

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CENTALLO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N.98-36911 DEL 10/04/1990)

VARIANTE PARZIALE 1/2015

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

RELAZIONE

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR. 30 DEL 06/07/2015

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

NR. / DEL /

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR. 37 DEL 10/09/2015

Sindaco:

Giuseppe CHIAVASSA

Segretario Comunale:

Dott.ssa Maria Angela TUMBARELLO

Responsabile del Procedimento:

Geom. Giuseppe MARENGO

PROGETTO

Direttore tecnico

Arch. Arianna BERNABEI

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.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE	pag.	6
3.1	Riduzione della capacità edificatoria in aree produttive mediante riduzione delle perimetrazioni.....	pag.	7
3.2	Previsione ampliamento di due aree produttive esistenti.....	pag.	10
3.3	Modifiche di carattere normativo.....	pag.	12
3.4	Aggiornamenti documentazione P.R.G.	pag.	16
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE.....	pag.	17
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	26
5.1	Premessa	pag.	26
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	26
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	27
5.4	Conclusioni.....	pag.	27
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	30

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag.	32
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag.	32
1.2	Le norme regionali	pag.	32
1.3	Il procedimento della verifica preventiva.....	pag.	33

2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 34
2.1	Riferimento normativo	pag. 34
2.2	Generalità.....	pag. 34
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 35
2.4	Caratteristiche del piano.....	pag. 55
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 56
2.6	Misure di mitigazione.....	pag.. 58

PARTE TERZA:

DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS	pag. 59
---	---------

ALLEGATI	pag. 64
----------------	---------

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE

1. PREMESSA

Il Comune di Centallo, 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 prioritariamente al settore residenziale, o ad esso connesse, nonché quelle afferenti a quello produttivo. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale, per aggiornare alcune indicazioni di piano e per introdurre puntuali specificazioni di carattere normativo. 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 parte seconda della relazione (costituente il Rapporto Preliminare) si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. 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

Il Comune di Centallo è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del Titolo III della Legge Urbanistica Regionale, approvato con D.G.R. n. 98-36911 del 10.04.1990.

Dopo di che è stato oggetto di una variante strutturale contestuale all'approvazione del Piano Particolareggiato della zona P2D, approvata con D.G.R. n. 28-2573 del 30.10.1995.

Con l'entrata in vigore della L.R. n. 41 del 29.07.1997 il Comune di Centallo ha operato alcune modifiche secondo la procedura semplificata delle "Varianti Parziali" al fine di sopperire alle nuove e specifiche necessità insorte, più precisamente di alcuni procedimenti approvati rispettivamente con le delibere di Consiglio Comunale n. 7 del 16.01.2000, n. 29 dell'11.04.2000, n. 30 dell'11.04.2000, n. 31 sempre dell'11.04.2000.

In seguito lo Strumento Urbanistico è stato oggetto di una sua revisione generale il cui procedimento ha impegnato l'Amministrazione Comunale per i primi anni del 2.000 giunta ad approvazione con D.G.R. n. 31 – 7259 del 29.10.2007. Con tale variante strutturale il Comune ha provveduto ad adeguarsi agli obblighi del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

Successivamente si è intervenuti nuovamente per adeguare le previsioni di P.R.G. con l'evolversi della situazione territoriale facendo ricorso a diverse varianti redatte secondo il c. 7, art. 17 della L.U.R. formando:

- la variante parziale n. 1/2008 approvata con d.c. n. 13 del 12/03/2009;
- la variante parziale n. 2/2010 approvata con d.c. n. 49 del 29/09/2010;
- la variante parziale n. 1/2011 approvata con d.c. n. 48 del 25/07/2011;
- la variante parziale n. 2/2011 approvata con d.c. n. 59 del 03/11/2011;

Nel contempo l'Amministrazione Comunale ha avviato secondo la procedura di cui alla L.R. n. 1 del 26.01.2007 una nuova Variante Strutturale denominata "Variante 2010", al fine di prevedere su un'area in proprietà una nuova zona residenziale per soddisfare il bisogno abitativo locale di prima casa agevolando l'acquisto per alcune categorie presentanti particolari requisiti sociali.

Tale variante è giunta al termine con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale mediante d.c. n. 63 del 25.11.2011.

A seguito dell'approvazione della "Variante 2010" è stato necessario predisporre nuove varianti allo strumento urbanistico aventi carattere parziale per sopperire a

necessità intervenute, più precisamente:

- la variante parziale 1/2012 approvata con d.c. n. 60 del 28/09/2012.

Ad oggi per sopperire a nuove ed impellenti necessità si provvede a predisporre una nuova variante al Piano Regolatore utilizzando la procedura di variante parziale (la n. 6 sulla revisione generale del 2007), denominandola pertanto “variante parziale 1/2015”.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

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

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

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

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

Essendo l’ultima variante parziale (la n° 1/2012) stata adottata preliminarmente prima dell’entrata in vigore della Legge Regionale n°3 del 25/03/2013 ha potuto ancora seguire i dettami della “vecchia” disciplina. Pertanto la presente variante è la prima che il Comune di Centallo predisporre successivamente alle consistenti modificazioni a livello regionale intervenute 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 aree produttive mediante riduzione delle perimetrazioni (estratti 1 e 4)

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 diverse segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, l’ampliamento di aree esistenti, ma soprattutto 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 prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l’emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante

l'applicazione, ovvero l'impossibilità di incrementare le superfici in previsione oltre ad una soglia minima consentita che per il Comune di Centallo, 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 parzialmente con precedenti 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 le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all'Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione 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 risulta quindi 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 prima modifica, si prevede di intervenire sull'area per insediamenti produttivi di nuovo impianto "classificata con la sigla 02PN03" localizzata lungo la strada vicinale del Granotto (Regione Madonna Prati) e più precisamente a nord del capoluogo lungo la direttrice per Savigliano. 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. 20), con valenza anche extra comunale, di connessione con i comuni contermini, ed ancora dato il diretto rapporto con la zona commerciale sia del Concentrico che, e soprattutto, del Comune di Genola e la necessaria distanza degli ambiti aventi vocazione residenziale.

I terreni oggetto di modifica sono quelli posti proprio all'estremo margine orientale dell'ambito richiamato di confine con l'adiacente zona agricola a nord della strada comunale in previsione di "circonvallazione" dell'abitato di Centallo identificati a Catasto al foglio 12 partic. 27-1112 – 1117 – 1120 - 1122 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 la quasi totalità oggetto di completa trasformazione o in fase di attuazione con la formazione dei necessari S.U.E.. Ciò si determina ridefinendo il perimetro della zona 02PN03 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.

Con il presente intervento si provvede ad eliminare quasi completamente la zona urbanistica mantenendo in essere solo la porzione a sud della viabilità in progetto, quale futura arteria di “bypass” del Centro di Centallo, in quanto utile per la realizzazione di tale infrastruttura e soprattutto poiché in gran parte di proprietà diversa che non ha presentato richiesta alcuna. In questo modo si mantiene la funzionalità delle aree limitrofe con la loro piena attuazione in modo autonomo e consentendo una eventuale futura ricomposizione in tempi più favorevoli con il completamento delle urbanizzazioni che però serviranno solo all’espansione. Come dimostrato dai “numeri” la riduzione ha un’importante consistenza quantitativa poiché si riconduce una superficie di mq. 26.437 in ambito agricolo che consente di preservare i terreni da una loro definitiva compromissione.

Nel secondo caso si prevede nuovamente una riduzione di un’area che ha caratteristica tipologica “Produttiva esistente” (04PE03) localizzata a sud del Concentrico lungo la strada comunale della “Roata Chiusani” nei pressi dell’intersezione con la strada vicinale della Presidente. I terreni interessati sono quelli individuati a completamento delle strutture esistenti che però non hanno trovato, ad oggi, seguito; infatti lo strumento urbanistico consente per queste attività di potersi ampliare con specifici limiti atti proprio a soddisfare le richieste delle aziende insediate. Come si vede l’area viene ad essere di fatto praticamente congelata ad uno stato di riconoscimento dell’esistente. La superficie in sottrazione, quantificabile in mq. 4.955, viene ad essere in disponibilità come nel caso precedente soddisfacendo un principio compensativo perequativo caratterizzante i procedimenti di variante parziale.

La capacità edificatoria utilizzabile che ne deriva dai due interventi, viene mantenuta in disponibilità (superficie territoriale stralciata pari a mq. 31.392) assieme agli altri residui oggetto di procedimenti analoghi effettuati con precedenti varianti parziali, ai quali è possibile ancora aggiungere gli incrementi assentiti ex lege, 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 Previsione ampliamento di due aree produttive esistenti (estratti 2 e 5)

Altra scelta importante che si effettua con la redigenda variante parziale è quella di ampliare la superficie di due aree produttive riconosciute 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 ed in particolar modo quelle 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 analoghe determinatesi con varianti parziali approvate negli anni precedenti, per essere reimpiegata in altre occasioni al fine di sopperire a nuove necessità.

Successivamente si andranno a descrivere due operazioni consistenti 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 volumetria inutilizzata attualmente dallo strumento urbanistico, in quanto non più assegnata ad alcuna zona, mantenendo in disponibilità l'eventuale quota residua non redistribuita per far fronte a situazioni in cui vengono evidenziate all'Amministrazione Comunale necessità di soddisfacimento dei bisogni abitativi locali. 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 già provvisto in via definitiva dalla perimetrazione del Centro/Nucleo Abitato, che per i presenti casi risulta 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 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 alle due seguenti previsioni. Trattasi di modifiche consistenti sostanzialmente nell'ampliare la perimetrazione al fine di incrementare la superficie a disposizione consentendo in tal modo l'espansione necessaria alle attività insediate 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 recessione, 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. Anche la localizzazione geografica accomuna le due modifiche interessando siti ubicati all'interno della frazione di San Biagio o ai margini di questa.

Passando ad esaminare gli interventi secondo una logica che utilizza esclusivamente una scelta operata sulla localizzazione, dunque procedendo dalla Frazione verso l'esterno, si provvede a descrivere il primo. Si tratta dell'area riconosciuta con la sigla 07PE10, sulla quale risultano esservi oggi diverse strutture ad uso ufficio, abitazione del proprietario e ricovero mezzi "Ditta di Autotrasporti", ubicata nell'area urbanizzata lungo via Murazzo e dunque di collegamento con Fossano. In passato si era già intervenuti su tale sito al fine di prevedere delle necessarie rivisitazioni della perimetrazione atte a soddisfare le necessità aziendali, le quali però non hanno dato piena risposta alle richieste formulate e oggi divenute indispensabili. Pertanto è di vitale importanza ampliare in direzione nord e sud la superficie di forma simil quadrata così da ammettere una quota parte dei terreni in proprietà atti ad ospitare definitivamente una struttura coperta, con annessa area

pertinenziale, oggi concessa temporaneamente edificandola secondo i bisogni effettivamente utili all'attività. Per queste ragioni i terreni risultano essere sostanzialmente compromessi, racchiusi tra aree edificate completando un ambito urbanizzato, dunque non determinando un effettivo consumo di suolo sottratto all'agricoltura secondo principi ambientali di sostenibilità. La nuova area in ampliamento pari a mq. 3.547 di superficie territoriale deriva dalla possibilità, come ampiamente descritto nelle precedenti pagine, di rilocalizzare parte della superficie stralciata al punto 3.1 e dunque operando a compensazione sempre a riferimento degli aspetti sia prettamente urbanistici che ambientali.

Il secondo intervento interessa sempre un'area "produttiva esistente"(PE), identificata con sigla 07PE08, posta ad ovest del nucleo di San Biagio lungo la strada vicinale Berino ospitante un'unica attività che necessita di ampliare le proprie strutture ma senza creare alcun nuovo fabbricato. Infatti i bisogni aziendali sono esclusivamente quelli di disporre di piazzali per le operazioni di manovra, movimentazione e stoccaggio temporaneo dei materiali ferrosi trattati. Per questo motivo non si avranno trasformazioni di carattere irreversibile ed inoltre la modifica permette di organizzare in modo congruo e secondo le disposizioni di norme di settore specifiche l'area attualmente non pienamente rispondente ai canoni di decoro. Per tale motivo la scelta di ampliamento si è indirizzata su terreni posti al lato opposto della viabilità pubblica e dunque meno percettibili dall'esterno. Anche in questo caso la nuova superficie (mq. 4.279) deriva dalla possibilità che si è generata con i precedenti stralci – riduzioni, richiamandosi le considerazioni fatte.

Al fine di dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale, dunque fornendo i dati quantitativi e non solo, si rimanda al successivo punto quattro appositamente predisposto.

3.3 Modifiche di carattere normativo

Al presente punto vengono descritti alcuni interventi di carattere esclusivamente normativo che si rendono necessari per specificare determinati aspetti che si sono palesati recentemente e sono stati portati a conoscenza dell'Amministrazione. E' infatti una conseguenza logica la necessità di "metter mano" allo strumento pianificatorio comunale per riuscire ad adattarlo e modificarlo; non solo quindi a livello previsionale di aree con le varie destinazioni ma anche per gli aspetti normativi. Nel caso poi del P.R.G.C. di Centallo bisogna evidenziare che tali necessità sono dettate anche dal fattore di "non giovinezza" dello strumento urbanistico (approvato nel 2007 ma effettivamente nei primi anni del "2000" e dunque avendo già oltrepassato i dieci anni dopo i quali per legge sarebbe opportuna una revisione) che per ovvi motivi può necessitare di piccoli correttivi o specificazioni atte a migliorarne l'applicabilità ed adeguarlo alle situazioni che nel corso degli anni si presentano anche per l'evolvere delle normative.

Pare infatti logico ipotizzare che nella stesura di un piano non si possano sviscerare

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

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

Come prima modifica si prevede, analogamente a quanto predisposto con la precedente variante parziale, ad introdurre una specificazione normativa afferente le aree inedificabili (ambientali o a verde privato) così da regolamentare in modo dettagliato un singolo caso che si è palesato recentemente; in particolare si interviene introducendo al comma 4 dell'art. 26 delle Norme di Attuazione il punto 4.3. La nuova necessità scaturisce da un puntuale bisogno manifestato da un paio di cittadini residenti nella frazione di Roata Chiusani e proprietari di un immobile di civile abitazione, sempre ricadente nel medesimo nucleo (catastralmente individuato al Fg. 42 mappale 309), con annessa area pertinenziale. La problematica da risolvere scaturisce dal fatto che il terreno pertinenziale risulta essere in parte riconosciuto, così come l'immobile, in ambito residenziale esistente “RE” ed in parte nell'area inedificabile ambientale “IA”; ciò fa sì che si debbano, per il medesimo appezzamento di terreno presentare identiche caratteristiche sia fisiche che di consistenza edilizio – urbanistica, applicare differenti normative determinando evidenti problematiche e difficoltà. Nel caso specifico è stata manifestata la “semplice” e comprensibile necessità di realizzare delle autorimesse pertinenziali al fabbricato esistente. Come si può riscontrare dalla cartografia questa

nuova edificazione non trova il necessario spazio sulla porzione di suolo ricadente in zona RE in quanto quasi completamente occupata dagli edifici esistenti, dovendosi pertanto “indirizzare” sulla restante parte per l’appunto classificata IA. In tale ambito urbanistico si è ammessa la possibilità di realizzare dei bassi fabbricati con limiti dimensionali legati prioritariamente ad un impiego maggiormente funzionale alla conduzione dell’area (orto, giardino, parco, etc.) e quindi non in grado di assolvere appieno all’esigenza manifestata. Pertanto vista la particolarità e l’unicità della domanda si è introdotto il disposto normativo richiamato che permette, esclusivamente per il caso in esame, l’applicazione della normativa delle zone RE per le autorimesse (art. 21, c. 9). Altra alternativa possibile sarebbe stata quella di ampliare l’area della zona RE che per motivazioni prettamente tecnico-urbanistiche è stata tenuta come seconda opzione preferenziale in quanto si è preferito mantenere l’attuale organicità progettuale di piano. Evidentemente con la modifica in previsione non si contrasta con nessuna delle limitazioni imposte dalla L.U.R. al comma 5° dell’art. 17.

I due restanti casi sono delle precisazioni o integrazioni evidenziate dall’Ufficio Tecnico Comunale che ha riscontrato l’esigenza di apportare dei correttivi utili a trovare una migliore e più corretta applicazione di due singole norme di piano. Nella prima operazione si interviene sulla scheda della zona RE, richiamando anche la medesima cosa nell’articolato che tratta questi ambiti urbanistici (art. 21), evidenziando negli interventi edilizi consentiti anche il completamento insediativo in quanto si è valutato che sia stato erroneamente non indicato. Infatti come evidenziato nelle “prescrizioni quantitative” per le zone RE è fissato a tutti gli effetti un indice territoriale massimo da applicare pari a mc/mq. 1,00 utile per completare le aree. Evidentemente, data la tipologia di zona (residenziale esistente) ci si ritrova nella maggior parte dei casi in appezzamenti di terreno con presenza di edificazione; ma questa non è la condizione che rappresenta la totalità dei casi. Infatti ci possono essere, anche se numericamente limitati, situazioni in cui vi sono lotti liberi che per dimensioni si prestano ad ospitare un’edificazione autonoma, ovviamente rispettando sempre i limiti dimensionali imposti attualmente. Infatti se è possibile ampliare gli immobili esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, con delle nuove edificazioni, pare essere analogo anche costruire senza avere una continuità fisica delle strutture. Infatti con la mancanza della “spunta” sulla cartella completamento insediativo ci si trova in questa condizione paradossale che come detto è prodotta da una visione non corretta delle azioni possibili nelle zone residenziali esistenti. Pertanto richiamando anche l’intervento di completamento si pone rimedio a questa mancanza che non produce alcun incremento di capacità insediativa poiché i parametri edificatori rimangono inalterati. Trattandosi poi di una specifica area e sostanzialmente di una “correzione” integrativa non produce effetti di carattere generale o con ricadute sulla struttura del piano stesso, dunque rispettando nuovamente i limiti imposti dalla L.U.R.. Come ultima modifica si provvede ad integrare, anzi in questo caso effettivamente si tratta di puntualizzare effettivamente, una prescrizione del punto 4.4 dell’articolo 23 “Norme per gli insediamenti residenziali di nuovo impianto”. Trattasi di un articolato che è stato introdotto in sede della variante strutturale 2008 che ha avuto quale unico oggetto specifico la trasformazione di parte di un’area di proprietà pubblica in ambito residenziale

atto a soddisfare le necessità abitative locali per “giovani – coppie” o comunque per la “prima casa” imponendo dei prezzi di mercato calmierati data la gestione di affidamento tutta in capo all’Amministrazione Comunale. Alla variante e poi seguito lo strumento attuativo, con la creazione della necessaria lottizzazione e progettazione di tutti i servizi ed aree standard, con la messa all’asta pubblica dei singoli lotti edificabili con una loro prima parziale assegnazione. In sede di variante urbanistica, che ha seguito l’iter procedurale di cui alla Legge 1/2007 di modifica alla L.R. 56/77 e s.m.i., oltre alla normale delimitazione dell’area d’intervento con la fissazione dei vari indici e parametri edificatori con l’individuazione e quantificazione delle aree a standard pubblico, è stato prodotto, in quanto richiesto dalla Conferenza di Pianificazione anche a seguito delle valutazioni condotte in sede di verifica di V.A.S. condotta in tale procedimento, uno schema planimetrico rappresentante una progettazione urbanistica di dettaglio anticipatrice del P.E.C. avente un carattere vincolante così come le singole superfici delle zone che lo costituiscono (superficie per l’edificazione, per la viabilità, per i parcheggi, per il verde pubblico e verde di uso pubblico). Oltre a tale schema si era anche allegata un’ipotesi progettuale quale mera idea esemplificativa e pertanto non avente alcun potere vincolante. Ne consegue che la scelta della lottizzazione e dunque ripartizione dell’edificazione è libera, dunque valutabile nelle fasi successive / realizzative – progettuali. Come detto si è introdotto uno specifico articolato (punto 4.4 dell’art. 23) nelle Norme di Attuazione per regolamentare in modo puntuale l’area anche alla luce di quanto scaturito dal procedimento di V.A.S. Infatti la prima parte della norma ha aspetti maggiormente urbanistico-edilizio mentre la seconda prettamente ambientale-paesaggistico. Nel presente intervento si mantiene pressoché inalterato il tutto introducendo solo una specificazione al terzo capoverso ove si stabilisce la tipologia edilizia assentita il parametro edificatorio e quello dell’altezza massima consentita. Anticipando subito che i parametri ed indici vengono mantenuti uguali, così da non determinare incrementi o variazioni di sorta nelle quantità edificatorie concesse, si precisa esclusivamente un aspetto sulla tipologia edilizia che attualmente è indicata con la dicitura “la tipologia edilizia dovrà essere di carattere unifamiliare a schiera Omissis”. Verificato che vi era sì una volontà amministrativa di dettare una regolamentazione dell’area per conseguire un congruo inserimento ambientale – paesaggistico secondo quanto emerso in sede di Copianificazione Urbanistica, si deve comunque tenere conto che occorre effettivamente concedere un minimo di “libertà” progettuale al fine di rendere “appetibile” la zona e comunque non creando un effetto “copia-incolla” delle singole proprietà che produrrebbe un risultato non qualificante l’ambito e dunque non perseguendo gli obiettivi progettuali prefissati. Per questa ragione si è precisato che l’edificazione deve essere obbligatoriamente unifamiliare, come prescritto, ma non esclusivamente con vincolo a schiera e dunque consentendo anche la possibilità di distaccare le singole unità l’una dalle altre o creare collegamenti con elementi o strutture secondarie anche non costituenti volumi. La modifica non produce sostanziali modifiche, dato anche il vincolo dettato dallo schema grafico da rispettare, ma la si valuta quale elemento utile per addivenire alla piena trasformazione della zona e dunque atta a

perseguire gli obiettivi pianificatori. Anche per questa integrazione si vedono rispettati i limiti e dettami imposti dalla Legislazione regionale.

