

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MONASTEROLO DI SAVIGLIANO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 22-16143 DEL 27/01/1997)

VARIANTE PARZIALE N. 11

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

RAPPORTO PRELIMINARE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR.

DEL

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

NR.

DEL

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR.

DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

Direttore tecnico
Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
Arch. Fabio GALLO

I N D I C E

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA	pag.	3
2.	SITUAZIONE URBANISTICA	pag.	5
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE	pag.	7
3.1	Riduzione della capacità edificatoria in area produttiva mediante riduzione della perimetra- zione.....	pag.	8
3.2	Ridefinizione della perimetrazione con parziale ampliamento di un'area produttiva esistente	pag.	10
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	14
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	23
5.1	Premessa	pag.	23
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	23
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	24
5.4	Conclusioni.....	pag.	24
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SIN- TESI.....	pag.	26

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 28
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 28
1.2	Le norme regionali	pag. 28
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 29
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 30
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 30
2.2	Generalità.....	pag. 30
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 31
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 43
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 45
2.6	Misure di mitigazione	pag. 46
	ALLEGATI	pag. 47

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

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

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

Si provvede pertanto, preliminarmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda) si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" deciden-

do l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G.

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Monasterolo di Savigliano è dotato di P.R.G.C. formato ai sensi del titolo III della L.U.R., ed approvato con D.G.R. 22-16143 del 27/01/1997.

Pur trattandosi di uno strumento urbanistico recente, l'Amministrazione Comunale ha ravvisato, in sede esecutiva, diverse situazioni che appaiono incongruenti o non perfettamente adeguate alla situazione in atto o di fabbisogni locali: si è pertanto attivata al fine di formare una variante strutturale per adeguare il piano sotto il profilo tecnico-normativo ed aggiornarne le previsioni.

Alcune problematiche e modifiche marginali sono state nel frattempo affrontate e risolte mediante le procedure semplificate entrate in vigore con la L.R. n. 41/97.

Con esse l'Amministrazione comunale ha la possibilità di apportare allo strumento urbanistico quelle modifiche che hanno rilevanza esclusivamente limitata al proprio territorio comunale, non contrastano né con eventuali piani sovracomunali, né con progetti sovracomunali approvati: in tal modo l'Amministrazione comunale con procedure assai più rapide, è stata in grado di risolvere tempestivamente alcune problematiche marginali rispetto all'impianto strutturale del piano, ma che rivestono un sicuro interesse generale.

L'Amministrazione Comunale ha così formato sei varianti parziali: la variante parziale nr. 1 approvata con D.C. n. 18 del 21/05/1998, la variante parziale n. 2 approvata con D.C. n. 53 del 10/12/1998, la variante parziale n. 3 approvata con D.C. n. 1 del 27/01/2000, la variante parziale n. 4 approvata con D.C. n. 9 del 05/04/2001, la variante parziale n. 5 approvata con D.C. n. 38 del 24/09/2002; infine per adeguare il testo normativo al nuovo regolamento edilizio comunale adottato con D.C. n. 30 del 11/09/2001, è stata predisposta la variante parziale n. 6 approvata con D.C. n. 5 del 18/03/2003.

Il Comune ha poi formato una variante strutturale, denominata "variante 2003" al fine di adeguare il proprio strumento urbanistico al Piano per l'assetto idrogeologico del bacino del Po (P.A.I.) ed alle nuove disposizioni sul commercio al dettaglio (L.R. n. 28/99 e s.m. ed i.), aggiornandone nel contempo le previsioni.

La variante 2003 è stata approvata con D.G.R. n. 17-494 del 18/07/2005.

Successivamente, al fine di risolvere alcuni problemi di rilevanza esclusivamente locale, è stata approvata con d.c. n. 41 del 28/11/2006, la variante parziale n. 7 (n. 1 sulla variante 2003).

Con la variante parziale n. 8 il Comune ha provveduto ad adeguare la propria programmazione commerciale alle nuove disposizioni regionali in materia urbanistico-commerciale (D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006).

Successivamente sono state redatte due altre varianti, con l'obiettivo di soddisfare nuovi bisogni legati a differenti problematiche denominate: variante parziale n. 9 approvata con d.c. n. 29 del 30/07/2008 e variante parziale n. 10 approvata con d.c. n. 28 del 29/09/2010.

Nel corso del 2012 il Comune ha dato avvio ad un nuovo procedimento di carattere

strutturale avente come obiettivo principale l'adeguamento del piano alla normativa sismica (essendo classificato in zona a rischio 3°), con la contemporanea previsione di alcuni adeguamenti afferenti alle previsioni insediative del settore residenziale e produttivo. Tale variante, denominata "Variante 2012", ha seguito l'iter di cui alla L.R. 1/2007 mediante l'ausilio delle Conferenze di Copianificazione. Come da norma il procedimento si è concluso mediante approvazione avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 01 del 30.03.2015.

Successivamente il Comune ha ancora predisposto una modifica allo strumento urbanistico, non costituente variante, ai sensi del c. 12, art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con d.c. n. 2 del 30/03/2015.

Ad oggi per affrontare una specifica esigenza connessa ad una puntuale area a destinazione produttiva, si rende necessario avviare una nuova variante di carattere parziale, la nr. 11.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

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

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

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanisti-

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

Essendo l’ultima variante parziale (la n° 10) stata redatta nel corso del 2010 ha evidentemente seguito i dettami della “vecchia” disciplina antecedente le modifiche introdotte alla L.U.R. dalle L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013.

Pertanto la presente variante è la prima che il Comune di Monasterolo di Savigliano predispone successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell’anno 2013. Ciò significa che si dovranno produrre alcuni elaborati integrativi o diversi da quelli che si era abituati a redigere e valutare per le varianti afferenti alla presente tipologia. Si vedrà successivamente nel dettaglio che occorre prevedere puntuali verifiche atte a dimostrare l’applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Riduzione della capacità edificatoria in area produttiva mediante riduzione della perimetrazione (estratto 1)

Come anticipato sin dalla premessa, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico e preponderante, oltre all’ambito residenziale, il settore produttivo. L’Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato segnalazioni / richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono l’ampliamento di aree esistenti, ma anche una riduzione della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, come di fatto già determinatosi con il presente procedimento, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti la possibilità di poter soddisfare le richieste di nuove aree edificabili o ampliamenti di quelle riconosciute, che ovviamente determinano l’inserimento di una nuova capacità edificatoria all’interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuove superfici quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all’utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest’ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l’utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescri-

zioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l’emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l’applicazione, ovvero l’impossibilità di incrementare le superfici in previsione oltre ad una soglia massima consentita che per il Comune di Monasterolo di Savigliano, data la sua densità di popolazione, è quantificato nel 6% della sommatoria delle aree analoghe previste dallo strumento urbanistico in sede di formazione / revisione (possibilità già sfruttata quasi completamente con altri provvedimenti di variante parziale precedentemente condotti). Ciò fa sì che non si possano prevedere superfici aggiuntive oltre il limite richiamato, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre la modifica che verrà descritta in seguito. E’ infatti, come precisato precedentemente, pervenuta all’Amministrazione Comunale una puntuale richiesta di rinuncia all’edificabilità attribuita dal Piano su un ambito per il quale parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tale previsione poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

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

Quale modifica, si prevede di intervenire sull’area per insediamenti produttivi esistenti di completamento “classificata con la sigla P1.10” localizzata lungo la Strada Provinciale n. 129 e più precisamente a nord-est del capoluogo lungo la direttrice per Cavallermaggiore. Trattasi di un ambito fortemente caratterizzato dalla destinazione in previsione del Piano Regolatore in quanto è uno degli insediamenti “storici” del territorio comunale data anche la sua posizione strategica poiché servita dalle principali arterie di collegamento stradale (S.P. 129 e 166), con valenza anche extra comunale, di connessione con i comuni contermini, ed ancora.

I terreni oggetto di modifica sono quelli posti proprio all’estremo margine nord orientale dell’ambito richiamato di confine con l’adiacente zona agricola identificati a Catasto al foglio 5 partic. 15 e per i quali sino ad oggi non si sia ancora dato seguito ad alcuna previsione.

Ciò detto, entrando nel vivo della modifica qui apportata, si prevede, sempre in ragione dell’attuale periodo economico-finanziario che caratterizza l’attuale decennio ed in

particolar modo i settori produttivi, di dare seguito alla richiesta formulata dalla proprietà del terreno indicato con la quale è stata specificatamente manifestata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria sviluppata da tale superficie. Pertanto si è deciso di dare corso a tale esigenza privata senza però mettere in alcun modo in discussione la restante superficie, di considerevole estensione e per buona parte già oggetto di completa trasformazione. Ciò si determina ridefinendo il perimetro della zona P1.10 escludendo i terreni oggetto di istanza riconducendoli alla destinazione agricola attribuita ai suoli contermini, senza in tal modo determinare alcuna ricaduta, diretta o indiretta, negativa o possibile generatrice di eventuali criticità connesse alla futura trasformazione ed ultimazione del complesso previsto.

La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva, viene mantenuta in disponibilità (superficie territoriale stralciata pari a mq. 3.972) assieme agli incrementi assentiti ex lege, ancora possibili per soddisfare nuove esigenze che si dovessero manifestare sul territorio comunale. Tale necessità è emersa già in sede della presente variante come descritto al successivo punto.

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

3.2 Ridefinizione della perimetrazione con parziale ampliamento di un'area produttiva esistente (estratto 2)

Altra scelta importante che si effettua con la redigenda variante parziale è quella di ridefinire anche mediante un parziale ampliamento della superficie di un'area produttiva riconosciuta dal P.R.G., così come si era già effettuato in precedenti procedimenti analoghi al presente. Si può in questo modo notare il “grado” determinante la sequenzialità con cui si illustrano le modifiche connesse alle previsioni insediative; tale accortezza permette una maggiore lettura delle scelte pianificatorie effettuate in ambito produttivo. Al primo punto si è infatti descritta un'operazione con la quale si rientra in possesso, quantitativamente rilevante, di una capacità edificatoria ancora inutilizzata e dunque utile, eventualmente associata a quelle previste di incremento da norma per essere reimpiegata in altre occasioni al fine di sopperire a nuove necessità.

Successivamente si andranno a descrivere due operazioni interessanti la medesima area urbanistica. Una di queste consiste nel trasferimento di capacità edificatoria che ha una diretta connessione tra l'area di “prelievo” e quella di “rilocalizzazione”, interessate aree urbanistiche già riconosciute in piano analogamente a quanto effettuato per alcuni casi presi in considerazione con le precedenti varianti parziali, così facendo si sfrutta la superficie inutilizzata attualmente dallo strumento urbanistico in quanto non più assegnata

ad alcuna zona. Solitamente tale “quota” risulta essere difficilmente di dimensioni tali da permettere previsioni di nuova espansione vera e propria anche in considerazione di alcuni limiti previsionali imposti per legge, ma sicuramente diventa importante per far fronte a quelle situazioni più impellenti atte a permettere alle aziende oggi insediate di riscontrare le giuste condizioni per permanere sul territorio comunale. Si lascia dunque, anche per una corretta volontà amministrativa, che la programmazione urbanistica di scala più ampia venga ad essere progettata attraverso procedimenti pianificatori maggiormente idonei e capaci di dare seguito alle esigenze quantitative – dimensionali che questa richiede.

Oltre a questo carattere dimensionale connesso a scelte, in parte obbligate per la situazione contingente della disponibilità da gestire, proprie dell’Amministrazione Comunale, vi sono poi altre “regole” che debbono essere scrupolosamente verificate e seguite per dare corso a previsioni insediative nuove o ampliamenti di aree esistenti mediante un procedimento di variante parziale. Queste disposizioni sono dettate all’interno dell’articolato di cui ai commi 5, 6 e 7 dell’art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., che come precedentemente ricordato è stato formalmente rieditato completamente in sede delle importanti modifiche apportate all’intero corpo normativo della Legge Urbanistica Regionale nello scorso anno 2013 (L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013). Si ricorda ovviamente l’impossibilità, salvo una quota massima fissata ex lege del 6% per l’intero arco di validità del piano vigente, di poter incrementare le superfici e gli indici edificatori delle aree produttive (da qui tutto il discorso delle rilocalizzazioni di volumi inutilizzati), la necessità di individuare nuovi lotti posti all’interno o in contiguità dei centri o nuclei abitati (così come definiti all’art. 12, comma 2, numeri 5 bis della L.U.R.) e che risultino dotati delle opere di urbanizzazione primaria. Pertanto anche le medesime scelte in capo all’Amministrazione risultano essere fortemente condizionate escludendo ex lege una considerevole superficie territoriale sulla quale poter intervenire mediante procedimento di variante parziale.

