.A di piano vigente modificati e/o integrati dalla Variante Strutturale.

La Variante Strutturale ripерimetra l'area agricola H a causa delle modifiche apportate ed incrementa, con nuova perimetrazione, l'area agricola inedificabile di rispetto del Concentrico H1 anche per garantire un "corridoio libero" per eventuale futuro tracciato della circonvallazione nord che la Variante Strutturale ha eliminato.

Nelle aree agricole si prevede:

- un modesto ampliamento del Nucleo Frazionale Rurale dei Borretti per presa d'atto di edificio esistente (rif. n. 61) e l'individuazione di un ambito, siglato I, ove gli interventi, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato comportante la cessione dell'area a servizi e per l'allargamento stradale come indicato in cartografia (rif. n. 60);
- l'individuazione di una nuova area agricola per attività agrituristica e florovivaistica H2, in località Madonna del Pilone (rif. n. 57), come indicato dal Documento Programmatico, regolamentata dal nuovo art. 41 bis delle N.d.A., la cui superficie territoriale è di 43.500 mq;
- l'individuazione di una nuova area agricola H3 comprendente tre perimetrazioni delle "aree della rete natura 2000" (siti di interesse comunitario -SIC-) facenti parte delle "peschiere e laghi di Pralormo" in ossequio ai Piani Territoriali sovraordinati (rif. n. 68), come indicato dal Documento Programmatico, regolamentate dal nuovo art. 41 ter delle N.d.A., la cui superficie territoriale è di 893.700 mq.

L'esame comparato delle allegate Tab. H – tabella riassuntiva superfici-abitanti della Variante Strutturale e del P.R.G.C. Vigente (aggiornato a Giugno 2012) specifica a livello di superfici e di abitanti teorici insediabili previsti, per ogni area e complessivamente, le modifiche (evidenziate in grassetto) della Variante Strutturale di cui alla soprastante trattazione.

7.9 Aree per servizi sociali a livello comunale per insediamenti residenziali

Per l'individuazione delle variazioni planimetriche degli spazi a servizi, richiamate nella precedente trattazione, oltre alle piccole nuove aree di tipo S3 (rif. n. 18), tra la provinciale n.10 e la vicinale per Caramagna, e di tipo S4 (rif. n. 32) lungo la perimetrazione del nucleo storico nel Concentrico e la nuova area S4 da destinare ad ampliamento parcheggio del cimitero nella fraz. Cappelli (rif. n. 64) è opportuno fare riferimento, in comparazione, alle Tav. 6/A - Assetto Generale (parte sud del territorio comunale) -, Tav. 7 – Concentrico -, Tav. 8 - Fraz. Borretti - e Tav. 9 -

Fraz. Cappelli - della Variante Strutturale unitamente alle Tav. 1/A - Assetto Generale (parte sud del territorio comunale) -, Tav. 2 – Concentrico -, Tav. 3 - Fraz. Borretti - e Tav. 4 - Fraz. Cappelli- di P.R.G.C. vigente, nonché alle allegate Tab. L – raffronto tra le aree previste per i servizi e gli standard di legge - della Variante Strutturale e del P.R.G.C. Vigente (aggiornato Giugno 2012).

Il P.R.G. vigente, per la verifica degli standard di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77, ha una capacità insediativa di 2.910 gli abitanti teorici calcolati, ai fini dei servizi, sulla base di 90 mc./ab.

La dotazione complessiva, pari a 139.992 mq. comporta un valore di 48,11 mq./abitante.

La Variante Strutturale, per la verifica degli standard di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77, prevede una capacità insediativa di 3.158 gli abitanti teorici calcolati, ai fini dei servizi, sulla base di 90 mc./ab.

La dotazione complessiva, pari a 135.425 mq., derivanti dalla conferma delle aree esistenti per l'istruzione (S1), la non modifica delle aree per attrezzature di interesse comune (S2) ed incrementi per le aree per parco, gioco e sport (S3) unitamente a quello per parcheggi pubblici (S4) comporta un valore di 42,88 mq./abitante inferiore al precedente ma comunque decisamente superiore agli standard di legge pari a 25,00 mq./abitante, come risulta dall'esame comparato delle allegate Tab. L – raffronto tra le aree previste per i servizi e gli standard di legge - della Variante Strutturale e del P.R.G.C. Vigente (aggiornato a Giugno 2012), ove le modifiche della Variante Strutturale di cui alla soprastante trattazione sono evidenziate in grassetto.

7.10 Aree a servizi per insediamenti produttivi

La Variante Strutturale prevede, in cartografia, la continuazione dell'area S5 della zona industriale-artigianale di nuovo impianto del Capoluogo (rif. n. 21) lungo l'ampliamento della comunale Carmagnola-Ceresole d'Alba e nell'ambito del PEC per la ditta CAMS lungo la rettifica della comunale del Pautasso (rif. n. 67), mentre per le aree restanti, al fine del soddisfacimento degli standard di legge, valgono le norme di Piano che ne prevedono il reperimento all'interno dei lotti di intervento nella proporzione del 10% della superficie fondiaria per le aree produttive esistenti e/o di riordino e completamento e del 20% della superficie territoriale per l'area di nuovo impianto.

Come risulta dall'esame comparato delle allegate Tab. L – raffronto tra le aree previste per i servizi e gli standard di legge - della Variante Strutturale e del

P.R.G.C. Vigente (aggiornato a Giugno 2012) ove le modifiche della Variante Strutturale di cui alla soprastante trattazione sono evidenziate in grassetto.

7.11 Le modifiche e/o integrazioni normative

Il Progetto Definitivo della Variante Strutturale mantiene, salvo che per le nuove zone, le denominazioni urbanistiche vigenti.

Le modifiche e/o integrazioni alle Norme di Attuazione sono riportate, per comodità di lettura, negli articoli costituenti l'intero fascicolo, come le modifiche alle Tabelle di Zona che sono riportate su tutte le tabelle.

Le modifiche e/o integrazioni alle Norme di Attuazione riguardano, oltre agli aspetti derivanti la precedente trattazione per le varie zone urbanistiche, anche la regolamentazione di aspetti quali gli impianti biogas, fotovoltaici, mitigazione visiva, tutela peschiere ecc. indicate in grassetto negli articoli di cui sopra.

Dall'esame comparato dei due fascicoli delle N.d.A – norme di attuazione e tabelle di zona oggetto di variante - di P.R.G.C. Vigente (aggiornato a Giugno 2012) e - norme di attuazione e tabelle di zona integrate e/o variate - della Variante Strutturale, è possibile verificare le parti eliminate, evidenziate con sfondo grigio, e quelle integrate e/o variate, interessanti anche le Tabelle di Zona, che sono evidenziate in grassetto.

8 ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Elaborati grafici:

TAV. 6	– ASSETTO GENERALE	SCALA 1:10.000
TAV. 6/A	– ASSETTO GENERALE (PARTE SUD DEL TERRITORIO COMUNALE)	SCALA 1:5.000
TAV. 6/B	– ASSETTO GENERALE (PARTE NORD DEL TERRITORIO COMUNALE)	SCALA 1:5.000
TAV. 7	– CONCENTRICO	SCALA 1:2.000
TAV. 8	– FRAZ. BORRETTI	SCALA 1:2.000
TAV. 9	– FRAZ. CAPPELLI	SCALA 1:2.000
TAV. 10	– NUCLEO STORICO	SCALA 1:1.000

Fascicoli:

RELAZIONE TECNICA

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA OGGETTO DI VARIANTE

comprendente tutto l'articolato ove le parti integrate e/o variate dalla Variante Strutturale delle Norme di Attuazione e delle Tabelle di Zona sono evidenziate con carattere in grassetto.

Elaborati da compararsi con gli identici di P.R.G.C. vigente elencati al precedente punto 5 della trattazione.

Elaborati geologici:

TAV. A	– SOVRAPPOSIZIONE DELLA ZONIZZAZIONE CON L'INDAGINE DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (Carta di sintesi - Circ.7/LAP/96)	SCALA :10.000
TAV. A1	– SOVRAPPOSIZIONE DELLA ZONIZZAZIONE CON L'INDAGINE DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (Carta di sintesi - Circ.7/LAP/96) (Parte Sud del territorio comunale)	SCALA :5.000
TAV. A2	– SOVRAPPOSIZIONE DELLA ZONIZZAZIONE CON L'INDAGINE DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELLA IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA (Carta di sintesi - Circ.7/LAP/96) (Parte Nord del territorio comunale)	SCALA :5.000

Relazione geologica

Carta dell'acclività

Carte geomorfologica e dei dissesti

Carta geologico - litotecnica

Carta geoidrologica

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Allegati (Schede rilevamento dei fenomeni dissestivi – Documentazione pozzi)

Verifiche di compatibilità idrogeologica - Schede delle aree oggetto di variante.

Si rileva che negli elaborati grafici della Variante Strutturale n°3 non viene prodotta la tavola in scala 1:25.000 in quanto le modifiche riguardano esclusivamente il territorio comunale senza ingerenze con i comuni limitrofi; le zone di confine di Ceresole d'Alba e dei comuni contermini sono comunque agricoli senza ingerenze reciproche; inoltre, alla data attuale, non è possibile reperire le zonizzazioni urbanistiche di tutti i comuni confinanti.

9 VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE DAL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

Le modifiche sopra descritte, apportate al P.R.G.C. vigente, qualificano la presente quale Variante Strutturale di cui all'art. 17 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto:

- non ha le caratteristiche di nuovo piano o di variante generale;
- non riguarda l'intero territorio comunale ma solo ridotte porzioni dello stesso;
- non modifica l'intero impianto strutturale del piano sia sotto l'aspetto urbanistico che normativo in quanto mantiene le definizioni, i metodi di calcolo, gli indici ed i parametri di riferimento per la capacità insediativa residenziale e produttiva;
- conferma il quadro dei dissesti del P.A.I.;
- rispetta quanto indicato nel processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Risultano pertanto applicabili le procedure per la pianificazione comunale previste dagli artt. 31bis e 31ter della L.R. 56/77 e s.m.i. come indicati dalla L.R. 26/01/2007 n. 1

10 VERIFICA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G .C. VIGENTE RIFERITO AL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Il dimensionamento del fabbisogno abitativo è valutato, sulla base pregressa al 31/12/1971, pari all'andamento degli ultimi 38 anni, al 2019 (decennio a partire dal 31.12.2009 data di base utilizzata dal Documento Programmatico per la Variante Strutturale al P.R.G) considerando i seguenti aspetti:

- andamento demografico;
- andamento del numero e della composizione dei nuclei familiari;
- accentramento della popolazione ed incremento derivante da nuovi posti di lavoro unitamente al fenomeno della terziarizzazione;
- fabbisogno abitativo in base alla capacità teorica residenziale realizzata.

Gli elementi quantitativi cui sono riferite le stime sono i seguenti:

data	abitanti residenti	incremento assoluto	variazione percentuale	numero famiglie	composizione. media ab/fam.
31/12/1971	1.711			456	3,75
31/12/2009	2.172	461	26,94%	844	2,57

1. Stima fabbisogno dovuto all'incremento demografico

Per il periodo considerato, pari a 38 anni, si registra un incremento medio decennale pari a $26,94 / 38 \times 10 = 7,09\%$.

Nell'ipotesi di progressione lineare relativa al tasso di crescita avremo una stima della popolazione al 2019 pari a 2.172 (abitanti al 31.12.2009) + 7,09% = + 154 abitanti.

2. Stima fabbisogno dovuto all'aumento di nuclei familiari.

Per il periodo considerato 1971 – 2009, si registra un decremento assoluto della composizione media del nucleo familiare pari a $(3,75 - 2,57) = 1,18$.

La composizione lineare dei dati, per l'arco temporale porta a:

- incremento numero famiglie al 2019 pari a $(844 - 456) / 38 \times 10 = 102$
- composizione media del nucleo familiare al 2019 pari a $(3,75 - 2,57) / 38 \times 10 = - 0,31$ abitanti in decremento per nucleo familiare con conseguente composizione media del nucleo familiare pari a $(2,57 - 0,31) = 2,26$ abitanti /famiglia

Tali valori determinano un aumento di $(102 \times 2,26) = 230$ abitanti.

3. Stima fabbisogno dovuto all'accentramento della popolazione e derivante da nuovi posti di lavoro unitamente al fenomeno della terziarizzazione.

La relazione del vigente PRG stimava per il fenomeno dell'accentramento della popolazione che valuta i prevedibili movimenti di popolazione all'interno del territorio comunale con incremento di popolazione nel concentrico nella misura dello 0,2% annuo, mentre per i nuovi posti di lavoro legava l'incremento di popolazione al 50% dell'incremento di superficie coperta delle nuove strutture produttive calcolate sulla base di 150 mq/addetto; non veniva fatta menzione all'erosione di volumetria residenziale per usi terziari (uffici, attività direzionali, commerciali ecc.).

Considerato che la permanenza nelle zone agricole, in tempi recenti, pare stabilizzato, che i nuovi posti di lavoro non possono più essere parametrati alla superficie delle attività produttive, mentre si è in presenza di potenziamento delle attività "terziarie" non solo per le tipiche ma anche come outsourcing della produzione si stima, in misura cautelare, un incremento di popolazione teorica pari al 1,5% annuo determinando al 2019 $(2.172 \times 1,5\% \times 10) = + 326$ abitanti.

Complessivamente, sulla base delle stime sopra descritte, il fabbisogno abitativo teorico risulta essere $(154 + 230 + 326) 710$ abitanti, cui devono sottrarsi gli abitanti teorici ancora insediabili sulle aree del Piano non utilizzate che si sono mantenuti nell'ambito della Variante Strutturale, che come sopra specificato risultano essere 96 abitanti determinando fabbisogno abitativo teorico aggiuntivo di Variante Strutturale di $(710 - 96) 614$ abitanti.

L'incremento al 2019 è dunque di 710 ab. complessivi che rispetto ai 2.296 (ab. esistenti al 31/12/2009 pari a 2.172 residenti + 124 saltuari) determina l'incremento del 30,92%

4. Stima di verifica del fabbisogno abitativo teorico in base alla capacità teorica residenziale realizzata nell'arco temporale dall'approvazione del PRG (che per uniformità viene assunto al 31/12/2000) e la data del 31/12/2009 base utilizzata dal Documento Programmatico.

Il Piano prevedeva in 579 l'incremento degli abitanti teorici ai quali si sottraggono i 96 abitanti teorici ancora insediabili derivanti dalla cubatura residenziale di risulta ottenendo $(579 - 96) 483$ abitanti.

L'incremento teorico annuale risulta essere $(483/9 \text{ anni}) 53,66$ abitanti/anno che con proiezione lineare al 2019 determina $(53,66 \times 10) 537$ abitanti ai quali debbono aggiungersi i 96 abitanti residui di Piano pari a 633 abitanti.

L'incremento risulta essere al 2019 di 633 ab che rispetto ai 2.296 (ab. esistenti al 31/12/2009 pari a 2.172 residenti + 124 saltuari) determina l'incremento del 27,57%.

Si rileva che la presente stima evidenzia una cubatura residenziale molto maggiore ai 120 mc. per abitante in quanto l'incremento reale è stato solo di (2296 - 2141) 155 abitanti, infatti la tipologia tipica di zona è data da edifici uni o bifamiliari non certo condominiali.

Sulla base dei valori di riferimento il Documento Programmatico stimava che la volumetria residenziale necessaria per soddisfare il fabbisogno potesse variare tra un minimo di (633 ab. teorici insediabili x 120 mc./ab.) mc. 75.960 ed un massimo di (710 ab. teorici insediabili x 120 mc./ab.) mc 85.200 e con un incremento medio degli abitanti teorici di (710 + 633/2) 672.

In riferimento a quanto sopra e tenuto conto di quanto verbalizzato nelle sedute della Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico, cui il presente Progetto Definitivo dà attuazione, e degli ulteriori oggetti introdotti, la Capacità Insediativa Teorica aggiuntiva (vedi Tab. H – tabella riassuntiva superfici-abitanti -) risulta essere di 646 ab. teorici insediabili complessivi.

Deducendo quelli teoricamente ancora insediabili in aree di piano vigente si ottengono (646 totali - 96 ancora insediabili) 550 ab. teorici insediabili con le modifiche/integrazioni della Variante Strutturale, cui corrisponde una volumetria aggiuntiva di (550 ab. teorici insediabili x 120 mc./ab.) mc. 66.000.

11 RAPPORTO TRA IL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N° 3 AL P.R.G.C. E LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Con D.C.C. n. 15 in data 21/04/2009, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della Decreto Legislativo n. 114 del 31/03/1998 nonché dell'art. 4, comma 1, della Legge Regionale n. 28 del 12/11/1999 il Comune di Ceresole d'Alba ha approvato i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita.

Con tale atto l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto nel capoluogo una zona di addensamento storico rilevante A1, coincidente con il centro storico e parte delle adiacenti zone urbanistiche, e una localizzazione urbana non addensata L1 effettuata in sede di procedimento autorizzativo per media struttura di vendita.

Altre eventuali medie strutture di vendita saranno ammesse solo in sede di procedimento autorizzativo ove sia possibile riconoscere zone d'insediamento commerciale di tipo L1.

Al di fuori di queste zone sarà ammesso solo l'esercizio di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) nelle aree ove il P.R.G. consente la destinazione commerciale.

Gli elaborati della Variante Strutturale n. 3 riportano l'individuazione cartografica dell'addensamento A1 e della localizzazione L1 approvati con la deliberazione sopra citata, mentre nelle norme di attuazione viene inserito un articolo specifico inerenti la materia commerciale, che ripropone i Criteri già approvati dal Comune.

Pertanto la presente Variante strutturale n. 3 è coerente con i Criteri di programmazione commerciale attualmente approvati dal Comune, fermo restando che è successivamente intervenuta una più recente normativa regionale sul commercio con la D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012. Qualora si rendesse necessario un adeguamento a quest'ultima normativa regionale, si interverrà in seguito con un'apposita Variante al PRGC.

12 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C. CON IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

La Legge 183/89, "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo", ha definito finalità, soggetti, strumenti e modalità d'azione della pubblica amministrazione in materia di difesa del suolo.

Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) adottato definitivamente dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Po il 26/4/ 2001 "consolida e unifica la pianificazione di bacino per l'assetto idrogeologico: esso coordina le determinazioni assunte con i precedenti stralci di piano e piani straordinari apportando in taluni casi le precisazioni e gli adeguamenti necessari a garantire il carattere interrelato e integrato proprio del piano di bacino".

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) delimita inoltre le aree di alveo, le sedi delle correnti di piena (fasce fluviali) individuando tre tipologie di fasce fluviali:

- Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione d'alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;
- Fascia d'esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione d'alveo interessata da inondazione al verificarsi dell'evento di piena di riferimento. Con l'accumulo temporaneo in tale fascia di parte del volume di piena si attua la laminazione dell'onda di piena con riduzione delle portate di colmo;
- Area d'inondazione per piena catastrofica (Fascia C), costituita dalla porzione di territorio, esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quelli di riferimento.

Si rammenta, tuttavia, che l'allegato uno della D.G.R. n°45-6656 del 2002, che detta indirizzi procedurali rivolti ai Comuni sull'adeguamento della strumentazione urbanistica al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), è sostituito dall'allegato A della D.G.R. n°2-11830 del 2009.

In quest'allegato A, nella Capitolo 2 "Ricadute del PAI in materia urbanistica", si impone ai comuni la verifica di compatibilità delle previsioni del proprio strumento urbanistico vigente con le condizioni del dissesto e del rischio esistenti sul territorio e, ove se ne verifichi la necessità, l'adeguamento dello stesso e, conseguentemente, la trasposizione degli studi svolti a scala locale nei contenuti del PAI.

Il Comune di Ceresole d'Alba, nell'allegato del D.G.R. n°63-5679 del 25/03/2002, era stato inserito nell'elenco dei comuni esonerati dall'adeguamento al PAI, pertanto le relazioni e cartografie "geologiche" di piano approvate con D.G.R. n. 16-1637 in data 11/12/2000, tuttora valide, devono essere integrate/aggiornate a seguito di studi specifici di adeguamento al P.A.I.

Da quanto esposto ne discende che l'adeguamento al P.A.I. ha comportato la predisposizione da parte del Comune di Ceresole D'Alba di tutte le analisi geologico-tecniche ed idrauliche che individuano sull'intero territorio comunale il quadro dei dissesti in atto.

Questi elementi di conoscenza, riportati nella "relazione geologica" hanno permesso l'elaborazione della "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" rispetto alle quali devono essere "misurate" e conformate le scelte della Variante Strutturale.

Lo studio è stato svolto in ottemperanza ai disposti della L. R. n°56 del 05/12/1977 (art. 14 comma 2b), così come modificata dalla L. R. n°1 del 26/01/2007, della Circ. P.G.R. n°16/URE del 18/07/ 1989, della Circ. P.G.R. n° 7/LAP dell'08/05/1996 e della relativa Nota Tecnica Esplicativa del dicembre 1999, della D.G.R. n°45-6656 del 15/07/2002 e della D.G. R. n°2-11830 del 28/07/09 che riguarda la sostituzione degli allegati 1 e 3 della D.G.R. n°45-6656, con documenti maggiormente dettagliati e aggiornati.

Con comunicazione in data 25/03/2011 prot. 24648 DB14/20 il Comune di Ceresole d'Alba acquisiva il parere favorevole sulle indagini geologiche da parte del Settore Prevenzione territoriale del rischio geologico necessario per l'adozione del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 3 al P.R.C.G.

Il Progetto Preliminare della Variante Strutturale ha recepito quanto sopra esposto riportando nella cartografia le fasce di rispetto dai corsi d'acqua (classe IIIA Eb ed Ee) per quelli oggetto di studio lasciando quella vigente (100 mt.) per quelli non oggetto di studio, inserendo la fascia di rispetto (200 mt.) dal pozzo di captazione in località Maghini, nel PRG vigente non riportata, ed elaborando la Tav. A - sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (carta di sintesi - Circ. 7/LAP/96) ove la zonizzazione geologico-tecnica è sovrapposta a quella urbanistica.

La normativa di piano, all'art. 19/20, recita che la Variante fa espresso riferimento alle perimetrazioni, classificazioni e normative operate dal geologo ai sensi della Circ. 7/LAP/96. Per gli interventi sul territorio e nelle singole aree normative si richiamano pertanto le limitazioni e modalità di intervento derivanti da detta classificazione e le ulteriori specificazioni fornite dagli elaborati di indagine

geologico-tecnica, da considerarsi come parte integrante delle prescrizioni normative della Variante Strutturale.

Pertanto gli elaborati idro-geologici costituiscono parte integrante e sostanziale della Variante Strutturale comprese le Schede delle Aree di Variante che "geologicamente" inquadrano le zone in oggetto ed indicano le indagini da eseguirsi. Nell'art. 19/20 delle norme di attuazione vengono riportate le prescrizioni che disciplinano gli interventi in relazione alle classi di rischio in cui è diviso il territorio comunale.

