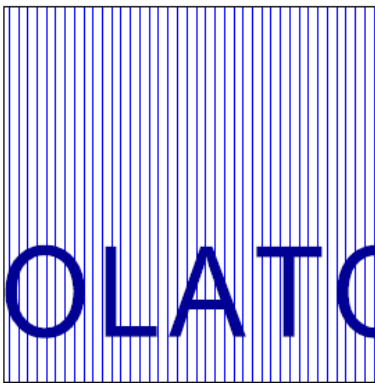
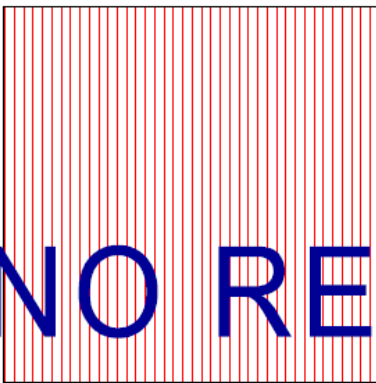
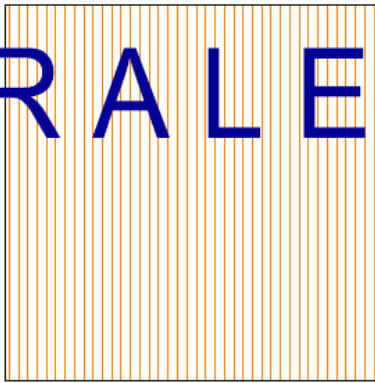
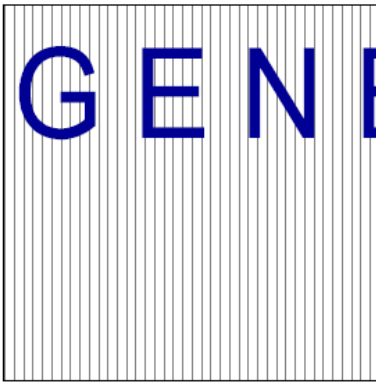


COMUNE DI CARAGLIO



PIANO REGOLATORE GENERALE



VARIANTE STRUTTURALE 1

AI SENSI DEL COMMA 4 DELL'ART 17 DELLA L.R.56/77 e s.m.i.

Adozione PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE: D.C.C.N.15 DEL 22/5/2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA VS1

Responsabile del procedimento
geom. Bruno Pellegrino

Sindaco
Sig.ra Paola Falco

Segretario comunale
Dott.sa Lorella Ghibaudo

Arch. Raffaella Gambino
Dott. Stefano Assone
Arch. Elena Appiano
Dott. geol. Marco Innocenti
Dott. For. Sara Piani
Ing. Franco Bertellino
Coll. Arch. M Zocco

INDICE

0.PREMESSA

1. PROCEDURE ED ELABORATI DELLA VARIANTE

1.1 Procedure ai sensi della L.R.56/77

1.2 Elaborati della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

1.3 Procedure relative all'applicazione del Dlgs 152/2006 e s.m.i.

1.4. Verifiche di compatibilità

1.4.1 Compatibilità della Variante con la pianificazione sovraordinata

1.4.2 Verifica della compatibilità della Variante con la zonizzazione acustica

1.4.3 Compatibilità della Variante con le disposizioni concernenti le industrie a rischio di incidente rilevante

1.5 Recepimento dei pareri pervenuti in sede di 1° Conferenza di Copianificazione

1.6 Osservazioni pervenute alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

2. GLI APPROFONDIMENTI A SUPPORTO DELLA VARIANTE

2.1 Situazione urbanistica comunale

2.2 Lo stato di attuazione

2.2.1 il sistema della residenza

2.2.2 il sistema dei servizi

2.2.3 il sistema delle aree produttive e terziarie

2.3 Uso e consumo di suolo

2.4 L'aggiornamento delle dinamiche socio-demografiche

2.4.1 La dinamica demografica

2.4.2 La popolazione straniera

2.4.3 La struttura della popolazione

2.5 Il patrimonio abitativo

2.6 Il quadro dell'assetto idrogeologico e sismico

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 Le premesse e gli obiettivi della Variante: il rapporto con la popolazione

3.2 I contenuti della Variante

3.2.1 Riepilogo delle modifiche introdotte ed oggetto di schedatura

3.2.2 Modifiche normative

4. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA

4.1 PTR Piano Territoriale Regionale

4.2 PPR - Piano paesistico regionale

4.2.1 Verifica della compatibilità con i beni paesaggistici

4.2.2 Verifica della compatibilità con le componenti paesaggistiche

4.3 PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo

4.4 Piani sovraordinati di settore

4.4.1 PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

4.4.2 PAER- Piano energetico ambientale regionale

4.4.3 PTA - Piano regionale di tutela delle acque

4.4.4 Piano d'ambito – autorità d'ambito ATO 4 Cuneo

4.4.5 Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della qualità dell'aria e Piano Provinciale d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria

5. IL BILANCIO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA E DEI SERVIZI

5.1 La capacità insediativa

5.2 Il bilancio dei servizi art.21 e 22 LR56/77

5.3 Verifica relativa alle urbanizzazioni primarie esistenti nelle aree oggetto di variante.

5.4 Verifica consumo di suolo: misure di mitigazione e compensazione

5.5 Le aree gravate da usi civici

5.6 la Reiterazione dei vincoli sulle aree destinate a servizi

Allegato 1

Richieste pervenute in sede istruttoria della Variante strutturale

Allegato 2

D.D. N. 858/26 del 01/12/2022 avente ad oggetto: *Provvedimento di verifica ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. relativa alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di Variante Strutturale n. 1 al vigente PRGC - presa d'atto verbale dell'organo tecnico ai sensi di legge.*

0.PREMESSA

Il Comune di Caraglio predispone la presente Variante strutturale ai sensi dell'art 17 c.4) della L.R.56/77 per introdurre una serie di modifiche allo strumento in vigore.

Le ragioni di fondo della presente Variante strutturale sono legate a due esigenze di tipo generale, volte al perfezionamento dello strumento urbanistico vigente, come indicato nella DGC 84 del 23.06.2020 di orientamento della Variante che titola ' *Variante Strutturale nr. 1/2020 al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 4 della L.R. 56/1977.-Adempimenti preliminari*', ovvero:

- 1) problemi specifici sorti in sede attuativa del P.R.G.C., dovuti anche alle ricadute diverse e perduranti della congiuntura economica sulle attività e sulla qualità della vita, ed alle sue attuali prospettive di ulteriore peggioramento, e definiti in coerenza e in correlazione alle considerazioni ed alle proposte emerse direttamente dagli abitanti.
- 2) rispetto dell'accordo preliminare di cessione gratuita di immobili con il quale la Soc. Portarossa, in data 8.6.2018, si è impegnata, a cedere gratuitamente al Comune di Caraglio i terreni per la costruzione di un nuovo complesso scolastico e con il quale il Comune si è impegnato a proporre ed approvare le necessarie variazioni urbanistiche al vigente Piano Regolatore Generale attuabili con gli strumenti della variante parziale o strutturale come previste dall'accordo con il privato.

1. PROCEDURE ED ELABORATI DELLA VARIANTE

1.1 Procedure ai sensi della L.R.56/77

In relazione alla normativa urbanistica regionale, la Variante è configurabile come Variante Strutturale, non di tipo generale, ai sensi dell'art 17 comma 4), trattandosi di uno strumento che :

- non riguarda modifiche all'assetto dell'intero territorio comunale,
- non modifica l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico o normativo.

Si deve per chiarezza precisare che le variazioni previste, sia di tipo normativo che cartografico non modificano le condizioni complessivamente previste dal PRG vigente. La presente Variante garantisce per gli aspetti interessati la compatibilità sia con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale di Cuneo (PTC) che con il Piano Territoriale Regionale (PTR) vigente. Viene inoltre verificata la compatibilità e la coerenza con il Piano Paesistico Regionale (PPR/2017) per le parti di competenza della Variante ai sensi dell'art.45 c.9 delle NTA/PPR.

A seguito dell'avvenuta adozione della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare con D.C.C.n.15 del 22/5/202 è stato definito il Progetto Preliminare in ordine ai contenuti e alle definizioni richiesti ai sensi all'art. 15 e dell'art. 14 della L.R.56/77 .

1.2 Elaborati della Variante

Il presente Progetto Preliminare integra e perfeziona i documenti della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare . Esso è adottato con Delibera di Consiglio comunale e viene pubblicata per 30 gg. consecutivi sul sito informatico del Comune ed esposta contestualmente per pubblica visione all'albo pretorio; le osservazioni potranno essere presentate nei successivi 30 gg.

Il Progetto Preliminare comprende gli elaborati della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare e li integra e perfeziona con quanto a seguire evidenziato :

1) L'elaborato di cui all'art.15 c.2) ovvero la certificazione del professionista titolata '*Dichiarazione invarianza tavole quadro del dissesto Piano Regolatore Generale Comunale*' allegata alla Proposta tecnica a firma del dott. geol. M. Innocenti, che affermava che non si prevedevano modifiche del Quadro del dissesto e la conferma dell'avvenuto adeguamento al PAI (Variante Strutturale n. 5/2003 con DCC di adozione del Progetto Definitivo n.68 del 29/12/2003), viene sostituito dalla documentazione che segue resasi necessaria a seguito del parere espresso dalla 1° Conferenza di Co-pianificazione da parte del settore regionale:

Aggiornamento elaborati dell'adeguamento al PAI

- Relazione geologica integrativa (agg 2023)
- Tav.2 Carta geomorfologica e dei dissesti(agg.2023) scala 1:10.000
- Tav.6 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (agg.2023) scala 1:10.000

2) i seguenti elaborati:

- la Relazione illustrativa VS1 di cui al presente documento, ai sensi dell' art 14 L.R. 3/13 c.1 punto 1) con i seguenti contenuti:

- obiettivi e contenuti della Variante;
- aggiornamento analisi funzionalmente agli scopi della Variante;
- coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- verifica della CIT, degli standard, per le eventuali ricadute derivanti dalla Variante.

integrata in relazione ai pareri espressi dalla 1° Conferenza di Co-pianificazione rispetto alle seguenti tematiche:

- *Reiterazione dei vincoli*

- gli allegati tecnici di cui all' art 14 c.1 n.2 ovvero:

- Scheda quantitativa dei dati urbani (art 14 c.1 n.2 lett c)
- Relazione geologico-tecnica integrativa VS1 relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza (art 14 c.1 n.2 lett. b);
- analisi delle aree coinvolte (stato di fatto, condizioni, vincoli e problematiche presenti di cui alla Relazione illustrativa).

- tavole di analisi:
 - A1-uso del suolo in scala 1:10.000
 - A2- consumo di suolo: rapporto PRG e pianificazione sovraordinata in scala 1:10.000
 - A3 – stato attuativo PRG in scala 1:6.000
- Studio di microzonazione sismica livello 1 (O.C.D.P.C. n° 171 del 19/06/2014 - D.G.R. n° 20-1250 del 30/03/2015)
 - Tavole relative
 - Microzonazione sismica- Carta geologico-tecnica in scala 1:10.000
 - Microzonazione sismica- Carta delle indagini in scala 1:10.000
 - Microzonazione sismica- Carta delle frequenze in scala 1:10.000
 - Microzonazione sismica- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica in scala 1:10.000

3) norme di attuazione art 14 c.1 n.4)
schede delle aree

4) le tavole di Piano di cui all'art 14, c.1 n. 3), per i soli elaborati che seguono:

- Tav. 2 – Insieme territoriale in scala 1:25.000
- Tav. 3.1 – Assetto generale- Tavola di sintesi sud in scala 1:5.000
- Tav. 3.2 – Assetto generale- Tavola di sintesi nord in scala 1:5.000
- Tav. 4.1 – Concentrico nord in scala 1:2.000
- Tav. 4.2 – Concentrico sud in scala 1:2.000
- Tav. 5 – Frazioni in scala 1:2.000
- Tav. 6 – Centro storico in scala 1:1.000

5) Verifica di assoggettabilità alla VAS, relativa al procedimento di valutazione ambientale di cui all'art. art 14 c.3bis

6) Verifica di compatibilità acustica

7) Controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri sulla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare.