3.4 Aggiornamenti documentazione P.R.G.

Data l'occasione d'intervento sullo strumento urbanistico vigente, in modo particolare sugli elaborati grafici facenti parte di quest'ultimo, si intendono apportare alcune modifiche derivanti da aggiornamenti veri e propri di alcune indicazioni riportate. Si prevede di aggiornare, con particolare interessamento alle aree oggetto degli interventi di variante, la "base" catastale su cui è riprodotta la cartografia di P.R.G. riportando pertanto i nuovi frazionamenti dei lotti, le modifiche ai fabbricati ed eventualmente viabilità prevista in adiacenza.

In tal modo si cerca di rappresentare, per le possibilità operative concesse, lo stato in essere secondo le segnalazioni avute e quanto riscontrato. Questa modifica consente di mantenere un adeguato grado di aggiornamento delle tavole di piano facilitando così la lettura e garantendo un migliore controllo ed applicabilità delle previsioni urbanistiche.

Con il medesimo principio di semplificazione del lavoro dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dei professionisti che operano sul territorio, si è provveduto a recepire sia cartograficamente che normativamente i vincoli paesaggistici recentemente imposti nel Comune inerenti i Tenimenti Mauriziani gravanti su alcuni terreni appositamente riconosciuti sulle tavole di Piano Regolatore.

Gli aggiornamenti previsti non determinano ricadute o variazioni per le quali si debbano prevedere verifiche di correttezza procedimentale.

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

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

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

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevedono modifiche 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 9.890 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che non si prevedono modifiche alle aree residenziali. Si precisa ancora che con le precedenti varianti parziali non si è mai modificato tale dato.
- 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 neppure sono state interessate da precedenti varianti parziali.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 9.890 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:

$$\text{abit. } 9.890 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 4.945 \text{ mq da poter sfruttare}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apporta una riduzione di Superficie Territoriale pari a mq. 23.476. 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., risulta essere modificata.

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

Superficie territoriale aree produttive

02PN03.....	mq. - 23.347
04PE03.....	mq. - 4.955
07PE10.....	mq. 3.547
07PE08.....	mq. 4.279
Totale	mq. - 23.476

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 536.031 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 32.161,8; ne sono già stati sfruttati con le precedenti varianti parziali mq. 26.551 e con questa si produce una riduzione di mq. 23.476, portando un saldo complessivo fino alla presente variante di mq. 3.075 (26.551 – 23.476); quindi rimangono a disposizione ancora mq. 29.086,8 (32.161,8 – 3.075) per future esigenze.

- Relativamente alle aree terziarie, si precisa che con la presente variante non si apportano modifiche. 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.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree terziarie pari a mq. 58.257 e l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 3.495,4. Con le precedenti varianti parziali non si sono apportate modifiche; quindi rimangono a disposizione ancora mq. 3.495,4 per future esigenze.

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante di adeguamento PAI	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i>		S.T. aree Produttive	S.T. aree Terziarie
	9.890			
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	536.031	58.257
			0,06	0,06
	4.945 mq	mc	32.161,8 mq	3.495,4 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>
VP 1/2008				
VP 2/2010			+ 19.456	
VP 1/2011			+ 3.277	
VP 2/2011				
VP 1/2012			3.818	
VP 1/2015			- 23.476	
TOTALE MODIFICHE	0	0	+ 3.075	0
RESIDUO A DISPOSIZIONE	+ 4.945 mq	mc	29.086,6 mq	3.495,4 mq
	- 4.945 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 nelle zone di previsione delle nuove aree; nei restanti casi si propongono riduzioni 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
-  Rete gas



Area 07PE10

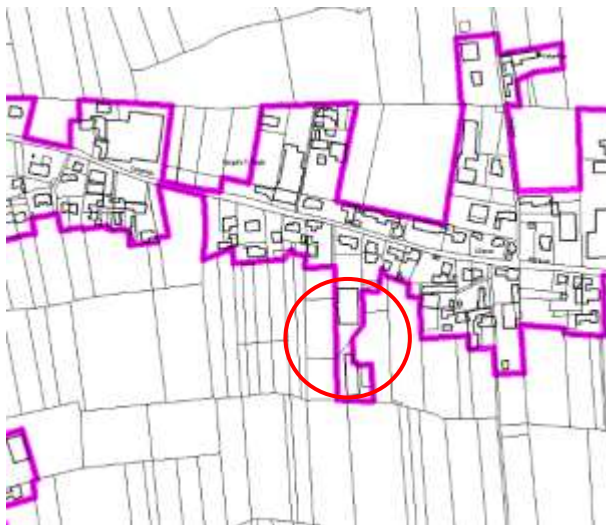


Area 07PE08

- Viste le modifiche di nuove previsioni o incrementi di aree produttive, si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune in cui sono state individuate le perimetrazioni dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art.81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.



Area 07PE08



Area 07PE10

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.

Bollettino Ufficiale n. 45 del 08 / 11 / 2007

Deliberazione della Giunta Regionale 29 ottobre 2007, n. 31-7259

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di Centallo (CN). Variante 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 al Piano Regolatore Generale Comunale vigente adottata dal Comune di Centallo (CN) con deliberazione consiliare n. 8 in data 12.02.2003 e successivamente integrata e modificata con deliberazioni consiliari n. 36 in data 25.06.2003, n.77 in data 22.12.2005, n. 14 in data 22.5.2006 e n. 8 in data 26.02.2007, subordinatamente all'introduzione "ex-officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 11.10.2007, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, fatte comunque salve le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Con l'approvazione della presente Variante al Piano Regolatore Generale Comunale - introdotte le modifiche "ex officio" di cui al precedente art.1 - lo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Centallo (CN), si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 3

L'approvazione della presente Variante non costituisce adeguamento alla disciplina commerciale così come previsto dall'art. 6, comma quinto del D.Lgs. n. 114/1998 e dall'art. 4 della L.R. 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A) della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006.

ART. 4

La documentazione relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Centallo, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 8 in data 12.2.2003, n. 36 in data 25.06.2003, n. 77 in data 22.12.2005, n. 14 in data 22.05.2006 e n. 8 in data 26.02.2007, esecutive ai sensi di legge, con allegato:

- . Tav.1 - Relazione
- . Tav.2 - Territorio comunale in scala 1:25000
- . Tav.3 - Territorio comunale - tavola di sintesi in scala 1:5000
- . Tav.3.2 - Territorio comunale - tavola di sintesi in scala 1:5000
- . Tav.4.1 - Concentrico in scala 1:2000
- . Tav.4.2 - Roata Chiusani in scala 1:2000
- . Tav.4.3 - San Biagio in scala 1:2000
- . Tav.5 - Centro storico in scala 1:1000
- . Tav.6 - Norme di Attuazione
- . Tav.7 - Scheda quantitativa dei dati urbani
- . Tav.8 - Osservazioni e controdeduzioni

- . Tav.9 - Determinazioni osservazioni regionali
- . Elab. - Verifica vincoli su aree a destinazione pubblica previste dal PRGC e preordinate all'esproprio
- . Tav. - Carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore, dei dissesti lungo la rete idrografica e delle opere di difesa idraulica censite in scala 1:10000
- . Tav. - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000
- . Elab. - Relazione Geologica integrativa
- . Elab. - Relazione Geologico - Idrogeologico - Tecnica
- . Tav. - Carta Clivometrica in scala 1:10000
- . Tav. - Carta Geologico - Morfologica e dei dissesti in scala 1:10000
- . Tav. - Carta Geoidrologica e schema litostratigrafico in scala 1:10000
- . Tav. - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10000
- . Elab. - Integrazioni di carattere Geologico
- . Elab. - Verifica di compatibilità acustica.

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

(omissis)

Allegato



Direzione Programmazione Strategica,
Politiche Territoriali ed Edilizia

direzione.srs@regione.piemonte.it

Data Torino, 11 ottobre 2007

Protocollo

Allegato "A" alla D.G.R. n° 31-7259 in data 29 OTT. 2007 relativa all'approvazione della Variante al P.R.G.C. Rev. del Comune di Centallo (CN) di cui alle DD.CC. n. 8 del 12.02.'03, n. 36 del 25.06.'03, n. 77 del 22.12.'05, n. 14 del 22.05.'06 e n. 8 del 26.02.'07.

Azzonamento

Tav. n. 3.1 e 3.2 – Tavola di Sintesi in scala 1:5.000 (D.C.C. n. 8 del 26.02.'07)

Inserire in legenda:

"Relativamente alle classi di idoneità geologiche: I – II – IIIa e IIIb, ancorché diversamente rappresentate, vale quanto indicato sulla Tavola Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000 (D.C.C. n. 8 del 26.02.2007).".

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 37

• p.to 7

Inserire in calce le seguenti dizioni:

"- La nuova circoscrizione non dovrà in nessun caso costituire ostacolo al deflusso delle acque di piena del T. Grana né incidere negativamente sulle aree di sorgiva presenti lungo il tracciato.

- Si intendono di seguito richiamati i disposti contenuti nel R.D. n. 523/1904 e nel R.D. n. 368/1904 in relazione all'applicazione delle distanze di cui ai rispettivi specifici articoli."

• p.to 8

Inserire, in calce alla dizione che recita "... , fornisce le indicazioni di seguito esposte" la seguente: "Relativamente alle fasce fluviali, la normativa a cui fare riferimento è quella indicata all'art. 39 delle Norme di Attuazione del P.A.I., salvo nei casi in cui le prescrizioni del presente strumento urbanistico risultino più restrittive."

Can Bolzano 44
10121 Torino
Tel. 011-4321428
Fax 011-4324894





Titolo Secondo – Norme operative

Introdurre prima dell'art. 18 la seguente prescrizione:

“Ancorché diversamente rappresentato nella cartografia di Piano tutte le destinazioni dei terreni di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, ad eccezione di quelle residenziali e/o produttive in essere precedentemente al 16.05.2005 - compresa la porzione areale di cui alla zona 04RC02, così come individuata sulla planimetria catastale Fg. n. 27, mappale n. 506 ex 227 (segnalata dal Comune con nota n. 5928 del 9.07.2007 pervenuta in data 11.07.2007 prot. gen. n. 23026/19:17), sono da intendersi ad usi agricoli.”.

Disciplina Commerciale

Le disposizioni normative riferite al Settore Commerciale presenti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G.C. (Revisione) di che trattasi non si intendono approvate. Parimenti anche la Tavola 4.3 “Concentrico – perimetrazione relative al commercio” in scala 1:2000 adottata con D.C. n. 14 del 22.5.2006 è esclusa dall'approvazione.

Il Responsabile del Settore Urbanistico
Territoriale Area Provincia di Biella
Arch. Ermes PASSONE

Il Direttore Regionale
Arch. Mariella LIVIER

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 Centallo 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 l'area oggetto della variante con la destinazione prevalente attribuitale, di individuare la classe di zonizzazione acustica attribuita all'area in questione e la classe di zonizzazione acustica delle aree confinanti.

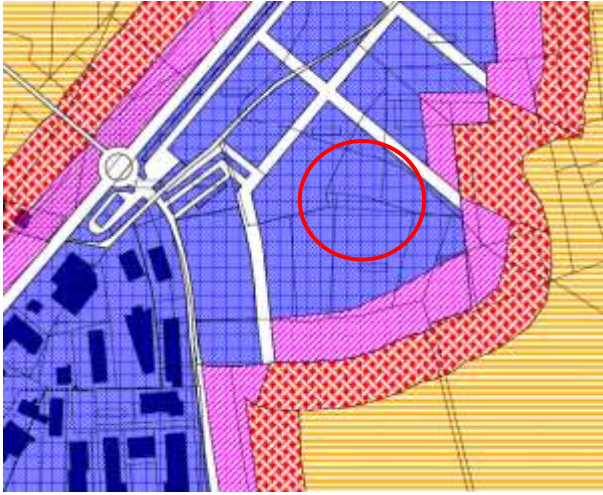
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

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

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
02PN03	VI	VI – V	NO	SI
04PE03	III	III	NO	NO
07PE10	III	III	NO	NO
07PE08	III	III	NO	NO

5.4 Conclusioni

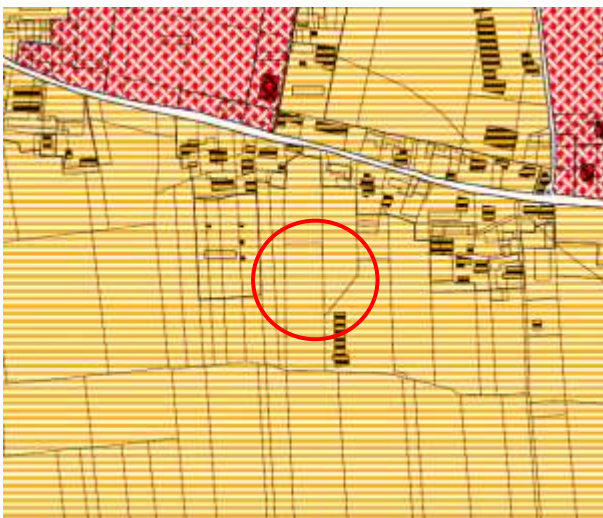
Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Centallo risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio, pertanto non risulta essere necessaria alcuna modifica.



Area 02PN03



Area 04PE03

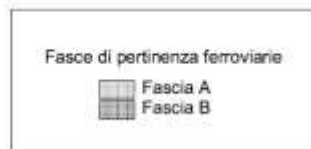


Area 07PE10



Area 07PE08

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 Villanova Mondovì è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

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

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

	classe di zonizzazione geologica della zona
07PE10	I
07PE08	II





07PE08

$\frac{I}{II}$ Classi di idoneità geologiche: I - II - IIIa - IIIb

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 verifici 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 aree produttive mediante riduzione delle perimetrazioni;
- 2) previsione ampliamento di due aree produttive esistenti;
- 3) modifiche e precisazione di carattere normativo;

- 4) aggiornamenti documentazione P.R.G..

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 1/2015 del Comune di Centallo, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano ritrovare un'ampia tipologia di modifiche da apportare. Ovviamente è possibile accumunare in una medesima categoria diverse previsioni in quanto del tutto analoghe ma differenziate semplicemente per la localizzazione geografica o per "sfumature" che ne differiscono aspetti di carattere secondario. I settori per i quali lo strumento urbanistico è suddiviso secondo destinazione d'uso dalle aree sono praticamente tutti, chi in modo maggiore chi minore, coinvolti: residenza, produttivo-artigianale, agricolo. Come si vedrà nel prosieguo gli ambiti, tra quelli enunciati, ove si hanno maggiori modifiche è quello produttivo.

1) Riduzione della capacità edificatoria in aree produttive mediante riduzione delle perimetrazioni

Proposta di variante	Oggetto: riduzione perimetro area 02PN03
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> zona nord del Concentrico (zona regione Madonna Prati) <u>Identificativi catastali:</u> Fg.12 mapp. 27 – 1112 – 1117 – 1120 – 1122 – 29p – 30p – 50p – 93p <u>Destinazione vigente:</u> zona produttivo – artigianale di nuovo impianto <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 II di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> classe VI <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambito soggetto a vincoli paesaggistico – ambientale	

Proposta di variante

Oggetto: riduzione perimetro area 04PE03



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

Localizzazione: zona a sud del Concentrico (strada comunale della Roata)

Identificativi catastali: Fg.40 mapp. 71 – 110 – 72p – 73p – 70p

Destinazione vigente: zona produttivo – artigianale esistente

Destinazione in variante: Area agricola E

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione agricola

Classificazione geologica: Classe I di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

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

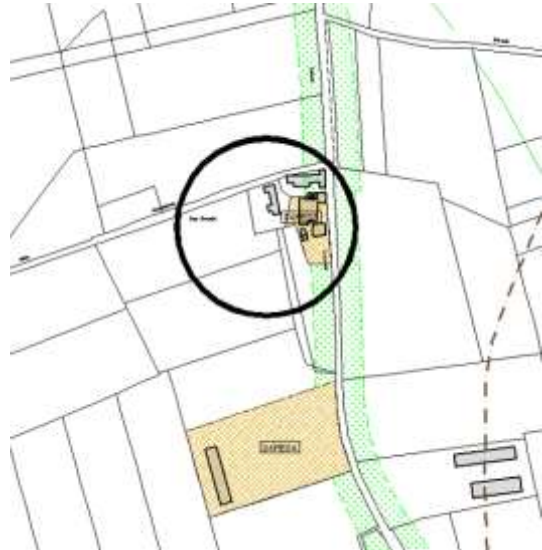
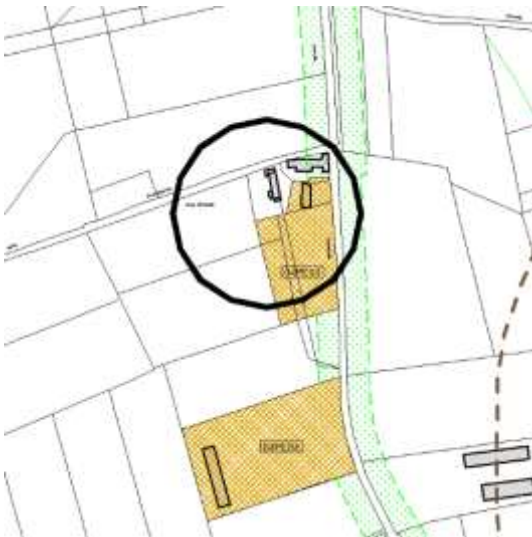
Le modifiche descritte al presente punto trattano due puntuali riduzioni, in un caso anche quantitativamente considerevolmente consistente, di aree produttive esistenti con capacità edificatoria residua in un caso e di nuovo impianto nel secondo, che sprigionano una potenzialità edilizia ancora inutilizzata e che pertanto viene meno con la modifica, rientrando nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale che può nuovamente gestirla. Nelle schede si sono descritte tutte le principali caratteristiche che permettono di inquadrare gli ambiti di intervento non solo per la localizzazione geografica. Ovviamente le riduzioni sono possibili 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 entrambe e due gli interventi (il primo ricadente in ambito 02PN03 con lo stralcio di mq. 26.437 ed il secondo in zona 04PE03 di mq. 4.955) determinano 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 deve essere in pareggio o al massimo con volumi negativi il che implica avanzzi di cubatura non ridistribuita. Questi casi di rilocalizzazione si vedranno in alcuni punti successivi.