Proprio a riguardo di quanto detto si precisa che il Comune è ancora sprovvisto della perimetrazione del Centro/Nucleo Abitato, che però per il presente caso risulta non essere sicuramente necessaria, come previsto e precisato anche nel Comunicato dell’Assessore Regionale pubblicato sul B.U.R. n. 44 del 31/10/2013 “Chiarimenti in merito alla Perimetrazione del centro o nucleo abitato ai sensi della L.R. 56/77, come modificato dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013: definizione di criteri e indicazioni procedurali” in quanto il lotto in previsione di ampliamento risulta essere strettamente contiguo ed aderente ad un’area edificata del Capoluogo con la presenza di tutte le urbanizzazioni primarie data la recente edificazione dell’ambito.

Tutto quanto premesso è stato oggetto di attenta riflessione, conducendo il Comune a dare seguito alla previsione. Trattasi di modifiche consistenti sostanzialmente nell’ampliare la perimetrazione dell’area P1.1 al fine di ridefinire ed incrementare limitatamente la superficie a disposizione consentendo in tal modo l’espansione necessaria all’attività insediata e dunque garantendone la permanenza sul territorio. Si prevede pertanto di favorire lo sviluppo economico del Comune, come anticipato in precedenza risulta essere un obiettivo di tutto rilievo nell’attuale periodo di staticità o addirittura recessio-

ne, al quale si possono legare la permanenza o l'incremento di posti di lavoro, in modo diretto o correlato, e dunque tutta quella serie di ricadute sociali conseguenti.

Passando ad esaminare gli interventi che si intendono affrontare nell'area richiamata, ubicata nell'area urbanizzata lungo la S.P. 166 e dunque di collegamento con Savigliano, si precisa che già in passato si era già intervenuti su tale sito al fine di prevedere delle necessarie rivisitazioni della perimetrazione, anche con ampliamenti (in ultimo con la Variante Strutturale 2012), atte a soddisfare le necessità aziendali le quali però non hanno dato piena risposta alle richieste formulate e oggi divenute indispensabili. Pertanto è divenuto di vitale importanza ampliare in direzione est, la superficie di forma simil rettangolare ricadente sulle particelle 305 – 306 – 117 – 10 - 9 – 286P – 256P e 8P così da annettere una quota parte dei terreni recentemente divenuti in proprietà.

Per poter riconoscere la nuova superficie, pari a circa mq. 6.517, occorre effettuare due distinte operazioni che però si concretizzano come detto nell'ottenimento del medesimo obiettivo. La prima di queste consiste nello sfruttare la quota di area reperita mediante la riduzione della zona P1.10 (mq. 3.972) affrontata con l'intervento descritto al precedente punto; ciò facendo si opera un "trasferimento" che non determina sostanzialmente o concretamente alcuna superficie in incremento. Evidentemente però la consistenza recuperata dall'ambito P1.10 non è sufficiente a compensare interamente la superficie in riconoscimento; pertanto, avendo l'Amministrazione Comunale deciso di non "intaccare" la residua minima quota residua dell'incremento del 6% assentito ex lege (che comunque non sarebbe nuovamente sufficiente ad ottenere il risultato perseguito), occorre prevedere una seconda modifica. Concretamente si tratta di "ridefinire", modellando differentemente, la perimetrazione della medesima area P1.1 escludendo da questa una superficie utile a pareggiare numericamente la differenza aritmetica ancora non compensata. Si provvede dunque a scorporare parte dei terreni posti all'estremo meridionale aventi ancora piena potenzialità edificatoria riconducendoli così in ambito agricolo. In ultimo si prevede ancora di ricondurre parte della zona PA.1 completamente interclusa nell'ambito produttivo (riconoscibile nei due dei quattro capannoni più settentrionali per una superficie di mq. 2.545), in zona P1.1 sfruttando la norma di piano regolatore vigente con la quale si prevede l'automatismo di tale operazione al cessare dell'attività attualmente svolta. Si tratta dunque di anticipare la previsione dello strumento urbanistico scorporando, come effettuato recentemente per le due strutture poste a nord ad oggi ricadenti già in zona P1.1, parte dell'area consentendo in tal modo di perseguire le linee pianificatorie di P.R.G. ed allo stesso tempo di fare proseguire, ancorché ridotte, le funzioni in zona PA. Questa previsione non produce alcun incremento di superfici poiché come ricordato trattasi di dare corso ad una normativa vigente dello strumento urbanistico. Per le verifiche quantitative si rimanda comunque al punto quattro successivo del presente testo.

Si intende segnalare ancora che la modifica ricadrebbe parzialmente all'interno dell'ipotetica fascia di rispetto di mt.200 del cimitero comunale e dunque con le annesse limitazioni previste da legge, cosà però che non si verifica in quanto il Comune ha effettuato tutti i passaggi necessari (aggiornamento del piano regolatore cimiteriale e successiva valutazione di riduzione della fascia di rispetto richiamata), con l'acquisizione dei rela-

tivi pareri da parte dell'ASL, per ottenere la riduzione della fascia di rispetto (che sostanzialmente conferma quella previgente con un parziale ampliamento) ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 56/77 e s.m.i.. Per tanto con il presente provvedimento si recepisce esclusivamente l'estensione della nuova fascia senza entrare nel merito poiché il Consiglio Comunale ha deliberato in tal senso secondo un'apposita procedura seguita come normativamente previsto. Ciò detto tutte le previsioni di variante risultano essere poste al di fuori del vincolo richiamato e dunque prive di ogni limitazione in tal senso.

Per quanto attiene agli aspetti ambientali si valuteranno nella parte seconda le ricadute delle presenti previsioni anticipando che sommariamente non si producono particolari ricadute anzi per alcuni aspetti specifici si riscontrano effettive migliorie.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

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

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

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

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

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono modifiche delle aree residenziali che vengono a determinare delle riduzioni di volumetrie le cui eccedenze vengono mantenute in disponibilità per soddisfare future esigenze di settore e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata, si provvede ad aggiornare la situazione degli spazi pubblici adeguandola alla situazione attuale con rilocalizzazioni, stralci e previsioni nuove; medesima considerazione vale anche per le altre modifiche apportate (precisazioni o integrazioni normative) che hanno comunque confermato le previsioni quantitative dello strumento urbanistico vigente.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 2.119 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che, con la presente variante non si apportano modifiche, per cui si rimanda alla precedente variante parziale n. 10 che apportava una riduzione di 3.704 mc., che si mantengono in disponibilità per le future varianti impedendo oggi l'impiego dell'incremento assentito per legge (art.17, c. 5 della L.U.R.).
- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti e pertanto si deve far riferimento a quanto intervenuto con la precedente variante parziale n. 9, dalla quale emerge che complessivamente con tale tipologia di variante si è venuta a determinare un aumento complessivo pari a mq 205.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 2.119 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 2.119 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 1.059,5 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Da tali dati si è dimostrato di aver operato nel complessivo delle varianti parziali formulate compresa la presente una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. + 205 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq. } + 205 \leq 1.059,5 \text{ mq.}$$

Si precisa ancora che quando sono stati modificati i dati degli spazi pubblici, la CIR vigente era di 1.784 abitanti, che produceva una variazione ammissibile pari a + / - 892 mq., incrementati poi con la Variante 2012. L'incremento risulta comunque ampiamente nei limiti imposti dalla L.R. 56/77 e s. m. ed i..

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche di Superficie Territoriale, ma solo compensazioni a parità di Superficie tra le aree P1.1 e P1.10, pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., non risulta essere modificata.

La Superficie Territoriale dell'area P1.1 in effetti subisce un incremento di mq. 2.545, derivante dalla riduzione dell'area PA.1, che però non viene conteggiato ai fini del calcolo dell'incremento delle aree produttive in quanto per l'area PA.1 è previsto, nel disposto normativo, che alla cessazione dell'attività in essere, l'area verrà automaticamente convertita in P1.1 (si rimanda al punto 3.2 precedente).

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

Superficie territoriale aree produttive

P1.10	mq.	- 3.972
P1.1	mq.	+ 3.972
Totale	mq.	0

La Superficie Territoriale delle aree produttive della variante 2003 era pari a mq. 345.586 e l'incremento ammesso del 6% era a mq. 20.735,16, già completamente sfruttata. Con la Variante 2012 approvata, si è incrementata la Superficie Territoriale delle aree Produttive di mq. 22.838, portando la possibilità di incremento a mq. 1.370,28 che rimangono a disposizione per future esigenze.

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante, e con le varianti parziali precedenti, non si apportano modifiche di Superficie Territoriale, per cui rimane in disponibilità l'intera possibilità di ampliamento pari al 6% di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., pari a mq. 136,6 (essendo la Superficie Territoriale complessiva pari a mq. 2.277).
- Relativamente alle aree produttive agricole, si precisa che con la presente variante parziale si opera una riduzione di Superficie Territoriale pari a mq. 2.545. Tale superficie viene riconvertita in P1.1. Con la precedente variante parziale n. 10 si era già ridotta la Superficie Territoriale delle aree PA di 31.902 mq. per cui fino alla presente Variante parziale si sono ridotte le superfici di mq. 34.447 (31.902 + 2.545). Rimangono in disponibilità quindi, oltre alla superficie indicata, ancora l'intera possibilità di ampliamento pari al 6% di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., pari a mq. 5.347,5 (89.1251 x 0,06), per un totale di mq. 39.794,5 (5.347,5 + 34.447).

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante 2003	Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.) 1.784		S.T. aree Produttive	S.T. aree Terziarie	S.T. aree Prod. Agricole
	Variazione ser- vizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	345.586	2.277	92.882
			0,06	0,06	0,06
	892 mq	ab	20.735,16 mq	136,6 mq	5.572,92 mq

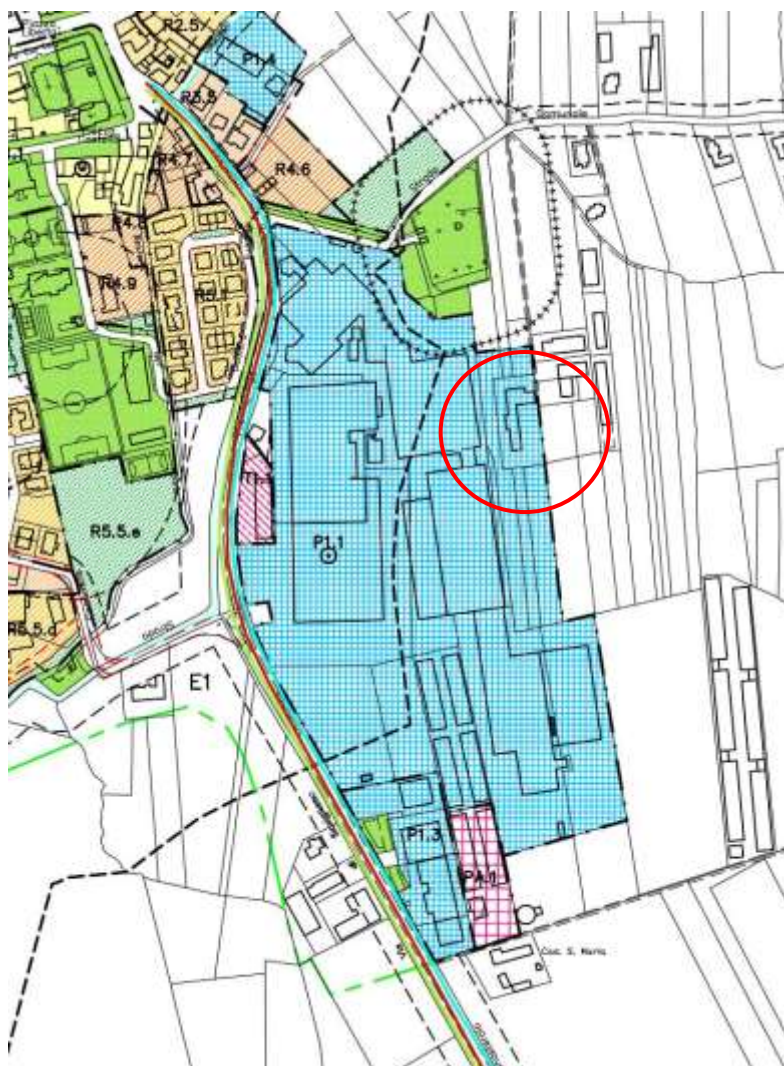
<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>	<i>aree terziarie Sup.Ter. mq.</i>
VP7	- 20	/	+ 6.518,6	/	/
VP8	/	/	/	/	/
VP9	+ 225		+ 12.216	/	/
VP10	/	- 3.704	+ 2.000,56	/	- 31.902
TOTALE	+ 205	- 3.704	20.735,16	/	- 31.902
NUOVI DATI AG- GIORNATI CON VARIANTE 2012	+ 335 ab. (892 + 167,5) = 1.059,5	/	+ 22.838 ST X 0,06 = 1.370,28	/=	- 3.757 ST (92.882-3.757) = 89.125 X 0,06 = 5.347,5
VP11	/	/	/	/	- 2.545
TOTALE MODIFICHE	+ 205	- 3.704	20.735,16	/	- 34.447
RESIDUO A DISPOSIZIONE	+ 854 mq	3.704 mc	1.370,28 mq	136,6 mq	- 39.794,5 mq
	- 1.264 mq	+ increm. 4%			

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nella zona di ampliamento dell' area; nel restante caso si propone una riduzione di aree edificabili ancora da attuarsi o interventi per i quali non occorre tale verifica.