Per quanto attiene alla *documentazione per la pianificazione commerciale* (art 69 e 70), rispetto alla quale il comune risulta adeguato, si specifica che essa è integrata nel PRG vigente (*elaborati in scala 1:2000, tav 4.1 e 4.2*) e che non viene modificata.

Tutti gli altri elaborati di Piano non subiscono modifiche e quindi restano invariati e mantengono validità.

La presente relazione non evidenzia le differenze rispetto alla precedente per la PTPP per mantenere leggibilità e rimanda ai capitoli 1.5 e 1.6 le argomentazioni relative alle modifiche introdotte con il Progetto Preliminare.

1.3 Procedure relative all'applicazione del Dlgs 152/2006 e s.m.i.

In relazione al vigente D.Lgs. 152/2006 ed alla D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977 (Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi dell'art 7 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56) e successiva D.D.n.701 del 30/11/2022., si specifica che la presente variante ricade tra gli strumenti per i quali deve essere verificato l'assoggettamento a VAS in quanto *:"... 4. I piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche dei piani e programmi di cui ai commi 2 e 3 che siano già stati approvati, sono sottoposti a valutazione ambientale strategica solo se possono avere effetti significativi sull'ambiente."*

In tal senso ed in applicazione della D.G.R. 29 febbraio 2016, n. 25-2977, ed in base alle modifiche intervenute nelle procedure della LUR, di cui all'art 3bis, il Comune procede parallelamente all'adozione della PTPP della Variante e della Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità. Facendo riferimento ai criteri del citato D.Lgs. 4/08 (allegato I), deve predisporre la 'relazione tecnica' che contiene le *'informazioni ed i dati necessari all'accertamento delle probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle Variante di Piano'*.

Sulla base dei pareri pervenuti al Comune, in sede di 1° Conferenza, l'Organo Tecnico Comunale ha espresso il provvedimento in merito all'assoggettabilità alla VAS della Variante entro i termini di legge nell'ambito della prima Conferenza, dando atto dell'esclusione dal procedimento con provvedimento Determinazione Dirigenziale N. 858/26 del 01/12/2022 avente ad oggetto: *Provvedimento di verifica (conclusione della fase di verifica) ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. relativa alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di Variante Strutturale n. 1 al vigente PRGC - presa d'atto verbale dell'organo tecnico ai sensi di legge.*

La procedura della Variante, ai fini del processo di VAS, ha visto la determinazione dell' **autorità competente** che risulta individuata ai sensi del D.Lgs. 152/06 *nell'Amministrazione preposta all'approvazione dello strumento* ovvero il Comune.

Il comune di Caraglio è dotato al proprio interno di *'struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente'*, di cui si è avvalsa in sede procedurale .

Il procedimento, ha quindi visto l'adozione contestuale alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare del documento di *'Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS'*, quindi trasmesso agli enti con competenze ambientali, ovvero:

- Provincia di Cuneo Area funzionale del territorio -Settore assetto del territorio –tutela ambiente
- Arpa Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente-struttura complessa 'Dipartimento di Cuneo (Piemonte sud-ovest) Struttura semplice –attività di produzione
- ASL CN1 Dipartimento di prevenzione S.O.C. igiene e sanità pubblica
- Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo/Segretariato Regionale Per il Piemonte
- Regione Piemonte - Direzione ambiente, governo e tutela del territorio-Settore valutazioni ambientali e procedure integrate

e naturalmente l'Organo tecnico comunale (OTC).

Sono pervenuti i seguenti pareri :

- -Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio -settore urbanistica Piemonte Occidentale con nota n. 133579 prot. 2/11/2022
- -Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio -settore valutazioni ambientali e procedure integrate con nota n. 134223 prot. 2/11/2022 -Organo Tecnico regionale
- -Regione Piemonte Direzione Opere pubbliche, difesa suolo, protezione civile, trasporti e Logistica - settore geologico con nota n. 31156 prot. 20/07/2022 comprensivo del parere del Settore geologico
- -Provincia di Cuneo con nota n.64278 prot. 28/10/2022
- -Arpa prot. n.55567 del 7/11/202.
- -ASL CN1 prot 110825 del 7/9/2022

La 1° conferenza di Pianificazione, in seconda seduta, ha valutato, sulla base dei pareri e degli apporti degli enti convocati, che la presente Variante non debba essere assoggettata al procedimento di VAS.

Il parere conclusivo, allegato alla presente relazione, e redatto dall'Organo tecnico comunale, ha quindi stabilito prendendo atto dei pareri pervenuti la non assoggettabilità della Variante.

Le modalità di recepimento dei diversi pareri, compreso quello dell'Organo tecnico comunale, sono riportati al successivo capitolo *1.5 Recepimento dei pareri pervenuti in sede di 1° Conferenza di Co-pianificazione*.

1.4. Verifiche di compatibilità

1.4.1 Compatibilità della Variante con la pianificazione sovraordinata

Ai fini della verifica di compatibilità con la pianificazione sovraordinata, vengono analizzati al capitolo 5 della presente Relazione, i seguenti strumenti:

- PTR - Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- PPR - Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- PTP - Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, approvato dal marzo 2009.

Per quanto riguarda in particolare l'applicazione dell'art. 31 *'Contenimento del consumo di suolo'*, di cui al comma 10) delle NTA del PTR¹, la presente variante produce un aumento del consumo di suolo in misura conforme al disposto normativo, ovvero nella misura del 4,35% inferiore al 6% prescritto.

¹ in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, le previsioni di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente.

Le scelte della Variante risultano coerenti e compatibili con i tre strumenti. Si rimanda al successivo capitolo 4 per i dettagli e le specifiche argomentazioni.

1.4.2 Verifica della compatibilità della Variante con la zonizzazione acustica

La presente Variante induce delle ricadute sulla classificazione acustica limitate solo alle situazioni più complesse ed in specifico quelle legate al nuovo plesso scolastico, risultando in generale compatibile senza necessità di adeguamento della classificazione.

Le modifiche previste in funzione delle nuove destinazioni per le diverse aree confermano sostanzialmente le indicazioni che sono state alla base dell'attuale Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

Il Piano di Zonizzazione Acustica è stato approvato inizialmente con DCC n.6 del 05.03.2004, ai sensi della Legge 447/1995, della L.R. 52/2000 e della D.G.R. n. 85-3802 del 6 agosto 2001.

In seguito all'adozione da parte del Comune di numerose Varianti parziali al PRG e al fine di effettuare un riesame critico della zonizzazione alla luce dell'esperienza maturata nella gestione dell'acustica ambientale, la suddetta zonizzazione acustica è stata modificata ed approvata nuovamente, prima con D.C.C. n. 8 del 09.04.2014 (Variante n.1) e poi con D.C.C. n. 11 del 29.03.2019 (Variante n.2).

Il Comune di Caraglio è altresì dotato di un "Regolamento acustico comunale" approvato con D.C.C. n. 13 del 20.01.2009 e successivamente modificato con D.C.C. n. 11 del 29.03.2019 e DCC n.34 del 30.09.2021.

La Variante è accompagnata dall'allegato della 'Relazione di compatibilità acustica' cui si fa rimando per gli aspetti di dettaglio.

1.4.3 Compatibilità della Variante con le disposizioni concernenti le industrie a rischio di incidente rilevante

Le attività a rischio di incidente rilevante sono state definite e vengono gestite tramite le disposizioni del D.Lgs. n. 334/1999 e s.m.i. La Regione Piemonte, in attuazione delle disposizioni comunitarie e nazionali, ha predisposto, le *Linee guida relative all'applicazione del DM 9.05.2001 in materia di pianificazione territoriale in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante.*

Il comune di Caraglio attualmente non presenta sul proprio territorio industrie con tali caratteristiche, né viene interessato da fasce di rischio di industrie ricadenti in territori contermini. Non risulta quindi necessaria la valutazione in tal senso.

Si segnala tuttavia che negli anni passati era presente un sito RIR "Rischio di Incidenti Rilevanti", per il quale era stato redatto un apposito elaborato durante la revisione di PRG (Variante Parziale 11) che è diventato parte integrante dello stesso e che prendeva in visione le aree situate in prossimità dello stabilimento della Caraglio Gas s.r.l. situato a Caraglio in Via Centallo 19, la cui attività era soggetta ai disposti del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 9 Maggio 2001. Tale elaborato era stato redatto secondo i "Criteri guida per l'applicazione del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo 17 Agosto 1999, n. 334, per l'attuazione della direttiva 96/92/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose (d'intesa con i Ministri dell'Interno, dell'Ambiente, dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato e con la conferenza Stato - Regioni). In tempi più recenti è pervenuta (protocollo 11750 del 23/10/2017) una comunicazione di Ispra relativa alla cancellazione di tale sito dal registro delle aziende a rischio di incidente rilevante.

La Variante presente ha quindi provveduto a rimuovere le indicazioni normative e cartografiche relative all'ex-sito RIR.

1.5 Recepimento dei pareri pervenuti in sede di 1° Conferenza di Copianificazione

La Proposta Tecnica di Progetto Preliminare è stata adottata in Consiglio Comunale il 30/5/2022 con DCC. n.15.

La 1° Conferenza di Co-pianificazione, convocata il 9/6/2022, ha avuto luogo tra l'8/9/2022, data della prima seduta, e il 3/11/2022 data della seconda seduta.

In entrambe le sedute sono stati convocati:

- Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio
- Provincia di Cuneo
- Ministero della Cultura-Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza archeologia, Belle arti e paesaggio per le Province di Asti, Alessandria e Cuneo
- Ministero della Cultura-Soprintendenza archeologia, Belle arti e paesaggio per le Province di Asti, Alessandria e Cuneo
- ARPA Piemonte Dipartimento territoriale Piemonte sud-ovest
- ASL CN1.SC. Servizio igiene e sanità pubblica

- Autorità competente per la Vas organo tecnico comunale
- Comando provinciale carabinieri forestali dello stato -stazione carabinieri forestale di Caraglio
- Autorità d'ambito ATO4
- ACDA spa
- ENEL distribuzione Piemonte e Valle d'Aosta
- Telecom Italia spa
- Italgas spa
- Unione montana Valle Grana
- Sindaci di : Cuneo, Cervasca, Bernezzo, Valgrana, Montemale, Dornero, Busca
- Consorzi irrigui : canale Marchisa, Bedale di Caraglio, La Presidenta, ramo di Caraglio, Bealera nuova

Sono stati presenti sia in prima che seconda seduta i seguenti enti:

- Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio
- Provincia di Cuneo
- ARPA Piemonte Dipartimento territoriale Piemonte sud-ovest
- Autorità competente per la Vas organo tecnico comunale

Il Ministero della Cultura sia come Segretariato regionale per il Piemonte e Soprintendenza archeologia, Belle arti e paesaggio per le Province di Asti, Alessandria e Cuneo che come Soprintendenza archeologia, Belle arti e paesaggio per le Province di Asti, Alessandria e Cuneo, non ha potuto presenziare a nessuna delle due sedute e non ha inviato in questa fase il proprio parere.

In sede di 2° seduta della 1° Conferenza sono arrivati i seguenti pareri:

- Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio -settore urbanistica Piemonte Occidentale con nota n. 133579 prot. 2/11/2022
- Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio -settore valutazioni ambientali e procedure integrate con nota n. 134223 prot. 2/11/2022 -Organo Tecnico regionale
- Regione Piemonte Direzione Opere pubbliche, difesa suolo, protezione civile, trasporti e Logistica - settore geologico con nota n. 31156 prot. 20/07/2022 comprensivo del parere del Settore geologico
- Provincia di Cuneo con nota n.64278 prot. 28/10/2022
- Arpa prot. n.55567 del 7/11/202.
- ASL CN1 prot 110825 del 7/9/2022

In seguito, a procedura di verifica conclusa, è pervenuto il **parere dell'Organo Tecnico Comunale** mediante Verbale dell'organo tecnico comunale -avente in oggetto :Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare del 30/11/2022

I pareri vengono illustrati puntualmente nell' elaborato che titola 'Relazione sul recepimento dei pareri degli enti sovraordinati pervenuti sulla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare' con i relativi rilievi operati da parte dei diversi enti, cui fa seguito l'argomentazione controdeduttiva e la modalità dell'avvenuto o del non avvenuto recepimento in sede di Progetto Preliminare.