Estratto PRG vigente



Estratto PRG 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



2) Previsione ampliamento di due aree produttive esistenti

Proposta di variante	Oggetto: ampliamento area produttiva 07PE10
 An aerial photograph showing a rural landscape with a mix of agricultural fields and residential buildings. A red circle highlights a specific plot of land in the center-left of the image, which is the subject of the project. The surrounding area includes various types of crops, some bare fields, and clusters of houses with red-tiled roofs.	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> zona est frazione San Biagio Concentrico (Via Murazzo) <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 37 mapp. 477 – 478 – 1073 - 479 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva esistente (+ mq. 3.547) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> terreni liberi quali “riserva” per l’espansione aziendale <u>Classificazione geologica:</u> Classe I di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> classe III <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l’area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: ampliamento area produttiva 07PE08



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

Localizzazione: zona ad ovest della Frazione San Biagio lungo la strada comunale per Roata Boerino

Identificativi catastali: Fg. 38 mappale 338 – 336 - 340

Destinazione vigente: area agricola

Destinazione in variante: area produttiva esistente (+ mq. 4.279)

Tipologia opere realizzabili in variante: terreni liberi quali "riserva" per l'espansione aziendale

Classificazione geologica: Classe II di pericolosità geologica

Classificazione acustica: classe III

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

Come si può percepire dalle schede redatte per il presente punto, secondo della ripartizione proposta, le modifiche ivi riassunte sono riconducibili alla tipologia di ampliamento della zonizzazione urbanistiche di due ambiti produttivi ad oggi riconosciuti dallo strumento urbanistico vigente. Le necessità che hanno condotto a tali previsioni sono sostanzialmente connesse ai fabbisogni delle due attività insediate che per continuare ad operare in modo sufficientemente adeguato devono poter disporre di nuove superfici pertinentziali, non necessariamente corrispondenti a nuove edificazioni di strutture ma, come per un caso specifico (area 07PE08), 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. Nel primo caso si prevede l'ampliamento dell'area produttiva esistente, identificata con sigla 07PE10, posta in località San Biagio a sud della viabilità comunale (Via Murazzo) 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 e piazzole di accesso e manovra. Pertanto il sito è sostanzialmente compromesso non prevedendosi particolari ulteriori trasformazioni atte ad incidere ulteriormente sulle caratteristiche qui considerate. Trattandosi di un'area sostanzialmente con diretta connessione con ambiti a forte connotazione residenziale si deve precisare che l'attività svolta risulta essere non nociva in quanto legata agli autotrasporti. Nel secondo caso, che come detto ha la necessità di reperire una maggiore area per la creazione di piazzali di deposito temporaneo di materiali e dunque non dovendosi realizzare particolari costruzioni, si amplia la zona 07PE08 localizzabile ad ovest sempre nel nucleo di San Biagio lungo la strada comunale per Roata Boerino.

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 due ambiti produttivi "stralciando" diversi mappali (in un caso interessando un'ampia superficie) 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.. Nei casi qui esaminati 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. Con la presente variante però si deve rimarcare che l'area in riduzione (mq. 31.392) è sostanzialmente preponderante rispetto a quella in incremento (mq. 3.547 area 07PE10 e mq. 4.279 area 07PE08 per totale mq. 7826), pertanto compensando ampiamente il consumo di nuovo suolo. La quota in differenza potrà essere impiegata per successive previsioni

adoperando il medesimo principio avente un importante obiettivo di carattere ambientale che è sempre più perseguito nella pianificazione territoriale e che però difficilmente si riesce a conseguire quando si interviene nei Piani Regolatori in sede della loro formazione o variazione strutturale. 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 (solo per la zona 07PE08 si prevede un nuovo tratto di fognatura a carico dei privati che produce effetti migliorativi per l'intera zona di intervento). 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. 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. Come primo accorgimento utile vi sono sicuramente i parametri edificatori che sono compatibili con quelli delle zone confinanti così da mantenere un'omogeneità urbano/edificatoria e che consentano di realizzare un'edilizia dalle dimensioni contenute sia in termini di quantità legata alla consistenza sia che di sviluppo in senso verticale.







Il corretto dimensionamento è dunque un primo importante fattore che deve essere valutato obbligatoriamente nella fase di pianificazione. Seguono poi 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..

Estratto PRG vigente



Estratto PRG 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
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		NON NECESSARIE Limitata estensione e ricadente in ambito periurbano con 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



3. Modifiche e precisazioni di carattere normativo

Al presente punto si raggruppano le modifiche di carattere normativo che sono state introdotte con la presente variante atte a puntualizzare alcuni aspetti connessi direttamente con una zona di piano o tipologia di ambito. Come si vedrà nel prosieguo questi interventi hanno ricadute ambientali pressoché nulle in quanto non si originano nuove previsioni o particolari incrementi rispetto a quanto oggi previsto dallo strumento urbanistico vigente.

Come primo intervento si prevede di introdurre una specificazione all'interno dell'art. 26 delle Norme di Attuazione, all'interno del quale sono regolamentate le attività consentite in quelle zone definite come inedificabili ambientali (IA) e verde privato inedificabile (VP), introducendo uno specifico comma (4.3) al punto quattro "Vincoli". La necessità sorge dal fatto di rendere possibile una corretta gestione dell'area pertinenziale di un fabbricato destinato ad abitazioni residenziali posto nel centro della frazione di Roata Chiusani. Infatti, nell'elaborato grafico inerente la zona territoriale richiamata è stato individuata un'ampia superficie quale zona IA posta a riconoscimento dei terreni contigui a Villa Ricordi. Effettivamente la scelta operata risulta essere congrua anche se non perfettamente aderente allo stato in essere poiché alcuni terreni individuati in tal modo risultano essere pertinenziali dei fabbricati residenziali, richiamati posti in contiguità e prospettanti sulla viabilità "della Roata", che sono correttamente inseriti in ambito residenziale esistenti RE. Le proprietà in questione hanno avanzato la condivisibile richiesta di poter realizzare delle autorimesse, di servizio alle residenze, che però non trovano posto all'interno della superficie riconosciuta come RE dovendo obbligatoriamente interessare quelle in proprietà ma ricadenti in zona IA. Per non determinare particolari variazioni urbanistiche determinanti eccessive possibilità d'intervento, peraltro non richieste ed oggi necessarie, si è deciso di mantenere in essere le attuali estensioni planimetriche delle zone d'insediamento riconosciute provvedendo però ad introdurre il disposto richiamato con il quale consentire proprio la realizzazione dei locali di ricovero mezzi, così come previsto per le zone RE ancorché ricadenti in ambito IA. Ovviamente tale "deroga" vale solo sulla porzione di area presentante le caratteristiche descritte e dunque ponendo soluzione ad un'imprecisione del P.R.G. vigente. Si ricorda, che nelle aree IA sono consentite costruzioni come quelle oggetto di variante ma con alcuni limiti che si sono ritenuti non congrui per il caso in questione, pertanto le valutazioni qui condotte non trovano particolari problematiche ambientali.














Nel secondo intervento si rimane sempre in ambito delle aree residenziali esistenti con le quali si riconoscono i tessuti edificati che sostanzialmente hanno un consolidato assetto urbanistico e per i quali sono ammessi dei completamenti.

Proprio su tale aspetto occorre focalizzare l'attenzione; infatti lo strumento urbanistico vigente prevede delle nuove possibilità edificatorie da sfruttare sino al conseguimento di un indice edificatorio massimo oltre al quale non è ammesso andare (ovviamente le aree con edificazioni esistenti che superano tale limite si intendono confermate e sature).

Queste facoltà sono ben codificate all'interno delle norme di Piano Regolatore con uno specifico articolo di riferimento così come all'interno della relativa scheda di zona. Analizzando quest'ultima però si è riscontrata un'imprecisione dettata dal fatto che nella schedatura delle tipologie d'intervento non è stato individuato il richiamo alla tipologia "completamento insediativo" creando un paradosso dettato dal fatto di consentire dei nuovi volumi legati alle superfici ancora edificabili (anche completamente libere) ma non realizzabili singolarmente. Evidentemente questa situazione è dettata da un mancato richiamo tant'è che nelle zone RE sono stati inclusi anche ambiti soggetti a S.U.E. non ancora ultimati in sede di formazione della revisione di P.R.G. e dunque contemplando dei veri e propri lotti di completamento. L'intervento è pertanto configurabile come puntualizzazione di un'attività logica e perseguibile dallo strumento urbanistico vigente. Non prevedendo nuovi indici edificatori e nuove superfici non si hanno variazioni di sorta nelle previsioni insediative ritenendo la modifica ininfluenza per quanto qui valutato.

Come ultima modifica si prevede nuovamente di intervenire su un'area specifica, riconosciuta con sigla 03RN01, a destinazione residenziale di nuovo impianto introdotta recentemente con apposito procedimento di variante strutturale ai sensi della L.R. 1/2007 che si è concluso nel corso del 2011 e dunque nel quale si è espletato al procedimento di V.A.S. con la prima fase di verifica di assoggettabilità e la successiva esclusione dalla Valutazione. La scelta che l'Amministrazione Comunale aveva perseguito era quella di introdurre sul mercato dei terreni atti a soddisfare le richieste di fabbisogno abitativo legato alla "prima casa" con particolare attenzione a certe fasce di popolazione con prezzi calmierati grazie alla proprietà dei terreni. Questa previsione ha trovato seguito con la formazione del successivo P.E.C., la cui attuazione dell'area è subordinata, la vendita dei primi lotti e la realizzazione di un primo "blocco" di urbanizzazioni. In sede di variante urbanistica si sono introdotti particolari limiti e vincoli atti a conseguire un prodotto edilizio di qualità che vengono ad essere confermati in toto. Unico aspetto che necessita di essere variato è la dicitura che caratterizza le nuove costruzioni attualmente limitata alla tipologia unifamiliare a schiera; tutti i restanti indici e parametri non sono assolutamente oggetto di modifica. In particolare si vuole estendere la tipologia unifamiliare anche al singolo fabbricato senza imporre obbligatoriamente la necessità di creare una "schiera" e dunque di formare delle cortine edificate. Gli spazi limitati e vincolati delle superfici destinate ad accogliere le strutture comunque non generano sperpero e consumo di suolo che rimane invariato.

Si precisa ancora che per quanto riguarda la lottizzazione, ovvero la suddivisione interna dell'area edificabile, il P.R.G. non pone limiti lasciandola libera. Anche in questo caso non si ravvisano particolari problematiche oggetto di analisi ambientale.

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
Suolo		NON NECESSARIE in quanto interessa aree ove è già presente o assentita edificazione e non si prevede volume aggiuntivo
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante  impatto medio  impatto elevato

4) Aggiornamenti documentazione del P.R.G.

Proposta di variante	Oggetto: recepimento vincolo paesaggistico “Tenimenti Mauriziani”
 An aerial photograph showing a patchwork of agricultural fields in various shades of green and brown. A small cluster of buildings is circled in red in the center of the image. The surrounding area includes some residential buildings and roads.	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> zona nord-est del territorio comunale <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 12 mapp. 62, 1059, 1060; F. 13 mapp. 1, 2, 3, 4, 7, 13, 17, 35, 36, 60, 61, 71, 73, 75, 77, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 100, 101, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118. <u>Destinazione vigente:</u> area agricola <u>Destinazione in variante:</u> area agricola con vincolo paesaggistico <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività agricole con limiti d'intervento <u>Classificazione geologica:</u> Classe I-II di pericolosità geologica <u>Classificazione acustica:</u> classe III P.C.A. <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico – ambientali “Tenimenti Mauriziani”	

Come compiutamente descritto nella parte prima del presente documento, in questo punto non si introduce alcuna nuova previsione ma si provvede ad aggiornare unicamente gli elaborati grafici di Piano e le Norme di Attuazione al fine di riportare con maggiore esattezza quelle che sono le effettive situazioni in essere ed i vincoli gravanti sul territorio comunale. Si prevedono alcuni aggiornamenti della base catastale per le aree oggetto di intervento ma soprattutto vengono recepite le perimetrazioni delle aree soggette a vincolo paesaggistico dei Tenimenti Mauriziani introdotti recentemente nel Comune di Centallo con l'annessa normativa atta a vincolare le azioni nei siti interessati, al fine di integrare la documentazione di P.R.G. in modo tale da avere una "struttura" pianificatoria sempre aggiornata e dunque efficiente sia per l'Ufficio Tecnico Comunale che per chi la debba consultare.

Ovviamente essendo delle azioni che prendono atto di stati in essere già realizzati non hanno ricadute in quanto non si configurano come previsioni. Comunque trattasi di elementi minimali che si possono ritenere trascurabili.

Estratto PRG vigente



Estratto PRG 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
Suolo	■	NON NECESSARIE in quanto aree già destinate per l'uso assentito e non si prevede volume aggiuntivo
Flora, fauna, ecosistemi	■	NON NECESSARIE in quanto ambito esistente
Rumore	■	NON NECESSARIE data la localizzazione della previsione e la valutazione di revisione del P.C.A.
Paesaggio	■	NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti data la marginalità della zona e la presenza di vegetazione naturale
Patrimonio Culturale	■	NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione	■	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare	■	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti	■	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia	■	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo	■	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima	■	NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

■ impatto nullo o scarsamente rilevante ■ impatto medio ■ impatto elevato

2.4 Caratteristiche del piano

<p>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore produttivo con il reperimento di capacità edificatoria di per sé inutilizzata per soddisfare nuove esigenze mediante il trasferimento di capacità edificatoria e la modifica di alcuni disposti normativi. 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.</p>
<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali (viene solo recepito il vincolo dei Tenimenti Mauriziani recentemente introdotto sul territorio comunale) 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. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle disposizioni puntuali al fine di adattare le previsioni di piano alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p> <p>Come detto le modifiche di carattere normativo non producono</p>

	<p>direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto ovvero intervengono in aree edificate – edificabili senza produrre particolari previsioni .</p> <p>In ambito prettamente produttivo si provvede a ridurre o eliminare completamente (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 volumetrici 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.</p>
<p>La rilevanza del piano o del programma per l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell’attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

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

2.6 Misure di mitigazione

Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte 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..

PARTE TERZA: DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA VAS

Il presente documento formato dalla parte Prima e Seconda è stato inviato ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in Provincia di Cuneo, Settore Tutela Ambiente, A.R.P.A. Piemonte Struttura Semplice _ Attività di produzione e A.S.L. CN1 Dipartimento di prevenzione – Servizio igiene e sanità pubblica, al fine di espletare la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. della Variante urbanistica predisposta dal Comune di Centallo avente quali oggetti: la riduzione della capacità edificatoria in aree produttive mediante riduzione delle perimetrazioni; la previsione di ampliamento di due aree produttive esistenti; alcune modifiche e precisazioni di carattere normativo e l'aggiornamento della documentazione P.R.G. quale atto dovuto.

A seguito dell'attivazione della procedura di Verifica nei modi precedentemente illustrati ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m., sono pervenuti i pareri espressi da Provincia di Cuneo con nota prot. 61060 del 19/06/2015, A.R.P.A. Piemonte con nota prot. 47989 del 11/06/2015, A.S.L. CN1 con nota prot. 57055 del 10/06/2015. Si precisa ancora che a seguito della pubblicazione, effettuata secondo legge, non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati.

L'organo tecnico comunale istituito ai sensi della L.R. 40/98 che per la presente variante svolge la funzione di Autorità Competente del Comune di Centallo, in conformità ai pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale, ha emesso il provvedimento di verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., nel quale si esclude la Variante Parziale nr.1/2015 del comune di Centallo dalla procedura di Valutazione prescrivendo la necessità di integrare le norme di P.R.G.C. al fine di introdurre disposti atti a ridurre gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, ed in particolare:

per le aree 07PE08 e 07PE10 oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- si richiede, ove presenti, il rispetto dei distacchi imposti per legge da canali e corsi d'acqua in generale;
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "protegggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
 - la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

 - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive

- dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici o strutture che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente e delle eventuali zone umide presenti, con possibilità di valutare opere di compensazione, cercando di interferire il meno possibile;
 - dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutando la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
 - per le fasi di cantiere si dovranno adottare precauzioni atte a prevenire il trasferimento di terreni contenenti semi o propugli vegetali di specie alloctone;
- **Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**
 - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
 - **Risparmio ed approvvigionamento energetico**
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
 - **Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- in sede progettuale si richiede oltre all'uso del verde una valutazione della localizzazione ed orientamento dei fabbricati con annesse aperture al fine di ridurre le eventuali problematiche in relazione al rumore per l'accostamento di zone con differente destinazione d'uso;
- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010.

Relativamente ai pareri richiamati si precisa ancora in risposta ad alcuni rilievi quanto segue:

Provincia di Cuneo

In risposta al Settore Viabilità si precisa che in una prossima fase di variante al P.R.G. si provvederà ad aggiornare la rotatoria richiamata sulla base di un'esatta localizzazione da determinare in modo puntuale. Relativamente alle indicazioni di carattere generale formulate dall'Ufficio di Protezione Civile se ne prende atto tenendone in debito conto nei procedimenti specifici.