ESTRATTO URBANIZZAZIONI

LEGENDA

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



- Date le modifiche di variante prevista non risulta necessaria la dotazione della perimetrazione dei centri e/o nuclei abitati, ai sensi dell'art. 81 della L.U.R., poiché viene ampliata un'area interessante comunque ambiti già riconosciuti in piano e comunque edificati.

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

più elevata rispetto a quella risultante dall'applicazione della procedura.

di richiedere al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio il trasferimento di ulteriori somme aggiuntive a quelle previste dal D.M. 18 marzo 2003 n. 101, al fine di consentire la prosecuzione delle attività di mappatura e dare avvio agli eventuali interventi e/o all'adozione di determinate misure che si dovessero rendere necessari.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 12 luglio 2005, n. 57-478

L.R. 41/98, art. 2 e art. 6 - Esercizio delle funzioni in materia di mercato del lavoro- Progetto Piemonte di ricollocazione professionale. Modifica ed integrazione della D.G.R. 57-14213 del 29/11/2004

A relazione dell'Assessore Migliasso:

Vista la legge regionale 14 dicembre 1998, n. 41 "Organizzazione delle funzioni regionali e locali in materia di mercato del lavoro";

vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 92 - 10150 del 28/07/2003 di approvazione dell'intervento straordinario di politica del lavoro denominato "Progetto Piemonte" finalizzato, tra l'altro, alla ricollocazione professionale di lavoratori licenziati o a rischio di perdita del posto di lavoro a seguito dello stato di crisi industriale nei principali settori produttivi del Piemonte;

vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 57 - 14213 del 29/11/2004 di modifica ed integrazione della predetta deliberazione che prevede i termini temporali attuativi del citato "Progetto";

ritenuto, causa il perdurare ed estendersi dello stato di crisi nelle aziende piemontesi, di modificare il primo comma del dispositivo della stessa deliberazione, che prevede che i lavoratori coinvolti nei progetti di ricollocazione, la cui attuazione, considerato il carattere sperimentale, è stata affidata alla Agenzia Piemonte Lavoro dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 30 - 11069 del 24/11/2003, siano quelli risultanti in cassa integrazione straordinaria alla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del relativo bando emesso dalla Agenzia medesima in attuazione delle attività affidate, ovvero il 30/12/2004;

ritenuto, altresì, di modificare il secondo comma della predetta deliberazione di affidamento recante il termine di presentazione, da parte dell'Agenzia Piemonte Lavoro, del relativo resoconto e rendiconto, ovvero il 24/12/2005;

vista la legge regionale 8 agosto 1997, n. 51: "Norme sull'organizzazione degli uffici e sull'ordinamento del personale relativamente alle funzioni dell'organo di direzione politica;

dato atto dell'istruttoria del presente provvedimento e preso atto di quanto in premessa indicato;

la Giunta Regionale ai sensi di legge,

delibera

Di stabilire, per le motivazioni in premessa indicate, la modifica del primo comma del dispositivo della deliberazione della Giunta Regionale n. 57 - 14213 del 29/11/2004 sostituendo l'ultimo paragrafo con il seguente: "I lavoratori coinvolti nei progetti di ricollocazione

professionale sono quelli che si trovano in cassa integrazione straordinaria entro la data del 30/06/2005".

Di stabilire, per le motivazioni in premessa indicate, la modifica del secondo comma del dispositivo della deliberazione della Giunta Regionale n. 30 - 11069 del 24/11/2003 sostituendo il penultimo e l'ultimo rigo con i seguenti: "...fornirà rendiconto entro il 31/12/2005 stabilendo altresì che eventuali quote di contributo non spese saranno restituite all'Amministrazione Regionale".

La presente deliberazione, che non comporta oneri a carico del bilancio, sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8/R/2002.

(omissis)

Deliberazione della Giunta Regionale 18 luglio 2005, n. 17-494

Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Comune di Monasterolo di Savigliano (CN). Variante di Revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Approvazione

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi degli artt. 15 e 17 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, la Variante di Revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Monasterolo di Savigliano, in Provincia di Cuneo, adottata e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 34 in data 22.10.2003 e n. 44 in data 18.10.2004, subordinatamente all'introduzione "ex officio" nell'elaborato normativo, della ulteriore modifica, specificatamente riportata nell'allegato documento "A" in data 9.6.2005, che costituisce parte integrante del presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Con l'approvazione della presente Variante, lo Strumento Urbanistico Generale vigente del Comune di Monasterolo di Savigliano, si ritiene adeguato al Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 3

La documentazione relativa alla Variante di Revisione al Piano Regolatore Generale Comunale vigente, adottata dal Comune di Monasterolo di Savigliano, debitamente vistata, si compone di:

- Deliberazione consiliare n. 34 in data 22.10.2003, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:

- Elab. - Relazione

- Tav. - Azionamento del Territorio - P.R.G. vigente con localizzazione delle modifiche apportate con la Variante 2003, in scala 1:5000

- Tav. - Azionamento del Capoluogo - P.R.G. vigente con localizzazione delle modifiche apportate con la Variante 2003, in scala 1:1000

- Elab. - Norme di attuazione e tabelle di zona

- Tav.A - Stato di fatto del territorio comunale, in scala 1:5000

- Tav.B - Stato di fatto, servizi ed infrastrutture a rete, territorio urbanizzato, in scala 1:2000
- Tav.1 - Azzonamento del territorio comunale, in scala 1:5000
- Tav.2.1 - Azzonamento del Capoluogo, in scala 1:2000
- Tav.2.2 - Azzonamento delle aree sparse, in scala 1:2000
- Tav.3 - Azzonamento del nucleo antico, in scala 1:1000
- Tav.4 - Azzonamento del Capoluogo con localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione delle zone di insediamento commerciale, ai sensi della L.R. 28/99, in scala 1:2000
- Tav.5 - Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G., in scala 1:5000
- Tav.6 - Sintesi di P.R.G. e situazione dei Comuni contermini, in scala 1:25000
- Fasc. - Osservazioni e controdeduzioni
- Fasc. - Scheda quantitativa dei dati urbani
- Elab. - All. A - Relazione geologico-tecnica
- Fasc. - Schede monografiche di sintesi
- Tav.I - Carta geomorfologica e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1:10000
- Tav.II - Carta geoidrologica e della caratterizzazione litotecnica dei terreni, in scala 1:10000
- Deliberazione consiliare n. 44 in data 18.10.2004, esecutiva ai sensi di legge, con allegato:
 - Elab. - Relazione integrativa
 - Elab. - Norme di attuazione e tabelle di zona
- Tav.1 - Azzonamento del territorio comunale, in scala 1:5000
- Tav.2.1 - Azzonamento del Capoluogo, in scala 1:2000
- Tav.4 - Azzonamento del Capoluogo con localizzazione esercizi commerciali esistenti ed individuazione delle zone di insediamento commerciale, ai sensi della L.R. 28/99, in scala 1:2000
- Tav.5 - Sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica sulla previsione di P.R.G., in scala 1:5000
- Elab. - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato



REGIONE
PIEMONTE

Direzione Pianificazione
e Gestione Urbanistica

direzione19@regione.piemonte.it

Data 09 GIU. 2005

Protocollo

Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 17-494
in data 18/7/2005 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. del
Comune di MONASTEROLO DI SAVIGLIANO di cui alle DD.CC. n. 34 del
22.10.'03 e n. 44 del 18.10.'04.

Elenco modificazioni introdotte "ex officio"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 20

Inserire in calce la seguente dizione: "5. Dovrà essere assicurata una dotazione di aree
per attrezzature funzionali agli insediamenti terziari, commisurata all'entità degli
insediamenti stessi, secondo le modalità e quantità stabilite al precedente art. 3."

Il Dirigente del Settore Urbanistico
Territoriale - Area Provincia di Biella
arch. ~~James~~ PASSONE

Il Direttore Regionale
arch. ~~Franco~~ FERRERO

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

5.1 Premessa

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

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

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

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

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

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

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

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

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

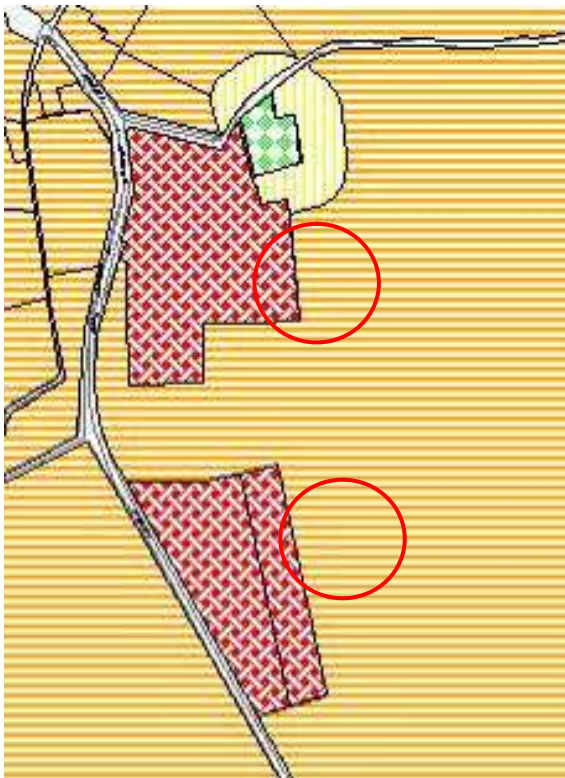
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

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

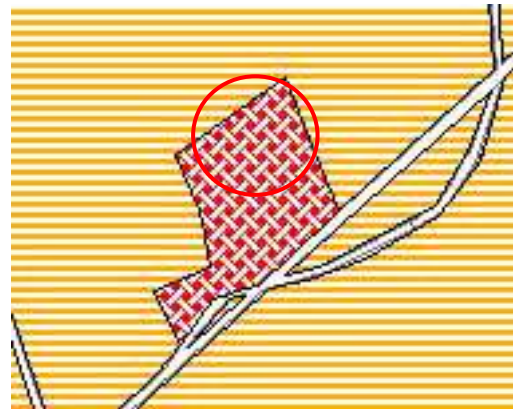
Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
P1.1	III IV	III - IV	NO	SI
P1.10	IV	III - IV	NO	NO

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Monasterolo di Savigliano risultano solo in parte compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, a tal proposito si fa rilevare che l'Amministrazione Comunale ha già incaricato un tecnico abilitato per la necessaria revisione del Piano di Classificazione Acustica.