1.6 Osservazioni pervenute alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare

La proposta tecnica di Progetto Preliminare è stata pubblicata ai sensi dell'art. 15 comma 4 della Legge Regionale n. 56/1977 16/6 al 16/7 e nel periodo dal 16/6 al 31/7 è stato possibile per i cittadini presentare osservazioni.

Sono pervenute n.15 osservazioni di cui 3 fuori dai termini. Sono state tutte ritenute pertinenti ai temi della variante e sono quindi state tutte valutate comprese quelle pervenute fuori dai termini.

Delle 15 osservazioni pervenute:

- n. 5 sono state accolte in quanto coerenti e migliorative ai fini della stesura del Progetto Preliminare
- n. 7 sono state per analoghe ragioni parzialmente accolte
- n. 3 non sono state accolte in quanto non compatibili con le scelte della Variante e del vigente PRG.

Le osservazioni e le relative controdeduzioni vengono illustrate puntualmente nel documento di Piano che titola '**Osservazioni e Controdeduzioni VS1**' cui si fa rimando .

2. GLI APPROFONDIMENTI A SUPPORTO DELLA VARIANTE

In relazione ai contenuti della Variante in oggetto, si ritengono funzionali all'apparato giustificativo della Relazione illustrativa alcuni sintetici aggiornamenti delle analisi ed in particolare:

- quadro della pianificazione comunale di cui al cap.2.1,
- stato attuativo dello strumento urbanistico vigente, di cui al cap.2.2,
- usi del suolo e consumo del suolo in atto, di cui al cap.2.3,
- aggiornamento dei dati demografici e dei dati del patrimonio abitativo, di cui al cap.2.4.

Preme sottolineare che, ai fini del sintetico aggiornamento del repertorio analitico del quadro ambientale e strutturale del territorio, si rinvia alla 'Relazione di Verifica di assoggettabilità alla VAS', alla quale si fa rimando per evitare un sdoppiamento delle informazioni fornite.

I temi affrontati in sede di Verifica attengono a: natura e biodiversità, aria, acqua, suolo e sottosuolo, reti infrastrutturali, inquinamento luminoso e elettromagnetico, rumore, rifiuti.

2.1 Situazione urbanistica comunale

Il Comune di Caraglio è dotato di Piano Regolatore Generale, formato ai sensi del titolo III della Legge Regionale urbanistica n. 56/77 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 68-34760 in data 23.01.1990; successivamente revisionato ed aggiornato con una Variante Strutturale Generale approvata con DGR 31-12745 del 07.12.2009.

Successivamente sono state adottate 11 Varianti Parziali, ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77, che non hanno modificato: l'impianto strutturale del PRG vigente e le modificazioni introdotte in sede di approvazione; la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale in modo significativo, o comunque senza generare situazioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale: Non hanno ridotto né aumentato 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; non hanno incrementato la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente; non hanno incrementato 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; non hanno inciso sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non hanno modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente; non hanno modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

- Variante Parziale n. 1 approvata con DCC n. 69 del 29.11.2010;
- Variante Parziale n. 2 approvata con DCC n. 14 del 14.03.2011;
- Variante Parziale n. 3 approvata con DCC n. 52 del 18.10.2012;
- Variante Parziale n. 4 approvata con DCC n. 44 del 27.09.2012;
- Variante Parziale n. 5 approvata con DCC n. 53 del 03.07.2013;
- Variante Parziale n. 6 approvata con DCC n. 34 del 10.07.2014;
- Variante Parziale n. 7 approvata con DCC n. 47 del 16.07.2015;
- Variante Parziale n. 8 approvata con DCC n. 33 del 05.05.2016;
- Variante Parziale n. 9 approvata con DCC n. 95 del 29.12.2017;
- Variante Parziale n.10 approvata con DCC n. 48 del 27.09.2018;
- Variante Parziale n.11 approvata con DCC n.32 del 29.07.2019.

Successivamente alla VP8 il Comune ha approvato la Variante Semplificata art. 17 bis, LR56/77 smi.

Inoltre, dopo l'approvazione della VP8, sono state approvate n. 12 varianti non varianti:

- variante non variante n. 48 del 04.08.2016;
- variante non variante n. 49 del 04.08.2016;
- variante non variante n. 61 del 30.11.2016;
- variante non variante n. 56 del 31.07.2017;
- variante non variante n. 72 del 30.10.2017;
- variante non variante n. 78 del 21.11.2017;
- variante non variante n. 8 del 29.3.2019;
- variante non variante n. 51 del 25.9.2019;

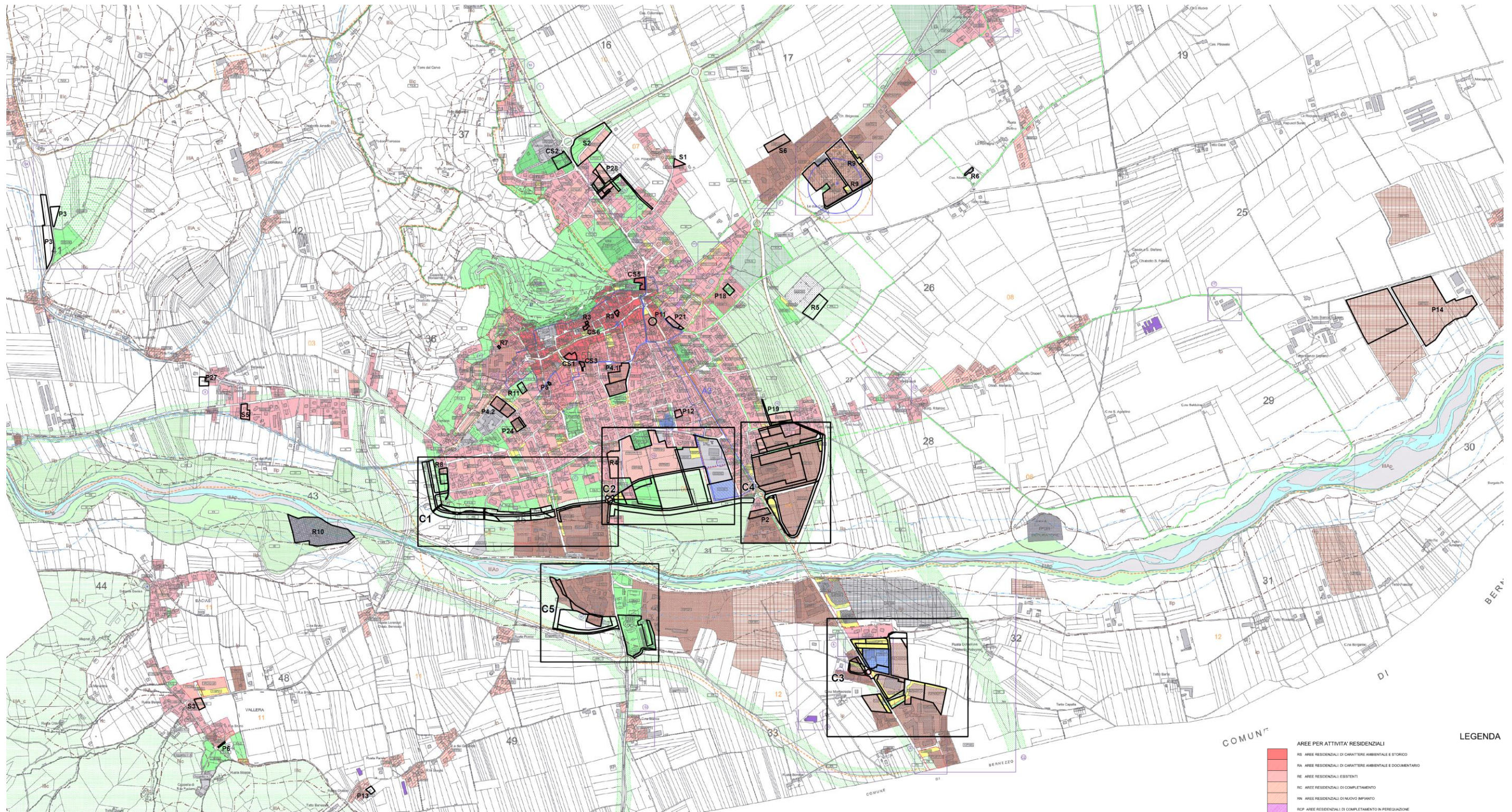
- variante non variante n.35 del 5.11.2020;
- variante non variante n.21 del 30.7.2020;
- variante non variante n.22 del 30.7.2020;
- variante non variante n.43 del 29.11.2021;

Il Comune di Caraglio è inoltre dotato di Piano di Zonizzazione Acustica e del relativo Regolamento approvati entrambi con deliberazione Consiliare n. 13 del 20.01.2009 e successivamente modificati, prima con D.C.C. n. 8 del 09.04.2014 (Variante n.1), poi con D.C.C. n. 11 del 29.03.2019 (Variante n.2) ed infine con D.C.C. 34 del 30.09.2021 (Variante 3).

L'intero territorio comunale è classificato stato a livello di rischio sismico ai sensi delle disposizioni regionali di cui alle D.G.R. n.11-13058 del 19/01/2010, n.28-13422 del 01/03/2010 e n. 8-1517 del 18/02/2011, passando zona sismica 3 alla zona sismica 3S con deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30 dicembre 2019,.

Alla data del 31/12/2021, dato più recente disponibile consolidato in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, la popolazione residente del Comune era pari a 6.818 abitanti.

L'immagine che segue riporta sulla tavola di Assetto generale del PRG vigente (scala originale 1:5000, fuori scala) la localizzazione delle aree di Variante con le sigle utilizzate a seguire nell'illustrazione delle modifiche operate, di cui ai capitoli che seguono.



Estratto PRG vigente tavola 3.2 (parte sud, fuori scala, scala originale 1:5000) – perimetri neri ad identificazione delle aree interessate a vario titolo dalle modifiche della Variante VS1