Si apprende favorevolmente il giudizio positivo dell'Ufficio Pianificazione attinente alla compatibilità degli oggetti di variante con il Piano Territoriale Provinciale. Per i rilievi evidenziati sulle aree in previsione si prende atto delle caratteristiche generali fornite, precisando che la zona produttiva contraddistinta con sigla 07PE08 risulta conforme alla normativa regionale di riferimento per l'applicazione del procedimento di variante parziale ed in particolare con riferimento alla necessità di ricadere internamente o in contiguità di una perimetrazione di centro / nucleo abitato come già verificato in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. all'apposito punto 6 della parte prima del documento prodotto (la tavola grafica in scala 1:5.000 richiamata è un elaborato di P.R.G. che non riporta tale indicazione in quanto per la P.C.A. si sono predisposti appositi atti opportunamente trasmessi a Regione Piemonte e Provincia di Cuneo per le verifiche del caso). In merito all'opportunità di recepire le nuove indicazioni del P.P.R. riadattato recentemente si segnala che non si ritiene essere questa la sede idonea e la tempistica consona per tale ope-

razione, si rimanda a future varianti ove si sarà addivenuti all'approvazione definitiva dello strumento pianificatorio richiamato.

Si rimarca il parere di non assoggettabilità a V.A.S. espresso dal Settore Tutela del Territorio recependo in norma l'indicazione di predisporre accortezze normativo / progettuali per scongiurare problematiche derivanti dalla vicinanza di ambiti con differente destinazione. In merito al contributo dell'Ufficio Acque si acquisiscono le informazioni fornite e si precisa che la presente variante mette in atto previsioni volte alla preservazione della componente acqua con integrazioni di carattere normativo.

ARPA Piemonte

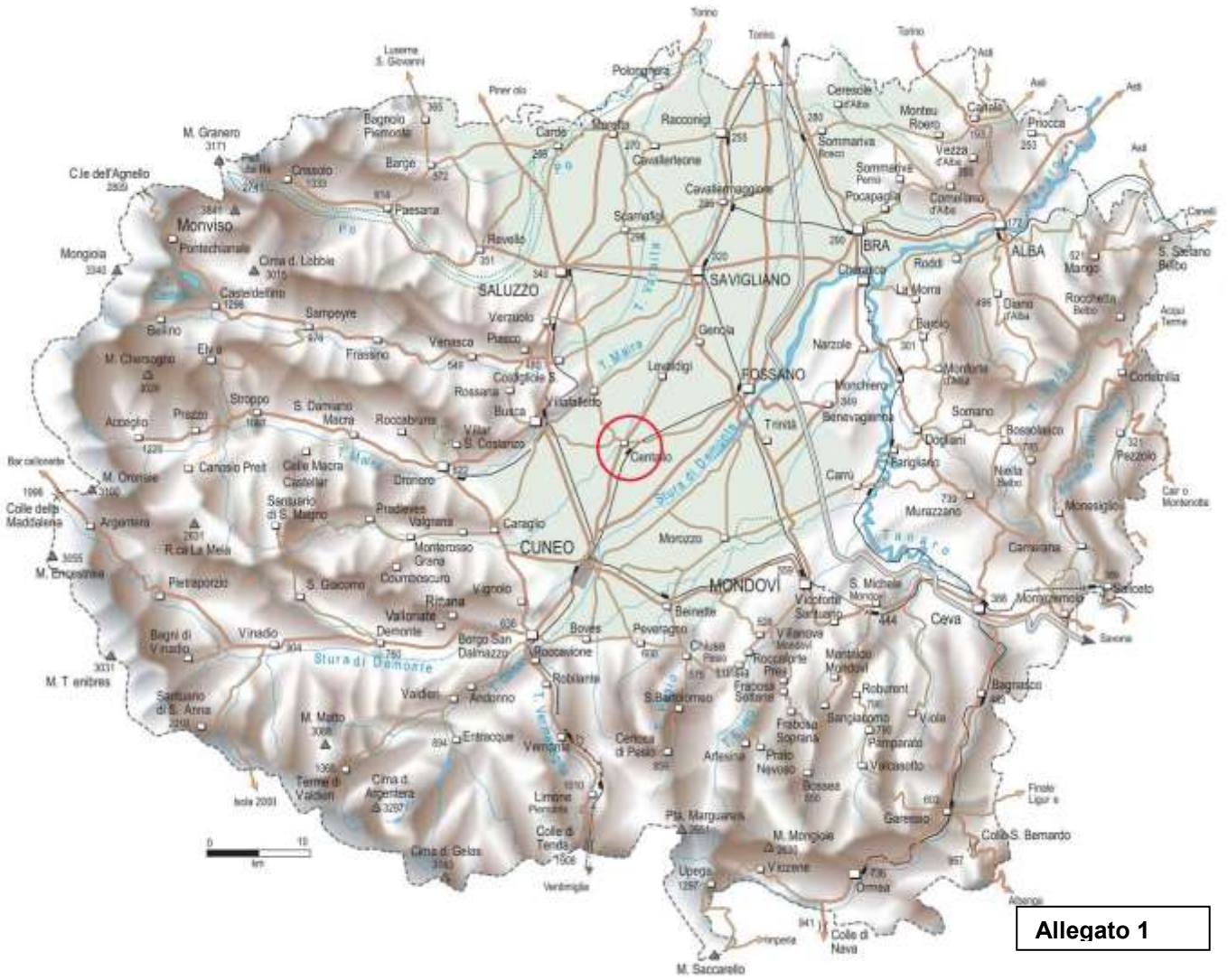
Si acquisisce il parere di non assoggettamento della presente variante a valutazione integrando le disposizioni di carattere normativo proposte per la variante al fini di perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica. Si precisa che per l'ambito 07PE08 si sono messi in atto tutti gli accorgimenti indicati evidenziando però che la zona non assume le caratteristiche di area boscata venendo meno quanto indicato in proposito.

ASL CN 1

Viene recepito il parere di non assoggettamento a V.A.S., valutando le indicazioni di carattere generale formulate che risultano soddisfatte in toto.

- ALLEGATI:

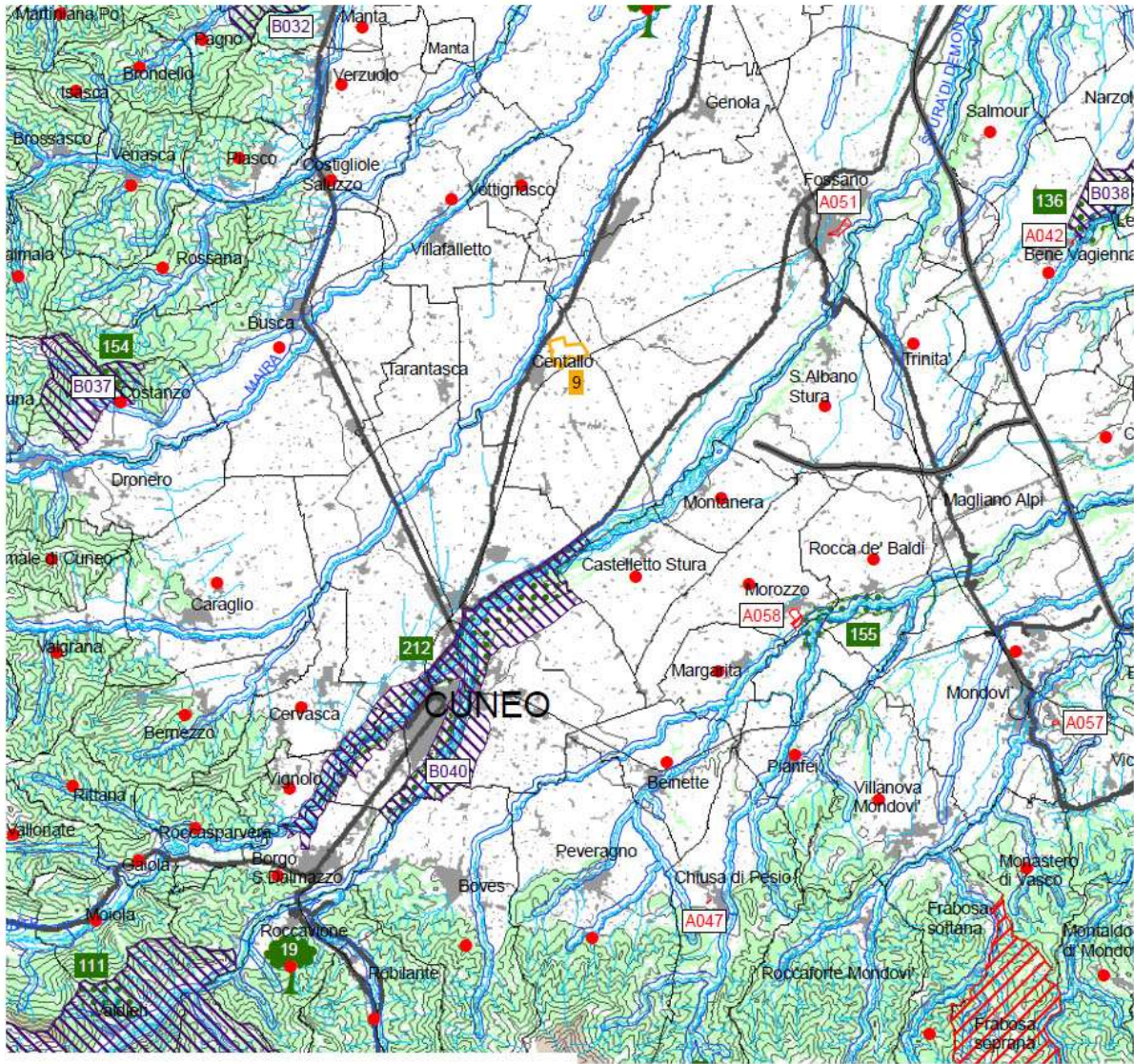
- 1 Inquadramento stradale /
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.7 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale 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










BENI PAESAGGISTICI



Immobili ed aree vincolate ai sensi degli artt. 136-157 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. *

-  Vincolo individuato ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)
-  Vincolo individuato ex artt. 136-157
-  Vincolo individuato ex artt. 136-157 (non rappresentabile graficamente)
-  Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)

Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04 e s.m.i. *

-  I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (lett. b) **
-  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 regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. c) **
-  Le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica (lett. d)
-  I ghiacciai e i circhi glaciali (lett. e)
-  I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (lett. f) (Dati Regione Piemonte – Settori Pianificazione e Gestione Aree Protette)
-  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 decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (lett. g) e confermati dalla L.R. 4/2009 (Dati Land Cover IPLA 2003) (Le rappresentazioni non comprendono le superfici forestali minori di 1 ha, non cartografabili alla scala di acquisizione della Land Cover)
-  Le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (lett. h)

Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, lett. c) del D Lgs 42/04 e s.m.i.

-  Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO (art. 33 delle N.d.A. PPR)
-  Tenimenti dell'Ordine Mauriziano (art. 33, c.7 delle N.d.A. PPR)

Note

*Dati in corso di verifica ai sensi della Convenzione art. 156 c. 2, D.lgs 14 gennaio 2004, n. 42

**Ai fini della leggibilità della carta, in relazione alla scala di rappresentazione, fermi restando gli elenchi di cui al R. D. 11 dicembre 1933 n. 1775, per l'inclusione degli elementi fluviali tra i beni paesaggistici le fasce rappresentate sono riferite all'idrografia considerata di classe principale sulla cartografia IGM 1:100.000

Vincoli individuati ex artt. 136-157 (DD.MM. 01/08/1985)

- B036 Conca di Castelmagno
- B037 I Ciciu

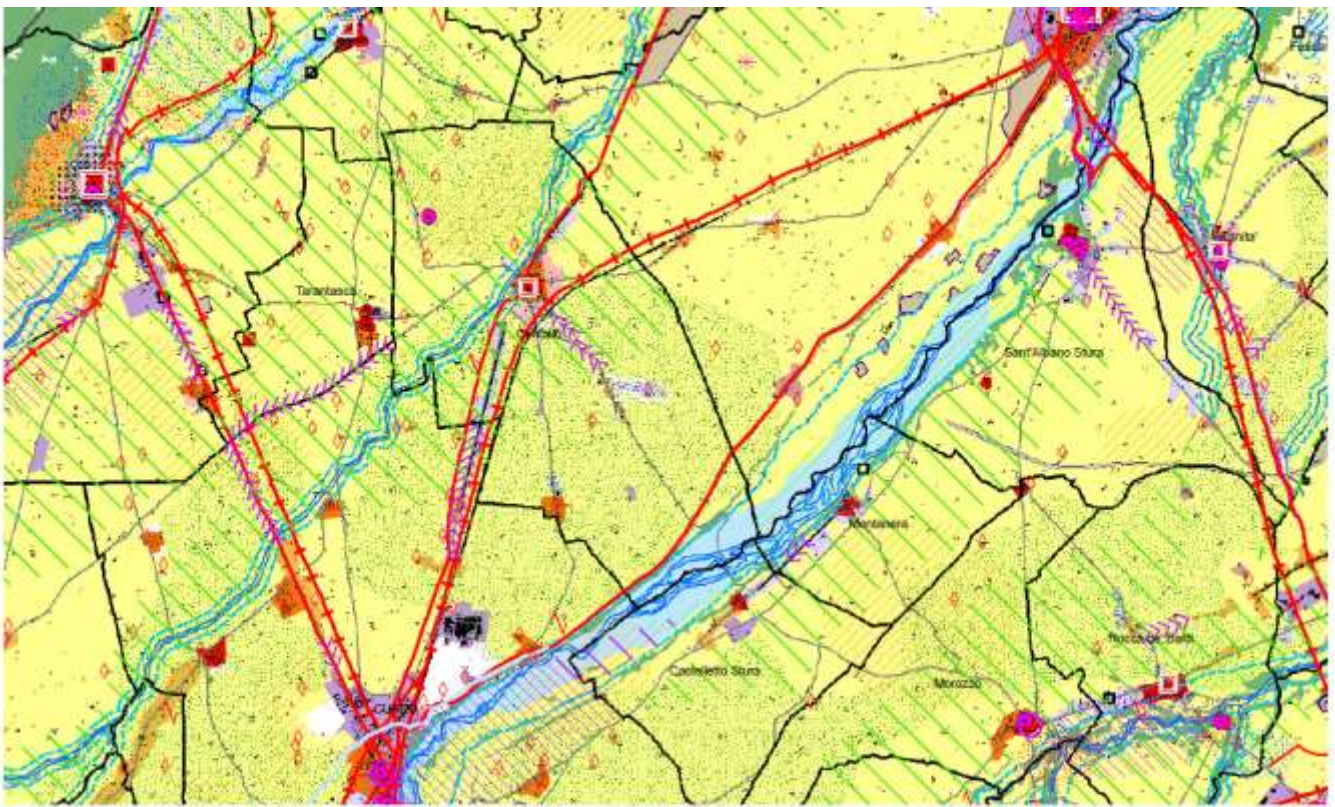
Alberi monumentali (L.R. 50/95 – elenco di cui alla D.G.R. n. 21-2254 del 27 febbraio 2006)

- 11 Demonte L'Olmo montano di Bergemolo D.G.R. 72-13581 del 4.10.2004

Parchi e riserve nazionali e regionali

- 111 R.N.S. Popolamento di Juniperus phoenicea di Rocca S. Giovanni-Saben
- 154 R.N.S. Ciciu del Villar

Allegato 3



COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti e sistemi naturalistici

- Aree di montagna (art. 13)
- Sistemi di valle e circoli montani e pedemontani (art. 13)
- Sistemi di circoli collinari (art. 21)
- Ghiaioni, rocce e masserelli (art. 12)
- Frazze fluviale Albergata (art. 14)
- Frazze fluviale interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Terreni a prevalente copertura boscosa (art. 16)
- Ceti di tenacia (art. 17)
- Elementi di specifico valore geomorfologico e naturalistico (senza un suo riferimento visivo, art. 17)
- Praterie (art. 18)
- Piscioccioli, sangaietti e fesse a protezione permanente (art. 18)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 18)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti e sistemi storico-territoriali

- Valeria storica e patrimonio ferroviario (art. 22)
- Rete viaria di età romana e medievale
- Rete viaria di età moderna e contemporanea
- Rete ferroviaria storica
- Torioni e castelli di 10-15 m (art. 24)
- Torio
- Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica (art. 24)
- Sistemi di insediamento storico-geografico rurale (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi (art. 25)
- Nuclei storici connessi agli usi agro-alvo-pastorali (art. 25)
- Sistemi di vite, vigna e garden stamati (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di balneazione (art. 28)
- Infrastrutture e attrezzature funzionali per le montagne (art. 28)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Fedi della regione (art. 23)
- Sistemi di fertirrigazione (art. 23)

Componenti e caratteri percettivi

- Elementi caratterizzati da rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Balneazione (art. 30)
- Fucoli del costruito (art. 30)
- Fucoli naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Aree protettive (art. 30)

Rilascianti visive tra insediamento e contesto (art. 31)

- Insediamenti tradizionali con forti punti storici o forti urbanismi costituiti da edifici compatte in rapporto con acque, boschi, colline
- Sistemi di nuclei costruiti di colline o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenze
- Insediamenti premoderni o di origine in emergenza rispetto a versanti collinari a morfologia prevalentemente boscosa o coltivata
- Bordi di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate e porte urbane
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (abitative, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32)

- Aree storiche collinari fondali e skyline
- Sistemi paesaggistici agricoli di particolare importanza tra aree coltivate e bordi boschi
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi, le siepi
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi, i vigneti
- Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali integri o di tracce di insediamenti agrari e delle relative infrastrutture storiche
- Sistemi rurali lunga linea con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle conche rurali

Luoghi ed elementi identitari (art. 31)