Area P1.1



Area P1.10

Classe acustica	Limiti di immissione [dB(A)]	
	Periodo diurno	Periodo notturno
I	50	40
II	55	45
III	60	50
IV	65	55
V	70	60
VI	70	70

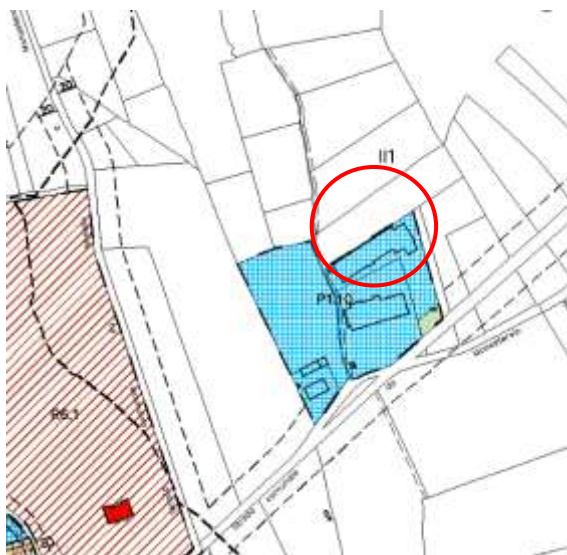
6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

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

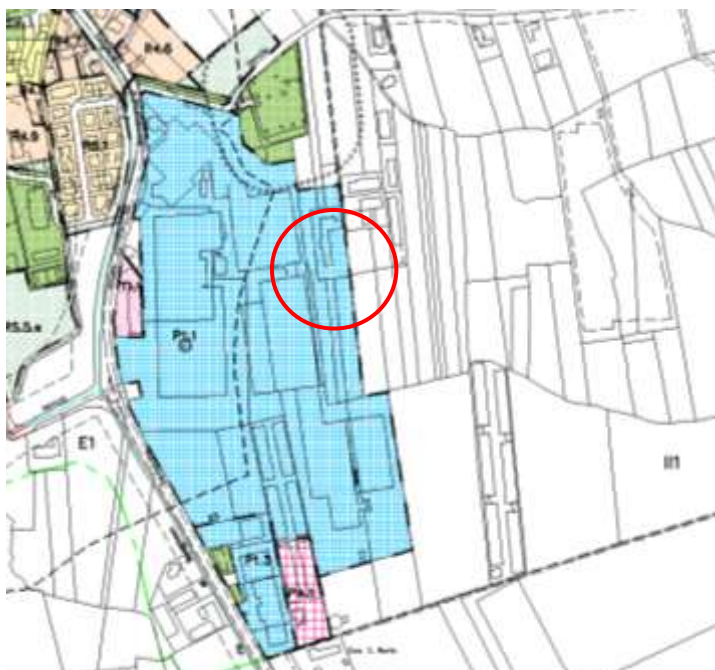
Tale carta è stata, come richiesto, traspunta sulla cartografia di P.R.G.C. al fine di verificare le previsioni urbanistiche vigenti e regolamentare l'uso del territorio.

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

	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
P1.1		II 1
P1.10		II 1



Area P1.10



CLASSI DI IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA

II1	Classe II1
IIIa	Classe IIIa
IIIa1	Classe IIIa1
IIIa2	Classe IIIa2

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

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

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

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

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

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

1.2 Le norme regionali

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

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

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

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente, si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

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

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

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

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

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

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

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

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

2.2 Generalità

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

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

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

- 1) riduzione della capacità edificatoria in area produttiva mediante ridefinizione della perimetrazione
- 2) modifica perimetro e parziale ampliamento area produttiva P1.1

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 11 del Comune di Monasterolo di Savigliano, si può immediatamente percepire che si prevedono alcune puntuali modifiche relative alla diversa definizione del perimetro di due aree produttive. Non si vanno invece a modificare gli altri settori: residenza, servizi, aree turistiche.

1) Riduzione della capacità edificatoria in area produttiva mediante ridefinizione della perimetrazione

Proposta di variante	Oggetto: riduzione perimetro area P1.10
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale	
<u>Localizzazione:</u> zona a nord-est del Concentrico (S.P. 129, Via Cavalle maggiore)	
<u>Identificativi catastali:</u> Fg. 5 mapp. 15p	
<u>Destinazione vigente:</u> zona produttivo – artigianale esistente di completamento (P1.10)	
<u>Destinazione in variante:</u> area agricola E	
<u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola	
<u>Classificazione geologica:</u> Classe III di pericolosità geologica	
<u>Classificazione acustica:</u> Classe IV	
<u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Le modifiche descritte al presente punto trattano una puntuale riduzione, quantitativamente considerevole, di area produttiva esistente con capacità edificatoria residua (di completamento), che sprigiona una potenzialità edilizia ancora inutilizzata e che pertanto viene meno con la modifica, rientrando nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che può nuovamente gestirla. Nella scheda precedente si sono descritte tutte le principali caratteristiche che permettono di inquadrare l'ambito di intervento non solo per la localizzazione geografica. Ovviamente la riduzione è possibile in quanto le proprietà hanno espresso esplicita richiesta di rinuncia alla superficie (S.U.L.) assegnata. Le motivazioni, ricordate accuratamente nella parte prima, possono essere diverse e connesse alle singole situazioni personali dei soggetti ma sicuramente con un fondamento principale: la mancata prospettiva di uno sviluppo futuro dalle tempistiche medio-corte e soprattutto l'incertezza che avvenga effettivamente la trasformazione. Pertanto è comprensibile che alcuni operatori che si ritrovano un'area fabbricabile, anche se di dimensioni non consistenti, con una visione molto incerta di attuare il piano, soggetti però ad una forte pressione fiscale, preferiscono rinunciare alla possibilità di mantenere in capo la capacità di piano per i propri terreni. Ovviamente, come più volte ripetuto, ciò è determinato dall'attuale periodo di ristagno economico, forse di vera e propria recessione, che si manifesta in modo evidente nel settore edile.

Sotto l'aspetto prettamente ambientale e paesaggistico l'intervento (ricadente in ambito di Piano riconosciuto con sigla P1.10 con lo stralcio di mq. 3.972) determina ricadute esclusivamente positive in quanto i terreni vengono riclassificati come aree agricole secondo gli effettivi usi attualmente in essere. Ciò fa sì che si preservino questi ambiti dalla trasformazione edilizia a destinazione produttiva e connessa con tutte le conseguenze direttamente o indirettamente connesse. Inoltre si segnala che operando con procedimento di variante parziale non è possibile incrementare la capacità insediativa di piano. Ciò vuol dire che con l'iter di variante parziale si opera sempre, o quasi sempre, con azioni di compensazione perché i trasferimenti di volumetria si basano su tale principio. Ovviamente non sempre vi è una diretta corrispondenza di superficie, in quanto le zone hanno indici edificatori differenti, che comunque non si scostano molto, ma sicuramente il saldo volumetrico o di S.U.L. deve essere in pareggio o al massimo con dati negativi il che implica avanzi di cubatura non ridistribuita. Questi casi di rilocalizzazione si vedranno in alcuni punti successivi.

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica in vigore al fine di utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE poiché risulta sufficiente il rispetto delle disposizioni normative vigenti/si prevede una riduzione
Suolo		NON NECESSARIE in quanto sulle aree contermini è già presente edificazione e si prevede una riduzione
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative anzi migliorative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non si determinano impatti / riduzione area
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non si determinano impatti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute



impatto nullo o scarsamente rilevante



impatto medio



impatto elevato

FOTO



2) Modifica di perimetro e parziale ampliamento area produttiva

<i>Proposta di variante</i>	<i>Oggetto:</i> modifica perimetro con parziale ampliamento di area produttiva P1.1
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> zona sud-est del Concentrico (Via Savigliano) <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 7 mapp. 8p, 10, 117, 138p, 256p, 286p, 304p, 305, 316, <u>Destinazione vigente:</u> area agricola produttiva E e area produttiva agricola PA <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione produttiva <u>Classificazione geologica:</u> Classe II 1 di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> Classe IV e III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Come si può percepire dalla scheda redatta per il presente punto, secondo della ripartizione proposta, le modifiche ivi riassunte sono riconducibili alla tipologia di ampliamento della zonizzazione urbanistica di un ambito produttivo ad oggi riconosciuti dallo strumento urbanistico vigente. Le necessità che hanno condotto a tali previsioni sono sostanzialmente connesse ai fabbisogni dell'attività insediata che per continuare ad operare in modo sufficientemente adeguato e con programmazione di sviluppo deve poter disporre di nuove superfici pertinentziali, non necessariamente corrispondenti a nuove edificazioni di strutture ma, altrettanto essenziali. Per questo motivo non si tratta di particolari estensioni in incremento poiché l'obiettivo è conseguire quanto effettivamente necessario non configurabile pertanto come mere previsioni di sviluppo futuro. In particolare si prevede l'ampliamento dell'area produttiva esistente, identificata con sigla P1.1, posta nel Capoluogo a est della S.P. 166 di collegamento con Savigliano, lungo la quale si è sviluppato una parte del nucleo abitato, ove si possono riscontrare differenti edificazioni esistenti con l'occupazione parziale dell'area in ampliamento con strutture legittimamente realizzate con destinazione ex agricola. Pertanto il sito è sostanzialmente in parte compromesso.

Come meglio specificato nella parte prima tale ampliamento è possibile grazie alla riduzione dell'area P1.10 precedentemente descritta, ma in particolare ridefinendo in riduzione la medesima area P1.1 con stralcio di parte dei terreni più settentrionali a confine con via Savigliano. Contemporaneamente si prevede di riclassificare, come fatto con un precedente provvedimento, parte dell'area PA.1 annettendo alla zona P1.1 due strutture oggi in disuso dando attuazione ad una disposizione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

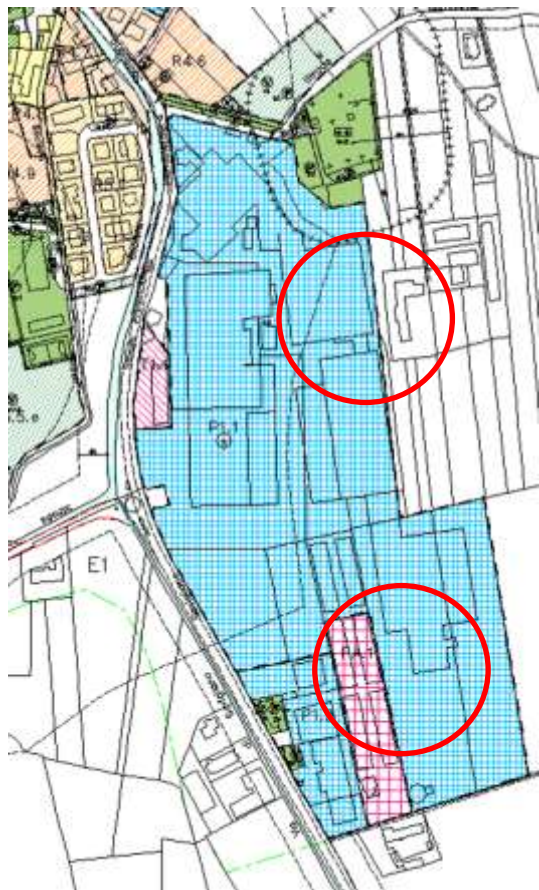
Come detto più volte e descritto in modo dettagliato nella parte prima del presente documento, risulta esservi un filo d'unione tra quanto qui descritto e quello illustrato nel precedente punto, all'interno del quale si sono ricondotte le operazioni mediante le quali si è esclusivamente provveduto a ridurre un ambito produttivo "stralciando" terreni sui quali non è mai stata data attuazione alle previsioni insediative mantenendo sino ad oggi la piena funzionalità agricola. Ciò ha messo in condizione il Comune di entrare nuovamente in possesso di una discreta capacità edificatoria a tutti gli effetti sfruttabile e dunque "spendibile" per necessità ritenute idonee, come per i due casi qui contemplati. Questa condizione di "bisogno" si era già verificata in precedenza determinando la necessità di interventi condotti sempre con procedimento di variante parziale che però aveva sfruttato la possibilità di incremento sancito ex lege (6% delle superfici totali presenti sul territorio) e dunque impiegando effettivamente nuovo suolo quantitativamente non computato dal P.R.G.. Nel caso qui esaminato le condizioni sono sostanzialmente differenti poiché le superfici in ampliamento derivano da riduzioni effettive, di suolo in previsione e non ancora trasformato, e dunque operando con delle vere e proprie compensazioni che anche numericamente devono coincidere. Questa tipologia di varianti è così definibile a consumo zero di nuovo suolo; le minime variazioni, in incremento e/o riduzione, possono essere determinate dai differenti indici operanti nelle singole aree e da previsioni in cui si assegnano volumetrie aggiuntive su ambiti già riconosciuti (casi non contemplati per la presente variante).

Altro aspetto qui rilevante è dettato dal fatto che, come richiesto dalla normativa regionale, si opera in ambito territoriale urbanizzato con la presenza delle opere primarie e delle principali infrastrutture alle quali occorrerà effettuare i singoli allacci. Ciò vuol dire che i servizi primari sono presenti e non occorrerà prevederne di nuovi. Anche gli impianti di adduzione dell'acqua e dello smaltimento sono idoneamente dimensionati dato proprio dal fatto che non si prevedono volumetrie aggiuntive ma sostanzialmente delle rilocalizzazioni di previsioni vigenti (a tal proposito si anticipa che sull'area in ampliamento si prevedono in modo preponderante strutture con destinazione di magazzino – stoccaggio). Valutando l'aspetto paesaggistico si può evidenziare che ci si trovi ad operare sui “bordi” urbani per i quali occorrono delle cautele così da evitare o comunque limitare le ricadute negative.