13 VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C

Il Comune di Ceresole d'Alba è dotato di Piano di Classificazione Acustica (fase 4), approvato con D.C.C. n. 25 in data 27/09/2004, ai sensi dell'art. 6 della Legge 447/1995, dell'art. 5 della Legge Regionale 52/2000 e DGR 06/08/2001 n. 85-3802.

Il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C. rispetta la Relazione di Compatibilità Acustica costituente parte integrante e sostanziale della Variante stessa.

14 VERIFICA DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N° 3 AL P.R.G.C CON IL RAPPORTO AMBIENTALE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

In sede di Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico è emersa l'opportunità, accolta dall'Amministrazione Comunale, per i contenuti previsti per la Variante Strutturale n. 3, di proseguire l'iter del procedimento di VAS con la elaborazione del relativo Rapporto Ambientale.

Gli elaborati del Rapporto Ambientale sono stati adottati dal Comune contestualmente al Progetto Preliminare della Variante, quindi sono stati inviati agli Enti facenti parte della Conferenza di pianificazione ed ai soggetti con competenze in materia ambientale, per l'espressione dei relativi pareri ed osservazioni, come previsto dalle procedure della L.R. n. 1/2007.

Nell'allegato 2 al termine della relazione illustrativa sono riportati i pareri e le osservazioni pervenute al Progetto preliminare controdedotto ed al Rapporto Ambientale e le conseguenti determinazioni del Comune di Ceresole d'Alba, le quali hanno recepito integralmente nel Progetto definitivo della Variante e nel Rapporto ambientale i pareri espressi nella Conferenza di Pianificazione.

L'Organo Tecnico Comunale competente per la VAS ha espresso parere motivato positivo di compatibilità ambientale della Variante strutturale n. 3 al PRGC vigente, corredata del Rapporto ambientale, Sintesi non tecnica e Programma di monitoraggio, con l'osservanza dei pareri formulati dalla Regione Piemonte e dalla Provincia di Cuneo, nonché delle considerazioni espresse da parte dell'ARPA.

Il recepimento dei suddetti pareri ha comportato le modifiche agli elaborati della Variante descritte in modo dettagliato nell'allegato 2 al termine della presente relazione illustrativa. Inoltre sono state apportate modifiche agli elaborati inerenti la Valutazione Ambientale Strategica, ai quali si rimanda per la valutazione delle stesse modifiche.

Il Progetto Definitivo, relativamente alle scelte urbanistiche, non contrasta con le risultanze del Rapporto Ambientale.

Specificatamente il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3, non prevedendo alcun intervento all'interno ed in prossimità delle aree classificate come siti di interesse comunitario (S.I.C.), è coerente con la Valutazione di Incidenza del Piano su tali zone.

15 VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C. CON LA PROGRAMMAZIONE E LA NORMATIVA SOVRAORDINATA

La trattazione verifica, per sommi capi, il non contrasto e la coerenza di quanto il presente Progetto Definitivo prevede per la Variante Strutturale con la programmazione e la normativa sovraordinata.

15.1 Il Piano Territoriale Regionale

All'avvio dell'iter della Variante la Regione Piemonte era dotata del Piano Territoriale Regionale approvato con D.C.R. n. 388-9126 del 19 giugno 1997. Tale P.T.R. individua i caratteri territoriali e paesistici e definisce gli indirizzi di governo del territorio evidenziando le aree di successivo approfondimento e di trasformazione a livello locale.

Ai fini della presente trattazione assumono particolare importanza la:

- Carta dei caratteri territoriali e paesistici;
- Carta degli indirizzi di governo del territorio.

Il territorio del Comune di Ceresole d'Alba è classificato come area "interstiziale" evidenziante, nella carta dei caratteri territoriali e paesistici, soltanto una zona boscata a nord-est del territorio (sistema del verde), peraltro già recepita nel Piano vigente con l'Area di Interesse Paesistico-Ambientale del bosco dei Cantarelli, confermata con il Progetto di Variante, mentre la carta degli indirizzi di governo del territorio fotografa solo l'aspetto morfologico senza indicazioni.

Il nuovo Piano Territoriale Regionale è stato approvato in via definitiva con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, mentre è entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R. (n. 32 del 11/8/2011), quindi successivamente all'adozione del Progetto preliminare della Variante strutturale n. 3 al PRGC. Dalla data di adozione del nuovo P.T.R. hanno trovato applicazione le misure di salvaguardia alle indicazioni definite dall'articolo 46 delle norme di attuazione del piano stesso. Le norme dell'articolo 46, modificate in conseguenza della deliberazione di adozione del successivo Piano Paesaggistico Regionale, hanno stabilito che fino all'entrata in vigore del nuovo P.T.R. sono operanti le disposizioni di quello vigente approvato nel 1997 e che le disposizioni relative ai caratteri territoriali e paesistici riportate in alcuni articoli continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, in aggiunta alla salvaguardia dello stesso P.P.R.

In definitiva quindi le previsioni del Progetto preliminare della Variante strutturale n. 3 dovevano risultare coerenti e non in contrasto con i contenuti del Piano Territoriale Regionale allora vigente e con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale entrate in vigore in misura di salvaguardia a seguito della sua adozione.

Come si è detto con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011 la Regione ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale con la relativa Valutazione Ambientale Strategica, che non ha modificato il quadro di coerenza della Variante con la pianificazione territoriale regionale.

Il nuovo Piano territoriale regionale ha per oggetto:

- la predisposizione di un Quadro di riferimento strutturale, contenente le analisi relative ai caratteri socioeconomici, alle potenzialità e alle criticità dei diversi territori regionali;
- la definizione degli obiettivi strategici per lo sviluppo socioeconomico del territorio regionale, anche con riferimento ai principali poli di sviluppo;
- la definizione degli indirizzi per la pianificazione/programmazione degli enti di livello inferiore (province, comuni, comunità montane) al fine di garantirne la rispondenza alle politiche di governo del territorio regionale.

Per il perseguimento degli obiettivi fissati, il PTR individua cinque strategie, per ciascuna delle quali detta disposizioni per gli strumenti di pianificazione territoriale che ai vari livelli concorrono alla loro attuazione ed al perseguimento degli obiettivi, mediante indirizzi, direttive e prescrizioni:

- Riqualficazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
- Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
- Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
- Ricerca, innovazione e transizione produttiva
- Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

L'articolazione territoriale del P.T.R. definisce gli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT), finalizzati a garantire un efficace governo delle dinamiche di sviluppo dei diversi territori regionali, nel rispetto dei loro caratteri culturali ed ambientali. Essi comprendono un insieme di Comuni gravitanti su di un centro urbano principale e costituiscono ambiti ottimali per costruire processi e strategie di sviluppo condivise.

Le norme di attuazione del P.T.R. includono Ceresole d'Alba nell'ambito di integrazione territoriale "AIT 25 – ALBA", di cui si riportano qui gli indirizzi.

AIT 25 - Alba	
Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio paesaggistico e storico-architettonico (centri storici di Alba, La Morra, Monforte, Pollenzo, castelli). Messa in sicurezza idraulica della fascia fluviale del Tanaro e del Belbo. Riduzione delle emissioni inquinanti; prevenzione del rischio idrogeologico nelle aree collinari soggette a dissesti. Governo delle superfici boscate seminaturali dell'alta Langa e delle fasce fluviali e gestione dei residui vegetali per impianti di cogenerazione. Controllo della dispersione urbana e forte regolazione degli interventi nelle aree collinari e nel periurbano di Alba. Realizzazione di APEA nell'area di Alba. Completamento dell'autostrada Asti-Cuneo. Potenziamento in funzione para-metropolitana della ferrovia Alba-Bra-Torino, Bra-Mondovì e Bra-Cavallermaggiore-Cuneo. Potenziamento di Alba come polo per la formazione scolastica superiore ed universitaria nel settore viti-vinicolo ed enologico, veterinario, turistico, alberghiero e come polo ospedaliero integrato con l'AIT di Bra.
Risorse e produzioni primarie	Alba come uno dei tre poli principali (assieme ad Asti e Canelli) della produzione vitivinicola del sistema Langhe-Monferrato e dei servizi connessi: commerciali, logistici, di ricerca, formazione (secondaria e superiore a Pollenzo) e trasferimento tecnologico. Una strategia da perseguire anche con riferimento ad altre produzioni tipiche dell'intera area collinare meridionale, come formaggi, frutta (Canale) nocciole e tartufi. Integrazione della zootecnia con il sistema cuneese.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Interventi sulle condizioni di contesto a sostegno delle rilevanti presenze industriali nei settori alimentare, tessile-abbigliamento-moda e gomma.
Turismo	Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico, monumentale, archeologico e paesaggistico, integrata con enogastronomia, prodotti tipici locali, manifestazioni fieristiche e culturali e congressi; organizzata in circuiti collegati con quelli dei vicini AIT di Bra, Asti, Canelli e Acqui e con l'area della candidatura Unesco. Potenziamento di Alba come polo fieristico.

In particolare l'articolo 31 del nuovo Piano Territoriale Regionale individua gli indirizzi e le direttive per il contenimento dell'uso del suolo attraverso politiche di tutela e salvaguardia. Il comma 3 indica gli indirizzi a cui deve attenersi la pianificazione locale nella definizione delle politiche di trasformazione del suolo. Nel paragrafo "Direttive" il comma 8 individua i criteri mediante i quali il Piano Territoriale Regionale definisce le soglie massime di consumo del suolo, mentre il successivo comma 9 fissa le direttive a cui deve attenersi la pianificazione locale al fine di contenere il consumo dello stesso.

Il comma 10 dello stesso articolo recita testualmente: *"In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente"*. Peraltro va tenuto presente che l'articolo 3 (Caratteri della normativa), comma 2, dello stesso P.T.R. stabilisce che *"Le direttive costituiscono disposizioni vincolanti, ma non immediatamente precettive, la cui attuazione comporta l'adozione di adeguati strumenti da parte dei soggetti della pianificazione territoriale, settoriale e della programmazione che sono tenuti al recepimento delle stesse, previa puntuale verifica. Eventuali scostamenti devono essere motivati ed argomentati tecnicamente"*.

Come si è detto il Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 3 del PRGC di Ceresole d'Alba è stato adottato precedentemente all'entrata in vigore delle Norme di Attuazione del nuovo Piano Territoriale Regionale, contenenti appunto l'articolo 31 relativo al contenimento del consumo di suolo, che inserisce la soglia del 3% sopra richiamata.

Pur considerando l'eventualità che le norme del nuovo P.T.R. possano non essere applicate alla Variante strutturale n. 3, si è ritenuto opportuno esaminare la conformità della stessa Variante con il comma 10 dell'articolo 31 del Piano Territoriale Regionale, e cioè valutare le reali previsioni di incremento del consumo di suolo per ogni quinquennio rapportate alla soglia massima del 3% della superficie urbanizzata. Dalle misurazioni effettuate ne è derivato che la percentuale di incremento del consumo di suolo ad uso insediativo, per ogni quinquennio, dovuto alle scelte effettuate dalla Variante n. 3 rispetta la soglia del 3% della superficie urbanizzata esistente.

In conclusione il presente Progetto definitivo della Variante Strutturale n. 3 risulta coerente con le indicazioni emergenti dal Piano Territoriale Regionale.

15.2 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte è stato adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 53-11975 del 04/08/2009.

Il P.P.R. individua i beni paesaggistici, le componenti paesaggistiche, la rete ecologica, storica ecc. cui deve confrontarsi, sotto l'aspetto tutelativo e valorizzativo, la pianificazione locale.

Ai fini della presente trattazione assumono particolare importanza la:

- Tavola dei beni paesaggistici nella quale sono evidenziate le zone boscate, come richiamate al punto precedente e l'idrografia (rii).
- Tavola delle componenti paesaggistiche.
- Tavola della rete ecologica, storico-culturale e fruitiva riportante, tra l'altro i siti di Interesse Comunitario (SIC) delle Peschiere e Laghi di Pralormo.

Il presente Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3 è coerente con le indicazioni emergenti dal Piano Paesaggistico Regionale, in quanto, come da precedente trattazione, evidenzia gli approfondimenti delle analisi idrauliche, perimetra in cartografia i siti di Interesse Comunitario (SIC) delle Peschiere e Laghi di Pralormo, mentre per i restanti aspetti non si prevedono ipotesi progettuali in contrasto.

15.3 Il Piano Territoriale Provinciale

Il Piano Territoriale Provinciale è stato predisposto ai sensi degli artt. 7 - 9 ter della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.; è stato adottato dalla Provincia di Cuneo con provvedimento n. 52, in data 05/09/2005, divenuto esecutivo il 17 ottobre 2005, ed è stato approvato, con modifiche, integrazioni e precisazioni, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 247-8817 del 17/16/2009.

Il PTP ha come obiettivo la definizione degli indirizzi generali di assetto del territorio, mediante la verifica e l'integrazione degli strumenti di programmazione settoriale e locale cui rimanda il Piano Territoriale Regionale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese.

Ai fini della presente trattazione assumono particolare importanza la:

- Carta dei caratteri territoriali e paesistici;
- Carta degli indirizzi di governo del territorio.

Rispetto le indicazioni di cui sopra, sostanzialmente, nulla è aggiunto ai due strumenti di pianificazione sovraordinati (Piano Territoriale Regionale e Piano Paesaggistico Regionale) pertanto si rimarca che il presente Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 3 è coerente con le indicazioni emergenti dal Piano Territoriale Provinciale.

15.4 La “buffer zone” della candidatura UNESCO dei “Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte”

Nel corso dei lavori della Conferenza di Pianificazione per il Documento Programmatico il funzionario regionale ha invitato il Comune a “tener presente che una piccola parte del territorio comunale (a sud-est) rientra nella “buffer zone” della candidatura Unesco”.

L'amministrazione comunale prende atto della perimetrazione di cui alla D.G.R. 16/03/2010 n. 87-13582 che interessa marginalmente il territorio comunale relativamente alle zone limitrofe alle località Roggeri e Donati, ma considerato che la “core zone” dell'arneis pare non più inserita nella candidatura Unesco rispetto alla quale la “buffer zone” aveva valore di “area filtro territoriale” e stante l'incertezza per l'accoglimento di quanto proposto, ritiene di non inserire tale perimetrazione nel Progetto della Variante Strutturale n. 3, ritenendo più opportuno adeguarsi eventualmente con variante successiva all'accoglimento della candidatura Unesco.

Si rileva comunque che il Progetto Definitivo della Variante Strutturale non prevede alcuna modifica in zona confermando l'attuale zonizzazione agricola di PRGC vigente.

ALLEGATO 1

P.R.G.C. VIGENTE

(D.G.R. n. 16-1637 del 11/12/2000 come aggiornato al Giugno 2012)

TAB H - TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI – ABITANTI

TAB L - RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI
E GLI STANDARD DI LEGGE

VARIANTE STRUTTURALE N°3 AL P.R.G.C. VIGENTE

TAB H - TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI – ABITANTI

TAB L - RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI
E GLI STANDARD DI LEGGE

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI - ABITANTI

AREA	SUP.TERR.LE mq.	SUP.FONDIAR. mq.	IND. EDIF. mc/mq	ABITANTI ESISTENTI	ABITANTI PREVISTI		ABITANTI TOTALI	
					(1)	(2)	(1)	(2)
R 1	124.900		ATTUALE	193	27*	36*	220	229
R 2	83.850		ATTUALE	322			322	322
R2A	7.200		ATTUALE	29			29	29
R 3	260.110	27.090	0,70/0,90(3) 0,40(4)/0,70 TER.LE(5)	712	154	204	866	920
R 4	20.900		0,55 TER.LE	-	96	128	96	128
R 4A (a)	36.400		0,55 TER.LE	-	164	218	164	218
R 4B (b)	(b) 5.900		0,55 TER.LE	-	22	29	22	29
P 1	11.300	11.300		5	-	-	5	5
P 2 A	67.180	58.480		17	18	24	35	41
P 2 B	181.900	160.800		12	35	46	47	58
P 3	84.440	58.340		-	63	84	63	84
P M	1.600	1.600		-	-	-	-	-
H	35.391.860		0,001-0,06	525	-	-	525	525
NUCLEI FRAZIONALI RURALI	240.000		0,001-0,06	314	-	-	314	314
H 1	532.460		0,001-0,06	12	-	-	12	12
TOTALI	37.050.000			2.141	579	769	2.720	2.910

Note:

(1) 1 ab = 120 mc

(2) 1 ab = 90 mc per verifica standards

* Incremento derivante da interventi in ambiti di S.U.E.

(3) Per lotto siglato con lett A di cartografia

(4) Per lotto siglato con lett B di cartografia

(5) Per lotto siglato con lett C di cartografia

(a) P.E.C. in corso

(b) P.E.C. in corso (cubatura ed abitanti calcolati per 4800 mq.)

Abitanti esistenti 2.141 (2.056 residenti + 85 saltuari)

INCREMENTO ABITANTI 579 = 27,04 %

Tab. L

RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI E GLI STANDARD DI LEGGE

I° Aree per servizi sociali a livello comunale negli insediamenti residenziali.

abitanti totali n° 2.720

La verifica viene effettuata considerando 2.910 abitanti totali (1 ab = 90 mc)

	Standards di legge		Progetto	
a) Aree per l'istruzione	(5)	14.550	(6,11)	17.777
b) Aree per attrezzature di interesse comune	(5)	14.550	(5,21)	15.173
c) Aree per parco, gioco e sport	(12,5)	36.375	(28,47)	82.850
d) Aree per parcheggi pubblici	(2,5)	7.275	(8,32)	24.192 (a)
TOTALI	(25,0)	72.750	(48,11)	139.992

(a) mq. 4.997 per standard al servizio delle aree produttive esistenti

II° Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi.

Per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, superficie pari al 20 % della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ed al 10 % della superficie fondiaria per aree produttive esistenti e/o di riordino e completamento.

Area	Superficie Fondiaria	Standard di legge	Progetto
PM	1.600	160	160
P1	11.300	1.130	1.130
P2 A	58.480	5.848	5.848
P2 B	160.800	16.080	16.080
TOTALI	232.180	23.218 (10 %)	23.218 (1)

Area	Superficie Territoriale	Standard di legge	Progetto
P3	84.440	16.888 (20 %)	17.860 (2)

(1) mq. 12.024 min. da reperire in loco; mq. 6.197 in area S5 e mq. 4.997 in S4

(2) mq. 8.172 min. da reperire nell'ambito dei P.E.C.; mq. 8.860 in area S5 ; mq. 828 min. in area S4 del P.E.C. di via Bonissani del Concentrico

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI - ABITANTI

AREA	SUP.TERR.LE mq.	SUP.FONDIAR. mq.	IND. EDIF. mc/mq	ABITANTI ESISTENTI	ABITANTI PREVISTI		ABITANTI TOTALI	
					(1)	(2)	(1)	(2)
R 1	123.600		ATTUALE	193	41*	54*	234	247
R 2	78.430		ATTUALE	266			266	266
R2A	7.200		ATTUALE	29			29	29
R 3	304.240	34.620	0,70FOND. 0,90FOND.(3) 0,40FOND.(4) 0,70TERR.(5)	787	202	269	989	1056
R 4	28.700		0,55 TERR. 0,70 FOND	10	131	175	141	185
R 4A (a)	36.400		0,55 TERR.	164	-	-	164	164
R 4B (a)	5.900		0,55 TERR.	22	-	-	22	22
R 4C	32.300		0,55 TERR. 0,90 FOND.	-	148	197	148	197
R 4D	5.300		0,70 TERR. 0,90 FOND.	-	32	40	32	40
P 1	12.900	12.900		5	-	-	5	5
P 2 A	76.030	67.330		27	8	11	35	41
P 2 B	205.300	169.900		5	28	37	33	42
P 3	110.938	78.340		-	63	84	63	84
P M	1.600	1.600		-	-	-	-	-
P DC	2.720			-	-	-	-	-
P DE	6.800			-	-	-	-	-
P IF	11.200			-	-	-	-	-
H	33.794.582		0,001-0,06	442	-	-	442	442
NUCLEI FRAZIONALI RURALI	241.000		0,001-0,06 (6)	314	-	-	314	314
H 1	1.027.660		0,001-0,06	21	-	-	21	21
H 2	43.500		0,001-0,06	3	-	-	3	3
H 3	893.700		0,001-0,06	4	-	-	4	4
TOTALI	37.050.000			2.296	649	862	2.945	3158

Note:

(1) 1 ab = 120 mc

(2) 1 ab = 90 mc per verifica standards

* Incremento derivante da interventi in ambiti di S.U.E.

(3) Per lotto siglato con lett A di cartografia

(4) Per lotto siglato con lett B di cartografia

(5) Per lotti, soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, siglati con lett C-D-E-F-G-H di cartografia

(6) Lotto siglato con lett I di cartografia soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato

(a) P.E.C. attuato

Abitanti esistenti 2.296 (2.172 residenti + 124 saltuari)

INCREMENTO ABITANTI TEORICI 649 (96 di risulta in piano vigente + 553 aggiuntivi in variante)

RAFFRONTO TRA LE AREE PREVISTE PER I SERVIZI E GLI STANDARD DI LEGGE

I° Aree per servizi sociali a livello comunale negli insediamenti residenziali.

abitanti **teorici** totali n° **2.945**

La verifica viene effettuata considerando **3.158** abitanti **teorici** totali (1 ab = 90 mc)

	Standard di legge		Progetto	
a) Aree per l'istruzione	(5)	15.790	(1,86)	5.880
b) Aree per attrezzature di interesse comune	(5)	15.790	(4,80)	15.173
c) Aree per parco, gioco e sport	(12,5)	39.475	(26,58)	83.950 (a)
d) Aree per parcheggi pubblici	(2,5)	7.895	(9,63)	30.422 (b) (c)
TOTALI	(25,0)	78.950	(42,88)	135.425

(a) mq. 9.910 per standard al servizio delle aree per l'istruzione

(b) mq. 617 per standard al servizio delle aree per attrezzature di interesse comune

(c) mq. 2.097 per standard al servizio delle aree produttive esistenti

II° Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi.

Per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, superficie pari al 20 % della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti ed al 10 % della superficie fondiaria per aree produttive esistenti e/o di riordino e completamento.