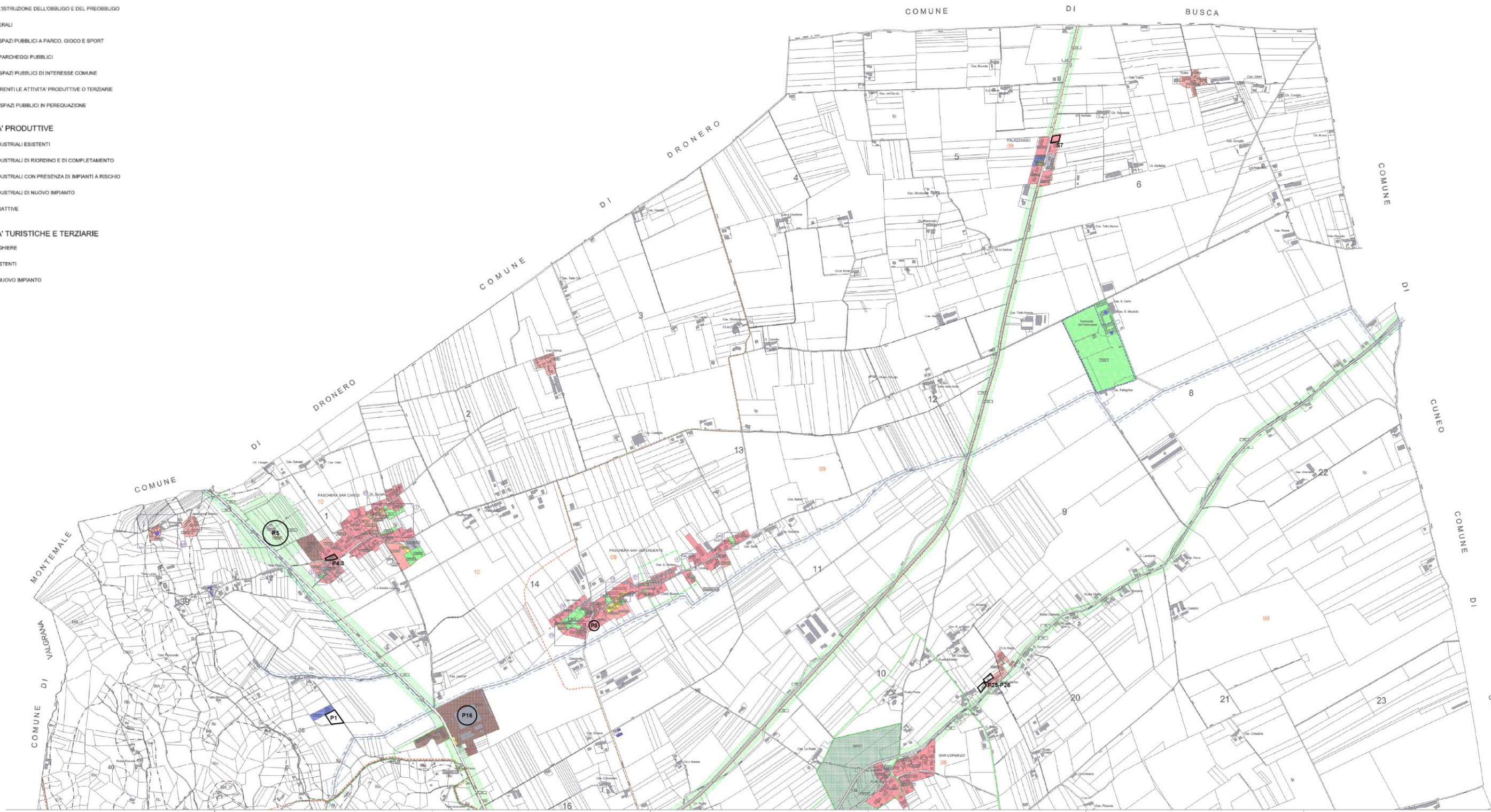
COMUNE DI CARAGLIO

LEGENDA

AREE PER ATTIVITA' RESIDENZIALI	
[Red]	RS AREE RESIDENZIALI DI CARATTERE AMBIENTALE E STORICO
[Light Red]	RA AREE RESIDENZIALI DI CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO
[Pink]	RE AREE RESIDENZIALI ESISTENTI
[Light Orange]	RC AREE RESIDENZIALI DI COMPLEMENTAMENTO
[Orange]	RN AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO
[Light Purple]	RCF AREE RESIDENZIALI DI COMPLEMENTAMENTO IN PEREGUAZIONE
[Purple]	RNF AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO IN PEREGUAZIONE
[Dark Purple]	RF AREE RESIDENZIALI NUCLEI FRAZIONALI
AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	
[Brown]	SI AREE PER SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DEL PROIBIZIONE
[Green]	SG AREE PER SERVIZI GENERALI
[Light Green]	SV AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO E SPORT
[Yellow]	SP AREE PER SERVIZI PER PARCHeggi PUBBLICI
[Light Blue]	SC AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNE
[Dark Blue]	SA AREE PER SERVIZI AFFERENTI ATTIVITA' PRODUTTIVE O TERZIARIE
[Dark Blue]	SP AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI IN PEREGUAZIONE
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	
[Brown]	PE AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ESISTENTI
[Light Brown]	PC AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI RIORNO E DI COMPLEMENTAMENTO
[Dark Brown]	PI AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI CON PRESENZA DI IMPIANTI A RISCHIO
[Light Brown]	PN AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO
[Dark Brown]	PT AREE PRODUTTIVE ESTRATTIVE
AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E TERZIARIE	
[Blue]	TA AREE RICETTIVE ALBERGHIERE
[Light Blue]	TE AREE COMMERCIALI ESISTENTI
[Dark Blue]	TN AREE COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO

LEGENDA

- AREE PER ATTIVITA' RESIDENZIALI**
- RS AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E STORICO
- RA AREE RESIDENZIALI: DI CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO
- RE AREE RESIDENZIALI: ESISTENTI
- RC AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO
- RN AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO
- RCP AREE RESIDENZIALI: DI COMPLETAMENTO IN PEREQUAZIONE
- RNP AREE RESIDENZIALI: DI NUOVO IMPIANTO IN PEREQUAZIONE
- RF AREE RESIDENZIALI: NUCLEI FRAZIONALI
- AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE**
- SI AREE PER SERVIZI PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO E DEL FREBBUOGIO
- SG AREE PER SERVIZI GENERALI
- SV AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, GIOCO E SPORT
- SP AREE PER SERVIZI PER PARCHeggi PUBBLICI
- SC AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNE
- SA AREE PER SERVIZI AFFERENTI LE ATTIVITA' PRODUTTIVE O TERZIARIE
- SIP AREE PER SERVIZI PER SPAZI PUBBLICI IN PEREQUAZIONE
- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE**
- PE AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ESISTENTI
- PC AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO
- PR AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI CON PRESENZA DI IMPIANTI A RISCHIO
- PN AREE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO
- PT AREE PRODUTTIVE ESTRATTIVE
- AREE PER ATTIVITA' TURISTICHE E TERZIARIE**
- TA AREE RICETTIVE ALBERGHIERE
- TE AREE COMMERCIALI ESISTENTI
- TN AREE COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO



Estratto PRG vigente tavola 3.1 (parte sud, fuori scala, scala originale 1:5000) – perimetri neri ad identificazione delle aree interessate a vario titolo dalle modifiche della Variante VS1

2.2 Lo stato di attuazione

Lo stato di attuazione del PRG vigente alla data della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare della presente Variante, alla luce delle diverse varianti intervenute nel frattempo, è evidenziato nella tabella allegata di seguito, nella quale vengono riepilogati i dati derivanti dal PRG vigente e dalle varianti parziali successive (fino alla Variante Parziale 11 compresa).

I dati della tabella fanno riferimento principalmente alla superficie fondiaria (espressa in m²) delle diverse aree nelle quali si articolano il settore residenziale, i servizi sociali e le relative attrezzature, il settore produttivo ed il settore turistico-terziario-commerciale, ovvero:

R - aree residenziali:

- RS** – di carattere ambientale e storico;
- RA** - di carattere ambientale e documentario;
- RE** - esistenti;
- RC** - di Completamento;
- RN** - di Nuovo Impianto;
- RF** - dei Nuclei Frazionari;

S - aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

- SI** - istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo;
- SV** - spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP** - parcheggi pubblici;
- SC** - spazi pubblici di interesse comune;
- SG** - spazi per servizi generali con destinazione a verde;

P - aree produttive artigianali e industriali:

- PE** - esistenti;
- PC** - di riordino e di completamento;
- PR** – con presenza di impianti a rischio di incidente rilevante;
- PN** - di nuovo impianto;
- SA** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;
- PT** - estrattive e di trasformazione;

T - aree turistiche e terziarie:

- TA** - ricettive alberghiere;
- TE** - commerciali esistenti;
- TN** - di nuovo impianto.

Con riferimento alla sola componente residenziale, sono inoltre evidenziati sia il volume edificabile (espresso in m³) sia la capacità insediativa residenziale (CIR).

Merita inoltre di essere evidenziato il fatto che, per apprezzare il relativo grado di attuazione del Piano, sia stata esplicitata sia la percentuale di attuazione di ciascuna singola tipologia di area (es. RC, RN, PE, PC, PN, SI, SV, ecc.), sia la percentuale di attuazione di ciascun differente ambito settoriale (es. R, S, P, ecc.).

Mentre nel primo caso ciascuna singola percentuale di attuazione è frutto di una relazione diretta tra l'attuato ed il previsto nell'ambito della singola tipologia di area, nel secondo caso ciascuna percentuale di attuazione settoriale è direttamente proporzionale alla somma delle quantità di attuazione delle singole aree attuate rispetto al totale dell'intero settore.

Altra considerazione generale derivabile dalla suddetta tabella riguarda l'osservazione di come il Piano vigente (in quanto strumento piuttosto vecchio) se considerato nel suo complesso, possa essere interpretato per la maggior parte attuato, pur conservando ancora al proprio interno alcuni margini di sviluppo che non consentono in nessun caso di considerare esaurite le previsioni in essere: l'esame delle singole tipologie di area mette in luce una situazione con differenze interne piuttosto marcate.

2.2.1 Il sistema della residenza

Per quanto riguarda il settore della residenza, la tabella mette in evidenza uno stato d'attuazione complessivo pari a quasi l'89%, con poco più dell'11% di non attuato; rispetto a questo dato complessivo, l'esame delle singole tipologie d'area mette in risalto alcune sensibili differenze; mentre le componenti maggiormente consolidate (comprehensive di RS, RA, RE ed RF) appaiono comprensibilmente del tutto attuate, le aree residenziali di completamento (RC) risultano attuate per circa il 59% e quelle di nuovo impianto (RN) risultano attuate per circa il 40%. Di fatto dunque appaiono ancora possibili alcune discrete potenzialità.

Area SF mq.	P.R.G.	VP1_7	VP8	VP9	VP10	VP11	Totale VP	PRG +VP	% attuato o in attuazione alla VP11	% non attuato alla VP11
RS	67 212						0	67 212	100,0%	0,0%
RA	83 800					-573	-573	83 227		
RE	904 307			-1 877	7 082	-4 372	833	905 140		
RF	183 743					2 350	2 350	186 093		
RC	117 024			959	6 782	4 271	12 012	129 036	59,1%	40,9%
RN	234 704				-17 739	-6 448	-24 187	210 517	40,1%	59,9%
TOT. R	1 590 790			-918	-3 875	-4 772	-9 565	1 581 225	88,7%	11,3%
Volume (mc)	233 427	-3 224	2 980	-1 148	-4 020		-2 837	228 015		
C.I.R.	13 188	-13					-13	13 175		
SI	39 310						0		71,6%	28,4%
SC	77 617						0		94,9%	5,1%
SV	165 907						0		65,5%	34,5%
SP	47 209						0		53,9%	46,1%
TOT. S	330 043	-3 342	-630	522	-2 067	5 844	327	330 370	76,4%	23,6%
SG	53 386						4 820	58 206	100,0%	0,0%
PE	314 511	14 270		11 110		2 619	27 999	342 510	100,0%	0,0%
PC	237 964			1 698		13 530	15 228	253 192	49,9%	50,1%
PN	259 456					-197 654	-197 654	61 802	0,0%	100,0%
PR	54 086			-11 154			-11 154	42 932	100,0%	0,0%
TOT. P	866 017	14 270		1 654		-181 505	-165 581	700 436	73,1%	26,9%
SA	57 791			-1 346				56 445	5,8%	94,2%
PT	425 580	-4 750	17 572			69 852	82 674	508 254	100,0%	0,0%
TOT P, PT	1 291 597	9 520	17 572	1 654		-111 653	- 82 907	1 208 690	84,4%	15,6%
TA	24 854	-1 972					-1 972	22 882	83,8%	16,2%
TE	8 759			-8759 (*)			-8 759	0	0,0%	100,0%
TN	9 329							9 329	100,0%	0,0%
TOT. T	42 942	-1 972		-8 759			-10 731	32 211	86,5%	13,5%

Tabella di riepilogo dello stato attuativo delle diverse aree del Piano

2.2.2 Il sistema dei servizi

Il sistema dei servizi di livello comunale attualmente esistenti, in relazione a quanto prescritto dall'art 21 della LUR e con riferimento alla popolazione residente al 31/12/2021 (6818 ab), assicura una dotazione complessiva pari a 37,02 mq/ab, assai superiore al fabbisogno di legge (min. 25 mq/ab), seppure come spesso accade leggermente insufficienti per l'istruzione (4,1 mq/ab contro i 5 mq/ab min. previsti), ma ampiamente controbilanciati da una notevole dotazione di servizi di interesse comune (10,8 mq/ab contro i 5 di legge).