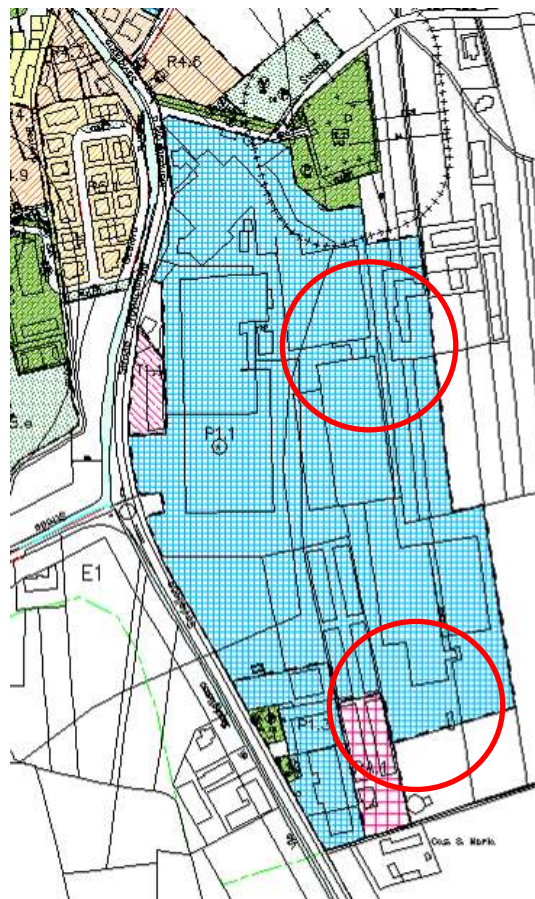
Seguiranno dunque nell'iter di variante l'introduzione di normative e disposizioni puntuali proprio con l'obiettivo di perseguire la sostenibilità ambientale e paesaggistica atta a mettere in atto azioni di carattere prioritariamente mitigativo ed ove occorre e sia fattibile di carattere compensativo. Per la presente variante si è detto che le compensazioni quantitative sono “d'obbligo” e dunque attuate. Per quanto attiene alle mitigazioni si prevederà a seguito della fase di Verifica di V.A.S., di introdurre eventualmente dei normati e disposti specifici per quelle azioni che si valuteranno produrre la necessità. Tra queste si potranno avere la tutela ed il ripristino della risorsa idrica, del suolo, l'utilizzo del “verde” come elemento connettivo e di filtro, accorgimenti costruttivi, ecc..

Per il caso specifico si tiene però a precisare alcuni aspetti determinanti ricadute positive derivanti proprio dalla scelta pianificatoria proposta. La nuova area infatti andrà ad ospitare un'importante struttura di immagazzinamento automatico dalle notevoli dimensioni attualmente progettata e prevista già in sede di autorizzazione nella porzione antistante l'area (lato ovest) sui terreni ancora liberi producendo un impatto visivo e paesaggistico sicuramente maggiore rispetto alla possibilità che si viene a determinare con la presente variante. Infatti il sito preposto consentirebbe di posizionare la nuova struttura parallelamente a quelle esistenti, così da non porsi ortogonalmente rispetto all'asse viario e visivo della direttrice da e per Savigliano, che avrebbero altresì la funzione di dare “scalari- tà” in senso verticale e dunque mitigarne in parte la percezione che ne discende. Altro aspetto positivo è la riprogettazione di parte del ciclo produttivo interno all'azienda ed in particolare della gestione del sistema di confezionamento immagazzinamento e successiva spedizione. In tale sede si prevede di “spostare” una consistente parte del traffico di automezzi nella porzione ovest sfruttando l'accesso esistente concentrando così tutti i carichi delle portanze. In questo modo viene a ridursi la quota di veicoli che penetra nel tessuto edificato determinando alcune problematiche oggi in essere. Evidentemente occorre nel computo finale di valutazione ponderare tutti questi aspetti così da poter confermare il miglioramento generale che consegue dalle previsioni di variante.

ESTRATTI P.R.G.
VIGENTE



VARIATO



MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE Sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D. lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		EVENTUALMENTE NECESSARIE Basta la normativa vigente e alcune eventuali integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE Consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE In quanto area con forte presenza umana e trasformazione antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito periurbano con possibili integrazioni normative
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE In quanto è sufficiente la norma vigente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'incremento previsto di abitanti è limitato e deriva da un trasferimento da altra zona vigente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE Non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE Sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE Data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE In quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato



2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati esclusivamente al settore produttivo con il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata per soddisfare nuove esigenze mediante il trasferimento di capacità edificatoria. A questi si legano altri corrispondenti a previsioni o modifiche atte a conseguire l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente connesse con vantaggi di carattere sociale ed economico.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza determinare problematiche di carattere ambientale poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. In ambito prettamente produttivo si provvede a ridurre (mediante trasferimenti) delle zone con tale destinazione in quanto si è manifestata la non intenzione di dare corso alle previsioni di P.R.G.. Ciò consente, come più volte ribadito, di entrare nuovamente in disponibilità di nuova capacità edificatoria da disporre per sopperire a necessità legate al fabbisogno abitativo locale. Le altre modifiche infatti dell'ambito produttivo non prevedono veri e propri nuovi lotti di completamento ma degli incrementi (con ampliamenti di superficie) in aree esistenti.

	Questa caratteristica è propria di un piano regolatore “elastico” che è dunque capace di modificarsi ed adattarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all’interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica. In ultimo si ricorda che data l’occasione di redazione della variante si provvede ad effettuare alcuni aggiornamenti cartografici.
La rilevanza del piano o del programma per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell’attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

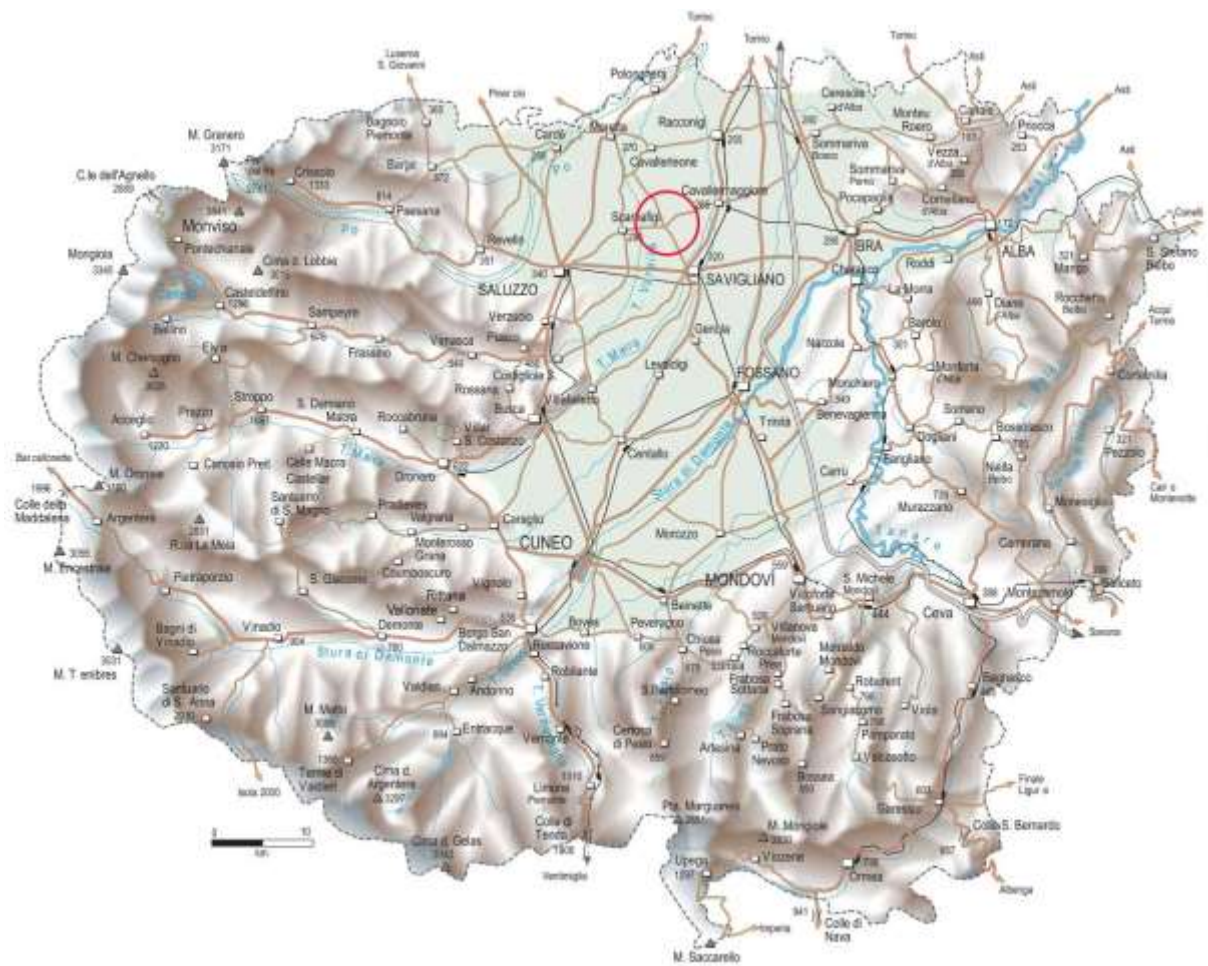
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi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

2.6 Misure di mitigazione

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

- ALLEGATI:

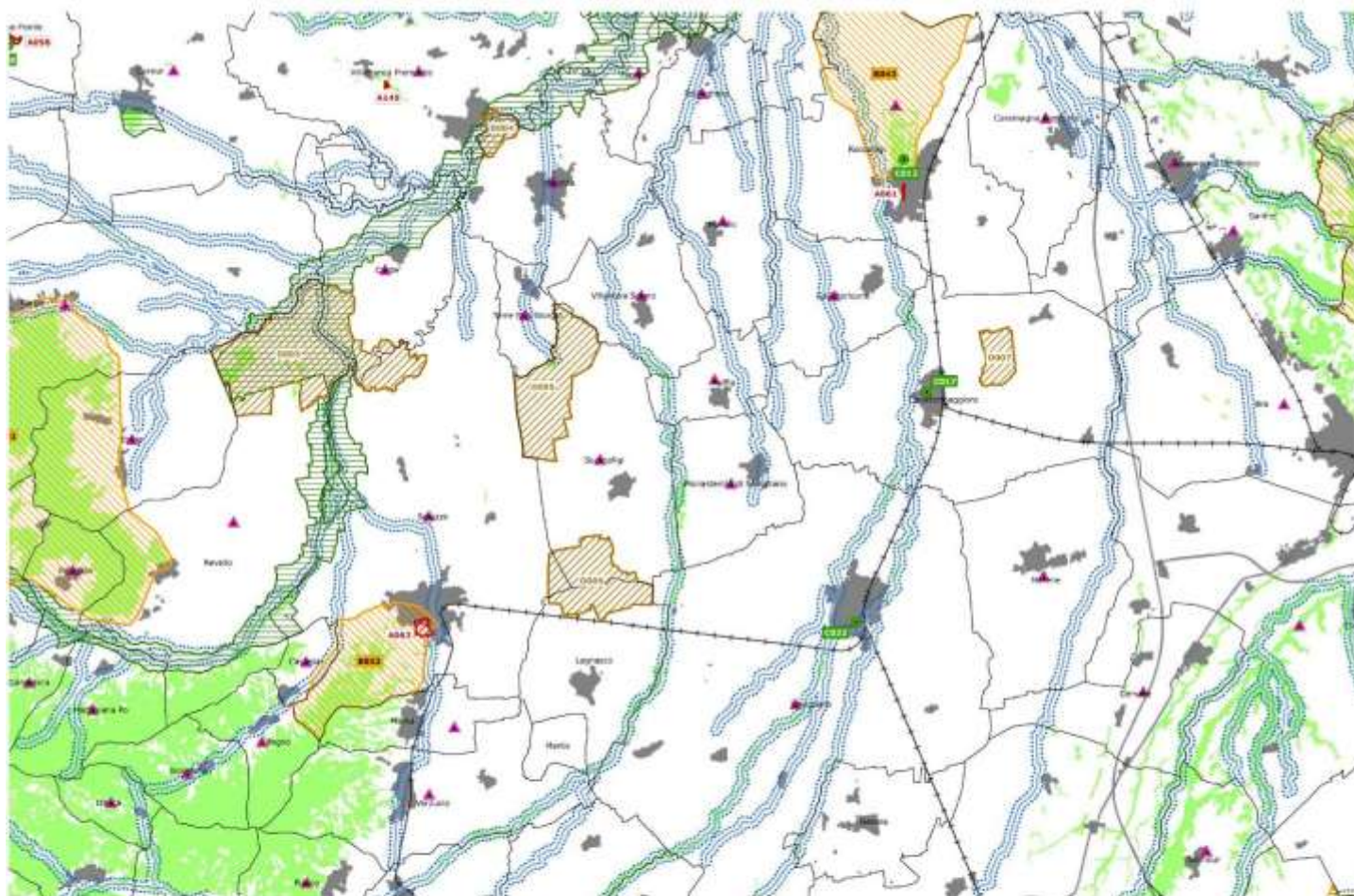
- 1 Inquadramento stradale /
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.4 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.18 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale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