Area	Superficie Fondiaria	Standard di legge	Progetto
PM	1.600	160	160
P1	12.900	1.290	1.290
P2 A	67.330	6.733	6.733
P2 B	169.900	16.990	16.990
TOTALI	251.730	25.173 (10 %)	25.173 (1)

Area	Superficie Territoriale	Standard di legge	Progetto
P3	110.938	22.188 (20 %)	22.800 (2)

(1) mq. 13.979 min. da reperire in loco; mq. 9.097 in area S5 e mq. 2.097 in S4

(2) mq. 9.840 min. da reperire nell'ambito dei P.E.C.; mq. 12.960 in area S5

ALLEGATO 2

DETERMINAZIONI DEL COMUNE DI CERESOLE D'ALBA SUI PARERI E OSSERVAZIONI PRESENTATE AL PROGETTO PRELIMINARE COMPRENSIVO DEL RAPPORTO AMBIENTALE CONTRODEDOTTO CON D.C.C. N. 15 DEL 05/07/2012

Pareri degli Enti facenti parte della Conferenza di pianificazione con diritto di voto

1. Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo – Settore Valutazione di Piani e Programmi
2. Provincia di Cuneo

Osservazioni di altri Enti

- 3 ARPA Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento provinciale di Cuneo

PARERE N. 1

ENTE: Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo - Settore Valutazione di Piani e Programmi

CONTENUTO DEL PARERE: si allega il testo integrale del parere

DETERMINAZIONI DEL COMUNE DI CERESOLE D'ALBA:

Il Settore Copianificazione Urbanistica della Provincia di Cuneo esprime parere favorevole in merito al Progetto preliminare della Variante strutturale n. 3 al PRGC, subordinato all'inserimento di modifiche cartografiche e normative, le quali vengono recepite negli elaborati della Variante con le modalità qui sotto descritte, che fanno riferimento alle osservazioni e proposte riportate nello stesso parere:

- **Elaborati cartografici:** Le tavole di progetto della Variante vengono integrate con le planimetrie in scala 1:5.000 riportanti la zonizzazione urbanistica del territorio comunale con la sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica, e precisamente le Tavole n. A1 e A2 – Sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di sintesi – Circ. 7/LAP/96);
- **Norme di attuazione:** Si integra il testo dell'articolo 19/20 (Aree inidonee all'utilizzazione urbanistica o ad utilizzazione condizionata) citando nel 2° comma in modo dettagliato gli elaborati geologici-idraulici allegati alla Variante strutturale n. 3, riferiti all'adeguamento al P.A.I. ed agli approfondimenti geologici-tecnici inerenti le diverse aree del territorio comunale. Si inserisce inoltre nello stesso articolo un terzo comma, nel quale vengono riportate le descrizioni delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica e le prescrizioni normative riferite alle stesse, come riportate nei capitoli 8 e 9 della Relazione Geologica.
- **Adeguamento del P.R.G.C. alla normativa commerciale:** Si riporta sulla cartografia della Variante l'individuazione dell'addensamento A1 e della localizzazione L1 approvata dal Comune nell'ambito dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le strutture di vendita, mentre nelle norme di attuazione viene inserito l'articolo 26 ter inerente la materia commerciale, che ripropone i criteri già approvati dal Comune. Pertanto la presente Variante è coerente con i Criteri di programmazione commerciale attualmente approvati dal Comune, fermo restando che è successivamente intervenuta una più recente normativa regionale sul commercio con la D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012. Qualora si rendesse necessario un adeguamento a quest'ultima normativa regionale, si interverrà in seguito con un'apposita Variante al PRGC.
- **Siti di interesse comunitario:** L'articolo 41 ter (Area H3 Agricola della Rete Natura 2000 – Siti di interesse comunitario – SIC) delle norme di attuazione viene integrato inserendo al termine dello stesso un nuovo comma contenente le specificazioni richieste nel Contributo dell'Organo Tecnico Regionale per la VAS, e cioè che i progetti degli interventi suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC devono essere sottoposti a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del SPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/09.

- Valutazione Ambientale Strategica: Per quanto attiene gli aspetti ambientali si rimanda alle valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale in accoglimento delle osservazioni espresse nel parere del Settore Valutazione di Piani e Programmi, quale contributo dell'Organo Tecnico Regionale V.A.S. Conseguentemente vengono integrate le norme di attuazione con prescrizioni attinenti gli aspetti ambientali riportate nei seguenti articoli: 15, 17, 18, 21, 36, 37; inoltre viene inserito un nuovo articolo 26 bis – Norme a tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Il Comune di Ceresole d'Alba accetta pertanto integralmente il parere unitario della Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia - Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Provincia di Cuneo - Settore Valutazione di Piani e Programmi e provvede alle modifiche descritte sopra, rispetto a quanto contenuto nell'iniziale Progetto preliminare e Rapporto ambientale della Variante Strutturale n. 3 al PRGC.



Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

direzioneB08@regione.piemonte.it

COPIA

Data 27/11/2012

Protocollo N° 38410 /DB0800

Classificazione

Al Sindaco del Comune di
Ceresole d'Alba
Presidente
della Conferenza di Pianificazione
L.R. 26.1.2007 n. 1

S E D E

Oggetto: Comune di CERESOLE D'ALBA
Provincia di Cuneo
Variante strutturale n. 3 al P.R.G.C.
n. pratica: **A91099**
L.R. 5.12.77, n. 56 e s.m.i. – artt. 31bis e 31ter
L.R. 26.1.2007 n. 1 – art. 1 comma 3

**Pareri ed Osservazioni relative al Progetto Preliminare
adottato con D.C.C. n. 23 del 27.07.2011,
controdedotto con D.C.C. n. 15 del 05.07.2012.**

Si trasmette ai sensi dell'art. 31 ter c. 11 della LUR il documento di cui
all'oggetto, redatto dal Delegato della Regione alla Conferenza di Pianificazione, per il
proseguimento dei lavori della Conferenza.

Cordiali saluti

Il Direttore
Ing. Livio DEZZANI

Il Dirigente
Arch. Leonello Sambugaro

Il Referente:
Giuseppe Tinnirello



REGIONE
PIEMONTE

Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

Settore Progettazione, Assistenza, Copianificazione Provincia di Cuneo

(franco.vandone@regione.piemonte.it)

Data 27 novembre 2012

Protocollo 38410 / DB08 / 0828

OGGETTO: Comune di CERESOLE D'ALBA

Provincia di CUNEO.

VARIANTE Strutturale n. 3 al P.R.G.C.

L.R. 5.12.77, n. 56 e s.m.i.- artt. 31 bis e 31 ter
L.R.26.1.2007 n. 1 – art. 1 comma 3

PARERE sul PROGETTO PRELIMINARE controdedotto

adottato con D.C. n. 23 del 27.7.2011;
controdeduzioni D.C. n. 15 del 5.7.2012.

Pratica n. A91099

A seguito della partecipazione alla prima seduta della Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare della Variante Strutturale n.3 al P.R.G.C., convocata con nota n. 3184/10.9 del 18.7.2012, svoltasi il **12.9.2012**.

Vista la documentazione urbanistica prodotta dal Comune e trasmessa con la nota sopra citata.

Premesso che la Variante Strutturale in oggetto ha svolto il seguente iter procedurale:

- l'avvio del procedimento è avvenuto con l'approvazione del Documento Programmatico, e della Verifica di assoggettabilità a V.A.S., con D.C. n. 1 del 15.2.2010;
- la prima Conferenza di Pianificazione sul Documento Programmatico si è svolta in 1^a seduta il 15.4.2010, in 2^a seduta il 27.5.2010 ed in 3^a seduta il 28.7.2010;
- sulle finalità ed i contenuti del Documento Programmatico la Regione ha formulato i propri Rilievi e Proposte con parere prot. n. 21439/DB08 del 25.5.2010;
- il Documento Programmatico di Variante è stato sottoposto a preventiva Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con il contributo dell'Organo Tecnico Regionale V.A.S. espresso con nota prot. int. n. 930/DB0805 del 27.5.2010 che proponeva l'assoggettamento alla Valutazione;

J.

C.so A. De Gasperi, 40
12100 Cuneo
Tel. 0171.319350
Fax 0171.319355





- il Comune tramite l'O.T.C. per la V.A.S., tenendo conto delle indicazioni di carattere ambientale contenute nei vari contributi pervenuti, ha ritenuto di dover procedere alla fase di Valutazione, per cui è stato prodotto il Rapporto Ambientale con relativi allegati;
- sulla base degli elementi emersi il Comune ha elaborato il Progetto Preliminare, avendo ottenuto la preventiva condivisione del quadro dei dissesti per l'“adeguamento” del P.R.G. al P.A.I. ed acquisendo la preventiva valutazione tecnica favorevole sulla documentazione geologica da parte dell'Arpa-geologico poi Settore regionale Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico, area di Cuneo, con parere prot. n. 24648/DB1420 del 25.3.2011;
- con D.C. n. 23 del 27.7.2011 il Comune ha adottato il Progetto Preliminare;
- con D.C. n. 15 del 5.7.2012 il Comune ha controdedotto alle osservazioni pervenute;
- la seconda Conferenza di Pianificazione sul Progetto Preliminare si è svolta nella 1^a seduta in data 12.9.2012 e la 2^a seduta è stata convocata per il 29.11.2012.

Premesso e considerato che la Variante Strutturale in oggetto contiene numerose e diffuse previsioni, alcune delle quali sostanziali, così sinteticamente riassumibili (e come meglio descritte dettagliatamente al capitolo 7 della Relazione Tecnica illustrativa):

- “Adeguamento” del P.R.G.C. al P.A.I. con la procedura di condivisione del quadro dei dissesti effettuata in fase di Conferenze di Pianificazione; “adeguamento” alla normativa sul Commercio (a seguito dell'avvenuta approvazione comunale dei Criteri) con individuazione di un addensamento storico A1 e di una localizzazione L1;
- Viabilità: eliminazione di una previgente circonvallazione a nord del Concentrico e limitate modifiche alla prevista circonvallazione a sud del Concentrico; inoltre vengono previste altre limitate modifiche a viabilità secondarie di rilevanza locale;
- Nucleo Storico: lievissima riduzione del perimetro; individuazione di alcuni ambiti di Piani di Recupero; cambio di quattro interventi specifici;
- Aree R2 residenziali da mantenere allo stato di fatto: riconoscimento con inclusione in R2 di alcuni lotti edificati;
- Aree R3 residenziali di completamento: individuazione di 14 lotti edificabili di completamento in posizioni intercluse e marginali rispetto all'edificato esistente, il tutto con un incremento di 48 (o 65) ab. insediabili calcolati con 120 (o 90) mc/ab;
- Aree R4 residenziali di nuovo impianto: previsione di 6 aree di espansione R4, con un incremento complessivo di 183 (o 244) ab. insediabili computati con 120 (o 90) mc/ab. oltre alla riconversione di un'area produttiva con una R4 per 32 (o 40) ab. insediabili;
- Aree produttive: riconoscimento di due piccole aree esistenti ed ampliamenti di alcune aree P3 di espansione, sia presso il Concentrico che presso le frazioni Borretti e Cappelli, il tutto per un incremento di superficie territoriale di poco più di 60.000 mq.
- Aree speciali: individuazione di un'area di distributore carburanti, una di deposito edile, una per raccolta e trattamento di materiali/rifiuti da demolizioni;
- Aree agricole: parziali modifiche alle aree agricole in edificabili H1; lieve ampliamento del nucleo rurale di frazione Borretti; previsione di una nuova area H2 per attività florovivaistica-agrituristica; individuazione come H3 dell'area delle “peschiere” costituente il S.I.C. “peschiere e laghi di Pralormo”;
- Aree a standard per servizi: la dotazione di standard con le modifiche di Variante sia riguardo alle aree a servizi sia con gli incrementi di capacità insediativa, si riduce (da 48,11 mq/ab, rispetto alla C.I.R. vigente di 2.910 ab., a 42,88 mq/ab rispetto ad una nuova C.I.R. di 3.158 ab) rimanendo comunque ampiamente superiore ai minimi di legge; le aree a servizi per gli insediamenti produttivi soddisfano i minimi di legge;
- Modifiche ed integrazioni normative evidenziate nel testo delle N.di A. e Tabelle di Zona.



In estrema sintesi la Variante comporta, rispetto alla situazione vigente, un incremento residenziale reale di circa 70 ab. con un incremento della C.I.R. di 248 ab. (+8,5%) ed un incremento di superficie delle aree produttive di circa il 14%.

Constatato che il Comune, in sede di Progetto Preliminare, ha tenuto in debita considerazione i rilievi ed ha recepito in gran parte le proposte regionali di cui alla precedente nota-parere prot. n. 21439/DB08 del 25.5.2010, nonché le indicazioni del contributo regionale dell'O.T.R./V.A.S. prot. n. 930/DB0805 del 27.5.2010, avendo poi effettuato la Valutazione Ambientale Strategica.

Constatato quindi che, rispetto alle ipotesi del Documento Programmatico, le previsioni di Variante, seppur consistenti, sono state ridotte per numero ed entità, e che quindi si può condividere che i contenuti della Variante rientrano nei limiti di cui alla L.R. 1/2007.

Constatato infine che, dopo la prima seduta della Conferenza di Pianificazione del 12.9.2012, il Comune ha inviato il 9.10.2012 una documentazione tecnica-illustrativa relativa al rispetto della percentuale massima di consumo di suolo quinquennale stabilita dal nuovo Piano Territoriale Regionale all'art. 31 delle Norme, dalla quale si evince una stima di incremento di consumo di suolo di Variante pari a circa il 3,09% della superficie urbanizzata.

Pertanto, tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di poter esprimere in generale, per quanto di competenza, **parere favorevole** in merito ai contenuti del Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 3 del Comune di Ceresole d'Alba, con le seguenti **osservazioni e proposte**:

- Relativamente agli elaborati cartografici si propone di integrare le Tavole di Progetto di Variante con le planimetrie di "sovrapposizione" geologico-urbanistica in scala di maggior dettaglio (ad es. almeno in scala 1:5.000).
- Si propone di integrare il testo delle Norme di Attuazione richiamando e citando analiticamente all'Art. 19/20 tutti gli elaborati geologico-idraulici allegati alla Variante, riferiti sia all'adeguamento generale al P.A.I. che agli approfondimenti geologico-tecnici specifici, con particolare riguardo alle descrizioni delle Classi ed alle conseguenti Norme (trattate ai capitoli 8 e 9 della Relazione Geologica).
- Relativamente al dichiarato contenuto di "adeguamento" del P.R.G.C. alla normativa commerciale, rilevato che non si riscontrano nelle Tavole di Progetto Preliminare "contrododotto" della Variante né le individuazioni cartografiche (dell'addensamento storico A1 e della localizzazione L1, citate nella Relazione Tecnica) né le Norme relative alla materia commerciale, si fa osservare che in carenza di tali contenuti la Variante in oggetto non può essere considerata di "adeguamento" del PRGC alla normativa regionale. In ogni caso, sempre in materia commerciale, si propone anche, prima di procedere all'approvazione della Variante in oggetto, di verificare ulteriormente la compatibilità dei contenuti di "adeguamento" alla normativa commerciale con le più recenti norme regionali in materia commerciale, che saranno vigenti al momento dell'approvazione della Variante.
- Si propone di integrare l'Art. 41 ter (Aree H3) delle Norme di Attuazione con quanto richiesto nel Contributo dell'O.T.R./V.A.S. (al quale si rimanda) in merito al Sito di Interesse Comunitario.



Per quanto riguarda gli aspetti di Valutazione Ambientale Strategica, di cui al Rapporto Ambientale e relativi allegati, si rimanda a quanto contenuto nell'apposito Contributo dell'O.T.R. / V.A.S. di cui alla nota prot. n. 1128/DB0805 del 26.11.2012 che si allega, raccomandando di tenere in debita considerazione quanto in esso indicato, anche per le eventuali ricadute di tipo urbanistico..

Inoltre si ricorda che, per poter ottenere il corretto e completo "adeguamento" del P.R.G.C. al P.A.I. (con la conseguente "trasposizione" di recepimento da parte dell'Autorità di Bacino) occorrerà che il Comune trasmetta, dopo l'avvenuta approvazione della Variante in oggetto, copia degli elaborati geologico-idraulici al competente Settore Pianificazione Difesa del Suolo (DB.14.22), della Direzione regionale 14 - Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, in Via Petrarca n. 44, 10126 Torino.

Infine si ricorda che, dopo l'approvazione, il Comune dovrà trasmettere copia (cartacea e informatica) della Variante in oggetto alla Direzione regionale Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, Settore Organizzazione Procedurale e Operativa (DB.08.31), in Corso Bolzano n. 44, 10121 Torino, come espressamente previsto all'art. 20 del Regolamento emanato con D.P.G.R. n. 2/R del 5.3.2007 ed al punto 5.2 del Comunicato dell'Assessorato Politiche Territoriali pubblicato sul B.U.R. n. 51 del 24.12.2009.

Il Delegato Regionale
Dirigente del Settore
arch. Franco VANDONE

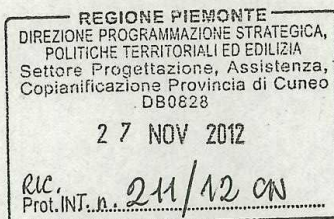


**REGIONE
PIEMONTE**
*Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia*

*Settore Valutazione di Piani e Programmi
valutazione.pianipro@regione.piemonte.it*

Data 26 novembre 2012

Protocollo n.1128/DB.08.05



**Al Responsabile del Settore
Progettazione, Assistenza,
Copianificazione
Provincia di Cuneo**

OGGETTO: Procedura di Valutazione Ambientale Strategica - Fase di VALUTAZIONE
Dir. 2001/42/CE – D.Lgs. n. 152/2006 -D.G.R. 12-8931 del 09.06.2008
Comune di Ceresole d'Alba (CN) - Variante strutturale n. 3 al PRGC
L.R. 1/2007
Trasmissione contributo OTR VAS

Con riferimento alla fase di Valutazione della procedura di VAS,
a seguito dell'istruttoria condotta concordemente tra la *Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia* e la *Direzione Ambiente*,
si trasmette in allegato il contributo dell'OTR VAS per i lavori della Conferenza di Pianificazione indetta per giorno **29 novembre 2012**.

Il contributo in allegato, da consegnarsi al Comune quale parte integrante del citato parere regionale, contiene indicazioni e prescrizioni che dovranno essere oggetto di valutazione ai fini del parere dell'Organo Tecnico comunale di VAS; servirà inoltre quale riferimento per i lavori della conferenza.

Si ricorda la necessità di richiedere al Comune la trasmissione del verbale della Conferenza e di copia del parere motivato di VAS che sarà assunto dall'Organo Tecnico comunale di VAS.

Ai fini della completezza degli atti, si richiede la trasmissione del verbale della Conferenza.

Cordiali saluti.

Il Responsabile dell'OTR VAS
Arch. Margherita Bianco

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani

Allegati: 1

C.so Bolzano, 44
10122 Torino
Tel. 011.4321448
Fax 011.4325870



L:_PRATICHE VAS\Govone_lr1_specificazione_644\VAL_ nota invio contributo_CERESOLE D'ALBA.doc



Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia
direzioneB08@regione.piemonte.it

Settore Valutazione di Piani e Programmi
valutazione.pianiprog@regione.piemonte.it

Allegato

Prot. int. n. 1128/DB08.05 del 26/11/2012

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 **Ceresole d'Alba (CN)** – Variante strutturale n.3 al P.R.G.C.

L.R. n. 1/07

CONTRIBUTO DELL'ORGANO TECNICO REGIONALE PER LA VAS

1. PREMESSA

La presente relazione rappresenta il contributo dell'Organo Tecnico Regionale per la formulazione del parere regionale in merito alla fase di Valutazione della procedura di VAS della Variante strutturale n.3 al P.R.G.C. del Comune di Ceresole d'Alba (CN), in applicazione delle disposizioni stabilite dalla D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008 (D.G.R. VAS).

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. 40/98.

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. 40/98 "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.

In relazione alle procedure di Valutazione ambientale strategica la Variante strutturale n.3 al PRGC del Comune di Ceresole d'Alba è stata sottoposta inizialmente alla fase di "Verifica di assoggettabilità" nel 2010 approvando con D.C.C.n.1 del 15.02.2010 il Documento Programmatico. In tale fase l'OTR VAS con nota prot.n.930/DB08.05 del 27.05.2010 ha formulato alcune precisazioni di ordine procedurale intendendo "la fase in corso come Fase di specificazione dei contenuti del Rapporto ambientale... e il Documento tecnico preliminare trasmesso propedeutico alla stesura del Rapporto ambientale".

Susseguentemente il Comune prendendo atto dei rilievi di ordine procedurale da parte dell'OTR VAS ha assoggettato la Variante strutturale n.3 alla fase di Valutazione Ambientale Strategica prevista dal Dlgs.152/2006 con D.C.C. n.44 del 13.07.2011.

C.so Bolzano, 44
10121 Torino
Tel. 011.4321448
Fax 011.4325870



In data 22.07.2010 presso il Settore Valutazione di Piani e Programmi della Direzione Regionale Politiche territoriali si è poi riunito l'OTR VAS con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale del progettista incaricato al fine del recepimento delle osservazioni formulate dall'OTR.

Il Comune ha poi adottato il *Progetto Preliminare* con D.C.C. n.23 del 27.07.2011 e in data 3.04.2012 presso il Settore Valutazione di Piani e Programmi della Direzione Regionale Politiche territoriali si è svolto un tavolo tecnico dell'OTR con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e del progettista incaricato ai fini della predisposizione del Rapporto ambientale da parte dell'Amministrazione Comunale

A seguito della successiva fase di pubblicazione e delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, il Comune ha adottato nuovamente il *Progetto Preliminare* con D.C.C. n.15 del 05.07.2012, trasmettendolo con nota n. 3184 del 18.07.2012 (prot.n.25163/DB08.05 del 20.07.2012) unitamente al *Rapporto ambientale* e alle *Controdeduzioni alle Osservazioni presentate* e convocando per il giorno 12.09.2012 la prima seduta della seconda conferenza di Pianificazione.

Il Comune con nota prot. n.4802 del 30.10.2012 (prot.n.36428/DB08.05 del 09.11.2012) ha inviato copia del verbale della prima seduta della seconda conferenza di Pianificazione e con nota prot.n.4801 del 30.10.2012 (prot.n.36421/DB08.05 del 09.11.2012) ha riconvocato la seconda seduta della seconda conferenza di Pianificazione per il giorno **29.11.2012**.