Componenti morfologico-insediative

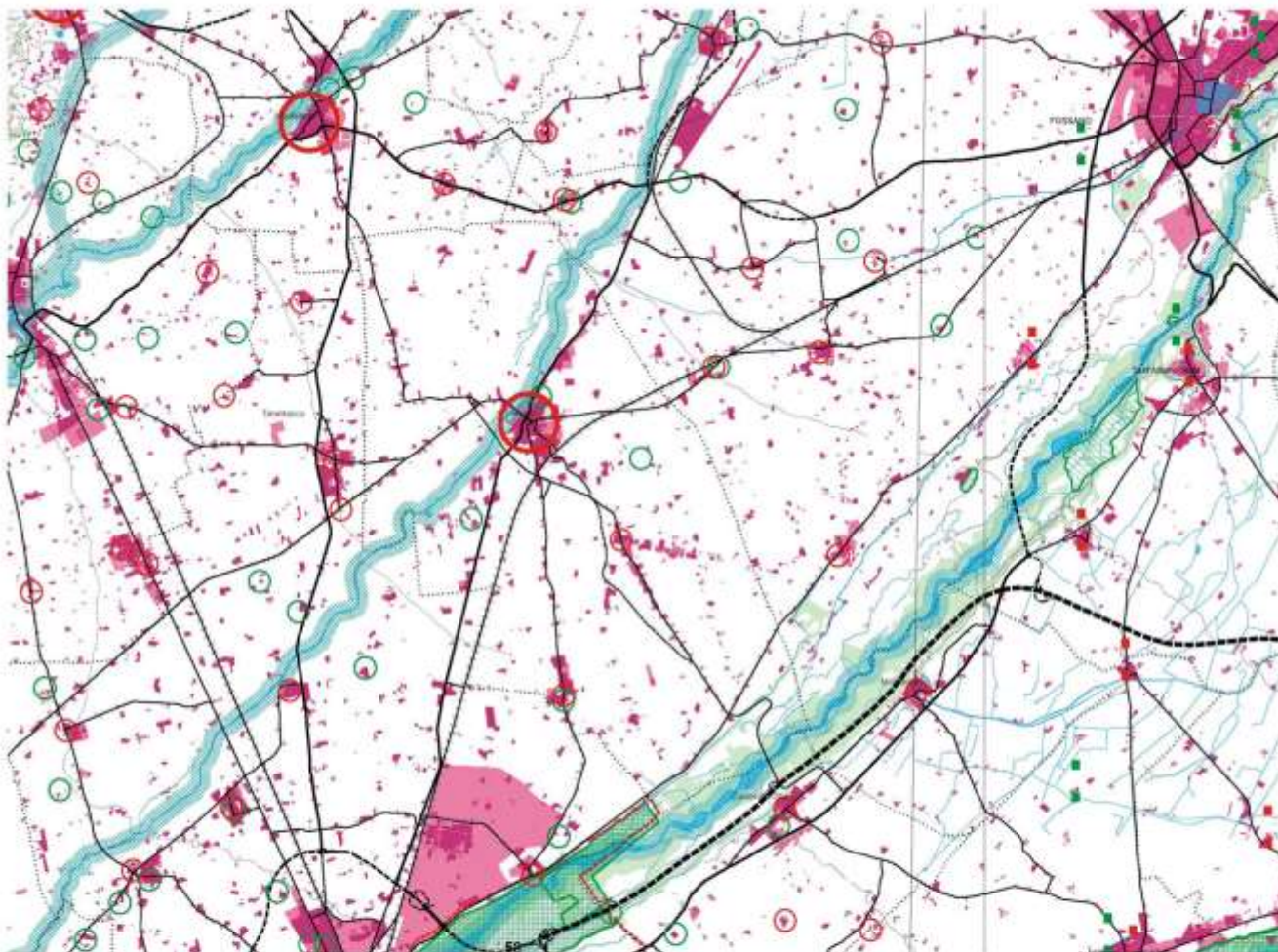
- Urbani consolidati da centri maggiori (art. 33) m.1
- Urbani consolidati da centri minori (art. 35) m.2
- Tessuti urbani estesi a centri (art. 33) m.3
- Tessuti disordinati suburbani (art. 33) m.4
- Insediamenti spazialmente organizzati (art. 33) m.5
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 35) m.6
- Aree a dispersione insediativa prevalentemente spazializzata (art. 35) m.7
- "Insediamenti" specializzati (art. 33) m.8
- Complessi infrastrutturali (art. 33) m.9
- Aree rurali di pianura o collina con edificato diffuso (art. 43) m.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.11
- Villaggi di montagna (art. 42) m.12
- Aree rurali di montagna o alta collina con edificato rado e disperso (art. 40) m.13
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.14
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.15
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.16
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.17
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.18
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.19
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.20
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.21
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.22
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.23
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.24
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.25
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.26
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.27
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.28
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.29
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.30
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.31
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.32
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.33
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.34
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.35
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.36
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.37
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.38
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.39
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.40
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.41
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.42
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.43
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.44
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.45
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.46
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.47
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.48
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.49
- Aree rurali di pianura con edificato rado (art. 42) m.50

Aree degradate, critiche e con detrazioni visive

- Elementi di criticità puntuali (art. 41)
- Elementi di criticità lineari (art. 41)

Base cartografica

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistemi idrografici
- Confini comunali
- Aree urbanizzate



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

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

2 - RETE ECOLOGICA

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

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

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

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

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

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

Interessate 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 San'ora del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Cigna del Villar
- D. Piano della Roncaglia
- E. castello di Gorzegno

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

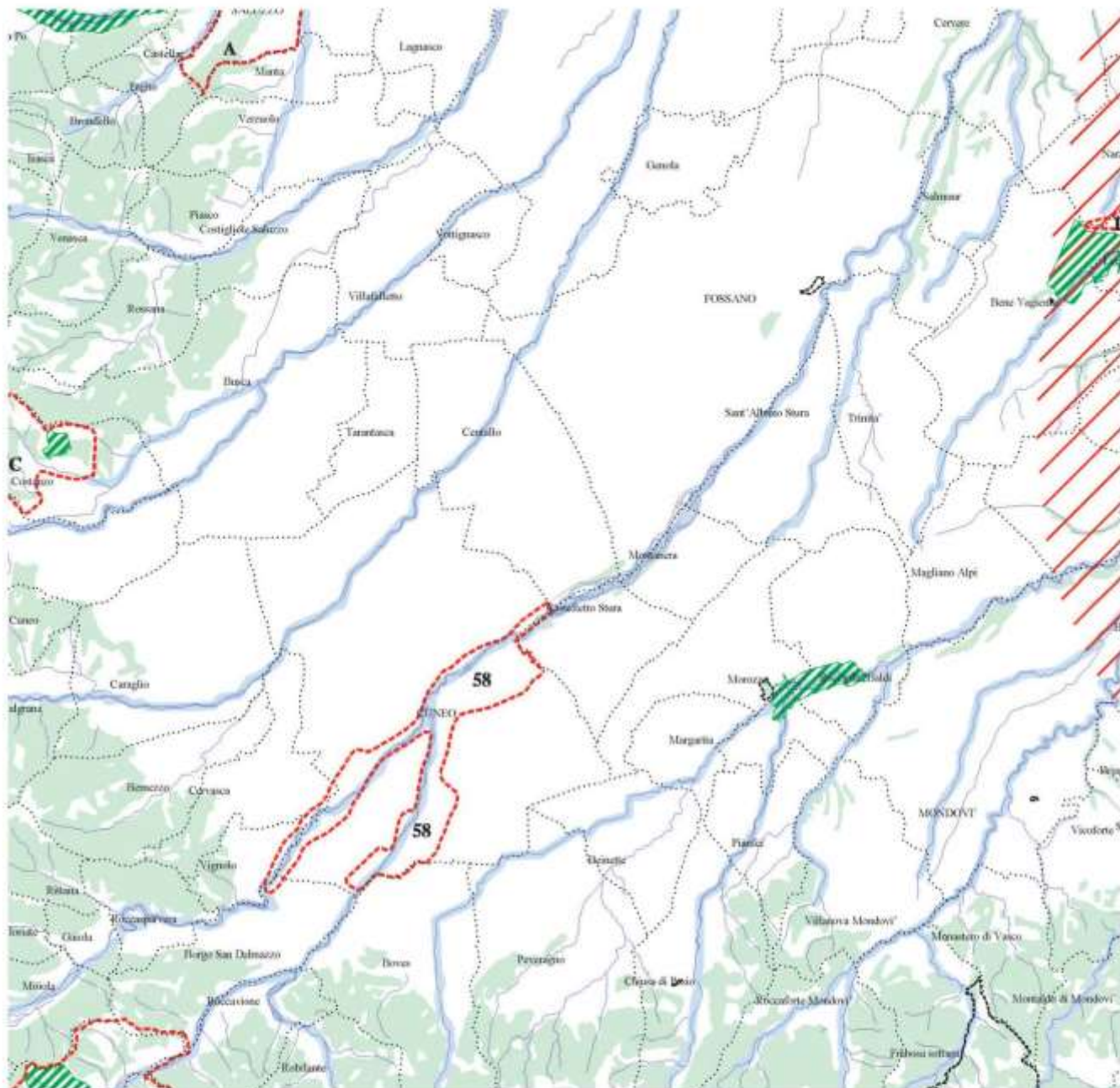
5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

Allegato 5



LEGENDA

- Area boscate
- Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
- Aree protette
- Circhi glaciali
- Aree al di sopra dei 1600 m

- Aree soggette a vincolo ex L. 1497/99
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali o/o Paesistici
- Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
- Rete idrografica
- Limiti comunali
- Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE

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

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

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

- 21. zona del massiccio del monte Ilveco
- 22. zona del gruppo del Morro e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 25. alta Valle Stura di Demonte
- 26. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Navà)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

- 39. area della tenuta ex Reale del centro storico di Polenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roci Cinesei
- 41. zona delle Casine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

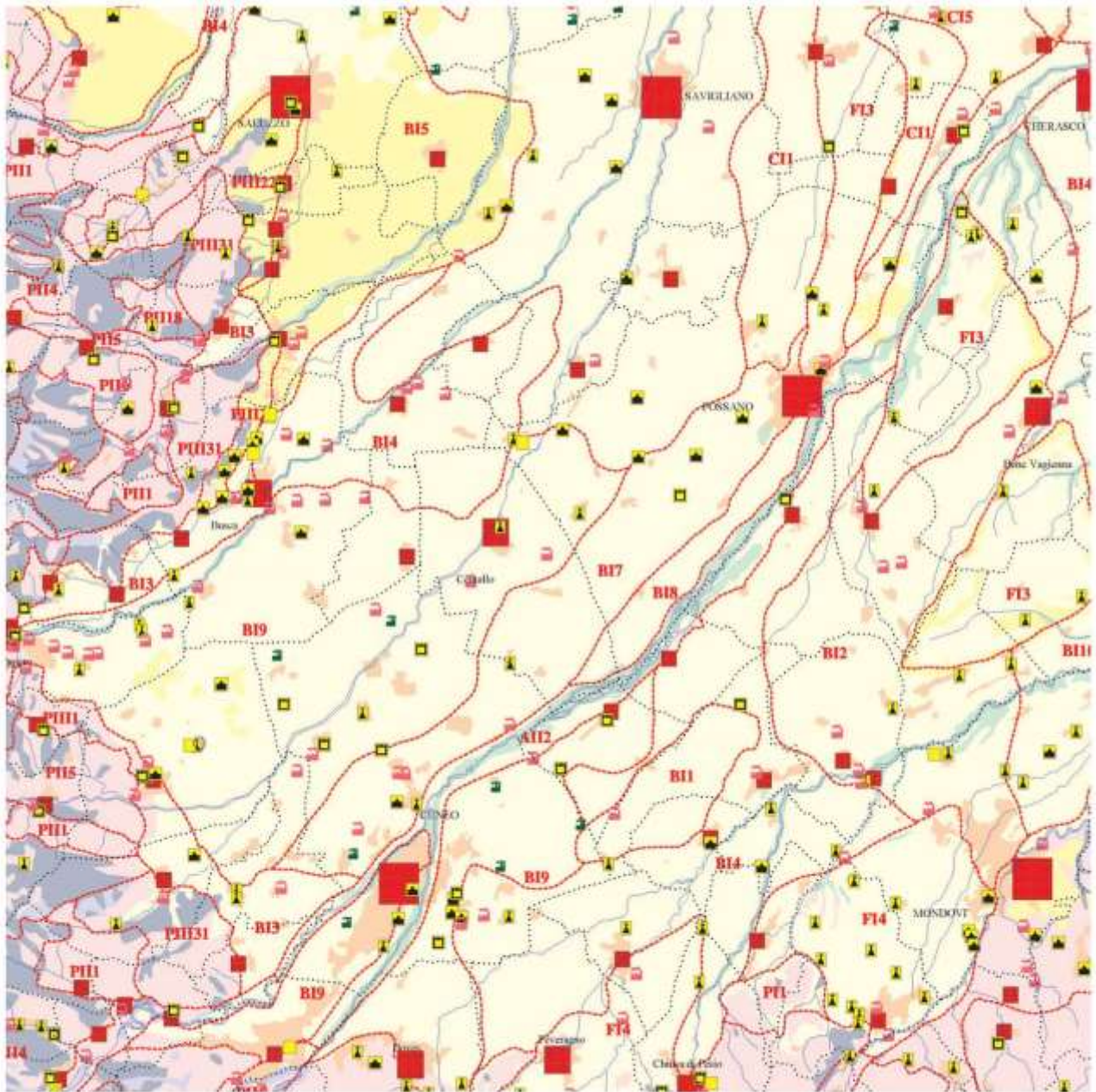
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Pendovra
- 58. Piano fluviale di Cervo

Altre aree:























- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Cisti del Villar
- D. Piana della Roscoglia
- E. castello di Gorzegno

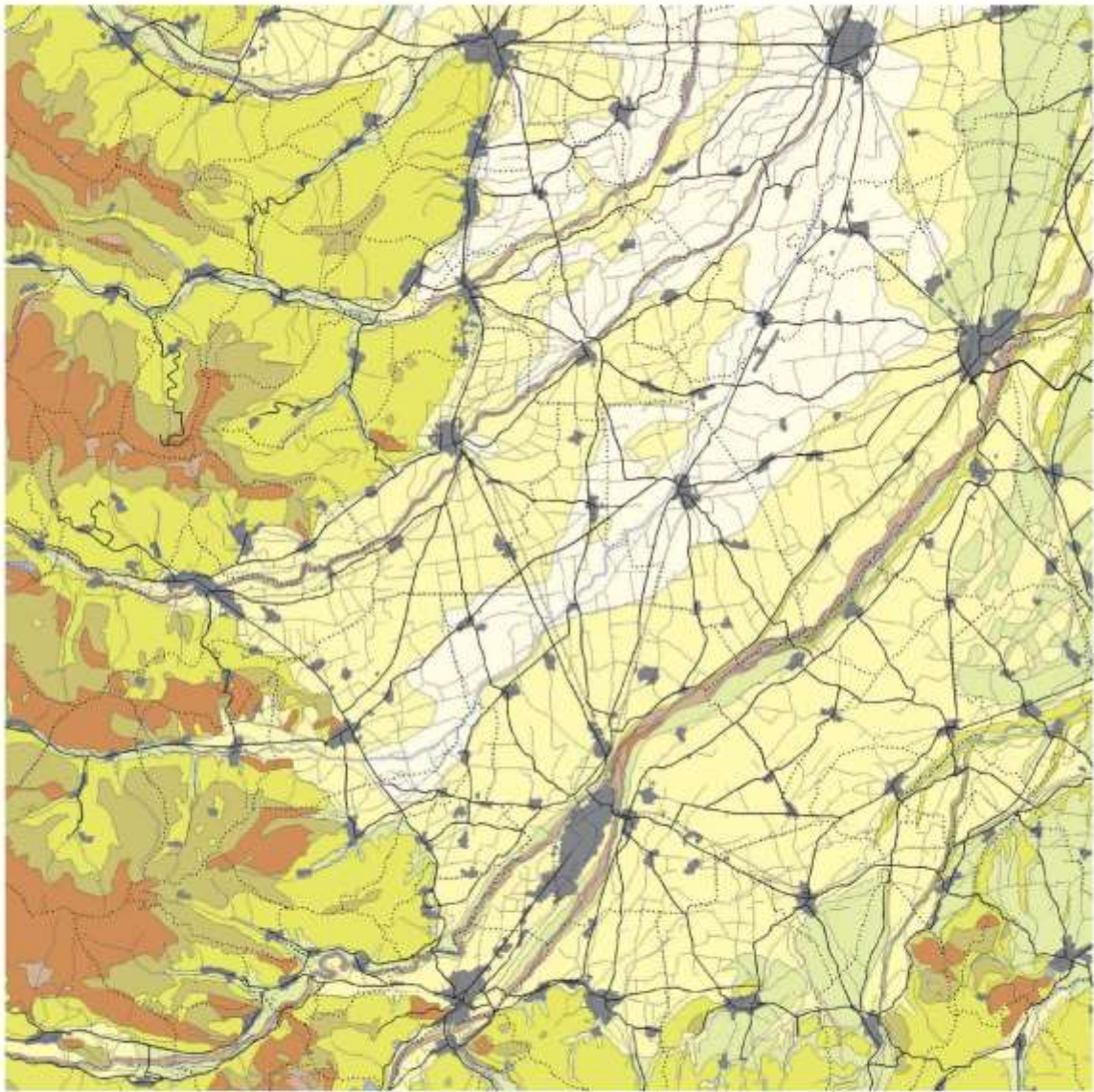
Allegato 6




















CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

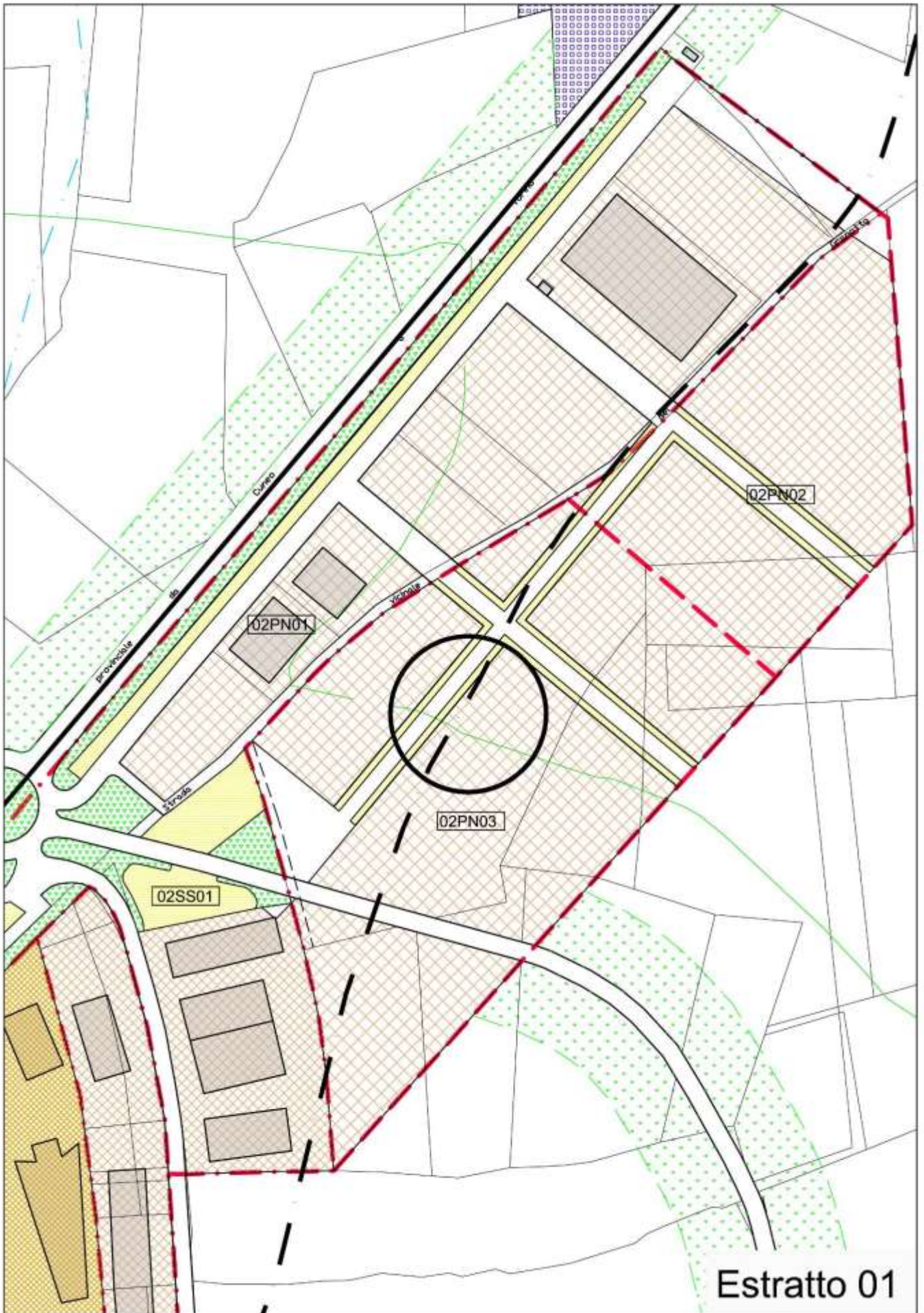
- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Ambienti insediativi urbani e rurali a dominante costruita |  | Beni religiosi |
|  | Ambienti insediativi rurali dei seminativi |  | Beni militari |
|  | Ambienti insediativi rurali delle colture specializzate |  | Beni civili |
|  | Ambienti insediativi rurali delle colture agricole marginali |  | Beni rurali |
|  | Ambienti a dominante forestale, localmente interessate da insediamenti rurali |  | Archeologia industriale |
|  | Ambienti non insediati naturali e seminaturali |  | Beni archeologici |
|  | Aree naturali e seminaturali in ambienti intensivi di pianura |  | Beni vincolati ai sensi della L. 1089/39 |
|  | Acque |  | Rete idrografica |
|  | Centri storici F1 |  | Paesaggi agrari e forestali: sovranità* |
|  | Centri storici F2 |  | Limiti comunali |
|  | Centri storici F3 e F4 |  | Limite provinciale |