Allegato 1



Allegato 2



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

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

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

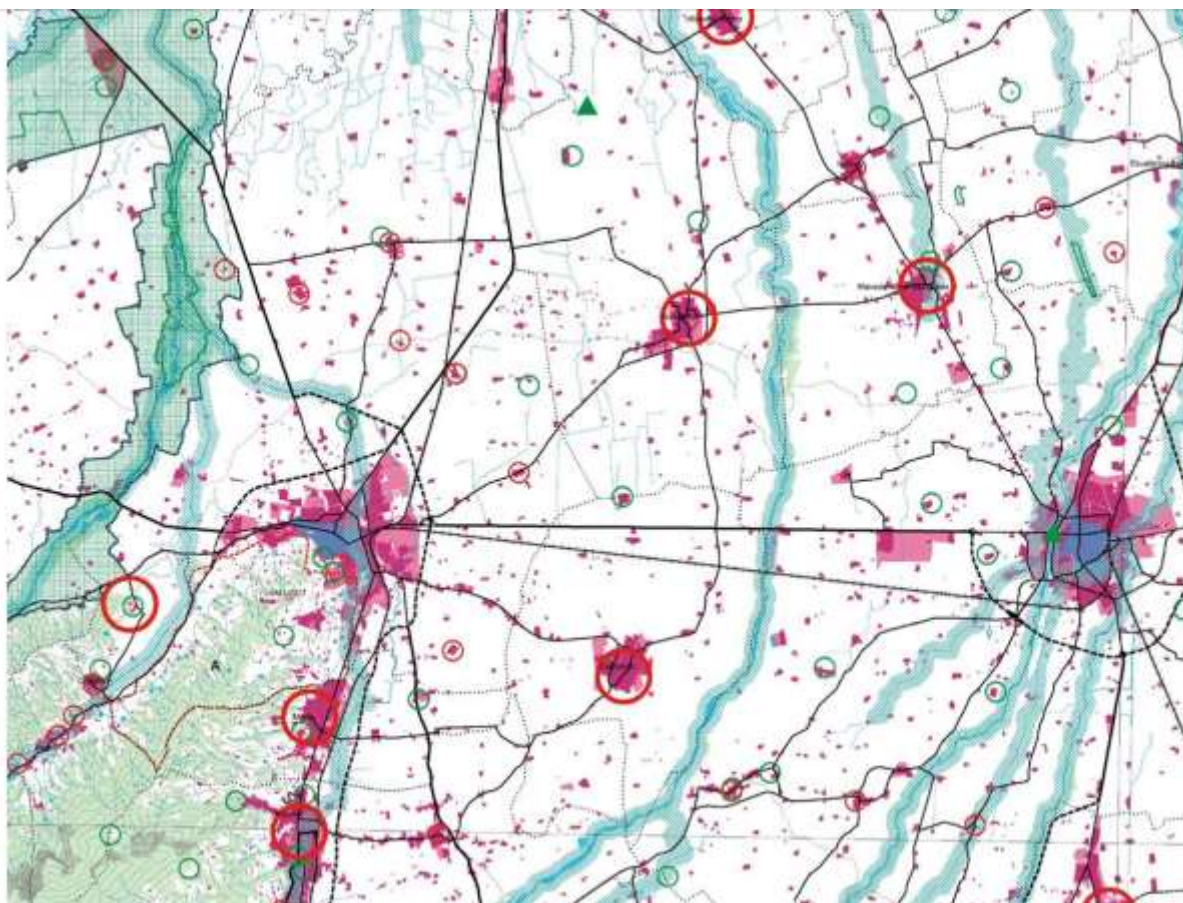
- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 Nda)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1913, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 Nda)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 Nda)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 Nda)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 Nda)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 13 Nda) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 Nda)

Tem di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

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

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



CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

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

2 - RETE ECOLOGICA

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

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

Interesse da Piani Territoriali con specifica considerazione del valore paesistico e ambientale di competenza regionale:

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

Interesse da Piani Territoriali con specifica considerazione del valore paesistico e ambientale di competenza provinciale:

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

Interesse da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

Interesse da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Cusotto e di Alpe di Perbarnas
- 58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Salazaro
- B. Corte di Castelnuovo
- C. Cuneo del Villar
- D. Piazza della Roccapia
- E. castello di Grangone

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

- Centri storici di notevole o grande valore regionale



Centri storici di medio valore regionale



Centri storici di valore locale



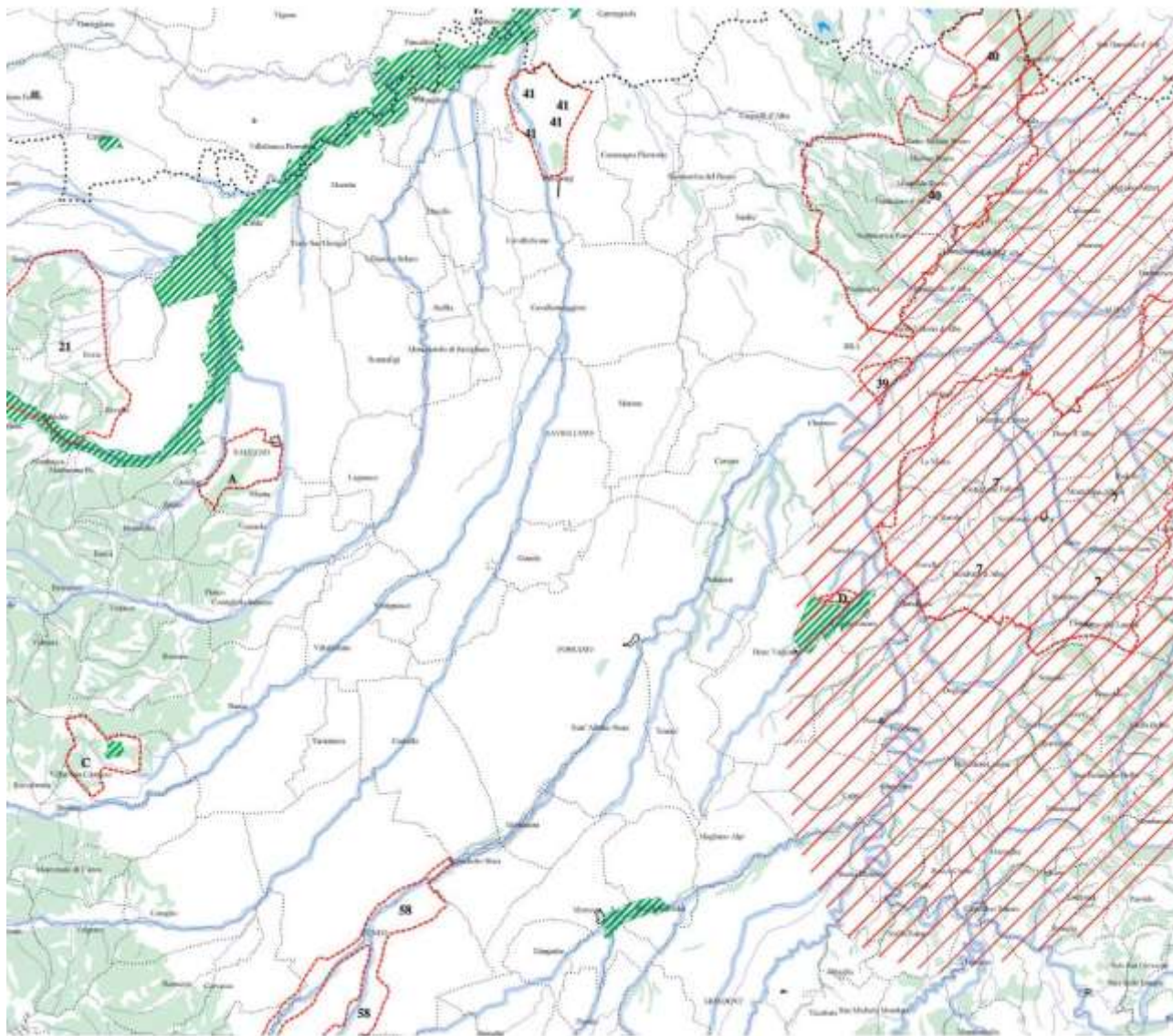
Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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



LEGENDA

Area boscata

Fascia fluviale (cani d'acqua di interesse regionale) e lacumi

Area protetta

Circhi glaciali

Area al di sopra dei 1600 m

Area soggetta a vincolo ex L. 1487/39

21 Area di elevata qualità paesistico ambientale interessata da Piani Territoriali e/o Paesistici

Area di elevata qualità paesistico ambientale interessata da Piani di competenza regionale da definire

Rete idrografica

Limiti comunali

Limiti provinciali

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex consorzio di Alta Brva)

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

21. zona del massiccio del monte Irazzo
22. zona del gruppo del Morro e della Val Vassata
23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argenteo
24. zona del gruppo del Marguareis
35. alta Valle Susa di Dronero
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negroni (confine con Liguria/Piemonte)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

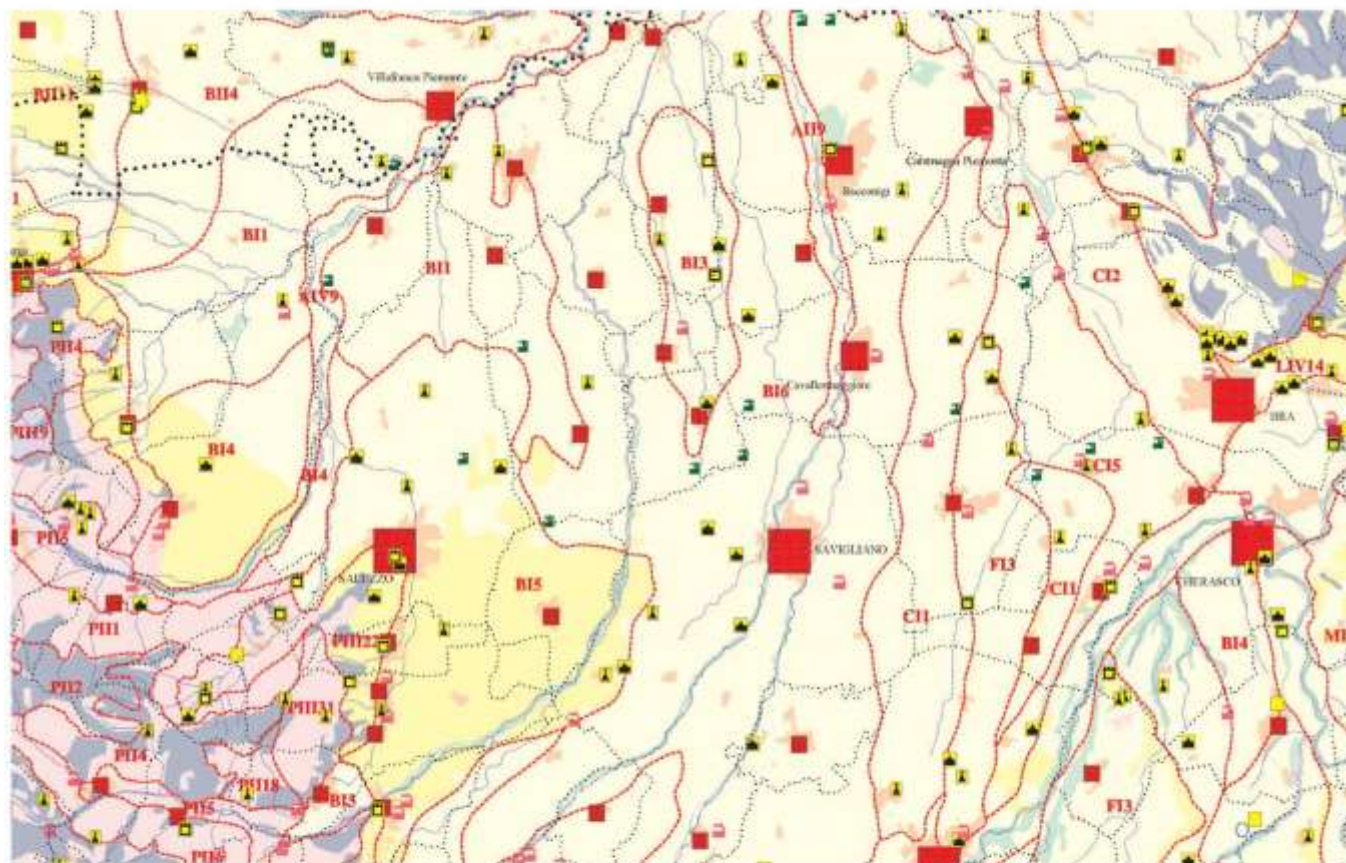
39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Ivrea
40. territorio delle Roche da Roca Cuneo
41. zona delle Cascine ex Savoia dal parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona di Colle Caciato e di Alpe di Penibiana
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