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 nota prot. n.19968 /DB10.02 del 23.11.2012, in collaborazione con i Settori della Direzione Ambiente

2. SINTESI DELLE AZIONI DI PIANO CON EFFETTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI

La Variante Strutturale al PRG è indirizzata ad ottemperare i seguenti obiettivi specifici:

- Digitalizzazione cartografica catastale con aggiornamento dello stato di fatto;
- Ricognizione ed individuazione cartografica dei vincoli sovraordinati;
- Adeguamenti normativi per il contenimento acustico;
- Adeguamento normativo per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- Definizione del quadro generale di riferimento delle condizioni di sicurezza idrogeologica del territorio comunale;
- Individuazione delle zone di insediamento commerciale sulla scorta della programmazione commerciale comunale;
- Adeguamento normativo alle più recenti disposizioni sul commercio;
- Riorganizzazione della viabilità e gerarchizzazione dei flussi di traffico;
- Adeguamento della dotazione di aree per servizi;
- Riorganizzazione delle previsioni residenziali;
- Ampliamenti delle zone residenziali mediante presa d'atto di insediamenti esistenti, ripermetrazione della zona edificata da agricola a residenziale;
- Previsione di nuovi insediamenti residenziali mediante riconversione di previsioni previgenti o utilizzo di aree intercluse o di frangia;
- Previsione di nuovi insediamenti mediante utilizzo di nuove aree di espansione;



- Revisione generale della normativa per la residenza;
- Riorganizzazione e revisione delle previsioni delle aree produttive esistenti;
- Riduzione delle aree produttive non più coerenti con il contesto, e/o fabbisogni;
- Riduzione delle aree produttive e conseguente riutilizzo delle stesse a fini residenziali;
- Individuazione delle attività produttive da rilocalizzare in quanto in contrasto con il contesto;
- Ampliamento delle aree produttive mediante la presa d'atto d'insediamenti esistenti;
- Revisione della normativa delle aree produttive.

3. ASPETTI GENERALI E METODOLOGICI

Corrispondenza con all. VI del D.Lgs 152/2006

Per quanto riguarda la completezza della documentazione trasmessa e la corrispondenza con l'all. VI del D.Lgs. 152/2006, si sottolinea che la documentazione pervenuta relativa alla Variante in oggetto comprende il "Rapporto ambientale", caratterizzato dalla presenza degli elementi richiesti dal D.Lgs. 152/2006, e la "Sintesi non tecnica".

E' stata affrontata sia l'analisi del contesto ambientale, sia la descrizione dei prevedibili impatti dei singoli interventi previsti dalla Variante sulle componenti ambientali individuate (cap.5 del RA) mediante delle schede relative ai singoli interventi. Risulta invece carente l'analisi delle alternative prese in considerazione per perseguire gli obiettivi che la Variante si è posta e delle motivazioni che hanno portato alla scelta delle previsioni individuate.

Coerenza esterna

L'analisi di coerenza esterna, è stata condotta con riferimento agli strumenti pianificatori sovraordinati del Piano Territoriale Regionale, Piano Paesaggistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

A tal proposito si ritiene evidenziare che l'analisi della coerenza si deve effettuare anche con riferimento alle direttive e programmatiche dei principali piani di settore di seguito riportati: *Piano di Gestione dei Rifiuti Urbani; Piano di risanamento e tutela della qualità dell'aria; Piano di tutela della qualità delle acque.*

In particolare, l'analisi di coerenza esterna completa avrebbe dovuto essere impostata sottoforma di tabella sinottica che ponesse in evidenza eventuali incongruenze tra le previsioni di Piano e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata.

Valutazione alternative

Nel RA non sono state adeguatamente illustrate le diverse possibili alternative prese in considerazione per perseguire gli obiettivi che la variante si è posta.

Il documento tecnico risulta carente di approfondimenti e di valutazioni effettuate sulle alternative e non motiva le risultanze che consentono la scelta della soluzione meno impattante.

In particolare, il paragrafo "punto 6) alternative considerate" del R.A. si limita a elencare n. 10 interventi eliminati dalla presente variante, senza motivare le cause che hanno portato alla loro esclusione e viceversa alla idoneità delle aree individuate.

Monitoraggio

Dalla documentazione si evince che il programma di monitoraggio non è stato predisposto.

Tale documento è richiesto dalla normativa vigente in materia - D.lgs 152/2006 e DGR 12-8931 del 09.06.2008, e deve essere accompagnato dagli indicatori atti a valutare il raggiungimento degli obiettivi della Variante ed altri finalizzati a verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano.

In particolare il "punto 8) misure di monitoraggio" del R.A. ipotizza il monitoraggio per alcune componenti ambientali (suolo, vegetazione, fauna/ecosistemi, ambiente idrico) ma non fa riferimento ai relativi indicatori.

Pertanto affinché il programma di monitoraggio risulti condivisibile e adeguata all'entità della Variante, al fine di contribuire al conseguimento di una maggiore sostenibilità ambientale, si suggerisce, comunque, di inserire tra gli indicatori previsti anche:

- indicatori che valutino l'efficacia delle misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- indicatori che valutino la percezione visiva e l'integrazione degli interventi nel paesaggio urbano;
- indicatori finalizzati alla misurazione del consumo di suolo, della frammentazione ambientale del territorio comunale e della dispersione dell'urbanizzato.

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 individuati 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.

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 degli indicatori illustrati nelle tabelle in calce al paragrafo.

Tali indicatori - che in parte potranno essere dedotti dalla misurazione degli indici individuati nel RA - fanno parte di un set di strumenti di analisi e valutazione, predisposto dalla Regione Piemonte-Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, per garantire un monitoraggio dei processi considerati, fondato su presupposti teorici univoci e su un approccio metodologico condiviso a tutti i livelli della pianificazione.

Per un approfondimento sugli indici segnalati e sui loro riferimenti teorici e metodologici si rimanda alla pubblicazione "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte", disponibile all'indirizzo web: <http://www.regione.piemonte.it/sit/argomenti/pianifica/consumoSuolo.htm>.

Si evidenzia infine che tali indicatori dovranno essere applicati all'intero territorio comunale e i risultati del monitoraggio dovranno essere trasmessi, con cadenza annuale o al massimo biennale, alla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia.



INDICE DI CONSUMO DI SUOLO DA SUPERFICIE URBANIZZATA	
$CSU = (Su/Str) \times 100$	Su = Superficie urbanizzata ¹ (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento ² (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 ³ (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 CONSUMO DI SUOLO AD ELEVATA POTENZIALITÀ PRODUTTIVA (CSP)	
$CSP = (Sp/Str) \times 100$	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)
Descrizione	Rapporto tra la superficie di suolo (ha) appartenente alle classi di capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie consumata complessiva e la superficie territoriale di riferimento; moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare, all'interno di un dato territorio, l'area consumata da parte dell'espansione della superficie consumata complessiva a scapito

¹ Porzione di territorio composta dalla superficie edificata e dalla relativa superficie di pertinenza. E' misurabile sommando la superficie edificata e la relativa superficie di pertinenza rilevate nella superficie territoriale di riferimento.

² Porzione di territorio definita secondo criteri amministrativi, morfologici, geografici, altimetrici e tematici, rispetto alla quale viene impostato il calcolo degli indicatori sul consumo di suolo a seconda dell'ambito di interesse del monitoraggio.

³ Porzione di territorio, che si sviluppa al di fuori della superficie urbanizzata, ospitante il sedime di un'infrastruttura lineare di trasporto e la sua fascia di pertinenza o l'area di una piattaforma logistica o aeroportuale. E' misurabile sommando le superfici dei sedimi delle infrastrutture lineari di trasporto e delle relative fasce di pertinenza e delle superfici delle piattaforme logistiche o aeroportuali rilevate nella superficie territoriale di riferimento.

	<p>di suoli ad elevata potenzialità produttiva Tale indice può essere applicato distintamente per le classi di capacità d'uso I, II o III (ottenendo gli indici CSP I, CSP II e CSP III) oppure sommando i valori di consumo delle tre classi ottenendo delle aggregazioni (CSPa = CSP I + CSP II) o un valore complessivo (CSPc = CSP I + CSP II + CSP III)</p>
--	--

INDICE DI DISPERSIONE DELL'URBANIZZATO	
Dsp = $[(\text{Sud}+\text{Sur})/\text{Su}] \cdot 100$	<p>Sud = Superficie urbanizzata discontinua⁴ (m²) Sur = Superficie urbanizzata rada⁵ (m²) Su = superficie urbanizzata totale (m²)</p>
Descrizione	Rapporto tra la Superficie urbanizzata discontinua sommata alla Superficie urbanizzata rada 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

INDICE DI FRAMMENTAZIONE DA INFRASTRUTTURAZIONE (IFI)	
IFI = Li/Str	<p>Li = Lunghezza dell'infrastruttura (decurtata dei tratti in tunnel e di viadotto) (m) Str = Superficie territoriale di riferimento (m²)</p>
Descrizione	-
Unità di misura	m/m ²
Commento	Consente di valutare la frammentazione derivante dall'infrastrutturazione; maggiore è il valore dell'indice maggiore è la frammentazione

4. ANALISI DELLE AZIONI DI PIANO E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

4.1. Aspetti ambientali

Si riportano di seguito alcune osservazioni sui possibili risvolti ambientali connessi alla attuazione della Variante.

⁴ 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 o verdi è predominante e significativa.

⁵ 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 contornati da attività agricole o da aree naturali.



Con riferimento alla tipologia delle azioni previste si ritiene che i principali effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni della Variante sono praticamente riconducibili a pressioni antropiche e alle attività connesse agli usi residenziali e delle attività produttive.

In particolare, per le nuove trasformazioni edilizie un richiamo alla necessità di adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico e il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 2 del D.lgs. 152/2006.

Inoltre, con riferimento ai rifiuti prevedere la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

Con riferimento alle N.T.A. si ritiene necessario che esse siano integrate con appositi e specifici paragrafi che dispongono sulle specifiche tematiche ambientali.

SIC

Il comune di Ceresole d'Alba è interessato in parte dall'area protetta "Boschi e Rocche del Roero" nonchè Sito di Interesse Comunitario IT 1110051 "Peschiere e Laghi di Pralormo".

Dalla documentazione presentata si evince che gli interventi previsti nella variante non interferiscono con il SIC sopra citato.

Considerato che gli ambiti di intervento previsti dalla variante si collocano all'esterno dei confini dell'area protetta del S.I.C. "Peschiere e Laghi di Pralormo", è stato confermato l'esclusione della variante alla procedura di Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 44 della L.r. 19/2009 (parere settore parchi regionale del 23 luglio 2010).

Si richiama tuttavia la necessità di inserire, nelle NTA, una norma che preveda "l'obbligo di sottoporre a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del SPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della l.r. 19/09, i progetti degli interventi suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC."

L'art. 41 ter delle NTA, introdotto ad hoc per il SIC "Peschiere e laghi di Pralormo", non prevede tale disposizione.

Si ritiene opportuno pertanto adeguamento dell'art. 41 ter delle NTA.

Suolo

Secondo quanto riportato nella documentazione la Variante comporterà una trasformazione d'uso del suolo come meglio definita nello specifico documento allegato "consumo del suolo". La percentuale indicata a seguito dell'analisi sul territorio risulta pari a 3,09% e dichiarata conforme ai sensi di legge in materia.

A tal proposito si ricorda che la risorsa suolo deve essere tutelata in quanto non rinnovabile e tutte le previsioni di Variante che determinano una trasformazione d'uso ed una conseguente perdita di suolo dovranno essere giustificate.

L'impatto determinato dalle trasformazioni urbanistiche risulta consistente e ulteriormente aggravato dal fatto che le previsioni residenziali andranno ad aprire anche parzialmente nuovi fronti di urbanizzazione in contesti scarsamente urbanizzati rispetto al centro abitato. Pertanto tale previsione dovrebbe essere oggetto di attente valutazioni volte a stabilire l'effettiva esigenza di tale scelta urbanistica rispetto alle tendenze demografiche.

Inoltre è opportuno individuare alternative progettuali volte eventualmente al recupero dell'edificato esistente limitando in tal senso consumo di suolo.

Aria e Rumore

Per quanto riguarda la qualità dell'aria, secondo il Piano Regionale di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (L.R.43/2000), il Comune di Ceresole d'Alba si trova in "Zona di Mantenimento"; tale "zona" comprende le porzioni del territorio piemontese

caratterizzate, per quanto riguarda la qualità dell'aria, da una situazione in essere non particolarmente critica rispetto ai valori limite fissati dall'Unione Europea e recepiti in sede nazionale con il DM 60/2002.

Considerate le previsioni relative alle nuove aree residenziali e la nuova viabilità, e dei relativi adeguamenti viabilistici, è possibile presupporre un incremento di traffico con conseguente peggioramento della qualità dell'aria per il quale risulta necessario il relativo monitoraggio con le eventuali misure di mitigazione ambientale volte a limitare il congestionamento del traffico in determinate zone e ore del giorno nel caso di superamento della soglia limite.

Requisiti energetici dei fabbricati e risparmio energetico

Il Piano Energetico Ambientale Regionale e la Relazione Programmatica sull'Energia prevedono la diversificazione delle risorse energetiche e l'incremento dell'utilizzo delle fonti rinnovabili attraverso il miglioramento dell'efficienza energetica, con particolare attenzione al settore civile.

A tale scopo, nelle NTA del Piano devono essere previsti alcuni requisiti di risparmio energetico per gli edifici di nuova costruzione (residenziale, commerciale, produttiva). Tali requisiti devono rispettare quanto disciplinato dalla l.r. n. 13 del 28 maggio 2007 recante "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia" e le disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate dalla Giunta regionale con delibera n. 45-11967 del 4 agosto 2009.

Particolare attenzione dovrà essere posta in merito alle disposizioni emanate dalla Regione Piemonte in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui alla L.R. 13/2007 e s.m.i., nonché all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico.

Rifiuti

Si segnala che, secondo i dati di raccolta differenziata dei rifiuti relativi all'anno 2010 (Sistema Informativo Regionale Rifiuti), per il Comune di Ceresole d'Alba, la raccolta differenziata risulta pari al 50,60%, con percentuali che non risultano quelle indicate dall'articolo 205, comma 1 del decreto legislativo 3 marzo 2006, n. 152 e dall'articolo 1, comma 1108 della legge 27 dicembre 2006, che prevede il raggiungimento graduale, presso ciascun Ambito Territoriale, di almeno il 65% di raccolta differenziata entro il 31 dicembre 2012.

E', pertanto, necessario conformare la Variante con le indicazioni e previsioni contenute nei documenti programmatori regionali e provinciali (es. Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, Programmi Provinciali di Gestione dei Rifiuti Urbani).

A tal proposito, la normativa in materia prescrive, tra l'altro, che l'Amministrazione comunale, negli strumenti di pianificazione urbanistica preveda la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani (es. isole interrate, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc.).

Risparmio e approvvigionamento idrico /scarichi di acque reflue

In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama quanto previsto dall'art. 157 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. che pur dando facoltà agli enti locali di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, prescrive che venga precedentemente richiesto il parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e stipulata



apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.

Per quanto concerne gli scarichi di acque reflue, in relazione all'incremento delle unità abitative ed altre tipologie di insediamenti, si ricorda di tenere in considerazione i contenuti del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. 13/03/2007 n. 117-10731, nonché i provvedimenti di pianificazione emanati dall'autorità d'Ambito di appartenenza in materia di servizio idrico integrato.

In generale è necessario prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura delle nuove utenze, provvedendo alla pianificazione di reti fognarie laddove non siano già presenti, e valutare la compatibilità di quelle esistenti ai carichi idraulici presunti.

Per le nuove trasformazioni urbanistiche, inoltre occorre prevedere nelle Norme tecniche di attuazione un richiamo alla necessità di adottare adeguate soluzioni per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche, così come richiesto nell'art. 146 comma 3 del d.lgs. 152/06: "Gli strumenti urbanistici, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale e con le risorse finanziarie disponibili, devono prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili."

4.2. Aspetti Paesaggistici e territoriali

Le analisi di carattere ambientale svolte a supporto delle previsioni contenute nella Variante in esame sono state redatte schematicamente in schede singole per ogni intervento proposto suddividendo le criticità rilevate in cinque gradi contraddistinti da diverse colorazioni. Tali analisi necessitano di approfondimenti in merito ad aspetti di particolare rilevanza nei confronti dell'integrazione paesistico-ambientale sia di interventi a carattere residenziale che di carattere produttivo e dei servizi proposti.

4.2.1. Aree residenziali

Gli interventi proposti sono principalmente di due tipi: di completamento (R3) e di nuova espansione residenziale (R4).

Aree di completamento R3: alcuni interventi risultano abbastanza modesti e pur comportando un aumento delle superfici impermeabilizzate non sembrano produrre impatti significativi dal punto di vista dei corridoi ecologici anche perché zone già intercluse tra due assi viari (vedi ad es. gli interventi 16, 17 e 18) o limitrofe ad aree industriali (vedi intervento 43) o ai margini del nucleo storico (vedi intervento 45).

Si evidenzia pertanto la necessità di approfondire progettualmente sia le caratteristiche architettoniche dell'edificio che dovrà rapportarsi coerentemente con il preesistente e sia per quanto riguarda la mitigazione a verde da specificare nell'ambito delle NTA con precise modalità operative per la concreta attuazione delle misure di mitigazione o compensazione ambientale da adottare al fine di concorrere ad una corretta integrazione ambientale e paesaggistica dei nuovi interventi nel contesto locale.

Aree di nuova espansione residenziale R4: sono interventi che possono determinare un considerevole impatto sul contesto paesaggistico, proprio in considerazione dell'integrità dei luoghi che ancora caratterizzano le aree, alcune in ambito ad elevata visibilità, e che comportano una significativa sottrazione di suolo agricolo (vedi l'intervento 49 in via Madonna dei prati). Inoltre potrebbero favorire ulteriori espansioni tali da estendere ulteriormente il perimetro delle superfici urbanizzate (vedi gli interventi 28, 29, 49) e quindi

creare nuovi fronti di urbanizzazione.

Si suggerisce quindi di valutare con attenzione alternative localizzative che abbiano come fine principale la salvaguardia delle visuali e delle caratteristiche paesaggistiche dell'intorno. Saranno utili a tale scopo analisi e studi di dettaglio riguardo all'inserimento paesaggistico, che tengano conto anche del raccordo visivo tra paesaggio edificato e paesaggio agricolo e l'opportunità di perseguire soluzioni a basso impatto ambientale, mantenendo per quanto possibile percentuali di superfici impermeabili.

4.2.2. Aree produttive

Gli interventi proposti sono principalmente di due tipi: di completamento e riordino (P2) e di nuovo impianto (P3).

Gli interventi proposti di nuovo impianto (P3) possono determinare effetti e ricadute ambientali considerata la notevole estensione territoriale, vale a dire occupazione irreversibile di suolo agricolo, frammentazione visiva, nuove cortine di costruito lungo le arterie di flusso veicolare, vicinanza con aree a destinazione residenziale. La zona maggiormente compromessa in tal senso è quella localizzata lungo la strada comunale Carmagnola- Ceresole d'Alba.

Si suggerisce di valutare attentamente tale espansione in considerazione della notevole sottrazione di suolo agricolo. Conseguente sarà opportuno uno studio approfondito dell'inserimento paesaggistico dell'intervento nel suo complesso considerando attentamente l'impatto effettivo dei fabbricati previsti, anche in specifica considerazione dell'area residenziale ubicata sul lato opposto della strada. Sarà altresì necessario indicare le caratteristiche progettuali e le misure di intervento a carattere compensativo a fronte della perdita di naturalità dovuta alle scelte di trasformazione.

Per quanto riguarda le aree di completamento e riordino (P2) la zona di maggiore criticità che necessita di particolari attenzioni è quella ubicata sulla Provinciale Casanova- Ceresole d'Alba in frazione Cappelli (vedi intervento 65) poiché la zona interessata da tale previsione è compresa in una buffer zone (rete ecologica di interesse regionale) e le aree stesse di ampliamento ricadono in fascia di rispetto fluviale del Rio Stellone, soggetto a vincolo paesaggistico secondo i disposti del Dlgs.42/04.

In considerazione dell'area di pregio paesaggistico, sarà necessario quindi individuare precise modalità realizzative che abbiano come obiettivo la *qualità* delle scelte architettoniche e compositive, tali da consentire un adeguato inserimento del nuovo impianto volto anche a preservare il più possibile le visuali panoramiche e la percezione visiva.

Inoltre saranno da valutare accuratamente le scelte delle misure di mitigazione attraverso uno specifico studio analizzando gli elementi compositivi del paesaggio naturale d'inserimento. Anche le NTA dovranno prevedere che le fasi di edificazione si sviluppino contestualmente a quelle di progettazione e realizzazione del disegno del verde.

4.2.3. Infrastrutture viarie

E' previsto uno spostamento della circonvallazione a nord a partire dalla prevista rotatoria d'innestò con la strada Prov.le Carmagnola -Ceresole d'Alba per poi ricongiungersi con la circonvallazione a sud.

Si sottolinea che tale previsione rientra come quadro di riferimento per infrastrutture viarie



da sottoporre a procedura di VIA (allegato B2 n. 28 della l.r. 40/98) e pertanto comporta l'applicazione della Valutazione Ambientale Strategica obbligatoria alla Variante di PRG, (cfr. Allegato I della DGR 12-8931 del 09.06.2008- Ambito di applicazione- quinto capoverso).

L'intervento comporterà consumo irreversibile di suolo agrario e quindi bisognerà individuare precise modalità operative per gli aspetti legati all'accessibilità viabilistica dell'area, oltre agli aspetti riguardanti la sicurezza e la fluidità dei flussi di traffico.

Sarà necessario includere nell'apparato normativo indicazioni circa le modalità di mitigazione degli innesti e dei nuovi rami di raccordo alle infrastrutture viarie esistenti, individuando aree sulle quali intervenire con azioni volte alla ricostruzione e valorizzazione del paesaggio, con definizione delle essenze da utilizzare per l'impianto di macchie di vegetazione, questo al fine di limitare gli impatti determinati al territorio in esame.