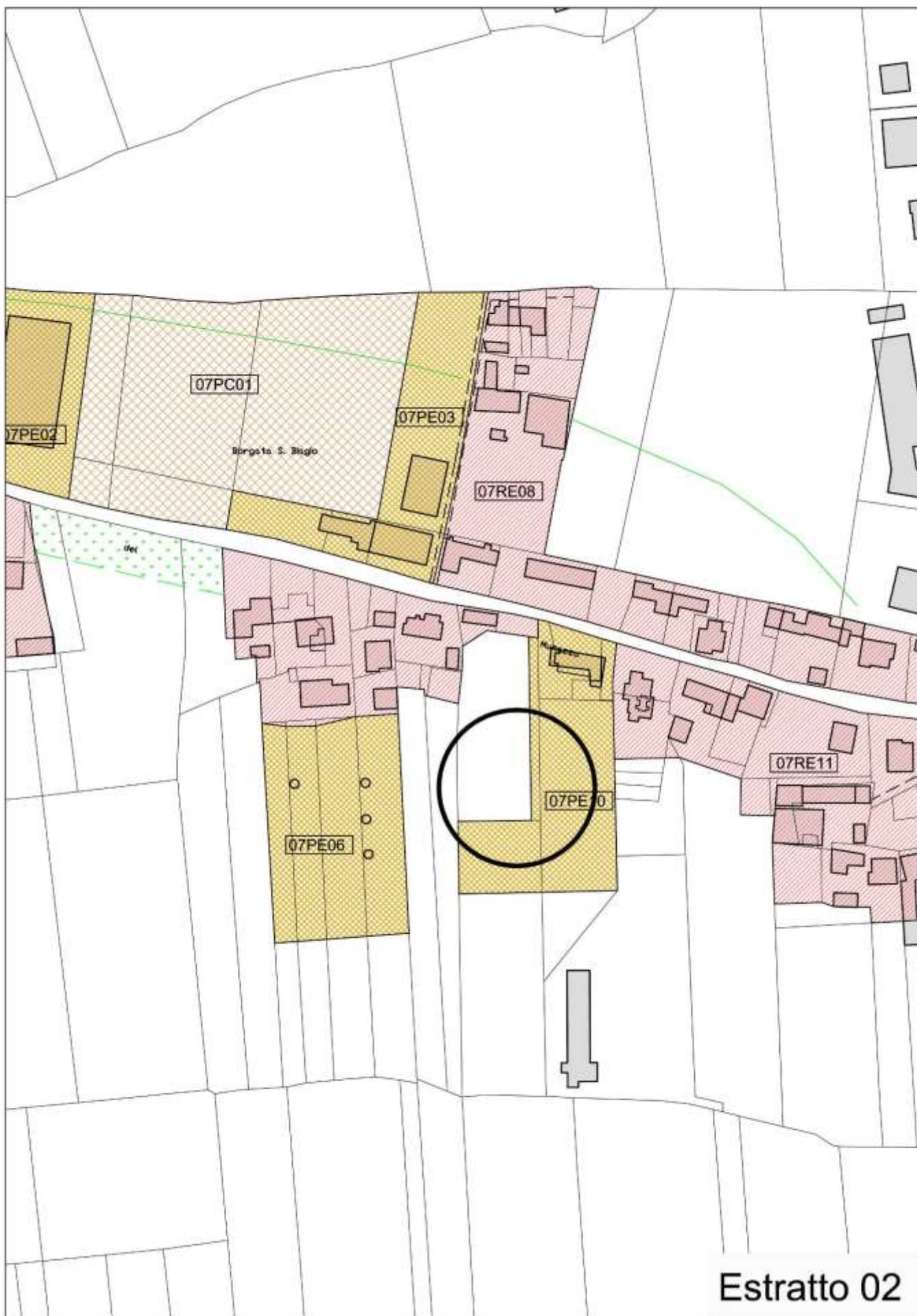
CAPACITA' D'USO DEI SUOLI
LEGENDA

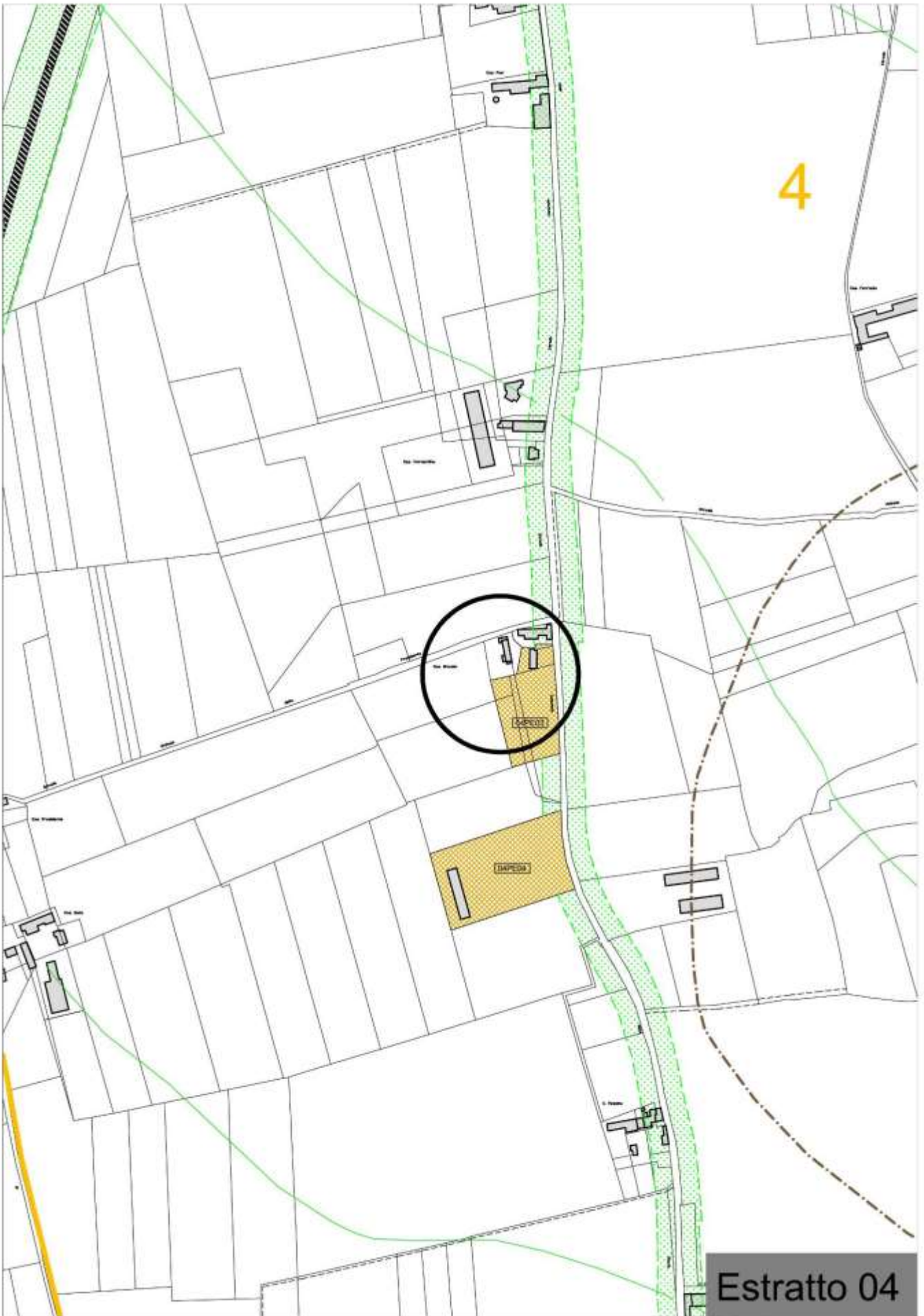
	Suoli di CLASSE I		Rete idrografica
	Suoli di CLASSE II		Autostrade
	Suoli di CLASSE III		Strade statali e provinciali
	Suoli di CLASSE IV		Strade comunali
	Suoli di CLASSE V		Ferrovie
	Suoli di CLASSE VI		Limiti comunali
	Suoli di CLASSE VII		Limite provinciale
	Suoli di CLASSE VIII		
	Acque		
	Aree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

allegato 9: estratti PRG vigente



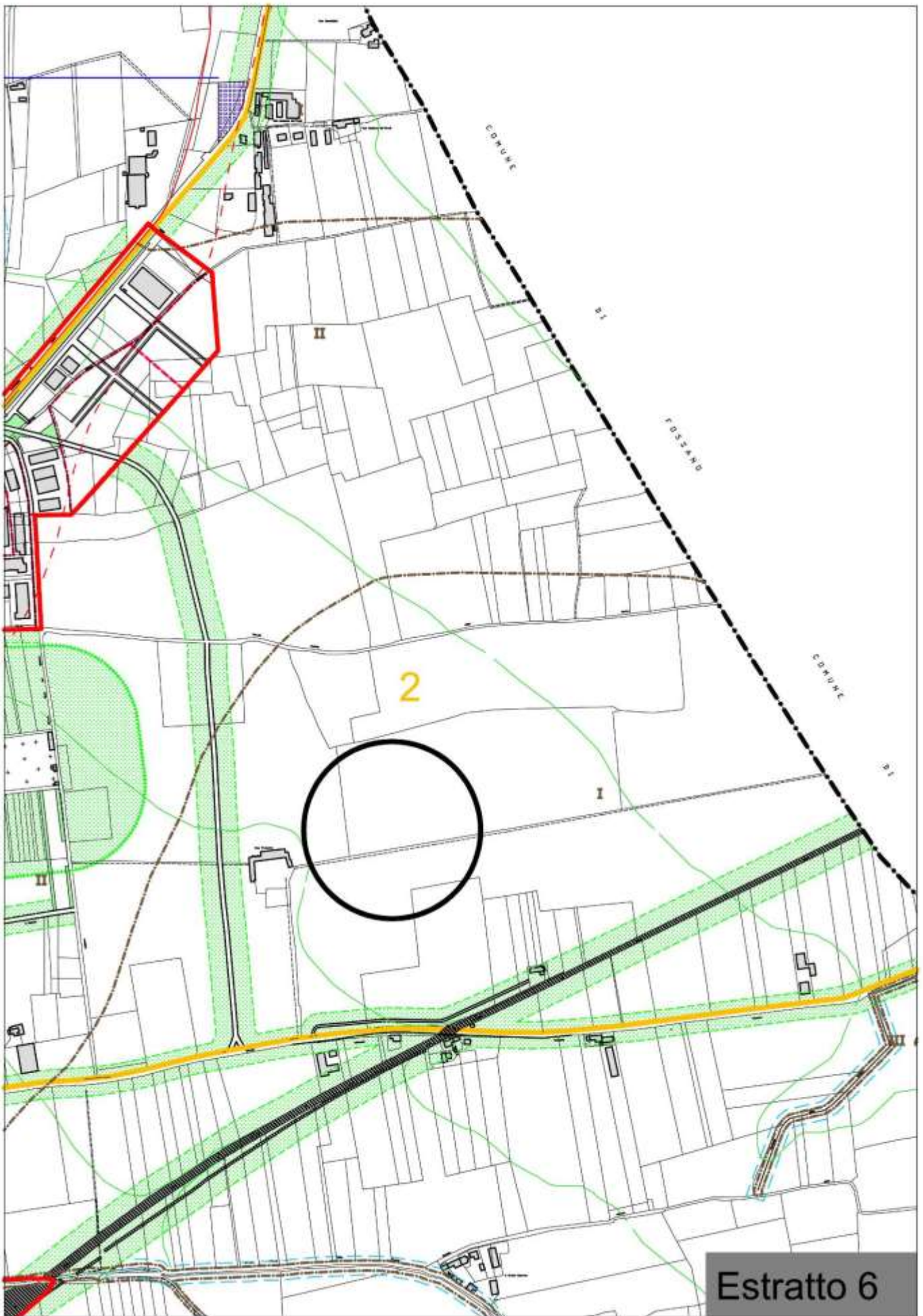
Estratto 01







Estratto 05

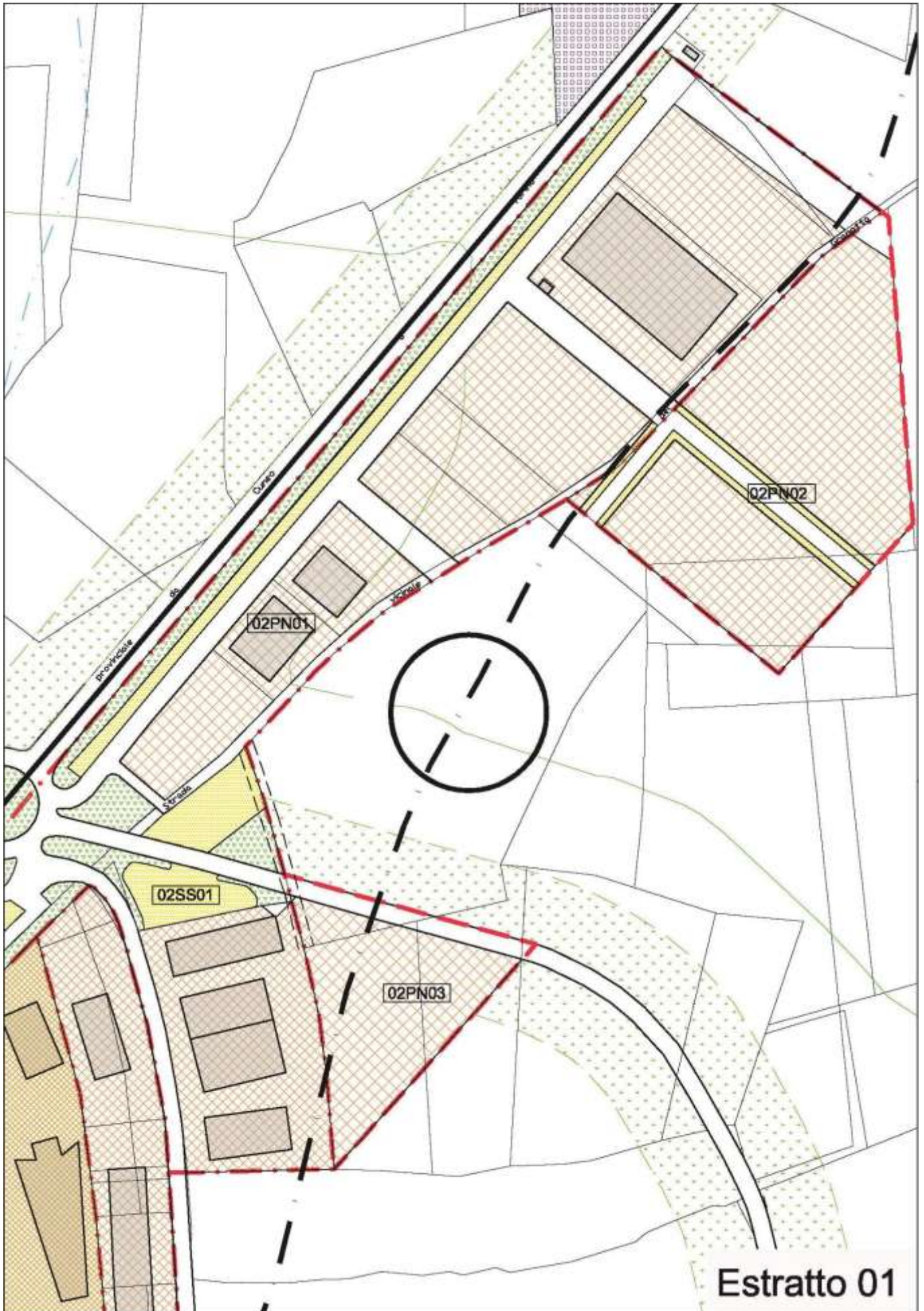


P.R.G. COMUNE DI CENTALLO		Norme di Attuazione		Schede dell'Area Normativa	
GENERALITA'		1. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		n. scheda 03	
		2. Di da mantenere allo stato di fatto			
		3. Documenti di P.R.G.: Tav. n. 4		Norme di Attuazione art. 21 pag. 41	
CAPACITA' INSEDIATIVA		4. Superficie Territoriale dell'Area: mq. 797.510		Superficie Fondiaria Edificabile: mq. ---	
		5. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva:		% ---	
		Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:			
6. Volume (4x5x38): mc. ---		7. Suolo occupato (4x5x39): mq. ---		8. Orizzontam. Prat.f.t. (4x5x40): mq. ---	
Capacità insediativa res.:		9. Esistente ab.: 6.053		10. Prevista ab.: ---	
		11. Totale ab.: 6.100			
Consistenza fabbricativa:		12. Esistente mc.: 666.135		13. Prevista mc.: ---	
		14. Totale mc.: 666.135			
15. Zona Territoriale omogenea (D.M. n. 1444/68 art. 2):				B	
D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO					
16. COERENTE: 70% ^{pl} r: Residenza di tipo generale Usi abitativi					
^{pl} s: Servizi di interesse pubblico locale : Istruzione, Interesse Comune, Parcheggi, Verde, gioco e sport					
17. COMPATIBILE: 30% pi pas pam ^{pl} pal pe: Attività prod. sett. secondario di tipo: Artigianale di servizio, compatibile col contesto, non nocive, non rumorose né moleste					
^{pl} td ^{pl} tc ^{pl} tr ^{pl} tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Amm. dir. Commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezz. ricettive e ricreative					
I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO					
^{pl} 18. Manutenzione ordinaria		^{pl} 24. Demolizione senza ric. o sost.		^{pl} 31. Ricomposizione volum. amb.	
^{pl} 19. Manutenzione straordinaria		^{pl} 25. Demolizione con ricostruzione		^{pl} 32. Riqualificazione formale amb.	
^{pl} 20. Restauro e risan. cons.		26. Demolizione con sostituzione			
^{pl} 21. Ristrutturazione ed. tipo A		^{pl} 27. Ampliamento planimetr. f.t.		33. Intervento coordinato	
^{pl} 22. Ristrutturazione ed. tipo B		^{pl} 28. Sopraelevazione		34. Allineamenti	
		29. Completamento insediativo		35. Facciate	
23. Ristrutturazione urbanistica		30. Nuovo impianto		36. Luogo	
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA					
37. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: per ampliamento volumi esistenti mc./mq. 1,00					
38. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: prevista dai PEC già approvati vigenti e confermati mc./mq.: 03RE09=1,20 03RE08=1,20/0,60 03RE09=1,10 03RE10=0,60 03RE18=0,60 03RE20=0,60 03RE24=0,50 05RE08=1,20					
39. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 50					
40. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ---					
41. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50		42. Piani fuori terra ammissibili: n. 3			
43. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% esist.		44. Superficie residenziale alloggi: ---			
45. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza		46. Distanza dai confini: m. 5,00			
Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO					
47. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:					
^{pl} confermato allo stato in atto		compatibile con le preesistenze		conforme agli usi previsti	
48. CARATTERI FUNZIONALI					
Edifici abitativi ^{pl} unifamiliari ^{pl} bifamiliari ^{pl} plurifamiliari ^{pl} att. direzionali ^{pl} servizi pubbl. ^{pl} Aree tipol. compl.					
Edifici per att. sett. primario secondario ^{pl} terziario Aree tipol. compl.					
49. CARATTERI FORMALI E MATERIALI					
Luogo Preesistenze ed intorno Prog. storico Prog. urbano Uso tipologie tradizion. Uso materiali tradizion.					
CONDIZIONI					
50. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico:				* art. 5	
51. Dotazione unitaria di spazi d'uso pubblico:				---	
52. Strumento Urbanistico Esecutivo				---	
53. Convenzionamento:				---	
VINCOLI		1.1 1.2 1.3 2.1 ^{pl} 2.2 2.3 2.4 ^{pl} 3.1 3.2 3.3			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI					