A. area collinare e centro storico di Salazaro
B. Conca di Castelnuovo
C. Cinto del Villar
D. Parco della Ronzaglia
E. castello di Gressano

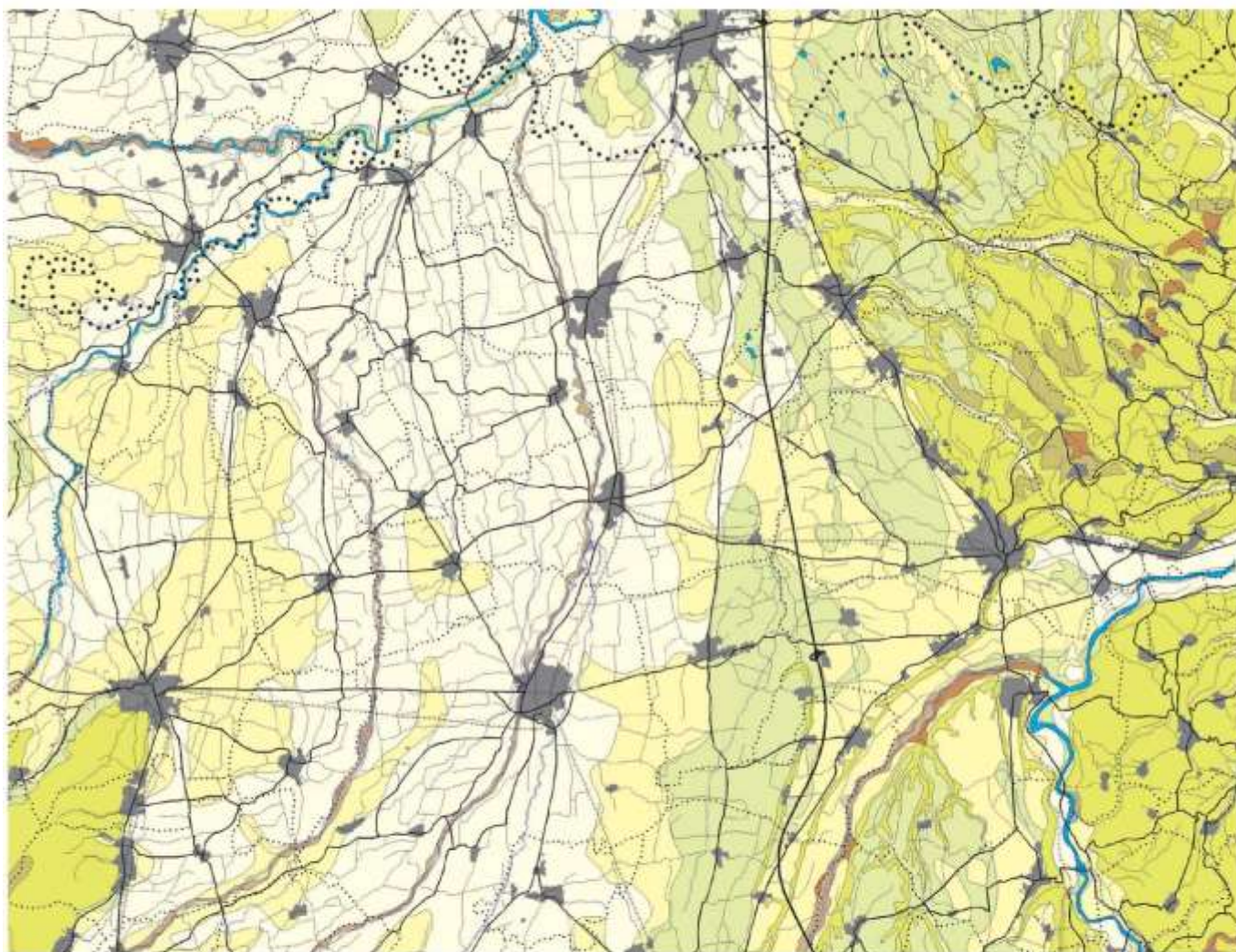


CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

- Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita
- Ambienti insediativi rurali dei seminativi
- Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate
- Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali
- Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali
- Ambienti non insediati naturali e seminaturali
- Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura
- Acque
- Centri storici F1
- Centri storici F2
- Centri storici F3 e F4

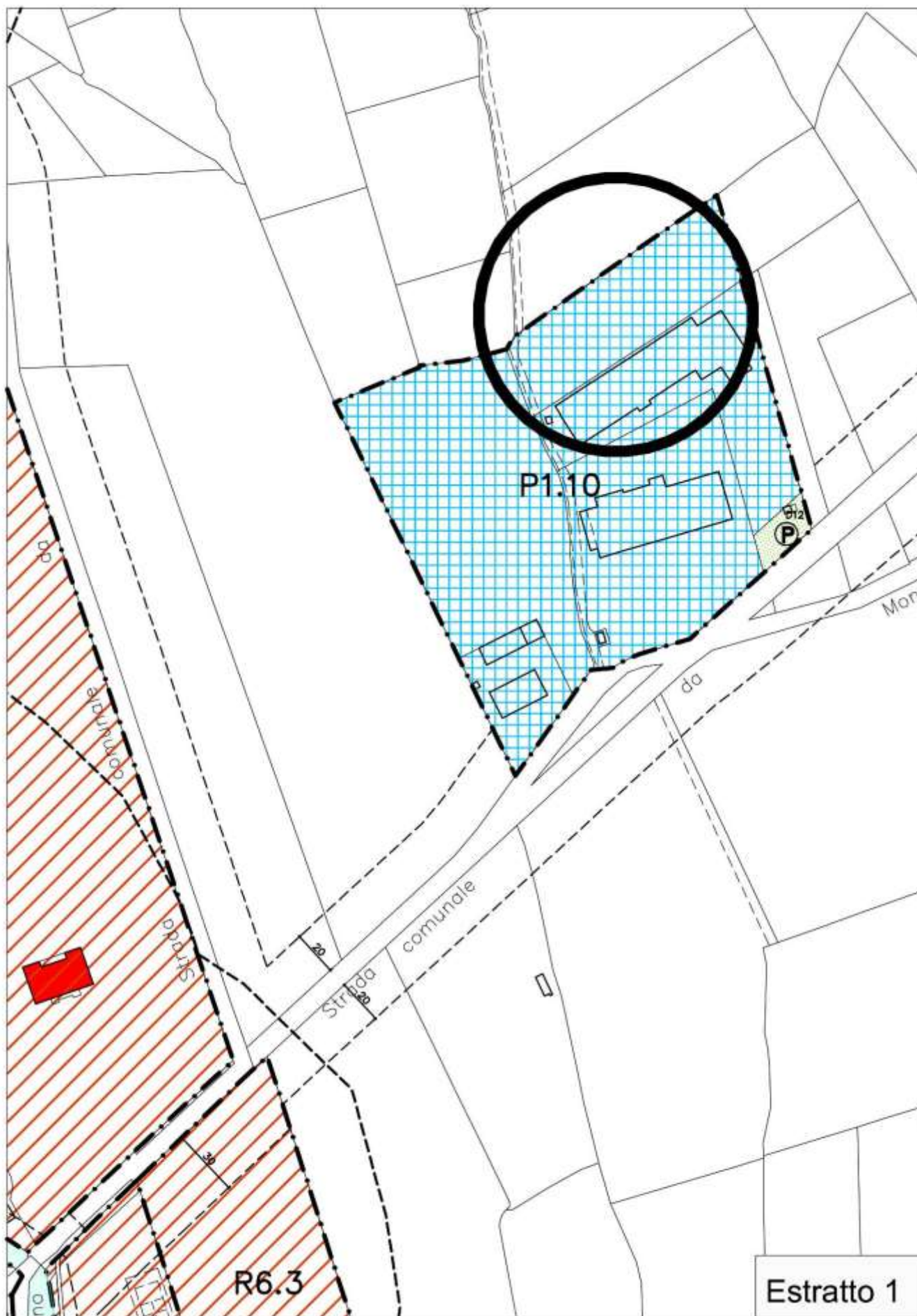
- Beni religiosi
- Beni militari
- Beni civili
- Beni rurali
- Archeologia industriale
- Beni archeologici
- Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39
- Rete idrografica
- F13 Paesaggi agrari e forestali: sovranità
- Limiti comunali
- Limite provinciale