5. CONCLUSIONI

Visti i contenuti della Variante e le analisi e le valutazioni ambientali a supporto della stessa, tenuto conto del contesto ambientale e paesaggistico del territorio del Comune di Ceresole d'Alba ai fini di prevenire, mitigare e compensare i potenziali effetti significativi che l'attuazione dello strumento urbanistico potrebbe avere sull'ambiente, si suggerisce di raccogliere le indicazioni dei precedenti paragrafi 3 e 4, di seguito sinteticamente richiamate:

1. risparmio e approvvigionamento idrico. Prevedere caratteristiche per l'eventuale reimpiego delle acque reflue per usi compatibili e l'adozione di dispositivi tecnologici per il risparmio idrico e la realizzazione di vasche di recupero di acqua meteorica (non di prima pioggia) mediante sistemi di recupero utili per l'alimentazione di reti antincendio o pulizia strade o irrigazione di aree verdi. Altre azioni per garantire un migliore equilibrio idrogeologico (permeabilità dei suoli, piazzali di sosta drenanti, canaline e caditoie drenanti...).
2. risparmio e approvvigionamento energetico. Per gli interventi di nuova edificazione a carattere residenziale (unitamente a quelli di ristrutturazione nell'ambito dei quali sia prevista la sostituzione o l'inserimento dell'impianto termico) si devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'auto produzione di energia termica e elettrica.
In particolare, adeguarsi alle indicazioni del Programma Energetico Regionale in merito all'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione e interventi di edilizia bioclimatica o soluzioni con combustibili che rilasciano una quantità di CO2 inferiore rispetto agli altri combustibili di origine fossile.
3. gestione dei rifiuti. Si devono definire gli indirizzi e le precisazioni atte a garantire le caratteristiche per l'individuazione della localizzazione nonché il dimensionamento delle isole ecologiche a servizio degli insediamenti in coerenza con le modalità di raccolta e smaltimento differenziato dei rifiuti solido - urbani attuati dall'amministrazione comunale.
4. SIC. sia specificato che tutti gli interventi che possono avere una incidenza significativa sugli habitat e gli ecosistemi tutelati dai SIC siano sottoposti alla fase di screening della procedura di Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 43 della L.r. 19/2009.
5. piano di monitoraggio. sia inoltre predisposto il piano di monitoraggio con

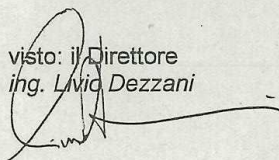
l'introduzione degli indicatori proposti al paragrafo 3 in riferimento ai temi della percezione visiva, del consumo di suolo e della valutazione dell'efficacia delle misure di mitigazione e compensazione ambientale adottate tali da consentire una lettura adeguata della situazione attuale e degli effetti prodotti dalle azioni previste dalla Variante al Piano.

6. individuare misure di mitigazione e compensazione ambientale relativamente agli effetti negativi dovuti alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano, prioritariamente orientate al rafforzamento e al miglioramento della rete ecologica, e che incrementino la biodiversità anche in porzioni di territorio non limitrofe alle previsioni.

7. valutare gli impatti delle nuove previsioni sul suolo alla luce delle indicazioni fornite dal Nuovo Piano Territoriale Regionale e in particolare degli indirizzi e delle direttive dell'art. 31 "Contenimento del consumo di suolo" e individuare alternative che garantiscano la coerenza della Variante con i disposti normativi del PTR favorendo altresì il recupero dell'edificato esistente, limitando l'apertura di nuovi fronti di urbanizzazione e la creazione di un continuum edificato lungo le principali reti viarie;

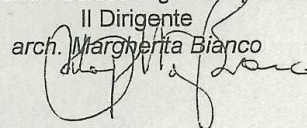
8. per quanto riguarda la nuova circoscrizione della Variante dovrà essere assoggettata alla procedura di VIA ai sensi della L.R. 40/1998, approfondendo a scala di dettaglio gli effetti degli interventi sulle componenti ambientali.

visto: il Direttore
ing. Livio Dezzani

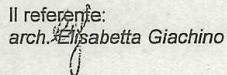


Il Responsabile del Procedimento
dell'Organo Tecnico regionale per la VAS

Il Dirigente
arch. Margherita Bianco



Il referente:
arch. Elisabetta Giachino



PARERE N. 2

ENTE: Provincia di Cuneo

CONTENUTO DEL PARERE: si allega il testo integrale del parere

DETERMINAZIONI DEL COMUNE DI CERESOLE D'ALBA:

La Giunta della Provincia di Cuneo esprime parere favorevole alla Variante strutturale 3 al PRGC subordinato all'inserimento di modifiche, le quali vengono recepite negli elaborati della Variante con le modalità qui sotto descritte, riferite alle osservazioni e proposte riportate nello stesso parere dai diversi Settori dell'Amministrazione provinciale.

Ufficio Pianificazione: si prende atto del parere favorevole di tale ufficio, che non richiede modifiche agli elaborati della variante.

Settore Viabilità

- 1) Si riporta sulla cartografia di Piano il segno grafico della fascia di rispetto di m 30 per tutto il tracciato della circonvallazione Sud del capoluogo. In merito a detta circonvallazione si concorda sulla necessità che il tracciato definitivo debba essere verificato sulla base di un progetto esecutivo che tenga conto delle normative di settore e del rispetto delle condizioni ambientali. Qualora tali studi evidenzino la necessità di spostare il tracciato rispetto a quello attualmente indicato in cartografia, si procederà con una opportuna modifica allo strumento urbanistico.
Per quanto riguarda la proposta di inserimento di un corridoio di salvaguardia al fine di collegare la Variante Sud in progetto con la rotatoria prevista sulla SP 10 in località Cascina Benasso, essa potrà essere presa in considerazione in una prossima Variante al PRGC, ad esempio inserendo un'area agricola H1 inedificabile di rispetto all'abitato, in modo analogo a quanto già previsto nella parte nord del capoluogo.
- 2) Si prescrive nelle norme di attuazione, all'art. 18, punto 1 – Viabilità, che gli accessi esistenti sulla viabilità provinciale interessati da nuovi consistenti flussi di traffico veicolare, determinati dall'attuazione delle previsioni insediative inserite con la Variante, dovranno essere adeguati alle norme del D.M. 19/04/2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo. Gli interventi di adeguamento degli accessi dovranno essere a carico dei soggetti attuatori delle previsioni insediative.
- 3) L'accesso dell'intervento in oggetto sulla SP 10 è stato traslato su segnalazione della Provincia, in quanto quello inizialmente previsto era troppo vicino ad una curva della strada. Si inserisce nelle NTA, all'art. 32, una prescrizione che prevede che l'allargamento dell'accesso sulla viabilità provinciale contestuale all'attuazione dell'ambito D (intervento n. 30) sia adeguato alle norme del D.M. 19/04/2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali” ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo.
- 4) e 5) Nell'art. 32 delle norme di attuazione si dispone che gli interventi n. 16, 17, 25 e 31 non possono avere nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola. Inoltre nell'articolo 44, punto 44/2, si prevede che l'area S 3 per spazi

pubblici a parco, gioco e sport (erroneamente indicata come S4 nel parere) relativa all'intervento n. 18, non possa avere nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10, ma unicamente dalla strada vicinale per Caramagna e che la realizzazione dell'area non deve determinare interferenze con il flusso di traffico nella vicina rotonda.

- 6) Per le aree P2A in Borgata Borretti, individuate come interventi n. 58 e 63 (quest'ultima erroneamente indicata come P2B nel parere), nell'art. 36, ultimo comma, delle NTA si inserisce una disposizione la quale non consente l'apertura di nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola.
- 7) Nell'articolo 44, punto 44/2, si prevede che l'ampliamento dell'area per parcheggi pubblici a servizio del Cimitero in Borgata Cappelli, intervento n. 64, deve usufruire dell'accesso esistente.
- 8) Nell'art. 41 bis, ultimo comma, si prescrive che per l'area agricola destinata ad attività florovivaistica (intervento n. 57). non sono consentiti nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10; l'accessibilità all'area dovrà essere garantita dalla strada comunale oppure utilizzando l'accesso alla cascina esistente.
- 9) Nelle norme di attuazione, all'art. 18, punto 1 – Viabilità, si aggiunge una disposizione la quale prevede che gli interventi da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza provinciale devono essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di progetti esecutivi redatti secondo le specifiche richieste dalla Provincia.

Indicazioni di carattere generale: si precisa che le osservazioni riportate in parte non interessano direttamente i contenuti della presente Variante, in parte sono state prese in considerazione nelle norme di attuazione della stessa, mentre alcune non potrebbero essere inserite nell'attuale iter di approvazione della Variante per motivi procedurali, comunque verranno tenute nel debito conto in future modifiche allo strumento urbanistico. In merito al punto 10 di tali indicazioni generali si fa presente che la cartografia del PRGC vigente contiene già la delimitazione del Centro Abitato.

Settore Protezione Civile: Si prende atto che non sono state formulate osservazioni in merito alle modifiche apportate con la presente Variante, le quali risultano essere coerenti e non in contrasto con i contenuti del Piano Provinciale di Protezione Civile.

Settore Tutela del Territorio

Osservazione generica: per le determinazioni in merito si rimanda alle considerazioni espresse nel Rapporto Ambientale, che hanno determinato l'integrazione delle norme di attuazione con prescrizioni attinenti gli aspetti ambientali riportate nei seguenti articoli: 15, 17, 18, 21, 36, 37; inoltre l'inserimento di un nuovo articolo 26 bis – Norme a tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Emissioni sonore

1) Per le determinazioni in merito si riportano qui di seguito le considerazioni espresse dalla dott.ssa SAGLIA PAOLA, Tecnico Competente in Acustica Ambientale incaricato dal Comune per i relativi elaborati della Variante:

“Considerata la normativa vigente in materia, ed in particolare:

- *La L.447/1995 Art. 8 comma 3, lettera e; Legge quadro sull'inquinamento acustico,*
- *La L.R. 52/2000 Art. 11 comma 1, 2 e 3, Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico,*
- *Il D.G.R. n. 46-14762/2005, Criteri per la redazione della documentazione di clima acustico,*

- Il D.L. 70/2011 Art. 5 comma 5, Prime disposizioni urgenti per l'economia,
- La L. 106/2011, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia (cosiddetto Decreto Sviluppo),

Visti inoltre:

- Il Piano di Classificazione Acustica Comunale approvato con D.C.C. n. 25 del 27/09/2004,

- Il Regolamento Acustico Comunale approvato con D.C.C. n. 33 del 29 luglio 2009,

Visto il progetto preliminare di Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C. del Comune di Ceresole d'Alba,

Visto il Parere favorevole ai sensi dell'Art. 31bis della LR 56/77 e s.m.i. alla Variante Strutturale n. 3 al PRGC di Ceresole d'Alba espresso dalla Provincia di Cuneo con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 189 del 06/11/2012

Viste le Osservazioni espresse dal Settore Tutela del Territorio della Provincia all'interno della suddetta Deliberazione in merito alle Emissioni Sonore

Quanto sopra premesso,

La sottoscritta SAGLIA DOTT.SSA PAOLA, iscritta in qualità di Tecnico Competente in Acustica Ambientale con D.D. 121 presso gli elenchi regionali il 07 giugno 2006 al n. 642, a seguito di attenta analisi di quanto sopra riportato e sulla base della normativa vigente, espone quanto segue:

Relativamente alle aree indicate in Variante ai numeri 16, 19, 28 e 43 del Rapporto Ambientale a seguito dell'intenzione dell'Amministrazione Comunale di mantenere la destinazione proposta dal nuovo strumento urbanistico si ritiene opportuno estendere la prescrizione già prevista per la futura area residenziale confinante con un'area produttiva, sede di una falegnameria, relativa alla zona 30 anche alle aree 16, 19, 28 e 43. Sarà dunque previsto per gli ambiti sopracitati che in fase di rilascio dei provvedimenti autorizzativi per nuovi insediamenti residenziali da realizzare in prossimità di impianti o infrastrutture adibiti ad attività produttive la presentazione al Comune di una "Valutazione di Clima Acustico". Dalla Valutazione del Clima Acustico emergeranno le soluzioni progettuali più idonee per conseguire il rispetto dei limiti acustici di legge (es. quinte alberate, riduzioni di superfici finestrate sulle facciate di maggiore criticità, ...).

Relativamente alle aree 28 e 30 a margine dell'area produttiva già sede di una falegnameria, dovranno essere previste quinte alberate."

A seguito delle sopra riportate considerazioni espresse dal Tecnico Competente in Acustica Ambientale vengono modificate le norme di attuazione della Variante inserendo al termine degli articoli 32 e 33 due commi, i quali prevedono che per gli interventi n. 16, 19, 29 (quest'ultimo sostituisce il citato n. 28 a seguito di correzione della cartografia), 30 e 43 in fase di rilascio dei provvedimenti autorizzativi per i nuovi insediamenti residenziali, da realizzare in prossimità di impianti o infrastrutture adibiti ad attività produttive, si deve presentare al Comune una "Valutazione di Clima Acustico", con indicazione delle soluzioni progettuali atte a conseguire il rispetto dei limiti acustici di legge. Inoltre a margine dell'area produttiva sede di una falegnameria dovranno essere previste quinte alberate.

Inquinamento elettromagnetico:

- 2) e 3) Si modificano l'articolo 18, comma 4 e l'articolo 46 delle norme di attuazione inserendo prescrizioni coerenti con la normativa vigente.

- 4) Per quanto riguarda le fasce di rispetto degli elettrodotti va ricordato che il DPCM 8/7/2003 ha stabilito i parametri per la determinazione delle fasce di rispetto, per le quali occorre fare riferimento all'obiettivo di qualità fissato dallo stesso provvedimento ed alla portata in corrente, che deve essere dichiarata dal gestore dell'impianto, il quale deve comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto. Con DM 29/5/2008 è stata approvata la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti. Tale provvedimento prevede che il gestore della linea calcoli la fascia di rispetto mediante definizione della distanza di prima approssimazione cautelativa rispetto alla proiezione del centro linea, ferma restando l'applicazione di ulteriori procedimenti nei casi complessi (parallelismi, incroci tra linee o derivazioni e cambi di direzione). Nel caso in cui edifici od aree destinati alla permanenza di persone per più di 4 ore si trovino all'interno di tale distanza di prima approssimazione le autorità competenti possono richiedere al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le sezioni della linea, con l'utilizzo di modelli bidimensionali o tridimensionali.

La definizione di una fascia di rispetto dagli elettrodotti prevede dunque una metodologia di calcolo molto complessa e allo stato attuale il Comune non è a conoscenza di quale sia l'estensione delle fasce di rispetto degli elettrodotti presenti sul territorio comunale, per cui le stesse non sono individuabili sulla cartografia di Piano.

Pertanto allo stato attuale nelle norme di attuazione si richiama la normativa di riferimento, come già evidenziato ai precedenti punti 2) e 3), mentre il Comune si attiverà per ottenere dall'Ente gestore la distanza di prima approssimazione relativa alle linee elettriche e relative cabine di trasformazioni esistenti sul territorio comunale, in modo da poterla indicare sulla cartografia del Piano Regolatore nella prossima Variante.

- 5) In merito all'indicazione nelle norme di attuazione del PRG della gestione dei casi in cui eventuali progetti ricadano all'interno della Dpa, va osservato che il DM 29/5/2008 prevede già che nel caso in cui edifici od aree si trovino all'interno della Dpa le autorità competenti possono richiedere al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto per l'attivazione di progetti di intervento nella zona interessata, per cui si ritiene che il richiamo al rispetto della normativa nazionale sia sufficiente, anche per non appesantire il testo delle norme di Piano riportando prescrizioni e procedure già previste in altre disposizioni di legge.
- 6) Valgono le considerazioni espresse al precedente punto 4).

Scarichi acque reflue e meteoriche

Il centro abitato di Ceresole d'Alba è dotato di un sistema fognario principalmente misto, mentre le recenti aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo già attuate sono dotate di un sistema separativo di acque bianche e nere, con più sfioratori per limitare l'afflusso all'impianto di depurazione delle acque meteoriche.

Le nuove previsioni insediative inserite con la Variante strutturale n. 3 risultano essere già servite o facilmente allacciabili alla rete fognaria esistente e saranno dotate di fognature separate per acque bianche e nere, mentre l'impianto di depurazione risulta essere sufficiente per il trattamento delle acque reflue derivanti da queste nuove previsioni insediative. L'ampliamento dell'area produttiva P3 lungo la strada comunale per Carmagnola, già dotata di una fognatura per le acque bianche, comporterà un ampliamento della rete fognaria, che potrà essere collegata a quella esistente senza aggravio per il suo funzionamento.

In definitiva le previsioni della Variante utilizzeranno il sistema fognario e di depurazione esistente, senza determinare problemi di impatto ambientale dovuto agli scarichi delle acque reflue.

Peraltro il nuovo articolo 26 bis – Norme a tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche, inserito nelle norme di attuazione, detta disposizioni al fine della tutela delle risorse idriche, prevedendo per le zone di nuova espansione residenziale e produttiva la realizzazione di reti duali di raccolta ed adduzione delle acque meteoriche, inoltre per ogni intervento edilizio di nuova costruzione la dotazione di una adeguata cisterna interrata per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche.

Permangono alcune criticità non legate alle nuove previsioni insediative, bensì al ristagno delle acque meteoriche in alcune zone di vecchia edificazione del centro abitato, dovuto alla morfologia del terreno; per risolverle il Comune effettuerà alcuni interventi mirati di convogliamento delle acque meteoriche.

Le osservazioni sopra richiamate e controdedotte sono anche riportate nel deliberato del parere provinciale. Il Comune di Ceresole d'Alba accetta pertanto integralmente il parere della Provincia di Cuneo e recepisce nelle norme di attuazione della Variante le osservazioni formulate, provvedendo alle modifiche descritte sopra, rispetto a quanto contenuto nell'iniziale Progetto preliminare della Variante Strutturale n. 3 al PRGC.



AMMINISTRAZIONE DELLA PROVINCIA
di CUNEO
p. c. c. all'originale. 26/11/12
Cuneo, il
IL SEGRETARIO GENERALE

07.05.03

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA N. 189

Seduta del 06/11/2012

Qualifica	Componente	Presente
Presidente della Provincia	GANCIA GIANNA	S
Vice Presidente	ROSSETTO GIUSEPPE	S
Assessore	BLENGINI PIETRO	S
Assessore	ASSESSORE COLOMBATTO LUCA	S
Assessore	COSTA LUIGI	S
Assessore	ISAIA STEFANO	S
Assessore	MANTINI ANNA	S
Assessore	MELLANO ROBERTO	S
Assessore	RUSSO ROBERTO	S
Assessore	VISCUSI LUCIA	S

Con l'assistenza del Segretario Generale **GIANNACE DOMENICA MARIA**

Oggetto: L.R. 26.01.2007, N.1, ARTT. 1 E 2, - COMUNE DI CERESOLE D'ALBA:
VARIANTE STRUTTURALE N.3 AL PRGC - PARERE

Il Signor Assessore RUSSO ROBERTO, avuta la parola dal Signor Presidente, riferisce:

LA GIUNTA PROVINCIALE

Premesso che

Il Comune di Ceresole d'Alba ha inteso procedere, ai sensi dell'art. 17, comma 4, della LR 56/77 e s.m.i., alla predisposizione della Variante Strutturale n.3 al PRGC vigente, che segue le procedure di cui agli artt. 31bis e 31ter - introdotti dalla LR 1/07 di modifica della LR 56/77 - in base ai quali viene avviato un processo di pianificazione concertata mediante conferenze di pianificazione.

Con deliberazione consiliare n.1 del 15.02.2010 è stato adottato il Documento programmatico in cui sono descritti finalità e oggetti di variante e contestualmente alla pubblicazione e raccolta osservazioni è stata convocata la 1^a Conferenza di pianificazione, di cui fanno parte la Regione e la Provincia con diritto di voto.

Nella prima riunione, svoltasi in data 15.04.2010, sono stati illustrati gli argomenti oggetto di Variante e nelle riunioni di riconvocazione del 27.05.2010 e 28.07.2010 gli Enti partecipanti hanno presentato rilievi e proposte. La Provincia ha espresso le proprie considerazioni con nota del Dirigente del Settore Gestione Risorse del Territorio, prot. n.42172 in data 26.05.2010.

Sulla base degli elementi acquisiti, con DCC n.23 del 27.07.2011 il Comune ha adottato il Progetto preliminare e con DCC n.15 del 05.07.2012 ha controdedotto alle osservazioni pervenute. Il Progetto preliminare è stato illustrato alla 2^a Conferenza di pianificazione che si è riunita in prima seduta in data 12.09.2012. Nella riunione di riconvocazione, prevista per il 29.11.2012, la Conferenza dovrà procedere all'espressione del parere di competenza ed alle eventuali osservazioni.

Ai sensi del DPGR 5.3.2007 n. 2/R, il Sindaco del Comune in qualità di Presidente della Conferenza, tenuto conto dei pareri presentati, formulerà la proposta di parere conclusiva che verrà sottoposta al voto dei partecipanti nella stessa seduta o in una successiva. A tal fine gli Enti devono esprimere i rispettivi pareri e valutazioni.

La Variante in argomento riguarda:

- la digitalizzazione cartografica con aggiornamento allo stato di fatto;
- la ricognizione ed l'individuazione cartografica dei vincoli sovraordinati;
- l'adeguamento normativo per il contenimento acustico;
- l'adeguamento normativo per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- la definizione del quadro generale di riferimento delle condizioni di sicurezza idrogeologica del territorio comunale;
- l'individuazione delle zone di insediamento commerciale sulla scorta della programmazione commerciale comunale e contestuale adeguamento normativo;
- la riorganizzazione della viabilità e la gerarchizzazione dei flussi di traffico;
- l'adeguamento della dotazione di aree a servizi;
- la riorganizzazione delle previsioni residenziali;
- la previsione di nuovi insediamenti residenziali mediante riconversione di previsioni previgenti o utilizzo di aree intercluse o di frangia e mediante utilizzo di nuove aree di espansione;
- la riorganizzazione e la revisione di previsioni di aree produttive esistenti mediante la riduzione di aree non più coerenti con il contesto e/o i fabbisogni, il riutilizzo delle stesse a fini residenziali, e l'individuazione di attività da rilocalizzare;
- l'ampliamento di aree produttive esistenti;

Ai fini dell'espressione unitaria dei pareri e delle valutazioni dei diversi Settori della Provincia, di cui all'art. 15, comma 1, del DPGR 5.3.2007 n. 2/R, gli elaborati oggetto di Variante sono stati esaminati nel corso della conferenza del Gruppo Pianificazione - istituito con D.D. Programmazione territoriale n.4 del 7.5.2007 - riunitosi in data 23.10.2012. Tra i Settori invitati, hanno partecipato il referente dell'Ufficio Pianificazione e il referente del Settore Viabilità, mentre i

referenti dell'Ufficio protezione civile e del Settore Tutela del territorio hanno fatto pervenire il loro parere tecnico. In sede di riunione è emerso quanto segue:

L'Ufficio Pianificazione verificati i contenuti della Variante in rapporto al Piano Territoriale Provinciale, ritiene di non avere nulla da far rilevare ed esprime parere favorevole. Ricorda inoltre che ai sensi della DGR n. 4-3084 del 12/12/2011 "Approvazione delle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico-edilizie ai fini della prevenzione del rischio sismico attuative della nuova classificazione sismica del territorio piemontese", modificata e integrata con DGR 7-3340 del 3/02/2012, a cui si rimanda per gli adempimenti di competenza, il Comune di Ceresole d'Alba è classificato in zona sismica 4.