Particolarmente indicativa è inoltre la dotazione degli spazi a verde attrezzato e non (pari a 15,9 mq/ab rispetto ai 12,5 mq/ab min. richiesti) come pure la dotazione delle aree a parcheggio (3,7 mq/ab contro i 2,5 min. prescritti).

In termini complessivi, rispetto allo stato attuativo del Piano, i servizi previsti risultano essere in buona parte attuati (per il 76,4%), con un minor livello attuativo per le aree a parcheggio ed a verde (rispettivamente 53,9% e 65,5%) legate alle nuove aree di sviluppo non ancora attuate, a fronte un livello di attuazione quasi totale delle aree destinate a servizi di interesse comune (94,9%).

Le previsioni per il sistema dei servizi del PRG vigente garantiscono inoltre una dotazione compatibile con gli standard di legge rispetto agli abitanti previsti (25,1 mq/ab), con una quantificazione complessiva di mq 330.370 a fronte di una Capacità Insediativa Residenziale teorica di 13.175 abitanti.

Occorre comunque evidenziare il fatto che il Piano vigente, oltre alle aree per servizi di cui sopra, prevedesse anche spazi per servizi generali con destinazione a verde (SG) individuati presso l'area della ex Polveriera con un'estensione pari a 53.386 mq, e che tali spazi, nel corso delle diverse varianti parziali intervenute, sia stato incrementato di 4.820 mq, assommando complessivamente a 58.206 mq, che ad oggi rientrano al 100% tra i servizi attuati o in corso di attuazione, ma di cui tuttavia non si è tenuto conto nei conteggi sopra riportati per analogia con le tabelle allegate varianti parziali precedenti, risultando comunque ampiamente soddisfatta la dotazione minima richiesta.

Si precisa infine che, nell'ambito della VP1 (approvata con D.C.C. n.69 del 29/11/2010), è stata dichiarata l'avvenuta esecuzione di una verifica puntuale su tutte le aree a servizi esistenti e previste dal PRG vigente, alla luce in particolare della Variante Strutturale approvata con DGR 31-12745 del 07.12.2009, riscontrando alcuni errori materiali in relazione alla dotazione degli spazi destinati a servizi pubblici e provvedendo alla loro correzione in modo tale da dichiarare una dotazione complessiva di servizi ex art.21 della LUR pari a 344.448 mq rispetto ai precedenti 330.043 mq, con un incremento pari a +14.405 mq, senza tuttavia specificarne la relativa articolazione interna (cfr. pag.2 della Relazione Illustrativa allegata alla VP1).

In sede di verifica dello stato di attuazione del Piano vigente, dovendosi confrontare con quanto riportato nell'ambito del Piano vigente, tale implementazione non è stata presa in considerazione, risultando comunque, anche in questo caso, ampiamente soddisfatta la dotazione minima richiesta.

Nell'ambito del PRG di Caraglio le aree per servizi relativi all'art 22 della LUR non sono previste in quanto elemento non obbligatorio stante la ridotta dimensione demografica comunale (largamente inferiore a 20.000 ab.).

2.2.3 Il sistema delle aree produttive e terziarie

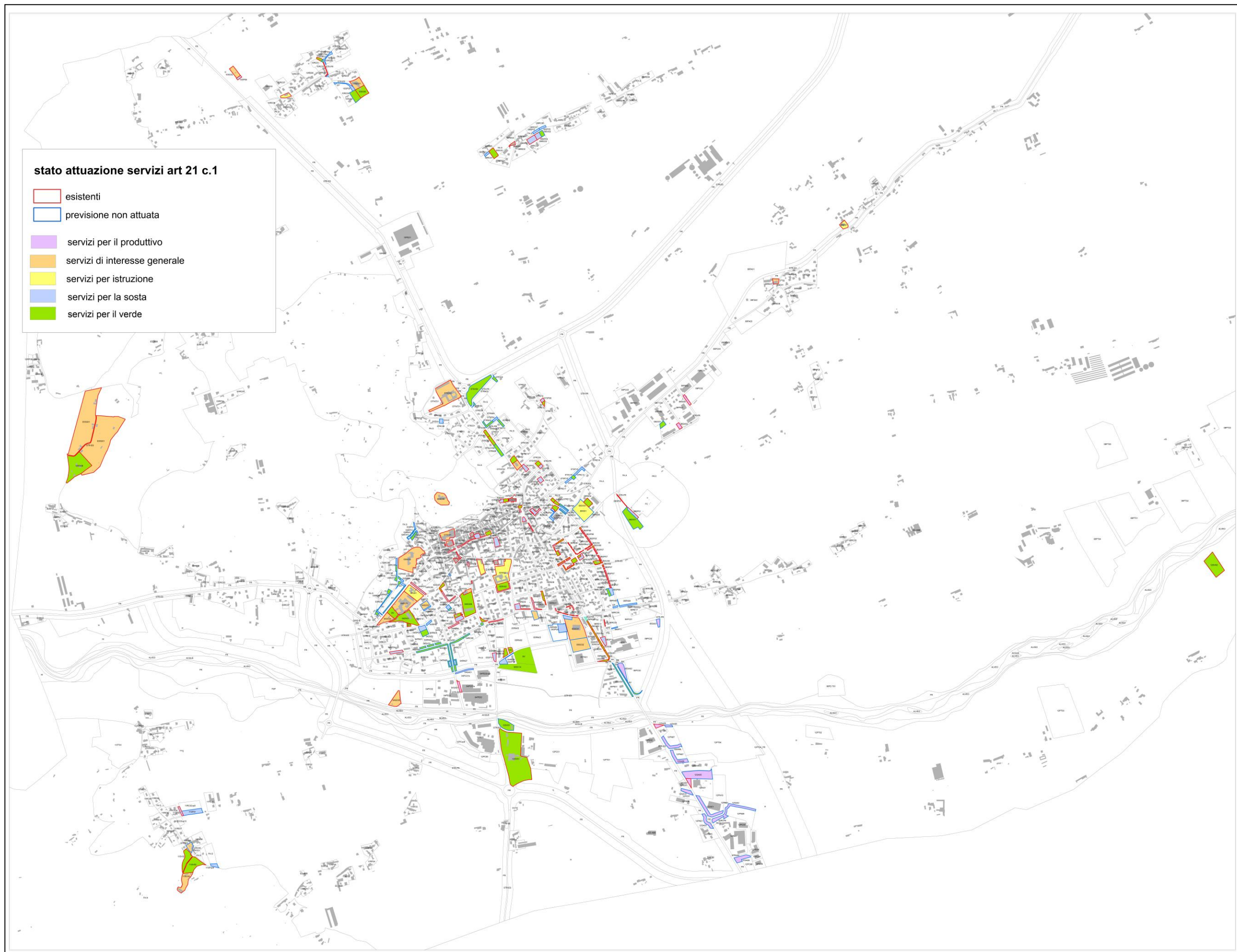
Per quanto riguarda il settore delle aree produttive, la tabella mette in evidenza uno stato d'attuazione complessivo pari a circa il 73% (valore che salirebbe ad oltre l'84% considerando anche le aree estrattive, che a loro volta, se considerate singolarmente, evidenziano uno stato di attuazione pari al 100%).

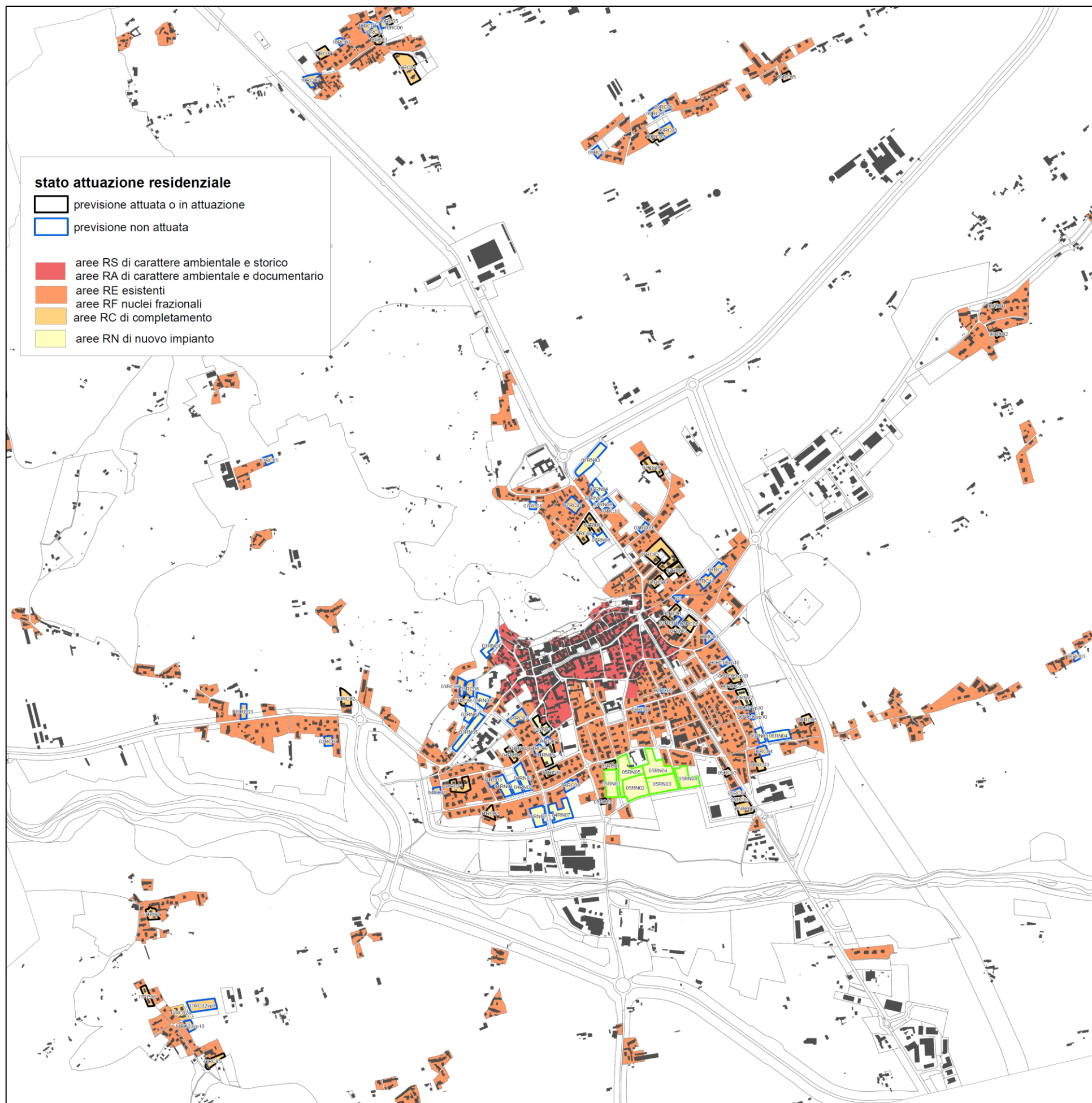
Anche in questo caso l'esame delle singole tipologie d'area mette in risalto alcune sensibili differenze; mentre le componenti consolidate (PE) appaiono del tutto attuate, le aree produttive di completamento (PC) risultano attuate per quasi il 50% mentre quelle di nuovo impianto (PN) risultano completamente da attuare (100%). Appaiono dunque in modo evidente le potenzialità residue già previste.