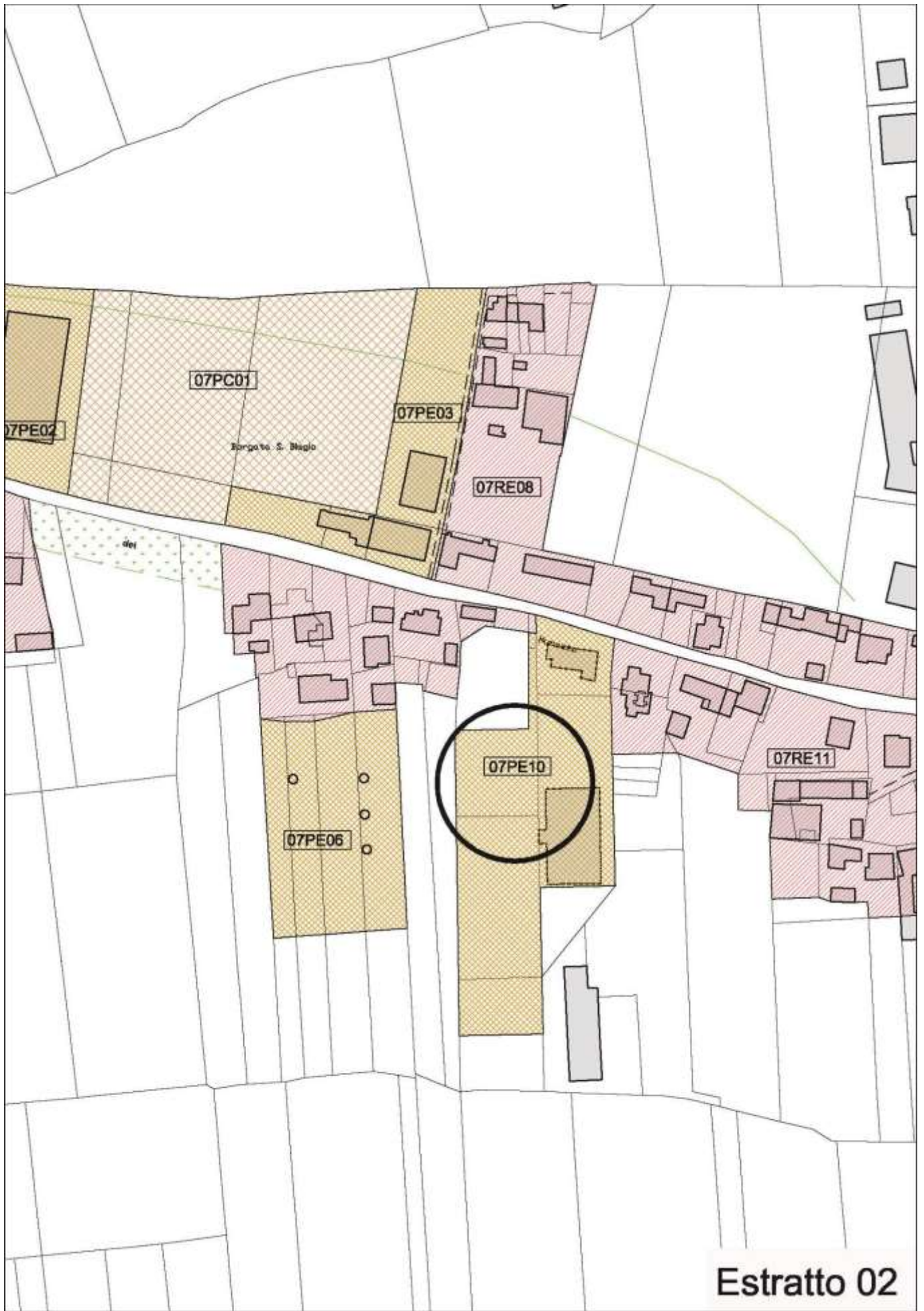
P.R.G. COMUNE DI CENTALLO		Norme di Attuazione	Schede dell'Area Normativa
GENERALITA'	1. AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI 2. Esistenti 3. Documenti di P.R.G.: Tav. n. 4	Norme di Attuazione art. 30 pag. 70	n. scheda 18 PE
CAPACITA' INSEDIATIVA			
4. Superficie Territoriale dell'Area: mq. 323.857	Superficie Fondiaria Edificabile:		mq. 32.386
5. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva:			% 10
Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:			
6. Volume (4x5x38): mc. ---	7. Suolo occupato (4x5x39): mq. 16.192	8. Orizzontam. Prat.f.t. (4x5x40): mq. ---	
Capacità insediativa res.:	9. Esistente ab.: -- (P)	10. Prevista ab.: 33 (P)	11. Totale ab.: 33 (P)
Consistenza fabbricativa:	12. Esistente mq.: 136.327	13. Prevista mq.: 16.192	14. Totale mq.: 151.519
15. Zona Territoriale omogenea (D.M. n. 1444/68 art. 2):			D
D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO			
16. COERENTE: 70%	[¶] pi [¶] pas [¶] pam [¶] pal:	Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale; artigianale di prod. piccolo locale e di servizio	
	[¶] r:	Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode	
	[¶] td:	Attività amministrative e direzionali: connesse	
	[¶] ss st:	Servizi ed attrezzature funzionali agli insediam. produttivi e commerciali	
17. COMPATIBILE: 30%	[¶] tc tr tg:	Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: commercio	
	[¶] g:	Servizi e attrezzature di interesse pubblico generale	
I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO			
[¶] 18. Manutenzione ordinaria	[¶] 24. Demolizione senza ric. o sost.	31. Ricomposizione volum. amb.	
[¶] 19. Manutenzione straordinaria	25. Demolizione con ricostruzione	32. Riqualificazione formale amb.	
[¶] 20. Restauro e risan. cons.	26. Demolizione con sostituzione		
[¶] 21. Ristrutturazione ed. tipo A	[¶] 27. Ampliamento planimetr. f.t.	33. Intervento coordinato	
[¶] 22. Ristrutturazione ed. tipo B	[¶] 28. Sopraelevazione	34. Allineamenti	
	29. Completamento insediativo	35. Facciate	
23. Ristrutturazione urbanistica	30. Nuovo impianto	36. Luogo	
	27 28 aziende esistenti		
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA			
37. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile:			mc./mq. ---
38. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile:			mc./mq. ---
39. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile:			%: 50
40. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile:			mq./mq. ---
41. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,00	42. Piani fuori terra ammissibili: n. --		
43. Ampliamento volumetrico ammesso: 50 % esist.	44. Superficie residenziale alloggi: mq. 200: n. 2/az		
45. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza	46. Distanza dai confini: m. 5,00		
Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO			
47. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:			
confermato allo stato in atto	[¶] compatibile con le preesistenze	conforme agli usi previsti	
48. CARATTERI FUNZIONALI			
Edifici abitativi [¶] unifamiliari bifamiliari plurifamiliari	[¶] att. direzionali	[¶] servizi pubbl.	[¶] Aree tipol. compl.
Edifici per att. sett. primario	[¶] secondario	[¶] terziario < mq. 400	[¶] Aree tipol. compl.
49. CARATTERI FORMALI E MATERIALI			
Luogo	Preesistenze ed intorno	Prog. storico	Prog. urbano
		Uso tipologie tradizion.	Uso materiali tradizion.
CONDIZIONI			
50. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: 10% sup. fond. - 100% sup. lorda pav. insed. comm.dir.	*		art. 5
51. Dotazione unitaria di spazi d'uso pubblico:	---		
52. Strumento Urbanistico Esecutivo	---		
53. Convenzionamento:	---		
VINCOLI	1.1 1.2 [¶] 1.3 2.1 [¶] 2.2 [¶] 2.3 [¶] 2.4 [¶] 3.1 [¶] 3.2 3.3		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI			

P.R.G. COMUNE DI CENTALLO		Norme di Attuazione		Schede dell'Area Normativa																									
GENERALITA'		1. AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI		n. scheda 20																									
		2. Di nuovo impianto																											
		3. Documenti di P.R.G.: Tav. n. 4		Norme di Attuazione art. 32 pag. 76																									
				PN																									
CAPACITA' INSEDIATIVA																													
4. Superficie Territoriale dell'Area: mq. 124.693		Superficie Fondiaria Edificabile:		mq. 83.920																									
5. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva:				% 67																									
Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:																													
6. Volume (4x5x38): mc. ---		7. Suolo occupato (4x5x39): mq. 41.960		8. Orizzontam. Prat.ft. (4x5x40): mq. ---																									
Capacità insediativa res.:		9. Esistente ab.: -- (P)		10. Prevista ab.: 33 (P)																									
Consistenza fabbricativa:		12. Esistente mq.: ---		13. Prevista mq.: 41.960																									
				14. Totale mq.: 41.960																									
15. Zona Territoriale omogenea (D.M. n. 1444/68 art. 2):																													
D																													
D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO																													
16. COERENTE: 70%																													
<table border="0"> <tr> <td> * pi</td> <td> * pas</td> <td> * pam</td> <td> * pal:</td> <td colspan="2">Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale e artigianale a livello sup. e att. artigianali di prod. piccolo locale e di servizio</td> </tr> <tr> <td> * td:</td> <td colspan="5">Att. prod. Sett. terziario e direz. tipo: amm. dir. connesse con aziende</td> </tr> <tr> <td> * r:</td> <td colspan="5">Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode</td> </tr> <tr> <td> * ss</td> <td> * st:</td> <td colspan="4">Servizi ed attrezzature funzionali agli insediam. produttivi e commerciali</td> </tr> </table>						* pi	* pas	* pam	* pal:	Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale e artigianale a livello sup. e att. artigianali di prod. piccolo locale e di servizio		* td:	Att. prod. Sett. terziario e direz. tipo: amm. dir. connesse con aziende					* r:	Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode					* ss	* st:	Servizi ed attrezzature funzionali agli insediam. produttivi e commerciali			
* pi	* pas	* pam	* pal:	Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale e artigianale a livello sup. e att. artigianali di prod. piccolo locale e di servizio																									
* td:	Att. prod. Sett. terziario e direz. tipo: amm. dir. connesse con aziende																												
* r:	Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode																												
* ss	* st:	Servizi ed attrezzature funzionali agli insediam. produttivi e commerciali																											
17. COMPATIBILE: 30%																													
<table border="0"> <tr> <td> * tc</td> <td> * tr:</td> <td colspan="4">Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: commerciali connessi; bar mense</td> </tr> <tr> <td> * s:</td> <td colspan="5">Servizi e pubblici di interesse locale</td> </tr> <tr> <td> * g:</td> <td colspan="5">Servizi e attrezzature di interesse pubblico generale</td> </tr> </table>						* tc	* tr:	Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: commerciali connessi; bar mense				* s:	Servizi e pubblici di interesse locale					* g:	Servizi e attrezzature di interesse pubblico generale										
* tc	* tr:	Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: commerciali connessi; bar mense																											
* s:	Servizi e pubblici di interesse locale																												
* g:	Servizi e attrezzature di interesse pubblico generale																												
I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO																													
18. Manutenzione ordinaria		24. Demolizione senza ric. o sost.		31. Ricomposizione volum. amb.																									
19. Manutenzione straordinaria		25. Demolizione con ricostruzione		32. Riqualficazione formale amb.																									
20. Restauro e risan. cons.		26. Demolizione con sostituzione																											
21. Ristrutturazione ed. tipo A		27. Ampliamento planimetr. f.t.		33. Intervento coordinato																									
22. Ristrutturazione ed. tipo B		28. Sopraelevazione		34. Allineamenti																									
		29. Completamento insediativo		35. Facciate																									
23. Ristrutturazione urbanistica		* 30. Nuovo impianto		36. Luogo																									
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA																													
37. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile:				mc./mq. ---																									
38. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile:				mc./mq. ---																									
39. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile:				%: 50																									
40. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile:				mq./mq. 0,30																									
41. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,00		42. Piani fuori terra ammissibili: n. --																											
43. Ampliamento volumetrico ammesso: -- % esist.		44. Superficie residenziale alloggi: mq. 200: n. 2/az.																											
45. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o confront. o aderenza		46. Distanza dai confini: m. 5,00 o ½ ribaltamento																											
Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO																													
47. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:																													
confermato allo stato in atto		compatibile con le preesistenze		* conforme agli usi previsti																									
48. CARATTERI FUNZIONALI																													
Edifici abitativi * unifamiliari bifamiliari plurifamiliari * att. direzionali * servizi pubbl. * Aree tipol. compl.																													
Edifici per att. sett. primario * secondario * terziario in 02PN01 ristoranti mense bar * Aree tipol. compl.																													
49. CARATTERI FORMALI E MATERIALI																													
Luogo Preesistenze ed intorno Prog. storico * Prog. urbano Uso tipologie tradizion. Uso materiali tradizion.																													
CONDIZIONI																													
50. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: 10% sup. fond. - 100% sup. lorda pav. insed. comm. dir.				* art. 5																									
51. Dotazione unitaria di spazi d'uso pubblico:				---																									
52. Strumento Urbanistico Esecutivo				*																									
53. Convenzionamento:				---																									
VINCOLI 1.1 1.2 * 1.3 2.1 * 2.2 2.3 * 2.4 * 3.1 * 3.2 3.3																													
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI In 04PN04, 04PN05 attività espositive commerciali																													