Il Settore Viabilità della Provincia, esprime le seguenti considerazioni per le aree localizzate in prossimità delle strade di competenza:

1. Si prende atto dello stralcio della variante a Nord del concentrico di Ceresole d'Alba. Mentre per quanto riguarda il tracciato definitivo della variante a Sud dell'abitato lo stesso dovrà essere verificato sulla base dei parametri progettuali definiti dalle normative e dalle risultanze delle indagini geologiche, geotecniche, idrauliche, topografiche, ecc. Prendendo atto dell'introduzione della fascia di rispetto di m 30 per la circonvallazione Sud, si chiede il suo mantenimento per l'intero tracciato. Verificare, in una prossima variante, l'opportunità di inserire un corridoio di salvaguardia al fine di collegare la Variante Sud in progetto con la rotatoria prevista sulla SP10 in Loc. Cascina Benasso.
2. Considerate le nuove aree residenziali individuate e in previsione del nuovo carico antropico sul territorio, dovranno essere rivisti e adeguati alla normativa in vigore D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" tutti gli accessi esistenti che saranno sottoposti a nuovi flussi di carico veicolare, gli stessi dovranno avere autorizzazione dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo. Gli interventi di adeguamento saranno a cura delle attività insediatisi o compresi nei Piani Esecutivi, da specificare nella Norme di Attuazione (Ex: int. 28 carica di ulteriori flussi veicolari un accesso esistente sulla SP 10, int. 36 grava su via S. Redegonda e di conseguenza sulla SP 10, ecc.).
3. Considerato che l'accesso dell'int. 30 sulla SP 10 è stato traslato su strada esistente prevedendone l'allargamento, si rammenta che l'accesso deve essere adeguato al D.M. 19.04.2006, ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo.
4. Gli interventi 16, 25 e 31 (Zona residenziale di completamento), non potranno avere accesso diretto dalla SP 10.
5. Le aree individuate come intervento 17 e 18 (area S4) non potranno avere accesso dalla strada provinciale ma unicamente dalla strada vicinale per Caramagna, inoltre nella destinazione dell'area a servizi S4 dovrà essere soppesata la vicinanza con la rotatoria.
6. Per le Aree P2A e P2B (int. 58 - 63) in Borgata Borretti non sarà consentito l'apertura di nuovi accessi sulla strada provinciale.
7. L'ampliamento dell'area destinata a parcheggio (int. 64), del Cimitero in Borgata Cappelli, dovrà usufruire dell'accesso esistente.
8. La nuova area agricola per attività florovivaistica (int. 57) in Località Madonna del Pilone, antistante la SP 10, non potrà avere accesso dalla stessa, utilizzare la Strada Comunale dei Donati oppure l'accesso alla cascina esistente nella perimetrazione dell'area.
9. Tutti gli interventi che saranno realizzati all'interno della fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza provinciale (nuovi accessi,) dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti il progetto delle segnaletica orizzontale e verticale, della eventuale illuminazione degli innesti e dei tratti di strada interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente.

Ritiene, inoltre, trasmettere delle **indicazioni di carattere generale**, per le successive fasi dell'iter di approvazione ed eventualmente utili in occasione di future modifiche agli strumenti pianificatori

comunali o propedeutiche all'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi o al rilascio dei permessi di costruire:

1. in previsione di nuove lottizzazioni (PEC, PIP,) è opportuno prevedere e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Settore Viabilità della Provincia, l'individuazione di idonee aree per gli innesti o le migliorie necessarie (a carico dei proponenti) alla viabilità di competenza provinciale.
In linea di principio non dovrebbero essere previste aree di nuovo insediamento in corrispondenza delle intersezioni, in tali casi occorrerà prestare particolare attenzione, prevedendo adeguati arretramenti, in modo da garantire gli angoli di visibilità, le distanze dagli accessi presenti e futuri, eventuali adeguamenti delle intersezioni stradali.
2. Non saranno consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Zone Residenziali, Aree Artigianali, Aree Industriali, ecc), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".
3. Per le nuove Aree di tipo: Industriale – Artigianale – Residenziale - in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale; si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione), le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.
4. Nel rilasciare eventuali autorizzazioni relative ad impianti di distribuzione carburanti adiacenti alla viabilità di competenza provinciale, si farà riferimento allo schema ANAS in vigore, in tal senso dovranno essere inserite le necessarie precisazioni nella documentazione di PRGC.
5. Individuare sulle tavole di P.R.G.C., le possibili aree adiacenti alle fermate autobus esistenti/progetto da preordinare all'esproprio. Tali aree dovranno essere destinate a fermata autobus per non intralciare il transito sulla carreggiata, l'identificazione di tali aree sarà concordato con il Settore Trasporti della Provincia.
6. La fascia di rispetto dal confine stradale, così come definita dall'art. 3 del Codice della Strada, non può essere utilizzata per la realizzazione degli standard urbanistici.
7. La fascia di rispetto stradale all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a m. 10,00 e deve essere calcolata dal confine stradale.
8. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977 nella fascia di rispetto stradale non possono essere previste arterie stradali o rotatorie.
9. Per la realizzazione delle opere inerenti la viabilità dovranno essere richieste le specifiche e prescritte autorizzazioni agli Enti competenti.
10. Ai fini di una corretta valutazione del PRGC, le prossime modifiche allo strumento urbanistico dovranno riportare:
 - la delimitazione del centro abitato;
 - l'inserimento dei stralci di PRGC dei Comuni limitrofi onde permettere una visione di insieme delle previsioni di piano, qualora le variazioni interessino delle aree situate in prossimità dei confini comunali.

Il Settore di Protezione Civile fa presente che tutti gli interventi urbanistici ricadono nella Classe II della vocazione all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono agevolmente essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici espliciti a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Prende atto della nuova cartografia sull'adeguamento al P.A.I. riguardante i rischi idrogeologici ed idraulici sul territorio comunale così come approvata ed integrata dalla Regione Piemonte - Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico. In merito a questa nuova cartografia segnala che gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico (adeguamento al PAI del PRGC e relative prescrizioni contenute nella allegata relazione geologico/tecnica) dovranno integrare ed essere reciprocamente coerenti con il Piano Comunale di Protezione Civile.

Gli interventi urbanistici descritti nella Variante in esame, limitatamente a ciò che concerne la pericolosità territoriale relativa ai rischi naturali, risultano essere coerenti e non in contrasto con i contenuti del Piano Provinciale di Protezione.

Il Settore Tutela del Territorio visti il rapporto ambientale e la documentazione progettuale relativa alla Variante Strutturale n. 3 al PRGC riporta di seguito, per quanto di competenza, il **contributo in merito alla VAS:**

Osservazione generica

A pag. 135 del Rapporto Ambientale, tra gli interventi di mitigazione e/o compensazione ne vengono citati alcuni tratti dalle "Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" della Regione Piemonte – D.G.R. 28/07/2009 n. 30-11858 –, riguardanti l'utilizzo di fonti energetiche alternative (es. solare), la realizzazione di reti idriche separate, la corretta gestione delle acque meteoriche, ecc.

Non sussistono tuttavia relazioni tra gli interventi di mitigazione e/o compensazione previsti nel Rapporto Ambientale e la documentazione allegata al Progetto Preliminare (in particolar modo, nelle Norme di Attuazione). Al fine di concretizzare gli obiettivi del Rapporto Ambientale, si ritiene, infatti, necessario individuare specifiche norme o agire tramite adeguata progettazione degli strumenti esecutivi / idonee prescrizioni nei permessi di costruire.

Si invita, pertanto, l'Amministrazione Comunale ad effettuare le valutazioni del caso. Per un approfondimento normativo, si citano:

- il D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (norme in materia ambientale);
- il DPGR n. 1/R del 20/02/2006 (successivamente modificato dal DPGR n. 7/R del 02/08/2006) che all'art. 3 affida ai regolamenti edilizi comunali la disciplina delle acque meteoriche;
- la D.G.R. n. 46-11968 del 04/08/2009, riguardante l'"Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere a), b) e q) della L.R. 28 maggio 2007, n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"

Emissioni sonore

1. Relativamente al documento di verifica di compatibilità con il piano di classificazione acustica, si osserva quanto segue.
 - a. Si ricorda che è da evitare l'accostamento di poligoni a diversa destinazione d'uso, quali quelli residenziali con quelli artigianali / produttivi. A tal riguardo si evidenziano, quali potenziali modifiche critiche al PRGC, quelle descritte ai nn. 16, 19, 28 e 43 del Rapporto Ambientale. A tal riguardo, qualora le aree segnalate non vengano stralciate, si suggerisce in ogni caso di prevedere idonea normativa (o agire tramite adeguata progettazione degli strumenti esecutivi / idonee prescrizioni nei permessi di costruire) tale da garantire un'adeguata progettazione e posizionamento dei fabbricati e delle aree verdi di separazione (previsione di quinte alberate tra i poligoni a diversa destinazione d'uso, riduzione delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive, ecc.). Relativamente all'intervento n. 28, per il quale è stata effettuata anche un'osservazione dal titolare della falegnameria confinante con la futura area residenziale, si condivide la necessità di effettuare la valutazione di clima acustico ai sensi della D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762. Si ritengono, inoltre, prudenti ed opportune le proposte espresse dal titolare della falegnameria, ovvero prevedere un'area filtro (eventualmente con quinte alberate, non essendo necessaria una fascia cuscinetto solitamente assegnata alle situazioni di salti di classe) e posizionare la strada di accesso all'area residenziale lungo il confine delle proprietà. Si invita, pertanto, l'Amministrazione Comunale a rivalutare le sopraccitate proposte, in quanto maggiormente cautelative rispetto alla sola creazione di un'area inedificabile di 7,5 m a confine tra le due proprietà.
 - b. In sede di revisione della zonizzazione acustica, si suggerisce di valutare la scelta della classe acustica IV a gran parte della Fraz. Borretti, apparentemente non giustificata.

Inquinamento elettromagnetico

2. l'art. 18, comma 4 delle NTA fa riferimento al D.P.C.M. 23 aprile 1992 per stabilire le distanze dagli elettrodotti. Si segnala che tale D.P.C.M. è stato abrogato e sostituito dal D.P.C.M. 8 luglio 2003; la normativa vigente a cui fare riferimento in tal senso è rappresentata da: L. 36/2001, i due D.P.C.M. 8 luglio 2003 (uno per impianti radioelettrici e radio-televisivi e uno per gli elettrodotti), il D.M. 29 maggio 2008 sulle fasce di rispetto dagli elettrodotti e cabine di trasformazione, oltre alla vigente normativa regionale (tra i vari provvedimenti si segnalano soprattutto la L.R. 19/2004 e la D.G.R. 16-757/2005 per quanto concerne gli impianti radioelettrici); si chiede di modificare il suddetto comma 4 in maniera da renderlo coerente con la normativa vigente;
3. le fasce di rispetto di cui al D.M. 29 maggio 2008 valgono, come già ricordato al punto precedente, anche per le stazioni di trasformazione primaria e secondaria; la formulazione dell'art. 46 delle NTA andrebbe pertanto riformulata in tal senso;
4. le aree industriali e artigianali P2A e P2B di Fraz. Borretti, oggetto di completamento e riordino, sono rispettivamente contigue e attraversate da un elettrodotto AAT da 380 kV. Si ritiene necessario che il Comune richieda al gestore di tale linea l'estensione della Distanza di prima approssimazione (Dpa – approssimazione della fascia di rispetto all'esterno della quale il campo elettromagnetico assume un valore inferiore a 3 μ T) per il tratto di interesse, secondo quanto previsto dal D.M. 29 maggio 2008; si coglie l'occasione per rammentare che, per ogni istanza di nuovo insediamento in tali aree andrà preventivamente verificato che gli interventi in progetto non interessino la Dpa, in considerazione del fatto che il D.P.C.M. 8 luglio 2003 stabilisce che debba essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 μ T per l'induzione magnetica nella progettazione di luoghi adibiti a permanenze non inferiori alle 4 h/g in prossimità di elettrodotti esistenti; sarà inoltre facoltà del Comune – in tali casi – richiedere al gestore il calcolo esatto delle fasce di rispetto dell'elettrodotto lungo la sezione di linea in parola, al fine di consentire una valutazione più precisa;
5. nelle NTA nulla si dice in merito alla gestione dei casi in cui eventuali progetti ricadano del tutto o in parte all'interno della Dpa di un elettrodotto o di una cabina di trasformazione; si ritiene necessario che il Comune provveda in merito nella prossima variante;
6. Non risulta possibile verificare eventuali situazioni critiche relative alle linee in MT e alla cabine di trasformazione (primaria e secondaria), si riterrebbe opportuno che il Comune provvedesse a riportarne in planimetria l'ubicazione, perlomeno in relazione agli interventi previsti dalla Variante in esame;

Scarichi acque reflue e meteoriche

7. In relazione alle nuove aree residenziali e produttive in progetto, deve essere preso in considerazione il problema della raccolta e del trattamento delle acque reflue, valutando se le zone oggetto di variante risultino servite o meno dalla pubblica fognatura. Al riguardo, è necessario effettuare valutazioni sulla sostenibilità idraulica delle reti esistenti e degli sfioratori, sulla possibilità di realizzare reti distinte per le acque nere e le acque meteoriche e sulla potenzialità residua dell'impianto di depurazione. Laddove non sia possibile il convogliamento dei reflui in pubblica fognatura, occorre prendere in esame altri potenziali interventi per contenere l'impatto ambientale degli scarichi.

Rilevato che la Provincia ai sensi dell'art. 9 del DPGR 5.3.2007 n. 2/R deve esprimere parere e osservazioni sul progetto preliminare, come definito in seguito alle controdeduzioni sulle osservazioni;

Visto il Piano Territoriale Provinciale, adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 in data 5.09.2005 ed approvato con DCR n. n. 241-8817 del 24.2.2009, divenuta esecutiva il 12 marzo 2009 con la pubblicazione sul BUR n. 10 del 12.3.2009;

Considerato il parere tecnico della Provincia emerso nella conferenza del Gruppo Pianificazione svoltasi in data 23.10.2012;

Dato atto che non esistono oneri indiretti di cui al D.L. 174/2012;

- Visti:

- la LR 56/ 77, come modificata dalla LR 26.1.2007, n. 1;
 - il Regolamento regionale approvato con DPGR 2 marzo 2007, n. 2/R;
 - il D. Lgs. 18.08.2000, n.267;
 - il parere tecnico favorevole all'adozione del presente provvedimento espresso ai sensi dell'art. 49 del richiamato D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., così come modificato dal D.L. 174/2012;
- Atteso che la documentazione di cui sopra risulta allegata agli atti.

con voti unanimi legalmente espressi

DELIBERA

- di esprimere **parere favorevole**, ai sensi dell'art. 31bis della LR 56/77 e s.m.i., **alla Variante strutturale n.3 al PRGC di Ceresole d'Alba** - come definita dal progetto preliminare adottato con DCC n.23 del 27.07.2011 e DCC n.15 del 05.07.2012 a **condizione che:**
 - Per quanto riguarda il tracciato definitivo della variante a Sud dell'abitato sia mantenuta la fascia di rispetto di m 30 per l'intero tracciato.
 - Per le nuove aree residenziali individuate e in considerazione del nuovo carico antropico sul territorio, siano rivisti ed adeguati alla normativa in vigore D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" tutti gli accessi esistenti che saranno sottoposti a nuovi flussi di carico veicolare, gli stessi inoltre dovranno avere autorizzazione dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo. Gli interventi di adeguamento dovranno essere a cura delle attività insediati o compresi nei Piani Esecutivi.
 - Considerato che l'accesso dell'int. 30 sulla SP 10 è stato traslato su strada esistente prevedendone l'allargamento, lo stesso dovrà essere adeguato al D.M. 19.04.2006, ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo.
 - Gli interventi 16, 25 e 31 (Zona residenziale di completamento), non abbiano accesso diretto dalla SP 10.
 - Le aree individuate come intervento 17 e 18 (area S4) non abbiano accesso dalla strada provinciale, ma unicamente dalla strada vicinale per Caramagna..
 - Per le Aree P2A e P2B (int. 58 – 63) in Borgata Borretti non sia consentita l'apertura di nuovi accessi sulla strada provinciale.
 - L'ampliamento dell'area destinata a parcheggio (int. 64), del Cimitero in Borgata Cappelli, usufruisca dell'accesso esistente.
 - La nuova area agricola per attività florovivaistica (int. 57) in Località Madonna del Pilone, antistante la SP 10, non abbia accesso dalla stessa, ma utilizzi la Strada Comunale dei Donati oppure l'accesso alla cascina esistente nella perimetrazione dell'area.
- di prendere atto del contributo in merito alla Valutazione Ambientale Strategica;
- di richiamare le ulteriori indicazioni di carattere generale, anche non direttamente riconducibili agli oggetti della presente variante, eventualmente utili in occasione di future modifiche agli strumenti pianificatori comunali o propedeutiche all'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi o al rilascio dei permessi di costruire, sopra citate.

OSSERVAZIONE N. 3

ENTE: ARPA – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento Provinciale di Cuneo”.

CONTENUTO DELL’OSSERVAZIONE: si allega il testo integrale dell’osservazione

DETERMINAZIONI DEL COMUNE DI CERESOLE D’ALBA:

Per le determinazioni conseguenti alle osservazioni espresse nel documento dell’ARPA relative agli aspetti ambientali si rimanda alle considerazioni ed integrazioni effettuate nel Rapporto Ambientale inerente la Valutazione Ambientale Strategica.

Tali determinazioni hanno comportato l’integrazione delle norme di attuazione della Variante con prescrizioni attinenti gli aspetti ambientali, riportate nei seguenti articoli: 15, 17, 18, 21, 36, 37; inoltre è stato inserito un nuovo articolo 26 bis – Norme a tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Con le modifiche normative ed i chiarimenti sopra richiamati il Comune di Ceresole d’Alba ritiene di aver tenuto nella dovuta considerazione le osservazioni e suggerimenti avanzati nel documento dell’Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale.

Prot. n.102564

Cuneo li, 21/10/2011

Comune di Ceresole d'Alba
Ripartizione Edilizia e Urbanistica
Via regina Margherita, 14
12040 Ceresole d'Alba (CN)

Prot. Riferimento Comune di Ceresole d'Alba n.3838/10.9 del 10/08/2011, Prot. Arpa n. 79965 del 12/08/2011

OGGETTO: Variante Strutturale 3 al PRGC di Ceresole d'Alba – Valutazione Ambientale Strategica

Con la presente si trasmette il contributo, in qualità di Ente con competenze in materia ambientale, in merito alla variante in oggetto.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile del Dipartimento Provinciale di Cuneo
Dott. Silvio Cagliero

MB/AG

STRUTTURA COMPLESSA 10
“Dipartimento provinciale della Provincia di Cuneo”
Struttura Semplice 10.02 Attività Istituzionali di Produzione

OGGETTO:

Valutazione elaborati inerenti la Variante Strutturale 3 del Comune di Ceresole d'Alba

**FASE DI CONSULTAZIONE DELLE AUTORITÀ CON COMPETENZE IN MATERIA AMBIENTALE PER
IL NUOVO PRGC DEL COMUNE DI CERESOLE D'ALBA**

Redazione	Funzione: Coll. Tecn. Prof. S.S. 10.02	Firma:
	Nome: A. Gaggino	
Verifica	Funzione: Responsabile S.S. 10.02	Firma:
	Nome: M Battezzatore	
Approvazione	Funzione: Responsabile S.C. 10	Firma:
Data	Nome: S. Cagliero	

PREMESSA

Oggetto della presente relazione è la valutazione del **"Rapporto ambientale"** relativo alla Variante Strutturale 3 al P.R.G.C. del Comune di Ceresole d'Alba (adottato con DCC 23 del 27/07/2011), presentato dal Comune per la procedura di V.A.S. - Valutazione del Rapporto Ambientale.

L'analisi della documentazione è stata condotta considerando le indicazioni presenti nei seguenti documenti: *"Contenuti del Rapporto ambientale di cui all'art. 13"* di cui all'allegato VI del D.Lgs. 4 del 2008 e *"Informazioni relative all'analisi di compatibilità ambientale di piani e programmi contenute all'interno della relazione generale di cui all'articolo 20, comma 2"* di cui all'Allegato F della L.R. 40/98.

Nell'ambito della fase di consultazione, ricevuto il documento di Rapporto Ambientale relativo alla procedura di V.A.S. del PRGC del Comune di Ceresole d'Alba, Arpa fornisce le proprie osservazioni in qualità di Ente con competenze in materia ambientale nell'ambito della fase di consultazione ex art. 14 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i.

OSSERVAZIONI di CARATTERE GENERALE:

Le osservazioni che seguono sono inerenti alle difficoltà riscontrate nell'esame della documentazione fornita:

1. Non è stata presentata una correlazione tra le singole misure di mitigazione previste nel Rapporto Ambientale e le relative norme di attuazione; nonché la correlazione tra obiettivi, azioni e norme di attuazione per la verifica del raggiungimento degli obiettivi di Piano prefissati;
2. Il Piano di Monitoraggio necessita di ulteriori approfondimenti;
3. Le misure di mitigazione individuate non sono inserite in apposite NdA del PRGC
4. Non è stato predisposta alcuna relazione di Verifica della compatibilità acustica delle previsioni;
5. Non si fa riferimento nel testo a variazioni normative apportate alle NdA, che non vengono fornite, nonostante tali variazioni siano previste a livello di Obiettivi specifici della Variante stessa;

1) -Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani e programmi.

Nel cap. 3 del RA vengono elencati gli obiettivi generali e specifici della Variante Strutturale 3 che intende configurare una migliore organizzazione urbanistica del centro abitato attraverso nuove previsioni infrastrutturali ed insediative sia a carattere residenziale che commerciali e produttive.

Tra gli obiettivi specifici individuati ben 4 (2.1; 2.2; 4.7 e 4.12) riguardano adeguamenti normativi o revisioni generali della normativa per la residenza o le aree produttive, che non vengono dichiarati specificatamente nel RA o nelle NdA che non sono state fornite.

L'unico obiettivo di sostenibilità ambientale della Variante individuato riguarda lo sviluppo sostenibile da attuarsi attraverso l'adeguamento normativo per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Tale obiettivo dovrà poi trovare riscontro attraverso l'individuazione di appositi indicatori nel piano di monitoraggio.

Con la Variante Strutturale 3 l'Amministrazione Comunale intende rispondere all'esigenza di adeguare lo strumento urbanistico ad una serie di adempimenti rispetto a precise disposizioni di legge (adeguamento programmazione commerciale, PAI, ..), ma anche, considerato il sostanziale esaurimento di aree edificabili in zone residenziali e l'utilizzo dell'ampliamento delle aree produttive nel limite del 6% (cfr. art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.) alla necessità di rinnovare previsioni di tipo infrastrutturale, insediativo e normativo cui, a fronte di specifiche necessità e richieste il piano vigente non riesce più a dare risposte adeguate.

Gli interventi previsti dalla Variante sono 72, seppur diminuiti rispetto a quanto previsto dal Documento Programmatico, rimangono comunque numerosi.