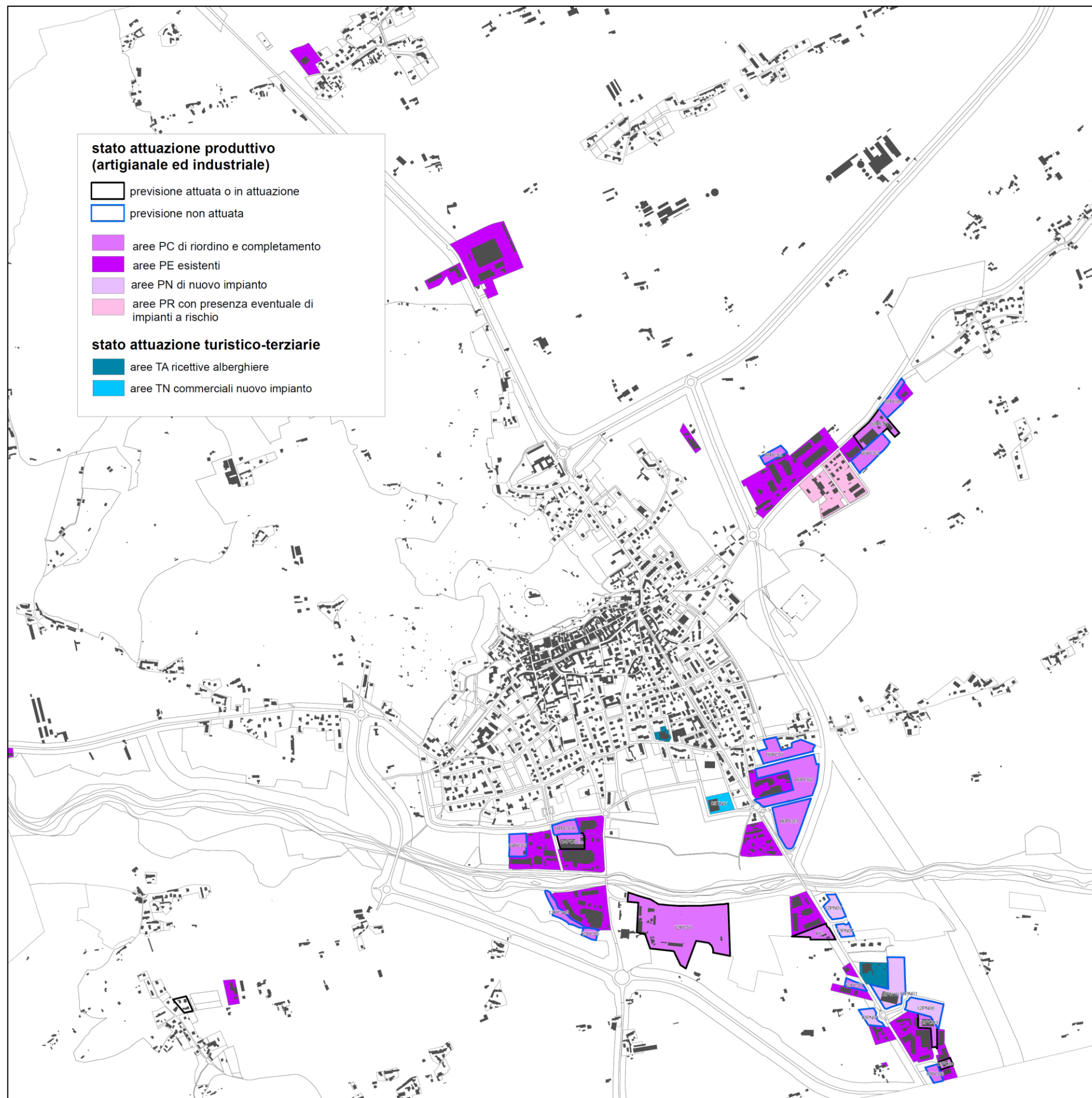
Per quanto riguarda invece il settore delle aree ricettive e terziarie, si riscontra uno stato d'attuazione complessivo pari a quasi l'87%, tuttavia anche in questo caso l'esame delle singole tipologie d'area mette in risalto sensibili differenze: la componente ricettiva (TA) appare attuata per quasi l'84%, mentre il terziario commerciale di nuovo impianto risulta essere interamente attuato (100%).

Il terziario commerciale esistente, previsto quale unica area nel Piano vigente, è stato interamente stralciato in sede di Variante Parziale 9 e convertito in area produttiva esistente (PE) per correggere un precedente errore di attribuzione tipologica; inoltre, in tale sede, era stato commesso un errore di conteggio, considerando una superficie inferiore rispetto a quella riconosciuta ed attribuita originariamente dal Piano lasciando un residuo, a livello tabellare, di 759 mq, non motivato e corretto nell'ambito della presente Variante Strutturale.

Meritano infine una notazione specifica le aree per servizi destinate alle attività produttive e terziarie (SA) che, unica anomalia rispetto a tutte le altre, risultano essere state attuate in misura alquanto ridotta, pari quasi al solo 6% di quanto previsto.







2.3 Uso e consumo di suolo

Il tema dell'uso e del consumo di suolo ha assunto negli ultimi anni un ruolo ed uno spazio sempre maggiore nelle scelte della pianificazione; in particolare assume un significato rilevante in un territorio comunale che è fortemente caratterizzato da ambienti agricoli e semi-naturali (pari al 87%).

Un'analisi sintetica sul Comune, condotta utilizzando anche la banca dati regionale (monitoraggio consumo di suolo), fa emergere una componente agricola rilevante dell'ordine del 70%, in cui dominano decisamente i seminativi (pari da soli al 60%), mentre le aree boscate sfiorano il 14% circa. L'immagine che segue visualizza la distribuzione areale degli usi del suolo al 2020.

Usi, per superfici e percentuali sul totale (uso del suolo 2020)

AREE URBANIZZATE	HA	HA	%	HA	%		
Tessuti urbani ed aree urbane isolate							
Edifici residenziali e accessori Totale	48,60	253,83	6,09%	539,43	12,94%		
Edifici per servizi diversi Totale	8,94						
Edifici produttivi e terziari Totale	15,63						
Edifici agricoli Totale	13,45						
Aree pertinenziali prevalentemente pavimentate Tot	167,21						
Aree urbanizzate a diversa destinazione							
Attrezzature sportive Totale	0,37	0,37	0,01%				
Sistema del verde urbano							
Incolti Totale	21,44	210,75	5,06%				
Aree pertinenziali a verde Totale	189,31						
Reti viarie							
Viabilità Totale	49,11	74,49	1,79%				
Viabilità rurale Totale	25,39						
AREE AGRICOLE E SEMINATURALI	HA	HA	%				
Acque ed aree seminaturali							
Acque principali e minori Totale	9,25	673,30	16,15%	3.629,49	87,06%		
Specchi d acqua naturali ed artificiali Totale	2,50						
Aree ripariali Totale	35,73						
Rimboschimenti Totale	27,59						
Arbusteti Totale	0,98						
Bosco Totale	573,23						
Formazioni ripariali Totale	0,87						
Macchie e filari Totale	23,14						
Aree agricole							
Arboricoltura Totale	449,40	2.956,20	70,91%				
Prati e prato-pascoli Totale	10,66						
Seminativi Totale	2.496,14						
TOTALE	4.168,93	4.168,93	100,00%	4.168,93	100,00%		

Di interesse è l'andamento del dato del consumo di suolo tra il 1991 ed il 2020 (considerando che sull'ultimo dato la stima del consumo avviene con una modalità diversa, non mediante meccanismi automatici di lettura, rispetto al dato al 1991). Occorre anche considerare che la disponibilità del dato storico si esprime unificando Csu - consumo di suolo per aree urbanizzate e Csr - consumo di suolo reversibile, il quale per ragioni diverse incide a Caraglio in modo particolarmente significativo (aree estrattive, fotovoltaico).

Consumo di suolo (Regione 2021)

- CSU - consumo di suolo urbanizzato
- CSI - consumo da infrastrutture
- CSR - consumo reversibile

Aree non urbanizzate

Sistema delle acque

- Acque principali e minori
- Aree ripariali
- Specchi d'acqua naturali ed artificiali

Aree naturali e seminaturali

- Arbusteti
- Rimboschimenti
- Acereti
- Tiglieti
- Frassineti
- Castagneti
- Faggete
- Saliceti
- Formazioni ripariali
- Incolti
- Macchie e filari
- Prati e prato-pascoli

Sistema agricolo

- Edifici e pertinenze agricole
- Viabilità rurale
- Arboricoltura
- Seminativi

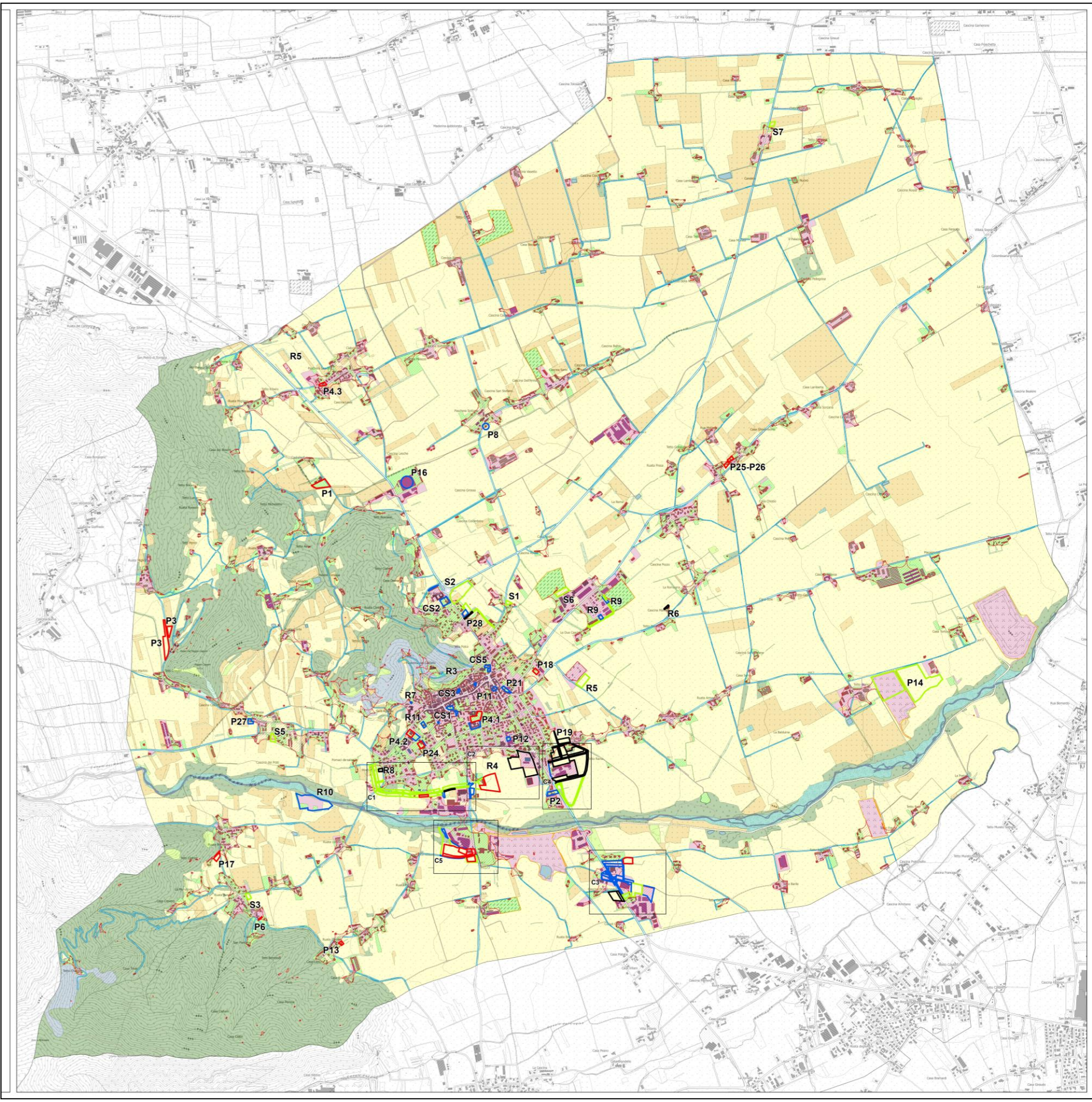
Aree urbanizzate

Sistema infrastrutturale

- Viabilità

Sistema urbano

- Edifici per servizi diversi
- Edifici produttivi e terziari
- Edifici residenziali e accessori
- Aree pertinenziali prevalentemente pavimentate
- Aree pertinenziali a verde
- Attrezzature sportive



Uso del suolo in atto (fonte Banca dati regionale) con sovrapposta l'individuazione delle aree oggetto di variante (fuori scala)

Variazione degli usi urbani negli ultimi 30 anni (1991-2020)

variazioni per anni csu+csr	ha	var% per fase	var 1991/13 var 1991/20	%inc suST
csu_csr_1991	244			5,8%
csu_csr_1998	262	7,65%		6,3%
csu_csr_2001	284	8,30%		6,8%
csu_csr_2005	288	1,59%		6,9%
csu_csr_2008	297	2,95%		7,1%
csu_csr_2013	356	19,87%	46,1%	8,5%
csu_csr_2021	444	24,77%	82,3%	10,7%

variazione solo csu 2008/2020			
2008	260		
2021	388	49,30%	

Le aree urbane hanno subito negli ultimi tre decenni una notevole crescita, come emerge dalla lettura aggregata del consumo di suolo urbanizzato tra il 1991 e il 2020, anche se, come si legge dal dato al 2013, l'incidenza dell'urbanizzato si mantiene comunque contenuta, mentre resta forte la caratterizzazione rurale e forestale. Il dato al 2020 denuncia una crescita fino ad oltre il 10%, ma occorre considerare, che anche a fronte di un'indubbia ulteriore crescita, la raccolta dell'informazione avviene in modo diverso.