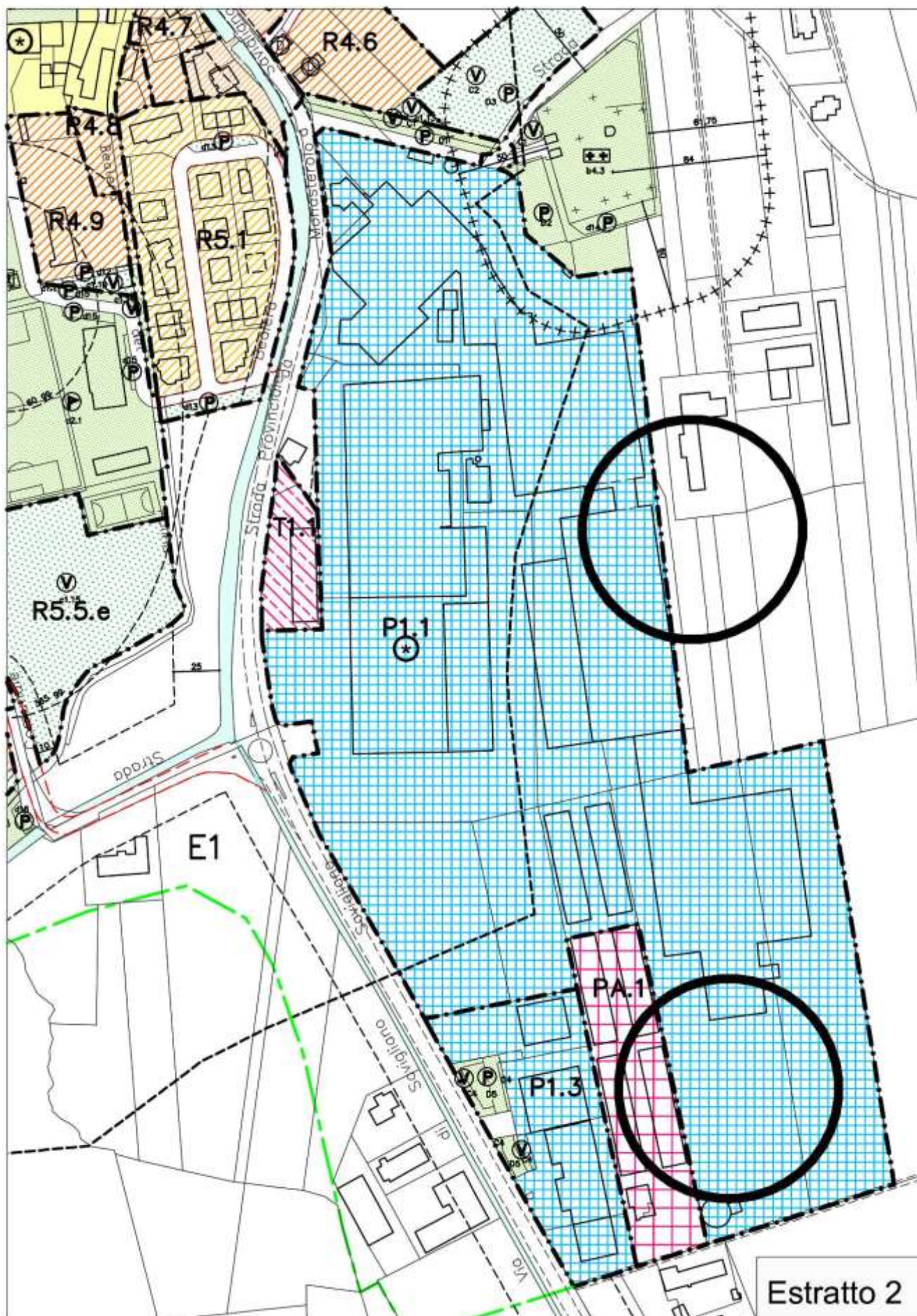


CAPACITA' D'USO DEI SUOLI LEGENDA

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

allegato 9: estratti PRG vigente

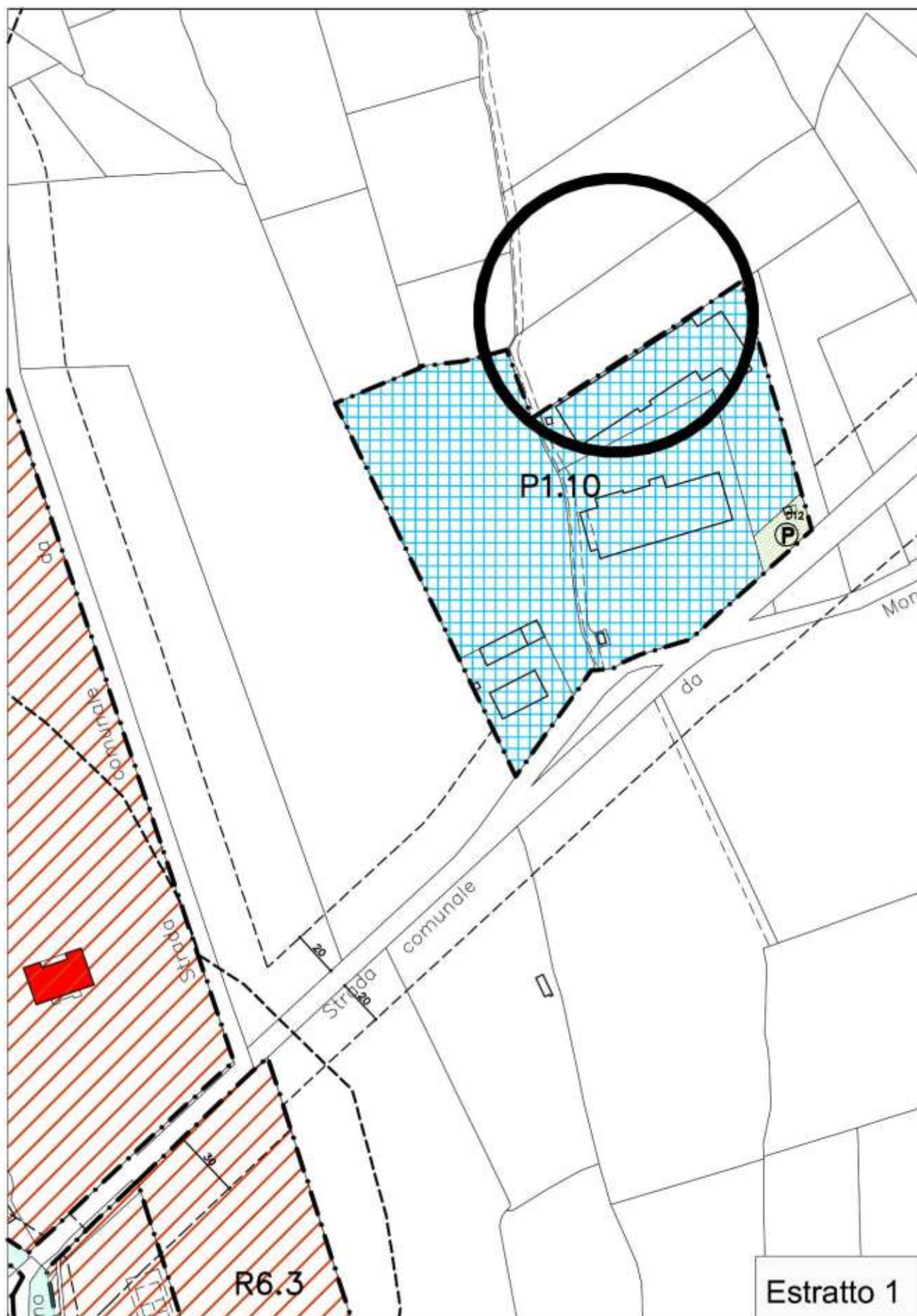


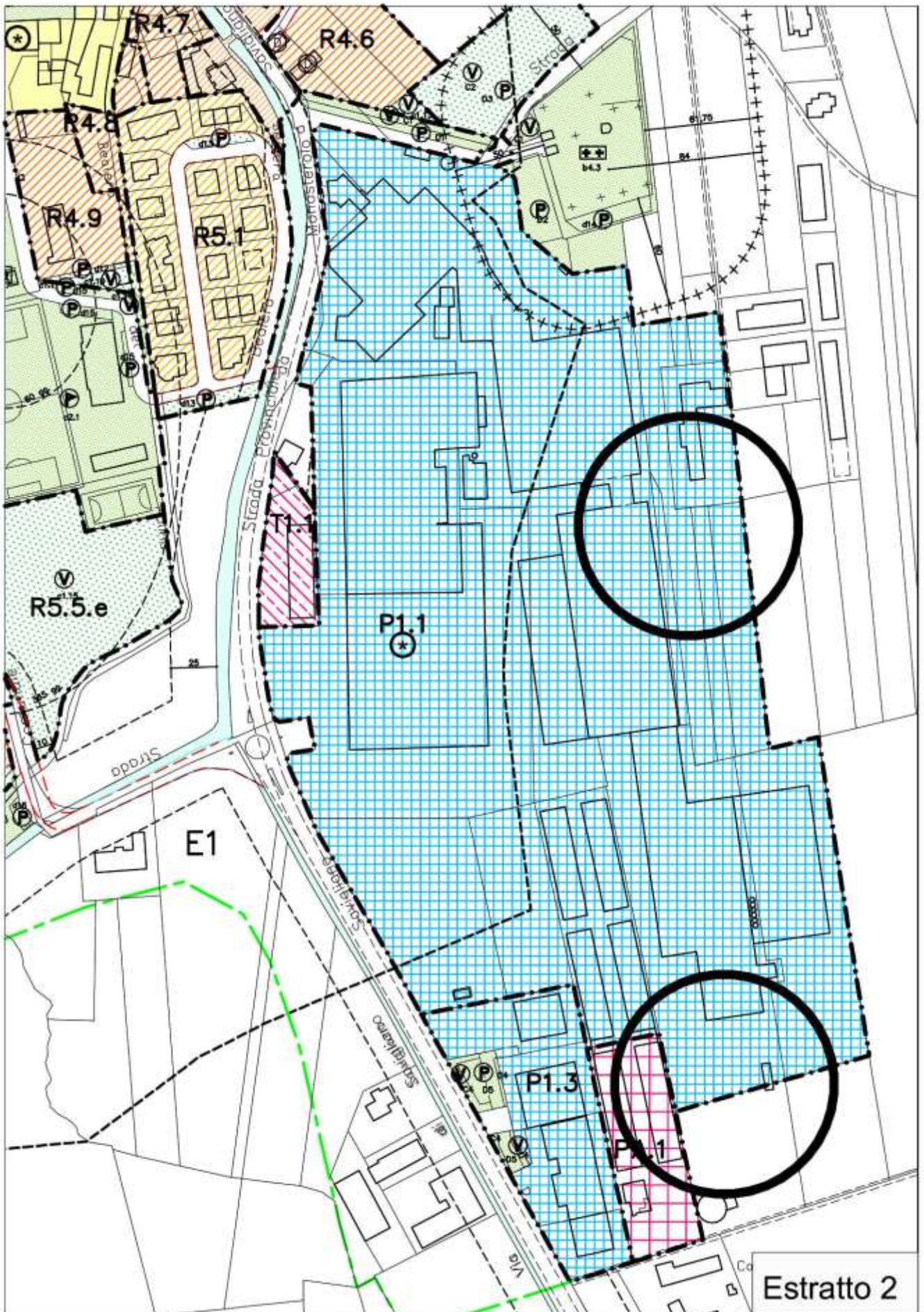


10)										3)				2)				4)			
	P1.1	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10	P1.11											
superficie territoriale	109.771	9.499	4.901	15.623	6.268	10.647	12.167	10.809	27.263	35.990											
superficie destinata alla viabilità	190	210	0	1.223	1.127	/	669	1.342	0	1.181											
superficie inedificabile	0	0	215	211	0	0	0	0	0	235											
spazi pubblici - parcheggi	2.077	620	0	1.305	546	/	228	431	425	1.334											
spazi pubblici - verde	2.078	357	0	1.476	0	0	341	431	0	0											
spazi pubblici - totale	4.155 1)	977	0	2.781	546	/	569	862	425 5)	1.334											
superficie fondiaria	105.426	8.312	4.686	11.408	4.595	/	10.929	8.605	26.838	33.240											
superficie coperta esistente	20.502	950	810	4.500	1.590	0	2.080	0	3.850	8.470											
superficie utile lorda esistente	23.030	950	1.000	4.930	1.830	0	2.080	0	3.850	8.860											
rapporto di copertura in progetto	0,60	0,65	0,50	0,50	0,4435	0,40	0,40	0,40	0,40	0,4435											
utilizzazione territoriale in progetto	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/											
utilizzazione fondiaria in progetto	0,70	0,80	0,60	1,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,42											
modalità di intervento	I.D.	S.U.E.	I.D.	I.D.	I.D.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	I.D.	I.D.											
nr. piani fuori terra edificio resid.	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3											
altezza fuori terra	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50											
riferimento norme di attuazione	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22											

	PA.1	PA.2	PA.3	PA.4	PA.5				
superficie territoriale	mq.	7.241	4.177	988	22.351	22.466			
superficie destinata alla viabilità	mq.	401	186	262	0	0			
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	0			
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	/	/	1.016	1.021			
spazi pubblici - verde	mq.	0	/	/	1.016	1.021			
spazi pubblici - totale	mq.	0	9)	9)	2.032	2.042			
superficie fondiaria	mq.	6.840	/	/	20.319	20.424			
superficie coperta esistente	mq.	5.099	629	312	0	1.767			
superficie utile lorda esistente	mq.	5.099	629	312	0	1.767			
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	es.	0,65	0,65	0,33	0,50			
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/			
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/			
modalità di intervento	I.D.	P.C.C.	P.C.C.	S.U.E.	P.C.C.	P.C.C.			
nr. piani fuori terra edificio resid.	nr.	es.	3	3	3	3			
altezza fuori terra	m.	es.	8,50	8,50	8,50	8,50			
riferimento norme di attuazione	art.	25	25	25	25	25			

allegato 10: estratti PRG variati





	10)										3)				2)				4)			
	P1.1	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10	P1.11												
superficie territoriale	mq.	112.316	9.499	4.901	15.623	6.268	10.647	12.167	10.809	23.471												
superficie destinata alla viabilità	mq.	190	210	0	1.223	1.127	/	669	1.342	0												
superficie inedificabile	mq.	0	0	215	211	0	0	0	0	0												
spazi pubblici - parcheggi	mq.	2.077	620	0	1.305	546	/	228	431	425												
spazi pubblici - verde	mq.	2.078	357	0	1.476	0	0	341	431	0												
spazi pubblici - totale	mq.	4.155 1)	977	0	2.781	546	/	569	862	425 5)												
superficie fondiaria	mq.	107.971	8.312	4.686	11.408	4.595	/	10.929	8.605	23.046												
superficie coperta esistente	mq.	42.472	950	810	4.500	1.590	0	2.080	0	3.850												
superficie utile lorda esistente	mq.	47.500	950	1.000	4.930	1.830	0	2.080	0	3.850												
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	0,60	0,65	0,50	0,50	0,4435	0,40	0,40	0,40	0,40												
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/												
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	0,70	0,80	0,60	1,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60												
modalità di intervento		I.D.	S.U.E.	I.D.	I.D.	I.D.	S.U.E.	S.U.E.	S.U.E.	I.D.												
nr. piani fuori terra edificio resid.	nr.	3	3	3	3	3	3	3	3	3												
altezza fuori terra	m.	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50	8,50												
riferimento norme di attuazione	art.	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22	21-22												

	PA.1	PA.2	PA.3	PA.4	PA.5				
superficie territoriale	mq.	4.696	988	22.351	22.466				
superficie destinata alla viabilità	mq.	401	186	0	0				
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0				
spazi pubblici - parcheggi	mq.	0	/	/	1.016	1.021			
spazi pubblici - verde	mq.	0	/	/	1.016	1.021			
spazi pubblici - totale	mq.	0	9)	9)	2.032	2.042			
superficie fondiaria	mq.	4.295	/	/	20.319	20.424			
superficie coperta esistente	mq.	1.054	629	312	0	1.767			
superficie utile lorda esistente	mq.	1.054	629	312	0	1.767			
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	es.	0,65	0,65	0,33	0,50			
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/			
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/	/	/	/			
modalità di intervento	I.D.	P.C.C.	P.C.C.	S.U.E.	P.C.C.	P.C.C.			
nr. piani fuori terra edificio resid.	nr.	es.	3	3	3	3			
altezza fuori terra	m.	es.	8,50	8,50	8,50	8,50			
riferimento norme di attuazione	art.	25	25	25	25	25			