La maggior parte delle azioni previste riguardano l'obiettivo generale 4 "Adeguamento delle previsioni infrastrutturali ed insediative", tra cui 28 riguardano il comparto residenziale mentre 7 sono inerenti alla riorganizzazione e revisione delle previsioni delle Aree produttive. Come da RA, l'analisi precedente tende a confermare come l'intento fondamentale della Variante sia quello già ricordato di riordino delle previsioni previgenti alla luce di criteri di maggiore razionalità e coerenza delle previsioni urbanistiche rispetto allo stato dei luoghi per aumentare complessivamente la qualità dell'insediamento urbano della zona considerata.

Questo intento è ulteriormente sottolineato se si esaminano con maggiore dettaglio gli interventi dell'obiettivo 4.5 "Previsioni di nuovi insediamenti residenziali", in quanto gran parte di questi prevede a fronte di modesti incrementi edificatori la cessione di aree per la realizzazione di nuova viabilità, atta a consentire un miglioramento delle condizioni di percorrenza veicolare del centro abitato, e di servizi.

Oltre all'elenco delle azioni previste dalla Variante oggetto di valutazione (All.1 pag.143 RA) e ad un loro approfondimento rispetto ai possibili impatti ambientali relativi alle singole azioni, non compaiono, nel RA e nella documentazione informatica fornita, precisi riferimenti a dimensionamenti e superfici occupate dalle previsioni.

Si fa presente che, ai sensi del art. 31 comma 10 delle NdA del nuovo PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio **non possono superare il 3% della superficie urbanizzata** esistente, prevedendo anche la possibilità di utilizzare quale strumento di contenimento del consumo del suolo la compensazione ecologica.

E' stato fornito un quadro di relazioni che permette di associare a ciascun obiettivo le rispettive azioni, ma a cui non vengono associati gli indicatori di monitoraggio che accompagneranno il percorso di attuazione del PRGC.

Per quanto riguarda invece i rapporti del nuovo PRGC con altri Piani, l'analisi di coerenza esterna si limita all'esame di alcune tavole specifiche del PTR (1997), PTCP e PPR.

L'analisi di coerenza esterna dovrebbe essere condotta attraverso il raffronto tra gli obiettivi della Variante con gli obiettivi previsti nella pianificazioni territoriale a diversi livelli gerarchici, in modo da riuscire a valutare e garantire che gli obiettivi di sviluppo territoriale del piano siano in linea con quelli previsti a livello superiore o di pari livello, almeno per l'ambito territoriale di interesse.

Per quanto riguarda il PTR si fa presente che il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale.

Non è stata proposta una vera ed appropriata coerenza orizzontale della variante con piani di pari livello o sotto ordinati, che permetterebbe di verificare il coordinamento sul territorio delle politiche di sviluppo e la sostenibilità delle stesse

2) Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o programma

Il capitolo dovrebbe trattare la caratterizzazione dello stato attuale per le singole matrici ambientali interessate dalle azioni di piano, e la costruzione dello scenario zero di riferimento attraverso anche l'individuazione di appropriati indicatori.

Nel capitolo 4 del RA è stata effettuata una descrizione dello stato attuale dell'ambiente in riferimento alle componenti acqua, atmosfera, uso del suolo, Popolazione ed aspetti socio-territoriali, vegetazione, fauna, connessioni ecologiche, paesaggio, Rifiuti, Traffico, beni acgitettonici e archeologici vengono poi esaminati aspetti quali, energia, Inquinamento elettromagnetico e luminoso.

Nel Cap. 4 del RA viene affrontata l'analisi delle Componenti Ambientali, rispetto alle quali si forniscono le seguenti osservazioni:

- **Componente "acque":** Non risulta l'identificazione sistema irriguo e delle eventuali interferenze con le previsioni di nuovi insediamenti o infrastrutture, la localizzazione risorgive, fontanili e aree umide o aree di affioramento falda freatica.

Non viene affrontata la descrizione e caratterizzazione ambientale e qualitativa del reticolo idrografico superficiale e delle acque sotterranee ricadente nel territorio comunale, viene invece sommariamente presentata la situazione delle rete fognaria da cui non si capisce se le nuove previsioni ricadano in zone asservite o meno.

Non si conosce inoltre l'efficienza e la capacità in numero di abitanti equivalenti dell'attuale impianto di depurazione comunale.

- **Componente "Aria":**

Come riportato nel RA i dati forniti fanno riferimento ad un monitoraggio effettuato da Arpa nel Periodo 10 gennaio 2011- 9 febbraio 2011.

Con Prot. 69797/SC10 del 15/07/2011, l'Arpa – Dipartimento di Cuneo ha infatti consegnato ai Comuni di Montà, S. Stefano Roero, Veza d'Alba, Canale, Ceresole d'Alba, Monteu roero

e Castellinaldo la relazione conclusiva dei monitoraggi della qualità dell'aria attraverso campagne di monitoraggio effettuate con mezzo mobile dal Settembre 2010 al Marzo 2011. Dal monitoraggio del Comune di Ceresole d'alba, eseguito in prossimità dei recettori più sensibili del centro abitato, sono emerse concentrazioni molto contenute del Biossido di Azoto, e concentrazioni per il PM10 analoghe a quelle rilevate dalla stazione di fondo urbana di Alba.

In definitiva, il fatto che non siano emerse criticità locali, significa che il territorio monitorato presenta una qualità dell'aria che si può ritenere adeguatamente monitorata dalla rete di monitoraggio regionale e che quindi le problematiche che la medesima rete continua ad evidenziare, con particolare riferimento al superamento dei limiti giornalieri per il particolato sottile, interessano anche questo territorio.

Detto ciò e, premesso il fatto che gli ossidi di azoto, per i quali sono rispettati i limiti normativi, sono da ritenersi fra gli inquinanti atmosferici maggiormente pericolosi perché, oltre ad essere per loro natura irritanti, sono importanti precursori sia dell'ozono che delle polveri sottili, risulta importante valutare attentamente la creazione di nuove fonti di emissioni dirette o indirette, prevedere forti misure di controllo e mitigazione, ovvero ridurre le emissioni e verificarne il mantenimento entro i limiti autorizzati; perseguendo un bilancio ambientale positivo e fermo restando l'obbligo dell'applicazione della migliore tecnica e tecnologia disponibili.

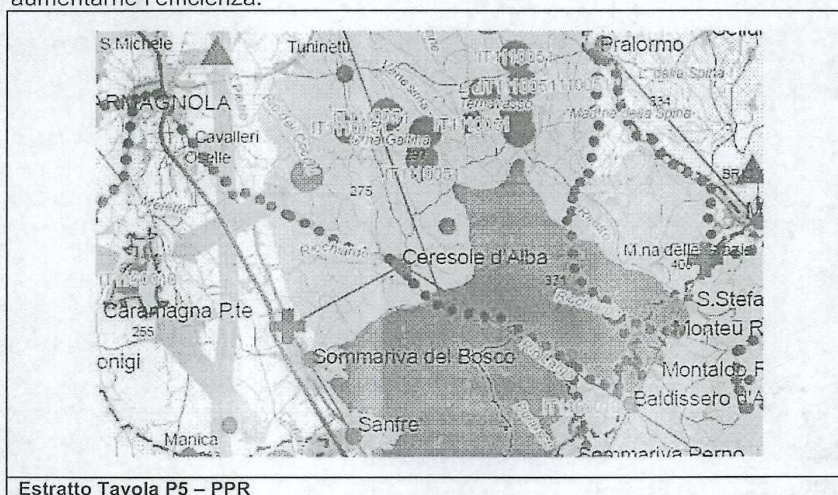
L'attuale PRGC ha già in previsione la realizzazione della circonvallazione SUD per poter decongestionare il centro storico, mentre la nuova variante introduce un nuovo tratto di circonvallazione con innesto a rotatoria sulla strada provinciale Carmagnola-Alba ad integrazione del tracciato in previsione.

- ... **Componente "Suolo"**: risulta riportata la classificazione della capacità dell'uso dei Suoli in cui vengono evidenziate le classi di uso del suolo (Fonte PTCP). Si ricorda che la sottrazione di suolo ad uso agricolo (classe I e II), si scontra con un fondamento della sostenibilità ambientale che implica limiti all'utilizzo delle risorse rinnovabili e divieti per quelle non rinnovabili, come normato dall' art. 31 del nuovo PTR approvato o dall'art. 13 della precedente versione del PTR.
Manca nel RA il riferimento al consumo del suolo complessivo e alla percentuale di impermeabilizzazione del suolo apportati dalle previsioni della Variante in oggetto
- **Componente "Biodiversità"**: viene evidenziato a livello cartografico un estratto del Piano Territoriale Forestale sul territorio con il riferimento alle tipologie forestali presenti. Come da Regolamento Forestale (all.1) il Tipo forestale QC10x " Quercio Carpineto di bassa pianura" e QC30x "Quercio -Carpineto d'alta pianura a basse precipitazioni" sono associati all'Habitat di interesse comunitario 9160 "Quercio-carpineti di pianura e degli impluvi collinari".
Dovrebbero pertanto essere individuate misure di salvaguardia in applicazione anche delle prescrizioni dell'art. 16 del PPR, già operative ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004.
Tale misura dovrebbe poi essere adottata anche per la tipologia forestale a cerreta, data la peculiarità del tipo forestale e la bassa diffusione a livello regionale (0,5%).
Viene inoltre inserito nel RA un elenco di specie faunistiche potenzialmente presenti sul territorio comunale, molte delle quali di importanza comunitaria in quanto inserite negli allegati della Direttiva Habitat o Direttiva Uccelli.

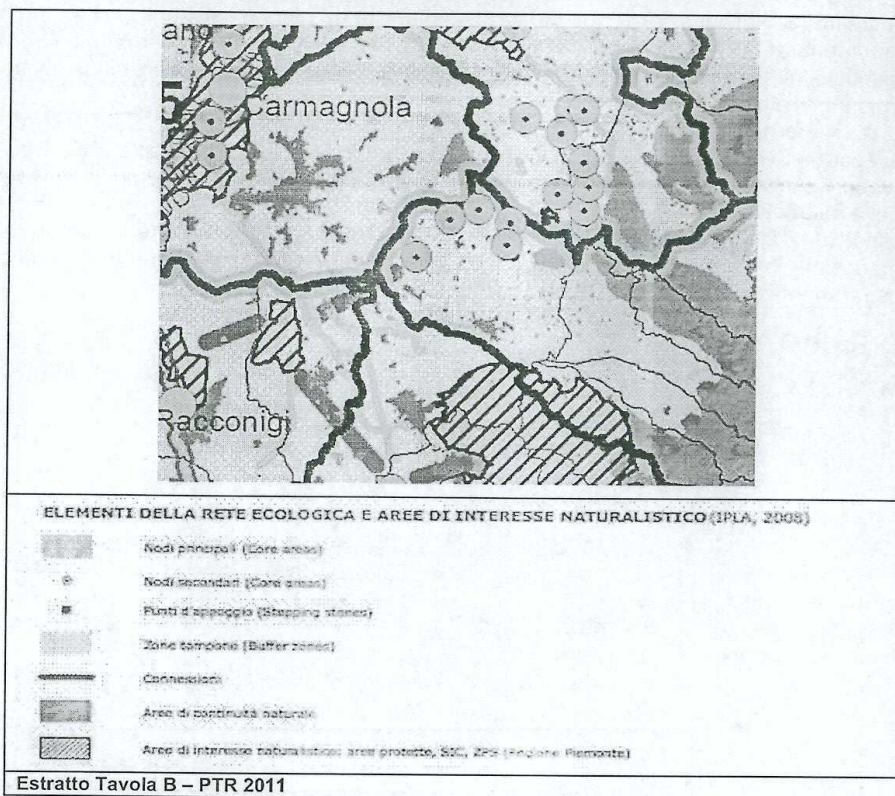
Rispetto all'individuazione sul territorio comunale di corridoi ecologici, si fa unicamente riferimento a quelli individuati dai piani sovraordinati (PPR e PTR), affermando che i corridoi ecologici minori corrispondono alla vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua e attorno agli stagni e alle peschiere.

Dall'esame della Tavola 5- "Rete ecologica, storico culturale e fruitiva del PPR", di seguito allegata, si visualizza la necessità di promuovere, potenziare e valorizzare sia i percorsi di green-ways individuati dal piano che i corridoi ecologici di collegamento dei nodi (core areas) della rete ecologica regionale.

L'individuazione di tali aree a maggiore naturalità, implica la necessità di salvaguardare le medesime individuando nelle NdA opportune norme a difesa/regolamentazione di tali aree per aumentarne l'efficienza.



Si nota come dalle analisi presentate (pag. 25 RA) il PTCP preveda che a livello locale i Comuni debbano individuare puntualmente **le zone umide** presenti e prescrivano per esse norme di tutela e salvaguardia naturale. I Piani locali devono inoltre istituire fasce di rispetto finalizzando l'uso del suolo ad attività compatibili con la tutela dell'ambiente. Vista la buona diffusione di aree umide, peschiere e piccoli specchi di acqua caratteristica peculiare del territorio comunale, alcuni dei quali sono riconosciuti come SIC, vista la loro importanza dal punto di vista naturalistico da utilizzare anche come "stepping zone" nello sviluppo della connessione ecologica locale per esempio nell'ambito di progetti di compensazione ecologica o boschiva previste dalla normativa (es. PTR, LR 4/2009, D.Lgs 227/2001...), si consiglia di individuare tali aree cartograficamente sulle tavole di piano, e di prevederne misure di salvaguardia da inserire nelle NdA .



- **Componente Rumore:** Non è stata presentata una relazione di verifica compatibilità acustica delle previsioni del Piano. L'argomento viene brevemente affrontato allegando alcuni estratti dell'attuale Piano di classificazione acustica del Comune. Si ritiene fondamentale la verifica, in fase di valutazione di una variante, di tale compatibilità con apposita relazione redatta secondo i termini di legge, per riuscire ad evitare/mitigare preventivamente criticità apportate dalle previsioni. Dovrà essere svolta la verifica di compatibilità della variante con il *Piano di zonizzazione acustica*, atta a dimostrare la congruità delle scelte urbanistiche effettuate, ovvero ad apportare le eventuali modifiche al piano di zonizzazione evitando "accostamenti critici".
- **Rifiuti:** I dati reperibili dalla Regione Piemonte - Sistema Piemonte
(Fonte: <http://www.sistemapiemonte.it/web/ruccoltraRifiutiReportAction.do>) attestano al 50.6% la percentuale di raccolta differenziata per il 2009, al di sopra delle percentuali regionali e provinciali.

Sul Comune di Ceresole d'Alba non è presente un'area ecologica attrezzata, la più vicina è quella di Sommariva Bosco.

Manca comunque una previsione dell'incremento delle aree di raccolta rifiuti in accordo con gli ampliamenti residenziali e produttivi previsti dal piano.

- **Componente Traffico:** Il Comune non è dotato di piano del Traffico. Non sono presenti piste ciclabili. Non risulta nel RA alcuna elaborazione di dati sul traffico e le relative problematiche sul territorio comunale, atte a dimostrare l'effettiva necessità delle previsioni infrastrutturali apportate dalla Variante in oggetto o il monitoraggio degli effetti attraverso opportuni indicatori ovvero l'eventuale aumento del traffico indotto dalle nuove previsioni di insediamento
- **Elettrosmog:** Risulta una visualizzazione cartografica delle antenne per la telefonia mobile e la segnalazione di una linea ad alta tensione in Fraz. Boretti.
Il comune di Ceresole d'Alba è dotato di Regolamento Comunale per la localizzazione degli Impianti Radioelettrici (LR 19/2004);
- **Popolazione:** dai dati presentati risulta un aumento della popolazione comunale di 60 unità nel periodo 2001-2010 pari ad un tasso di crescita del 2.9%.
Il tasso di crescita della popolazione nel periodo 1991-2001 risulta invece pari al 7,6%.
Non si conosce il dimensionamento insediativo previsto dalla Variante in oggetto.

3) –Caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate

Non esiste alcun approfondimento specifico in questo senso nel RA, se non qualche breve cenno nel cap. 5 “Descrizione dei prevedibili impatti dei singoli interventi previsti”.

Si nota come l'intervento 64 e 65 interferiscano con la Buffer zone della rete ecologica regionale come individuata dal PPR.

4) Qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano o programma, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica (...)

Nel RA non vengono individuate problematiche ambientali a livello Comunale.

5) Obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli stati membri, pertinenti al piano o programma e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale;

Dal Rapporto Ambientale si rileva e si conferma che sul territorio del Comune di Ceresole d'Alba ricadono SIC (IT1110051 – “Peschiere e laghi di Pralormo”) e importanti elementi della rete ecologica regionali quali Nodi principali e secondari, buffer zone e connessioni ecologiche di importanza regionale da potenziare.

Il Comune di Ceresole d'Alba, nella sua porzione meridionale, si inserisce sia nel contesto del Progetto di Candidatura dei “Paesaggi vitivinicoli di Langhe e Monferrato” a patrimonio Unesco (area di buffer zone), sia in contiguità a aree di elevata qualità ambientale, interessate da Piani

Territoriali di competenza regionale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali, quali Ambito 7 . Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Ceresole d'Alba/Bra)

6) Sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste.

L'argomento non è stato sufficientemente approfondito, in quanto non sono state prese in considerazione alternative di piano, ma come tali sono state considerate le variazioni e gli stralci apportati antecedentemente all'adozione del progetto preliminare.

Il capitolo dovrebbe rendere trasparenti le scelte di piano evidenziando per ogni obiettivo l'azione prescelta in relazione a più azioni alternative possibili. In questo modo si sarebbero dovute spiegare le motivazioni che hanno portato all'eliminazione di alcune azioni in favore di altre.

Non è stata affrontata l'analisi della coerenza interna degli obiettivi e delle azioni in correlazione con le NdA del Piano, eventualmente predisposte ad hoc per le previsioni di variante.

Manca quindi una più precisa descrizione del processo di scelta degli obiettivi e delle azioni, per chiarire come tali azioni possano risolvere le attuali criticità presenti nel Comune di Ceresole d'Alba.

7) Possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la fauna, la flora, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interazione tra i suddetti fattori. Devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi.

Gli impatti delle previsioni di piano sulle componenti ambientali viene affrontato nel capitolo 5 del Rapporto Ambientale.

Nella matrice proposta vengono esaminati gli impatti classificandoli solo come intensità di impatto : da alto a nullo o positivo, manca tutta la parte di valutazione dei impatti cumulativi, sinergici e la loro permanenza nel tempo (impatti permanenti, temporanei, a breve e lungo termine...).

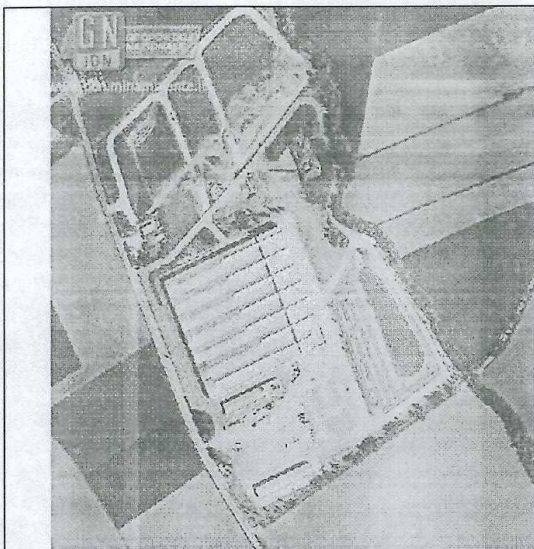
Dalla matrice si apprende come alcune trasformazioni previste presentano criticità per le ricadute in termini di consumo del suolo, aumento di traffico indotto, aumento delle pressioni antropiche sulle componenti ambientali (aria, acqua, suolo, energia, connessioni ecologiche...) e compromissione della qualità del paesaggio. Rispetto alle criticità di seguito riscontrate si chiede di inserire nelle NdA apposite norme di tutela delle risorse ambientali e misure di mitigazioni che vincolino in modo esaustivo le trasformazioni critiche a tutela delle componenti ambientali, della salute dei cittadini e del paesaggio.

Criticita' di piano riscontrate e osservazioni:

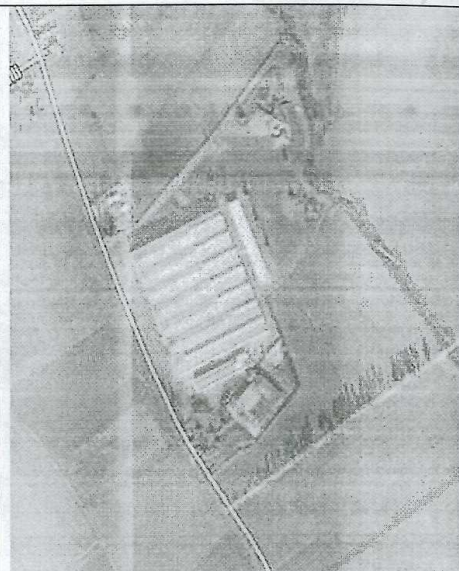
- 1) **Intervento 1:** Il nuovo tracciato di circonvallazione che coinvolgerà tratti di strada comunale già esistenti, andrà presumibilmente ad aumentare il traffico indotto sulla viabilità oggetto di previsione, intercludendo tra due tracciati una peschiera, con possibili intercettazioni di

passaggi di piccola fauna (mammiferi e erpetofauna). Come già riscontrato nel RA risulta indispensabile un monitoraggio della situazione, soprattutto in corrispondenza del periodo di riproduzione degli anfibi, al fine progettare correttamente eventuali attraversamenti per piccoli mammiferi o rospidotti.