Gli usi urbani che al 1991 si attestavano su un'incidenza complessiva del 5,8% passano al 10,7% con una crescita percentuale di oltre il 82% su un trentennio, e quindi con una crescita media annua dello 0,16%.

Di interesse sono anche i confronti dalla formazione del PRG che viene approvato proprio nel 1990 e variato nel 2009 periodo nel quale il trend medio annuo risulta inferiore alla media sull'intero periodo essendo pari allo 0,08% annuo. Diversamente dopo la variante 2009/10 il trend annuo si attesta sullo 0,3% ovvero quasi doppio rispetto alla media del periodo. In questa seconda fase occorre considerare che nella valutazione di Cs+Cs+incidono molto la variazione delle superfici per attività estrattive e lo sviluppo delle aree per il fotovoltaico. La situazione dei consumi rilevata su base regionale al 2021 (pubblicata 2023) denuncia una crescita del Cs+incidono pari a 6 ha che incidono sui 7 anni nella misura di poco meno del 2%, mantenendo comunque una notevole differenza sul dato rilevato.

Un elemento che emerge invece dalla lettura cartografica è la distribuzione del Cs+incidono a livello territoriale che vede uno sviluppo tutto sommato contenuto del concentrico a fronte di una diffusione dell'erosione dei suoli in ambito rurale: dato supportato dalla lettura in parallelo dello stato attuativo che in effetti rileva una modesta quota di previsioni attuate dal 2009.

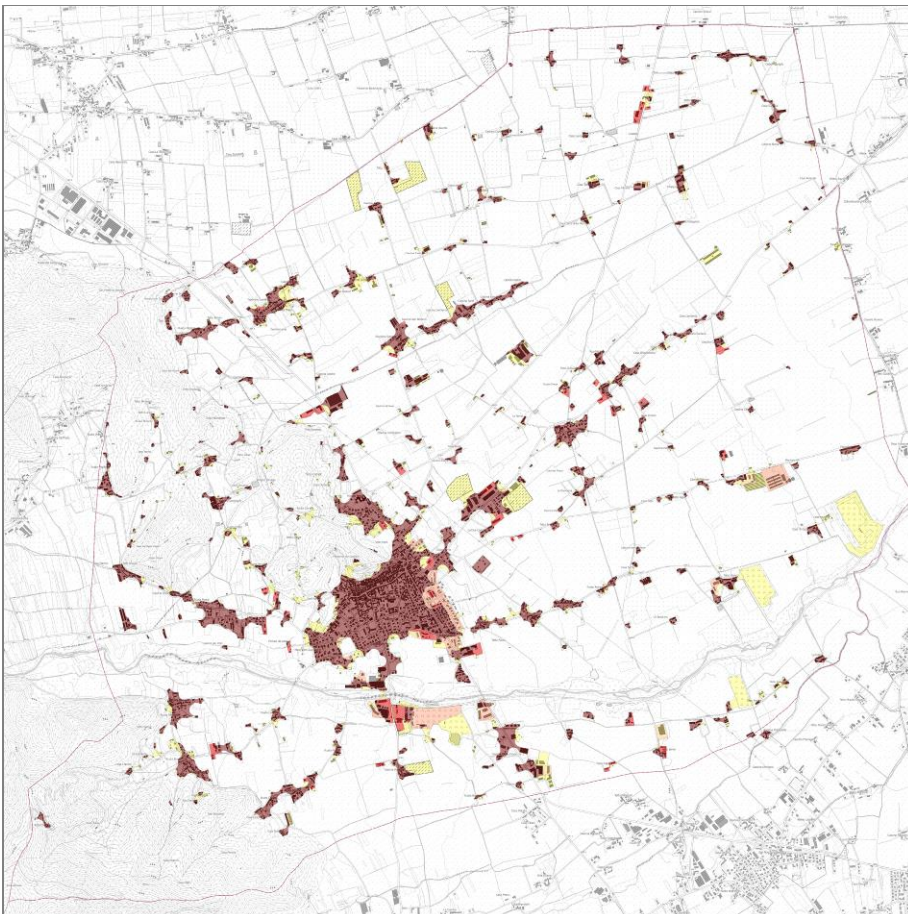
Le immagini che seguono visualizzano la serie storica e le variazioni sulle due fasi principali del consumo di suolo.

Il dato relativo alla tabella che segue pone a confronto la situazione del consumo di suolo ai fini della necessaria verifica di bilancio della Variante di cui al successivo capitolo 6.

SUOLO URBANIZZATO ED INFRASTRUTTURATO DA DATI REGIONE E DA RILEVAZIONE VARIANTE						
ST (ha)	4168					
	1 dato Regione 2008 (ha)	2 dato Regione 2013 (ha)	3 dato Regione 2021 (ha)	4 dato rilevazione 2020 (ha)	differenza al 2021 (2/4)	differenza dati regionali 2013-2021
Csu	270	305	311	388	24,8%	2,0%
Csi	65	55	60	74		
Csu+Csi	335	360	371	463	24,7%	
Csr	27	51	57	56		
Csc	362	411	428	519		
Csu/a: aree in attuazione con diritti acquisiti		0		4,1	(area C2 - Sue in attuazione)	
Csu +Csu/a		305	311	392		
% su ST comune		7,32%	74,5%	9,41%		
consumo massimo art 31 PTR (6%)						
consumo massimo applicato a (Su+Su/a)		18,30		23,54		
% su ST comune		0,44%		0,56%		



Variazioni del Csù tra il 2013 ed il 2020



Evoluzione per annualità dal 1991-1998-2001-2005-2008-2013-2020 (colori a scalare dal marrone al giallo)

Come visibile dal confronto tra il dato 2013 ed il dato 2020 esiste una differenza di oltre il 27% imputabile certamente alla diffusione dello sviluppo ma anche, come si è detto, ad un modello di lettura di maggior dettaglio al 2020. Tale differenza incide quindi sulla quota massima di crescita possibile a termini di legge (art 31 PTR) che passa dai 18,3 ha ai 23,5 ha.

La verifica verrà comunque operate in termini cautelativi sempre con il dato regionale al 2013, ponendo come limite i 18,3 ha.

In relazione al tema del consumo di suolo, le due immagini che seguono (così articolate per riuscire a rendere leggibili tutte le modifiche della VS1 incidenti sul territorio comunale) visualizzano su base CTR:

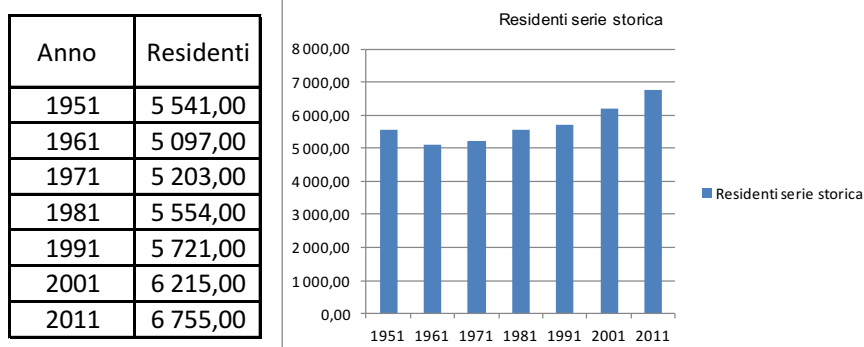
- le aree urbanizzate (CSU) come risultanti dalla banca dati regionale sul consumo di suolo ²;
- le aree di suolo individuate da foto-interpretazione come aree consumate realmente (CSU al 2020);
- le aree oggetto di modifica in relazione alla Variante Strutturale VS1.

2.4 L'aggiornamento delle dinamiche socio-demografiche

2.4.1 La dinamica demografica

La popolazione residente nel comune di Caraglio, fin dal 1961, evidenzia un incremento demografico costante che, secondo i dati censuari, è proseguito fino ad oltre il 2011.

La tabella ed il grafico che seguono riportano i dati della popolazione residente rilevata dai censimenti ISTAT dal 1951 al 2011.



I dati statistici annuali forniti dall'anagrafe comunale, disponibili dal 1981 e rappresentati nella tabella e nei grafici seguenti, consentono di cogliere in modo puntuale la dinamica in particolare dell'ultimo periodo.

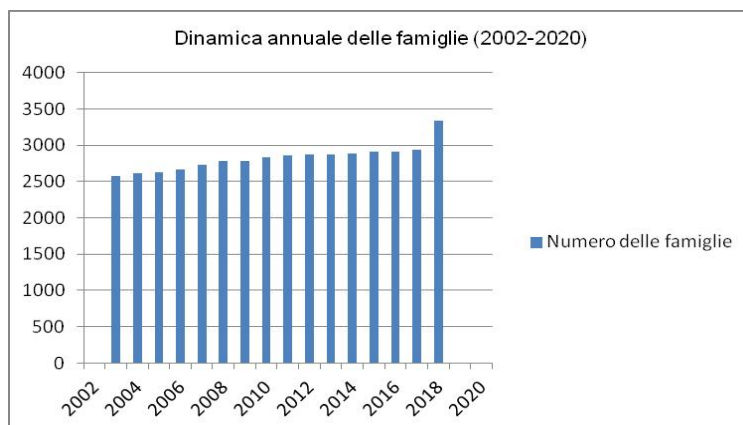
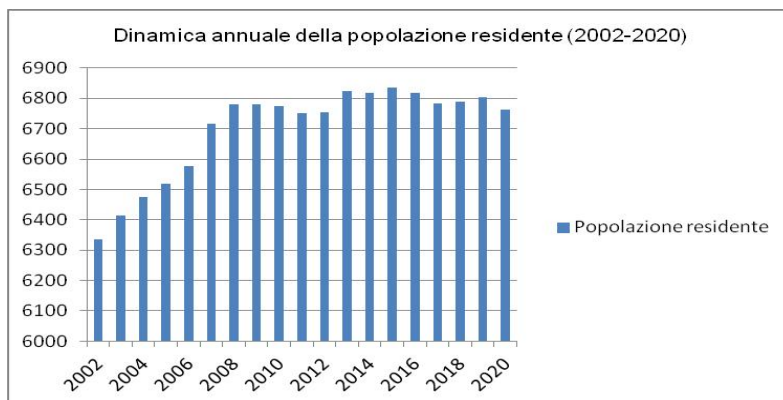
La popolazione residente che, come detto sopra, dagli anni '70 in poi ha visto una continua crescita, registra un'inversione di tendenza nel corso del 2009 (non visibile dai dati censuari che tengono conto della media del decennio), evidenziando, negli anni successivi, una leggera diminuzione (-0,55% dal 2008).