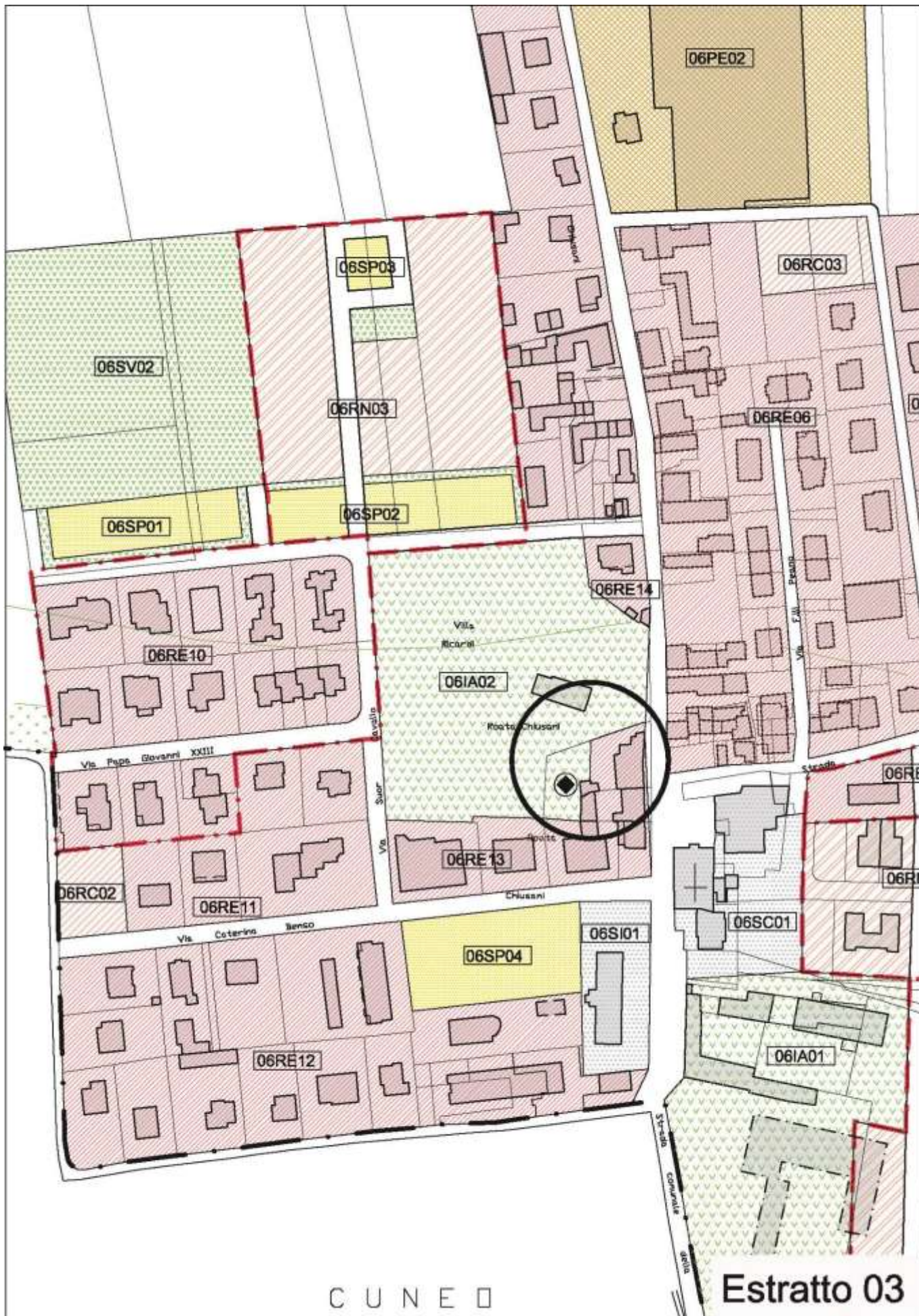
allegato 10: estratti PRG variato

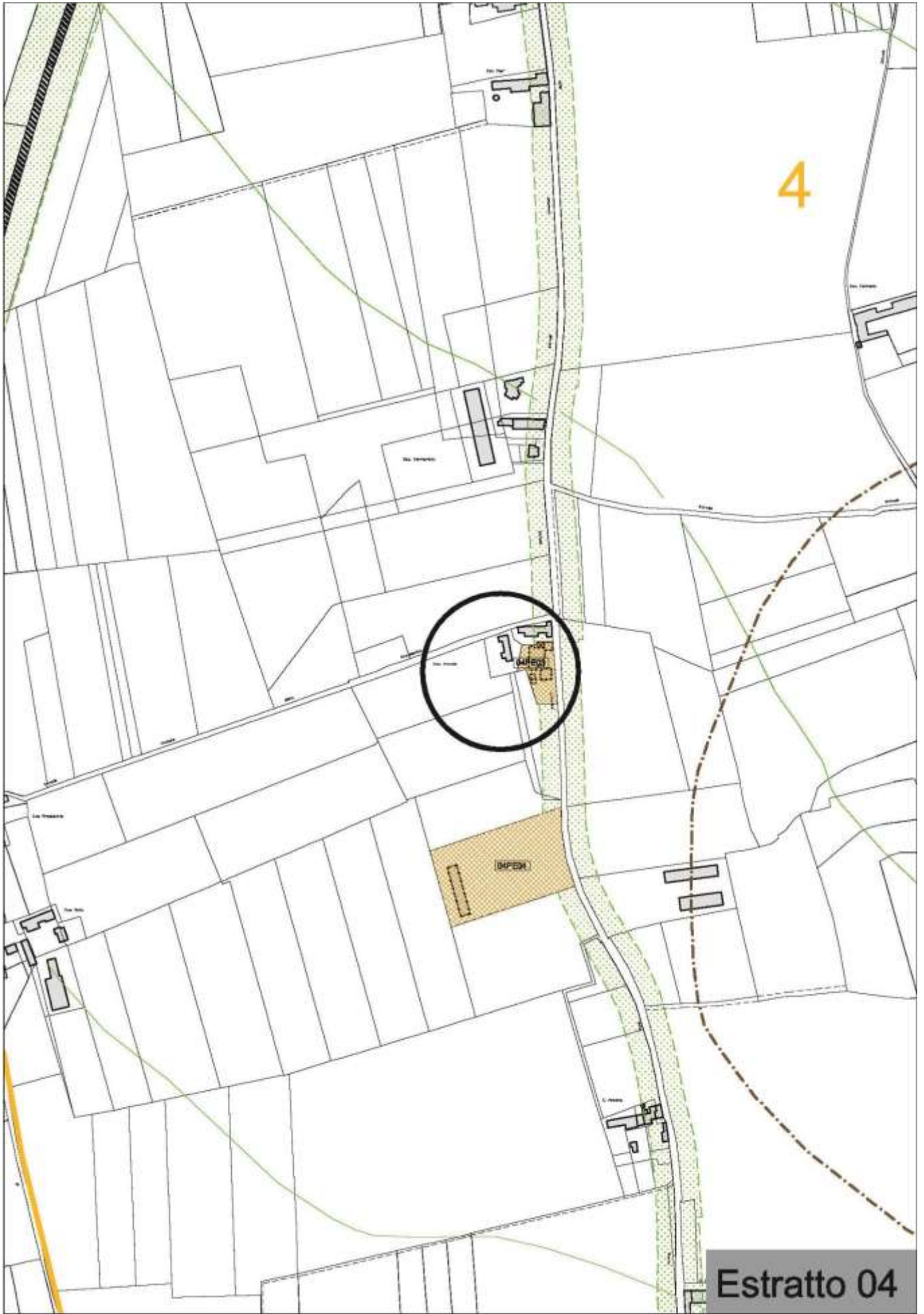


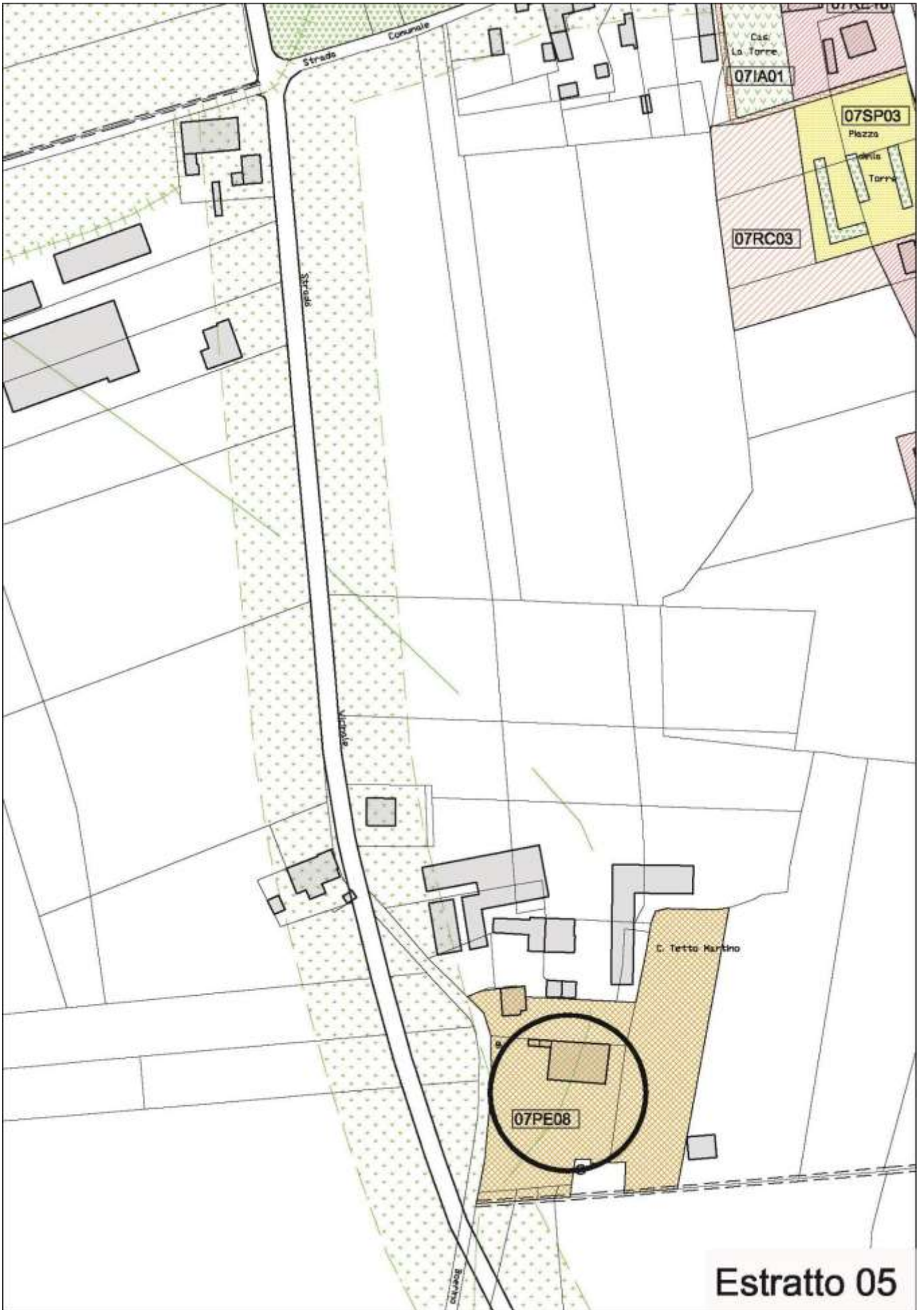
Estratto 01



Estratto 02







Estratto 05



P.R.G. COMUNE DI CENTALLO		Norme di Attuazione		Schede dell'Area Normativa	
GENERALITA'		1. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI		n. scheda 03	
		2. Di da mantenere allo stato di fatto			
		3. Documenti di P.R.G.: Tav. n. 4		Norme di Attuazione art. 21 pag. 41	
CAPACITA' INSEDIATIVA		4. Superficie Territoriale dell'Area: mq. 797.510		Superficie Fondiaria Edificabile: mq. ---	
		5. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva:		% ---	
		Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:			
6. Volume (4x5x38): mc. ---		7. Suolo occupato (4x5x39): mq. ---		8. Orizzontam. Prat.f.t. (4x5x40): mq. ---	
Capacità insediativa res.:		9. Esistente ab.: 6.053		10. Prevista ab.: ---	
				11. Totale ab.: 6.100	
Consistenza fabbricativa:		12. Esistente mc.: 666.135		13. Prevista mc.: ---	
				14. Totale mc.: 666.135	
15. Zona Territoriale omogenea (D.M. n. 1444/68 art. 2):				B	
D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO		16. COERENTE: 70%		I ^{pl} r: Residenza di tipo generale Usi abitativi	
				I ^{pl} s: Servizi di interesse pubblico locale : Istruzione, Interesse Comune, Parcheggi, Verde, gioco e sport	
17. COMPATIBILE: 30%		I pi I pas I pam I ^{pl} pal I pe:		Attività prod. sett. secondario di tipo: Artigianale di servizio, compatibile col contesto, non nocive, non rumorose né moleste	
		I ^{pl} td I ^{pl} tc I ^{pl} tr I ^{pl} tg :		Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Amm. dir. Commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezz. ricettive e ricreative	
I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO		I ^{pl} 18. Manutenzione ordinaria		I ^{pl} 24. Demolizione senza ric. o sost.	
		I ^{pl} 19. Manutenzione straordinaria		I ^{pl} 25. Demolizione con ricostruzione	
		I ^{pl} 20. Restauro e risan. cons.		I 26. Demolizione con sostituzione	
		I ^{pl} 21. Ristrutturazione ed. tipo A		I ^{pl} 27. Ampliamento planimetr. f.t.	
		I ^{pl} 22. Ristrutturazione ed. tipo B		I ^{pl} 28. Sopraelevazione	
		I 23. Ristrutturazione urbanistica		I ^{pl} 29. Completamento insediativo	
				I 30. Nuovo impianto	
				I ^{pl} 31. Ricomposizione volum. amb.	
				I ^{pl} 32. Riqualificazione formale amb.	
				I 33. Intervento coordinato	
				I 34. Allineamenti	
				I 35. Facciate	
				I 36. Luogo	
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA		37. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: per ampliamento volumi esistenti		mc./mq. 1,00	
		38. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: prevista dai PEC già approvati vigenti e confermati		mc./mq.:	
		03RE09=1,20 03RE08=1,20/0,60 03RE09=1,10 03RE10=0,60 03RE18=0,60 03RE20=0,60 03RE24=0,50 05RE08=1,20			
		39. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile:		%: 50	
		40. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile:		mq./mq. ---	
		41. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,50		42. Piani fuori terra ammissibili: n. 3	
		43. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% esist.		44. Superficie residenziale alloggi: ---	
		45. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza		46. Distanza dai confini: m. 5,00	
Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO		47. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:		I ^{pl} confermato allo stato in atto I compatibile con le preesistenze I conforme agli usi previsti	
		48. CARATTERI FUNZIONALI		Edifici abitativi I ^{pl} unifamiliari I ^{pl} bifamiliari I ^{pl} plurifamiliari I ^{pl} att. direzionali I ^{pl} servizi pubbl. I ^{pl} Aree tipol. compl. Edifici per att. sett. I primario I secondario I ^{pl} terziario I Aree tipol. compl.	
		49. CARATTERI FORMALI E MATERIALI		I Luogo I Preesistenze ed intorno I Prog. storico I Prog. urbano I Uso tipologie tradizion. I Uso materiali tradizion.	
CONDIZIONI		50. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico:		* art. 5	
		51. Dotazione unitaria di spazi d'uso pubblico:		---	
		52. Strumento Urbanistico Esecutivo		---	
		53. Convenzionamento:		---	
VINCOLI		I I.1 I I.2 I I.3 I I.2.1 I ^{pl} 2.2 I I.2.3 I I.2.4 I ^{pl} 3.1 I I.3.2 I I.3.3			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI					

P.R.G. COMUNE DI CENTALLO		Norme di Attuazione	Schede dell'Area Normativa
GENERALITA'	1. AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI 2. Esistenti 3. Documenti di P.R.G.: Tav. n. 4	Norme di Attuazione art. 30 pag. 70	n. scheda 18 PE
CAPACITA' INSEDIATIVA			
4. Superficie Territoriale dell'Area: mq. 326.728	Superficie Fondiaria Edificabile:		mq. 32.673
5. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva:			% 10
Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:			
6. Volume (4x5x38): mc. ---	7. Suolo occupato (4x5x39): mq. 16.336	8. Orizzontam. Prat.f.t. (4x5x40): mq. ---	
Capacità insediativa res.:	9. Esistente ab.: -- (P)	10. Prevista ab.: 33 (P)	11. Totale ab.: 33 (P)
Consistenza fabbricativa:	12. Esistente mq.: 136.327	13. Prevista mq.: 16.336	14. Totale mq.: 152.663
15. Zona Territoriale omogenea (D.M. n. 1444/68 art. 2);			D
D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO			
16. COERENTE: 70%	¹ pi ¹ pas ¹ pam ¹ pal:	Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale; artigianale di prod. piccolo locale e di servizio	
	¹ r:	Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode	
	¹ td:	Attività amministrative e direzionali: connesse	
	¹ ss st:	Servizi ed attrezzature funzionali agli insediam. produttivi e commerciali	
17. COMPATIBILE: 30%	¹ tc tr tg:	Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: commercio	
	¹ g:	Servizi e attrezzature di interesse pubblico generale	
I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO			
¹ 18. Manutenzione ordinaria	¹ 24. Demolizione senza ric. o sost.	31. Ricomposizione volum. amb.	
¹ 19. Manutenzione straordinaria	25. Demolizione con ricostruzione	32. Riqualificazione formale amb.	
¹ 20. Restauro e risan. cons.	26. Demolizione con sostituzione		
¹ 21. Ristrutturazione ed. tipo A	¹ 27. Ampliamento planimetr. f.t.	33. Intervento coordinato	
¹ 22. Ristrutturazione ed. tipo B	¹ 28. Sopraelevazione	34. Allineamenti	
	29. Completamento insediativo	35. Facciate	
23. Ristrutturazione urbanistica	30. Nuovo impianto	36. Luogo	
	27 28 aziende esistenti		
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA			
37. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile:			mc./mq. ---
38. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile:			mc./mq. ---
39. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile:			%: 50
40. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile:			mq./mq. ---
41. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,00	42. Piani fuori terra ammissibili: n. --		
43. Ampliamento volumetrico ammesso: 50 % esist.	44. Superficie residenziale alloggi: mq. 200: n. 2/az		
45. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza	46. Distanza dai confini: m. 5,00		
Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO			
47. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:			
confermato allo stato in atto	¹ compatibile con le preesistenze	conforme agli usi previsti	
48. CARATTERI FUNZIONALI			
Edifici abitativi ¹ unifamiliari bifamiliari plurifamiliari	¹ att. direzionali	¹ servizi pubbl.	¹ Aree tipol. compl.
Edifici per att. sett. primario	¹ secondario	¹ terziario < mq. 400	¹ Aree tipol. compl.
49. CARATTERI FORMALI E MATERIALI			
Luogo	Preesistenze ed intorno	Prog. storico	Prog. urbano
		Uso tipologie tradizion.	Uso materiali tradizion.
CONDIZIONI			
50. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: 10% sup. fond. - 100% sup. lorda pav. insed. comm.dir.	*		art. 5
51. Dotazione unitaria di spazi d'uso pubblico:			---
52. Strumento Urbanistico Esecutivo			---
53. Convenzionamento:			---
VINCOLI	1.1 1.2 ¹ 1.3	2.1 ¹ 2.2 ¹ 2.3 ¹ 2.4	¹ 3.1 ¹ 3.2 3.3
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI			

P.R.G. COMUNE DI CENTALLO		Norme di Attuazione	Schede dell'Area Normativa							
GENERALITA'	1. AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI 2. Di nuovo impianto 3. Documenti di P.R.G.: Tav. n. 4	Norme di Attuazione art. 32 pag. 76	n. scheda 20 PN							
CAPACITA' INSEDIATIVA										
4. Superficie Territoriale dell'Area: mq. 98.349	Superficie Fondiaria Edificabile:		mq. 65.892							
5. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva:			% 67							
Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:										
6. Volume (4x5x38): mc. ---	7. Suolo occupato (4x5x39): mq. 32.946	8. Orizzontam. Prat.ft. (4x5x40): mq. ---								
Capacità insediativa res.:	9. Esistente ab.: -- (P)	10. Prevista ab.: 33 (P)	11. Totale ab.: 33 (P)							
Consistenza fabbricativa:	12. Esistente mq.: ---	13. Prevista mq.: 32.946	14. Totale mq.: 41.960							
15. Zona Territoriale omogenea (D.M. n. 1444/68 art. 2):			D							
D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO										
16. COERENTE: 70%	^l pi ^l pas ^l pam ^l pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale e artigianale a livello sup. e att. artigianali di prod. piccolo locale e di servizio ^l td: Att. prod. Sett. terziario e direz. tipo: amm. dir. connesse con aziende ^l r: Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode ^l ss ^l st: Servizi ed attrezzature funzionali agli insediam. produttivi e commerciali									
17. COMPATIBILE: 30%	^l tc ^l tr: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: commerciali connessi; bar mense ^l s: Servizi e pubblici di interesse locale ^l g: Servizi e attrezzature di interesse pubblico generale									
I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO										
l 18. Manutenzione ordinaria	l 24. Demolizione senza ric. o sost.	l 31. Ricomposizione volum. amb.								
l 19. Manutenzione straordinaria	l 25. Demolizione con ricostruzione	l 32. Riqualificazione formale amb.								
l 20. Restauro e risan. cons.	l 26. Demolizione con sostituzione									
l 21. Ristrutturazione ed. tipo A	l 27. Ampliamento planimetr. f.t.	l 33. Intervento coordinato								
l 22. Ristrutturazione ed. tipo B	l 28. Sopraelevazione	l 34. Allineamenti								
	l 29. Completamento insediativo	l 35. Facciate								
l 23. Ristrutturazione urbanistica	^l 30. Nuovo impianto	l 36. Luogo								
C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA										
37. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile:			mc./mq. ---							
38. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile:			mc./mq. ---							
39. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile:			%: 50							
40. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile:			mq./mq. 0,30							
41. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,00	42. Piani fuori terra ammissibili: n. --									
43. Ampliamento volumetrico ammesso: -- % esist.	44. Superficie residenziale alloggi: mq. 200: n. 2/az.									
45. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o confront. o aderenza	46. Distanza dai confini: m. 5,00 o ½ ribaltamento									
Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO										
47. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:	l confermato allo stato in atto compatibile con le preesistenze ^l conforme agli usi previsti									
48. CARATTERI FUNZIONALI	Edifici abitativi ^l unifamiliari bifamiliari plurifamiliari ^l att. direzionali ^l servizi pubbl. ^l Aree tipol. compl. Edifici per att. sett. primario ^l secondario ^l terziario in 02PN01 ristoranti mense bar ^l Aree tipol. compl.									
49. CARATTERI FORMALI E MATERIALI	l Luogo Preesistenze ed intorno Prog. storico ^l Prog. urbano Uso tipologie tradizion. Uso materiali tradizion.									
CONDIZIONI										
50. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: 10% sup. fond. - 100% sup. lorda pav. insed. comm. dir.	*		art. 5							
51. Dotazione unitaria di spazi d'uso pubblico:	---									
52. Strumento Urbanistico Esecutivo	*									
53. Convenzionamento:	---									
VINCOLI	l 1.1	l 1.2	^l 1.3	l 2.1	^l 2.2	l 2.3	^l 2.4	^l 3.1	^l 3.2	l 3.3
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI In 04PN04, 04PN05 attività espositive commerciali										