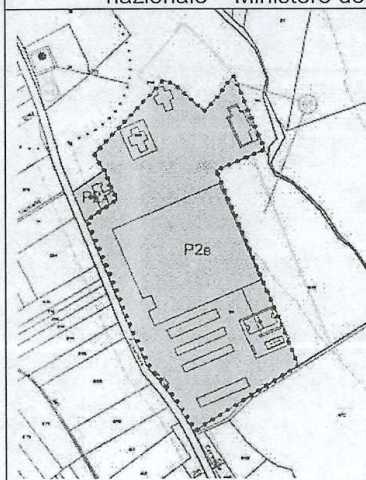
- 2) **Intervento 19:** oltre al consumo di suolo, in area comunque interclusa, si nota l'adiacenza del lotto a previsione residenziale (Cl. Acustica IV) a aree produttive con classe acustica V e VI che potrebbe evidenziare future problematiche, prevedere quindi le opportune misure di mitigazione in fase di progettazione esecutiva dell'area (es. quinte arboree con funzione di filtro e opportuna localizzazione delle aperture e sistemi di isolamento acustico ...)
- 3) **Intervento 22:** la nuova area produttiva prevista a monte della nuova viabilità in progetto, sembra costituire un nuovo nucleo di espansione secondo la direttrice data dalla Strada Comunale Camagnola. Si chiede quindi di valutare e giustificare meglio la previsione.
- 4) **Intervento 37:** si prevede la sottrazione di vegetazione seminaturale, verificare la compatibilità dell'intervento con la LR 4/09 in particolate con l'art. 19 se la superficie trasformata risulta maggiore di 500mq.
- 5) **Intervento 43:** nuova area residenziale contigua ad area industriale, porre in atto nella fase di progettazione esecutiva dell'intervento tutte le mitigazioni acustiche suggerite per l'intervento 19;
- 6) **Interventi 35, 36, 49, 51, 35:** nuove aree residenziali che implementano notevolmente il consumo del suolo a livello comunale, non si conoscono dati rispetto alle superfici impermeabilizzate, alle cubature consentite, all'aumento della capacità insediativa, dati essenziali per una corretta valutazione del piano
- 7) **Intervento 64 e 65:** rientrano nella Buffer zone della rete ecologica regionale, si chiede di individuare opportune misure di compensazione e mitigazione come previsto dall'art. 42 comma 12 del PPR .
- 8) **Intervento 65:** Dall'esame delle foto aree della zona di seguito allegate si chiede di chiarire, a partire dalla situazione reale attuale, se la previsione di Variante risulta una presa d'atto di una situazione già esistente.



Estratto ortofotocarta 2006 – fonte Geoportale nazionale – Ministero dell'Ambiente



Estratto ortofoto presentato nel RA (fonte Google maps)



Estratto Tav. 3 – Previsioni di Variante

- 9) **Intervento 66:** la rilocalizzazione di un attività di recupero di materiali edili implica l'attivazione di una procedura VIA.

Come evidenziato dal RA alcuni interventi previsti dal piano risultano ricadere nella fascia di rispetto dei 150m ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004 o nelle fasce fluviali individuate dal Pai, si ricorda a proposito che l'Art 14 PPR, adottato in salvaguardia ai sensi dell'art. 143 del Dlgs 42/2004, prescrive che debba essere conservata la vegetazione arbustiva ed arborea di tipo igrofilo e i lembi di bosco planiziale, oltre a dare indirizzi di limitazione degli interventi trasformativi.

8) Misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma.

Il Comune intende realizzare una serie di misure di mitigazione e compensazione, a cui si fa riferimento in varie sezioni del rapporto ambientale.

Si chiede di integrare nelle NdA ,al fine di renderle prescrittive, un apposito art., ad esempio "Norme a tutela delle risorse ambientali", a tutela delle aree boscate (in particolare degli habitat di importanza comunitaria e delle cerrete), a tutela e implementazione dei corridoi ecologici di importanza locale e regionale, a tutela delle aree umide (SIC e non) peculiari del territorio comunale, ecc. .

Si richiede tuttavia di inserire nelle NdA le seguenti misure di mitigazione, individuate anche dalla Normativa vigente, oltre a quelle correttamente individuate nel cap. 5 del RA suddivise per intervento:

- Realizzazione delle nuove aree industriali e produttive secondo le "*Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)*" pubblicato sul 1° Supplemento al B.U.R. n. 31 del 06 agosto 2009. Tale documento si basa sul principio di "sviluppo industriale sostenibile", maturato all'interno di più generali politiche per lo sviluppo sostenibile, il quale ha come obiettivo fondamentale il raggiungimento di elevati standard di qualità degli insediamenti produttivi sotto il profilo territoriale, ambientale, economico e sociale, attraverso l'impiego di strumenti e metodi innovativi atti a favorire la riduzione degli impatti ambientali e l'applicazione di tecnologie pulite. La realizzazione di aree APEA rappresenta un'importante scelta per la sostenibilità ambientale, vista anche l'attuale criticità per la presenza di aree industriali a ridosso del centro abitato.
- Realizzazione di zone ad aree verdi (pubbliche e private) e compensazione ambientale, fasce vegetazionali a fianco delle infrastrutture lineari, fasce di filtro ambientale con funzione di quinta verde e separazione di ambienti non compatibili, ai fini di costruire una rete ecologica urbana e migliorare la funzione di riequilibrio ecologico con l'esterno dell'urbanizzato. Si evidenzia l'importanza dell'utilizzo di **sole** specie autoctone e con sestri di impianto e composizione specie arbustive e arboree naturaliformi.
- Negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo il D.lgs 192/05 e la LR 13/07, con lo scopo di promuovere uno sviluppo sostenibile. Al proposito, si ricorda che, in questa materia, la GR, nella seduta del 4.8.2009, ha approvato provvedimenti attuativi della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) relativi, fra l'altro:
 - alla certificazione energetica degli edifici, secondo le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico del 26.6.2009;

- all'installazione di Impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari, sia in edifici di nuova costruzione, sia in edifici esistenti in caso di loro ristrutturazione o inserimento dell'impianto termico;
- Tutti gli edifici di nuova realizzazione dovranno pertanto attenersi, nella loro progettazione e costruzione, alle suddette prescrizioni.
- Tutela della qualità dell'aria tramite l'adozione di tecnologie per il riscaldamento civile a basse emissioni e ad elevata efficienza energetica come previsto dal Piano stralcio sul riscaldamento civile (D.C.R. n. 98-1247 dell'11/1/2007) e dalle Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (L. R. n.13 del 28/5/2007);
 - Garantire una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano, di mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone).
 - Si richiede di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "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", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.
 - Previsione di munire la nuova viabilità prevista di adeguati **passaggi per la fauna selvatica** e misure di compensazioni ambientali, attraverso la progettazione di una rete ecologica multifunzionale in adiacenza ai corsi d'acqua interessati dalle opere. Si suggerisce di utilizzare e di far proprie già nelle norme del piano, le Linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna della Regione Piemonte (Elena Fila-Mauro, Alberto Maffiotti, Lucia Pompilio, Enrico Rivella, Davide Vietti "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari" - Regione Piemonte - Torino - 2005).
 - Perseguimento del Risparmio idrico: nei successivi livelli progettuali dovranno essere integrate le reti di distribuzione tecnologiche verticali introducendo tecnologie per l'uso multiplo della stessa risorsa (ad es. scarico dei lavelli ai W.C Si suggerisce anche la promozione di forme di raccolta ed utilizzo delle acque meteoriche di seconda pioggia per gli impianti produttivi, di sistemi di collettamento differenziati per le acque meteoriche e le acque reflue ai fini di un recupero a scopi irrigui, e la realizzazione delle reti duali. Tale spetto costituisce un adempimento normativo (art. 146 comma 1 lett. c D.lgs 152/06).
 - Per le aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. lgs. 42/2004 si prevede che gli interventi previsti siano subordinati a preventiva autorizzazione paesaggistica e contestualmente si rende necessaria, in fase di progettazione preliminare e urbanistico -esecutiva, l'individuazione di specifiche misure di mitigazione.

9) Descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare.

Il sistema di monitoraggio deve consentire la valutazione della rispondenza delle azioni al perseguimento degli obiettivi e tenere sotto controllo gli effetti ambientali derivanti dall'attuazione delle azioni, anche al fine di poter apportare le necessarie misure correttive nel corso dell'attuazione del Piano.

Gli indicatori proposti devono essere sensibili alle azioni di piano, devono quindi essere in grado di evidenziare le ricadute ambientali derivanti dalla messa in atto degli interventi.

Nel piano di monitoraggio devono trovare posto indicatori facilmente misurabili, possibilmente già in possesso delle varie amministrazioni pubbliche coinvolte; aggiornabili periodicamente, con una frequenza adatta ad evidenziare i cambiamenti nella quantità misurata.

Tale monitoraggio deve attuarsi preferibilmente attraverso l'uso di tabelle che mettano in relazione ciascun obiettivo (ad esempio: ottimizzazione delle attuali dotazioni infrastrutturali), con le azioni relative (es: posizionamento di rotoarie) nonché con gli eventuali effetti (traffico veicolare, ecc) ed il relativo indicatore di controllo (numero di veicoli circolanti).

L'elaborazione del piano di monitoraggio dovrebbe quindi porre attenzione ai seguenti aspetti:

- Per gli indicatori di tipo prestazionale (gli indicatori che controllano che le azioni raggiungano gli obiettivi) sarebbe necessaria una tabella riassuntiva che metta in relazione l'indicatore con l'azione monitorata per controllare che raggiunga l'obiettivo.
- Di ogni indicatore deve essere chiaramente esplicitata l'unità di misura;
- Gli indicatori devono essere sensibili alle azioni di piano, devono quindi essere in grado di evidenziare le ricadute ambientali derivanti dalla variazione delle azioni;
- Gli indicatori devono essere misurabili in modo tale che da essi si possa dedurre la tendenza positiva o negativa (possibili interventi); sono quindi da escludere gli indicatori non numerici (si/no);
- Per ogni indicatore proposto sarebbe opportuno individuare a quale azione si riferisce in modo da poter meglio valutare le azioni correttive sul piano, in conseguenza del monitoraggio.

Gli indicatori di piano attualmente individuati non vengono quantificati in termini di obiettivi a cui devono tendere, mancano cioè riferimenti a valori o andamenti degli stessi, partendo da un valore iniziale conosciuto, necessari per valutare lo stato di attuazione del piano e le eventuali misure correttive da adottare.

Si nota come gli indicatori individuati non sempre siano adeguati a misurare lo stato di raggiungimento degli obiettivi, ovvero non tutti gli obiettivi sono monitorati e gli indicatori non risultano inoltre strettamente collegati alle azioni specifiche di piano. Si rammenta anche la necessità di monitorare le misure di mitigazione individuate nel piano.

In particolare gli indicatori per il monitoraggio della qualità dell'acqua e della qualità dell'aria derivati dai monitoraggi regionali (Arpa) non sono in grado di apprezzare la correlazione tra gli effettivi cambiamenti e le azioni del piano, possono quindi essere integrati da indicatori atti a monitorare anche in modo indiretto le pressioni sulla componente aria e acqua, ad es. n. di scarichi industriali e residenziali, n. di veicoli circolanti,

In merito al monitoraggio che il proponente intende effettuare si osserva quanto segue:

- E' necessario che vengano individuati indicatori di tipo prestazionale, attualmente non identificati, e che siano misurabili, quantificabili in termini di obiettivi a cui devono giungere;

- E' altresì necessario che gli indicatori siano sensibili alle varie azioni di piano e quindi in grado di evidenziare le ricadute ambientali derivanti dalla variazione delle azioni.
- Si suggerisce, visti gli interventi nel settore produttivo, l'inserimento di indicatori specifici quali ad es: scarichi industriali (numero e portata) e produzione di rifiuti industriali.

In particolare si valuterebbe più conveniente una modifica del piano di monitoraggio, che evidenzi indicatori di contesto, capaci di dare un quadro delle modifiche alla qualità ambientale del territorio comunale, andando parallelamente ad individuare degli indicatori di prestazione che indichino come il piano partecipa alla modificazioni, identificati dai precedenti indicatori di contest

Si suggerisce di prendere in considerazione i seguenti indici, oltre a quelli individuati nel RA:

- *traffico veicolare indotto dalle trasformazioni di piano: numero e tipologia automezzi in centro storico e su circonvallazione confrontate a partire da una situazione conosciuta.*
- *n attraversamenti per la fauna minore*
- *n. interventi (o superficie interessata) in aree di compensazione ambientale,*
- *popolazione residente o rapporto popolazione residente e aree urbanizzate;*
- *n. permessi rilasciati*
- *aree per servizi a verde e aree ciclopedonali*
- *superficie impermeabilizzata*
- *Rapporto numero di interventi per destinazione d'uso e numero di interventi edilizi*
- *Superficie aree verdi /superficie comune*
- *Indice del consumo del suolo da superficie urbanizzata*
- *Indice di consumo del suolo da superficie infrastrutturata*
- *Indice di dispersione dell'urbanizzato*
- *Consumo procapite energia elettrica*
- *Calcolo emissione CO2 a livello comunale e riduzione ottenuta con applicazioni principio di sostenibilità ambientale e risparmio energetico per le nuove edificazioni;*

Rispetto al monitoraggio dei caratteri chimico-fisici di base e all'analisi I.B.E. delle acque superficiali prima dell'attuazione della variante, come già accennato in precedenza si ritiene non significativo ai fini del monitoraggio degli obiettivi della Variante. Si ritiene invece interessante, a seguito del recepimento cartografico della perimetrazione del SIC attuato dalla Variante in oggetto e dell'interessamento dichiarato da parte del Comune ad gestione diretta, il monitoraggio dei parametri fisico-chimici e biologici degli stagni e delle peschiere, dato la minaccia individuata sul Formulario Standard del SIC di inquinamento da pesticidi.

10) Sintesi non tecnica

La sintesi non tecnica è stata presentata.

SCHEMA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI

FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Scheda quantitativa dei dati urbani (art. 14, 1° comma, punto 2, l.r. n. 56/1977)

COMUNE DI

CERESOLE D'ALBA

Localizzazione amministrativa

Provincia di CUNEO

Comprensorio di

Unità locale dei servizi n. CN 2

Localizzazione geografica

a. numero d'ordine 4062

b. numero geografico

c. altitudine: capoluogo 301

max - min 345-250

I. SINTESI SOCIO-ECONOMICA al 31-12-2010

1. Popolazione residente al 31-12-2010 2149

2. Dinamica demografica:

Popolazione residente complessiva

di cui: a) nel capoluogo

b) nelle altre località abitate

c) sparsa

Popolazione turistica (media annua) ...

	1971	1981	2010	Variaz. assolute 1971-2010	Variaz. percent. 1971- (1971 = 100)
Popolazione residente complessiva	1711	1845	2149	+438	+25,59%
di cui: a) nel capoluogo					
b) nelle altre località abitate					
c) sparsa					
Popolazione turistica (media annua)			124		

3. Situazione occupazionale

a. Domanda globale di posti di lavoro = Popolazione economicamente attiva = DL =

b. Offerta globale di posti di lavoro = Posti di lavoro esistenti nel comune = OL = di cui nel secondario

c. Saldo domanda-offerta potenziale di posti di lavoro = DL - OL =

d. Lavoratori pendolari: in entrata (Lpe)

in uscita (Lpu); saldo pendolari = Lpe - Lpu =

e. Saldo domanda-offerta effettiva di posti di lavoro = DL + (Lpe - Lpu) - OL =

4. Situazione edilizia

a. Patrimonio edilizio residenziale:

1) alloggi esistenti in complesso

2) vani esistenti in complesso

b. Indice di affollamento medio:

iam = $\frac{\text{abitanti in complesso}}{\text{vani in complesso}}$ =

c. Situazione di sovraffollamento (ia > 1):

1) abitanti in situazione di sovraffollamento

2) vani sovraffollati

d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica

	1971	1981	2010	Variaz. percent. 1971 - 2010 (1971 = 100)
1) alloggi esistenti in complesso	575	715	963	+67,47%
2) vani esistenti in complesso	2336	2936	3757	+60,83%
b. Indice di affollamento medio (iam)	0,918	0,628	0,571	
c. 1) abitanti in situazione di sovraffollamento				
2) vani sovraffollati				
d. Vani ad utilizzazione stagionale e/o turistica				

II. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ANTE PIANO (rilevamento in data 2000)
VARIANTE STRUTT. N. 2

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 3705

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 2145,12 = 67,96 %
 b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha 274,34 = 8,69 %
 c. boschi esistenti = ha 501,15 = 15,89 %
 d. incolti produttivi = ha 235,40 = 7,46 %
 tot. ha 3156,01 = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI esistenti all'interno ed all'esterno dei perimetri delle aree urbanizzate al netto delle aree per viabilità e trasporti:

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 1,767 = 12,72 % = 6,06 mq x ab.
 b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 1,374 = 9,89 % = 4,72 mq x ab.
 c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 8,344 = 60,10 % = 28,61 mq x ab.
 d) aree per parcheggi pubblici = ha 2,401 = 7,29 % = 8,23 mq x ab.
 tot. = ha 13,886 = 100 = 47,62 mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha 4,553 = 24,69 % della superficie complessiva degli insediamenti produttivi

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) = ha = % della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha = % = mq x ab.
 b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 d) aree per impianti o attrezzature speciali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha = % = mq x ab.
 tot. = ha = 100 = mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1° = ha 13,886 = 75,31 % = 47,62 mq x ab.
 2) Totale di 4° = ha = % = mq x ab.
 3) Totale di 1° + 4° = ha = % = mq x ab.
 4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 18,439 = 100 = 63,23 mq x ab.

B. USI PRIVATI esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate:

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 109,98 = 80,16 % = 377,16 mq x ab.
 2) Giardini e parchi privati = ha = % = mq x ab.
 3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha 27,21 = 19,84 % = 93,31 mq x ab.
 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreative, private = ha = % = mq x ab.
 5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha 137,19 = 100 = 470,47 mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 155,62 = 533,62 mq x ab.

III. SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO, URBANIZZATO E URBANIZZANDO secondo le previsioni di P.R.G.

1. Superficie complessiva del territorio comunale = ha 3705

2. Territorio agricolo (art. 25)

a. terreni messi a coltura (seminativi, prati permanenti, colture legnose specializzate) = ha 2152,79 = 67,88%
 b. pascoli e prati - pascoli permanenti = ha 282,02 = 8,89%
 c. boschi esistenti = ha 501,15 = 15,80%
 d. incolti produttivi = ha 235,40 = 7,43%
 tot. ha 3171,36 = 100 %

3. Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

A. USI PUBBLICI di P.R.G., all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1°) Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (art. 21.1)

a) aree per l'istruzione dell'obbligo = ha 0,5980 = 4,34% = 1,86 mq x ab. (1)
 b) aree per attrezzature di interesse comune a livello di quartiere e urbano = ha 1,5123 = 11,20% = 4,80 mq x ab. (1)
 c) aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport = ha 8,3950 = 61,99% = 26,58 mq x ab.
 d) aree per parcheggi pubblici = ha 3,0422 = 22,47% = 9,63 mq x ab.
 tot. = ha 13,5425 = 100 = 42,88 mq x ab.

2°) Attrezzature al servizio degli impianti produttivi (art. 21.2) = ha 1,7973 = 13,23% della superficie complessiva degli insediamenti produttivi (1)

3°) Attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali (art. 21.3) = ha =% della superficie coperta degli edifici

4°) Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22)

a) aree per l'istruzione superiore all'obbligo = ha =% = mq x ab.
 b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha =% = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha =% = mq x ab.
 c) aree per parchi urbani e comprensoriali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha =% = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha =% = mq x ab.
 d) aree per impianti o attrezzature speciali:
 1) interne ai perimetri dell'urbanizzato = ha =% = mq x ab.
 2) esterne ai perimetri dell'urbanizzato = ha =% = mq x ab.
 tot. = ha = 100 = 58,07 mq x ab.

5°) Totali:

1) Totale di 1° = ha 13,5425 = 73,84% = 42,88 mq x ab.
 2) Totale di 4° = ha =% = mq x ab.
 3) Totale di 1° + 4° = ha =% = mq x ab.
 4) Totale di A (1° + 2° + 3° + 4°) = ha 18,3398 = 100 = 58,07 mq x ab.

B. USI PRIVATI di P.R.G. all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande

1) Residenze ed attività compatibili (comprese le aree libere marginali e intercluse) = ha 109,9800 = 75,20% = 348,25 mq x ab.
 2) Giardini e parchi privati vincolati = ha =% = mq x ab.
 3) Impianti produttivi: superficie complessiva = ha 36,2700 = 24,80% = 114,85 mq x ab.
 4) Attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, private = ha =% = mq x ab.
 5) Totale di B (1 + 2 + 3 + 4) = ha 146,2500 = 100 = 463,11 mq x ab.

C. TOTALE COMPLESSIVO A + B = ha 164,5898 = 521,18 mq x ab.

(1) LO STANDARD DI LEGGE VIENE RAGGIUNTO UTILIZZANDO PARTE DELLE AREE PER PARCHI, GIOCHI, SPORT E PARCHEGGI.

IV. SINTESI DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI DEL PIANO

1. Posti di lavoro nel secondario

- a. posti di lavoro aggiuntivi previsti dal PRG nel secondario n.
- b. totale dei posti di lavoro esistenti e previsti nel secondario n.
- c. aree attrezzate di nuovo impianto e/o di riordino (art. 26) ha 34,82

2. Capacità insediativa residenziale teorica (art. 20)

I. Capacità insediativa teorica delle aree a destinazione residenziale in territorio urbano (agglomerati e nuclei), escluse le aree residenziali ammesse in territorio agricolo, le case sparse e le residenze turistiche (art. 20):

- a. immobili consolidati allo stato di fatto ha 8,56 = P 295
- b. immobili soggetti a restauro conservativo ha 12,36 = P 247
- c. aree di completamento ha 30,42 = P 1056
- d. aree di ristrutturazione ha = P
- e. aree di espansione ha 10,86 = P 604
- tot. ha 62,20 = P 2202

II. Capacità insediativa delle aree a destinazione turistica (art. 82.5):

- a. aree per attrezzature turistiche esistenti, confermate ha = P
- b. aree per attrezzature turistiche previste ha = P
- c. aree destinate a residenza stagionale esistenti, confermate ha = P
- d. aree destinate a residenza stagionale aggiuntive ha = P
- e. aree attrezzate a campeggio ha = P
- tot. ha = P

III. Capacità insediativa in zone agricole = P 784
 II " " " " **PRODUTTIVE** = P 172

IV. Capacità insediativa in complesso: Totale di I + II + III = P 3158

3. Servizi sociali in insediamenti residenziali (art. 21.1)

- a. aree per servizi sociali esistenti ha 6,246 = 19,78 mq x ab.
- b. aree destinate a servizi per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi ha = mq x ab.
- c. aree destinate a servizi per gli incrementi di popolazione previsti ha 7,296 = 23,10 mq x ab.
- d. aree per servizi sociali in complesso: totale di a + b + c = ha 13,542 = 42,88 mq x ab.

4. Territorio da dotare di opere di urbanizzazione primaria

- a. per il soddisfacimento di fabbisogni pregressi:
 - 1. completamento delle infrastrutture in aree già investite da processo urbanizzativo ma con incompleta dotazione di oo.uu. ha 2,87
 - 2. dotazione di oo.uu. primarie in aree già investite da processo urbanizzativo, ma totalmente prive di oo.uu. ha 3,76
- b. per esigenze future ha 11,09

5. Principali interventi pubblici previsti dal PRG

- a. aree soggette a piani per l'edilizia economica e popolare (art. 41) ha
- 1. già formati e vigenti, da realizzare ha
- 2. da formare su aree individuate dal PRG ha
- 3. da formare su aree da individuare ha
- c. aree soggette a piani per impianti produttivi (art. 42) ha