Una diminuzione che, per la bassa incisività (-0,08% di media annuale), porta a considerare la popolazione sostanzialmente stabile.

Considerando l'ultimo periodo la stessa interruzione del trend è rilevabile nell'andamento del numero di nuclei familiari ma in questo caso si tratta di un calo relativo solo ad alcuni anni. Infatti, nel periodo 2008-2015 le famiglie aumentano comunque di 41 unità, pari ad un incremento dell'1,0% (0,14% annuo).

Questa differenza di trend è un effetto della leggera riduzione della dimensione media familiare che al 2016 risulta di 2,38 contro il 2,42 del 2008.

² Monitoraggio del consumo di suolo (2015) Regione Piemonte



Popolazione residente al 31/12

Comune di CARAGLIO - Popolazione residente al 31/12

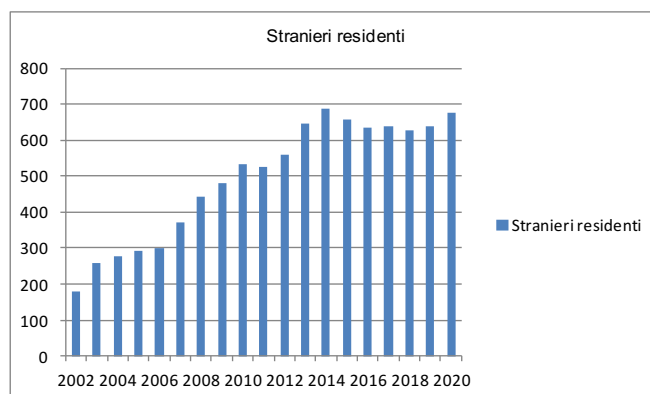
Anno	Maschi	Femmine	Totale	Famiglie residenti	Dimensione media famiglie
2002	3121	3214	6335	---	---
2003	3175	3240	6415	2581	2,5
2004	3230	3246	6476	2611	2,5
2005	3234	3284	6518	2631	2,5
2006	3253	3324	6577	2665	2,4
2007	3327	3390	6717	2734	2,4
2008	3365	3415	6780	2777	2,4
2009	3363	3416	6779	2777	2,4
2010	3377	3397	6774	2840	2,4
2011	3360	3392	6752	2860	2,3
2012	3361	3393	6754	2876	2,3
2013	3388	3437	6825	2873	2,4
2014	3384	3434	6818	2883	2,3
2015	3395	3441	6836	2913	2,3
2016	3375	3443	6818	2917	2,3
2017	3360	3422	6782	2938	2,3
2018	3365	3424	6789	2973	2,3
2019	3369	3435	6804	2985	2,3
2020	3377	3386	6763	2997	2,3
2021	3381	3374	6755	3005	2,2

2.4.2 La popolazione straniera

La tabella e il grafico che seguono riportano la serie storica annuale³ degli stranieri residenti a Caraglio. Dall'analisi dei dati appare in modo evidente un andamento in sensibile crescita dal 2002 al 2014 a cui sono seguiti anni che, seppur con lievi oscillazioni, sembrerebbero far attestare il fenomeno intorno al quasi 10% della popolazione residente, dato sostanzialmente in linea con quello provinciale (10,2%).

Stranieri residenti

Anno	Maschi	Femmine	Totale	Incidenza per 100 ab.
2020	365	313	678	10,03
2019	328	310	638	9,38
2018	311	317	628	9,25
2017	318	320	638	9,41
2016	313	321	634	9,30
2015	326	332	658	9,63
2014	348	339	687	10,08
2013	328	318	646	9,47
2012	280	279	559	8,28
2011	263	262	525	7,78
2010	277	258	535	7,90
2009	238	243	481	7,10
2008	222	222	444	6,55
2007	186	186	372	5,54
2006	144	154	298	4,53
2005	153	139	292	4,48
2004	148	128	276	4,26
2003	131	127	258	4,02
2002	86	95	181	2,86



Fonte: elaborazione Regione Piemonte su dati Istat

2.4.3 La struttura della popolazione

Esaminando la composizione della popolazione residente per classi di età si può notare che Caraglio da un lato presenta una minore consistenza delle classi più anziane rispetto alla media provinciale, ma al tempo stesso presenta anche una maggiore consistenza della fascia di età da 20 a 34 anni, che potrebbe essere interpretata da un lato come una minore longevità locale della popolazione, a fronte però di una maggiore permanenza in loco delle classi giovani in cerca di lavoro.

Viceversa, Caraglio presenta una consistenza pressoché equivalente al dato provinciale sia nelle classi intermedie sia nella classe 0-4 rispetto alle altre classi giovanili (5-19).

La lettura degli indicatori demografici del comune aiuta a capire meglio la struttura della popolazione e le sue implicazioni economico-sociali.

	Caraglio	Provincia
Indice di vecchiaia ⁴	167,0%	186,6%
Indice di dipendenza ⁵	55,0%	60,2%
Indice di struttura popolazione attiva ⁶	127,4%	139,9%
Indice di ricambio popolazione attiva ⁷	139,1%	143,1%

³ Dati sistema statistico Regione Piemonte con l'eccezione dell'anno 2001 che, mancando dalla serie storica dei dati regionali, è stato preso dal censimento ISTAT

⁴ L'indice di vecchiaia è il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di età 0-14 anni e permette di valutare il livello d'invecchiamento degli abitanti di un territorio. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai molto giovani.

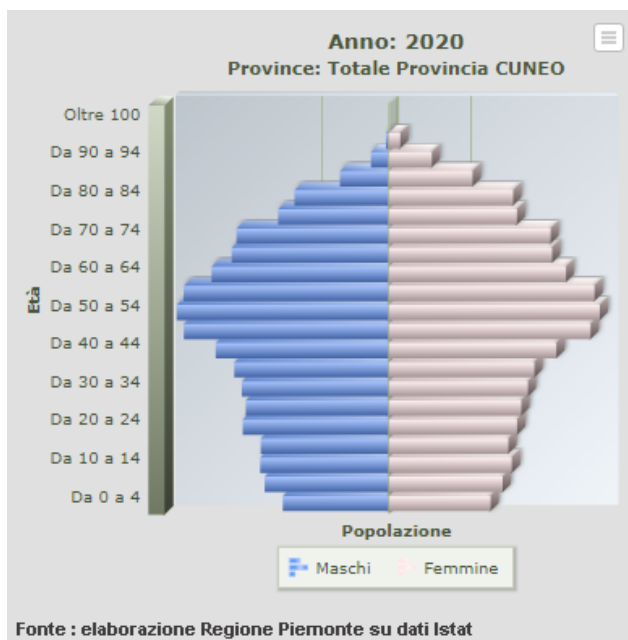
⁵ L'indice di dipendenza è il rapporto percentuale tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e oltre 64 anni) e la popolazione attiva (15-64 anni). In tale indice il denominatore rappresenta la fascia di popolazione che dovrebbe provvedere al sostentamento della fascia indicata al numeratore. Tale rapporto esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva: valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale

⁶ L'indice di struttura della popolazione attiva è il rapporto percentuale tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni e mostra il livello di invecchiamento della popolazione in età lavorativa (rapporta le generazioni più vecchie, ancora attive, alle generazioni più giovani che saranno destinate a sostituirle). Un valore contenuto dell'indice evidenzia una struttura per età più giovane della popolazione potenzialmente lavorativa e quindi maggiori possibilità di dinamismo e di adattamento al lavoro.

Popolazione per classi di età e sesso al 31 dicembre 2020

Età (in anni)	Comune di CARAGLIO			Provincia di CUNEO		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Da 0 a 4	139	132	271	11590	11147	22737
Da 5 a 9	158	152	310	13571	12466	26037
Da 10 a 14	167	151	318	14062	13461	27523
Da 15 a 19	181	149	330	14006	13087	27093
Da 20 a 24	197	177	374	15973	14038	30011
Da 25 a 29	214	201	415	15642	14504	30146
Da 30 a 34	203	201	404	16075	15226	31301
Da 35 a 39	218	178	396	16902	15935	32837
Da 40 a 44	228	217	445	18931	18333	37264
Da 45 a 49	268	253	521	22416	22071	44487
Da 50 a 54	267	263	530	23197	23092	46289
Da 55 a 59	243	246	489	22434	22512	44946
Da 60 a 64	226	233	459	19383	19394	38777
Da 65 a 69	178	198	376	17182	17868	35050
Da 70 a 74	190	202	392	16655	17710	34365
Da 75 a 79	137	136	273	12102	14025	26127
Da 80 a 84	96	159	255	10316	13610	23926
Da 85 a 89	50	82	132	5340	9166	14506
Da 90 a 94	13	35	48	1946	4715	6661
Da 95 a 99	4	19	23	305	1264	1569
Dai 100 e oltre	0	2	2	16	130	146
Totale	3377	3386	6763	288044	293754	581798

Fonte: elaborazione Regione Piemonte su dati Istat



⁷ L'indice di ricambio è il rapporto percentuale tra la popolazione di età 60-64 anni e la popolazione di età 15-19 anni, cioè tra la popolazione potenzialmente in uscita dal mondo del lavoro e quella potenzialmente in entrata. Valori distanti dalla condizione di parità indicano in ogni caso una situazione di squilibrio: indici molto al di sotto di 100 possono indicare minori opportunità per i giovani in cerca di prima occupazione, mentre valori molto superiori a 100 implicano anche una difficoltà a mantenere costante la capacità lavorativa di un paese.

2.5 Il patrimonio abitativo

I dati relativi al patrimonio edilizio abitativo esistente sono analizzati a partire dagli ultimi due censimenti Istat (2001, 2011). L'indagine sul patrimonio abitativo risente del fatto che il censimento ISTAT 2011 non ha rilevato in modo diretto le abitazioni non occupate. Pertanto i dati ISTAT sul complesso delle abitazioni faranno ancora riferimento al censimento 2001. Sono invece disponibili anche al 2011 i dati sul patrimonio abitativo occupato da residenti. La seguente tabella mostra la consistenza del patrimonio abitativo occupato alle due date censuarie anche nei comuni delle "sette sorelle" e nell'intera provincia di Cuneo.

	2001					2011					trend abitazioni occupate
	n abitazioni occupate	superficie delle abitazioni (mq)	superficie media abitazioni (mq/ab)	Popolaz. residente	sup./ ab. (mq/re)	n abitazioni occupate	superficie delle abitazioni	superficie media abitazioni (mq/ab)	Popolaz. residente	superficie per abitante (mq/res)	
Caraglio	2.504	248.956	97,1	6.215	40,1	2.792	283.333	101,5	6.752	41,9	- 3,3%
Mondovì	9.141	846.106	92,6	21.880	38,7	9.481	915.389	96,5	22.253	41,1	3,72%
Alba	12.121	1.139.440	94,0	29.910	38,1	13.330	1.313.316	98,5	30.804	42,6	9,97%
Bra	11.289	1.110.656	98,4	27.988	39,7	12.065	1.228.102	101,8	28.935	42,4	6,87%
Cuneo	21.910	2.007.027	91,6	52.334	38,4	23.909	2.261.635	94,6	55.013	41,1	9,12%
Fossano	9.316	873.834	93,8	23.865	36,6	10.074	970.505	96,3	24.710	39,3	8,14%
Saluzzo	6.520	618.183	94,8	15.647	39,5	7.180	703.515	98	16.940	41,5	10,12%
Savigliano	8.023	756.708	94,3	19.884	38,1	8.773	844.813	96,3	20.935	40,4	9,35%
Provincia	230.418	22.269.283	96,6	556.330	40,0	248.156	25.067.691	101	586.378	42,8	7,70%

Nel periodo 2001-2011 le abitazioni occupate nel Comune si sarebbero ridotte del 6,4% mentre la dimensione delle abitazioni è aumentata del 13,8% circa. Questo ha inciso sulla dimensione media dell'alloggio, che passa da 97,1 mq/ab a 101,5 mq/ab, pressoché in linea con la media provinciale (101 mq/ab).

Istat censimento 2001

	a – abitazioni occupate da residenti	b – abit. occupate solo da non residenti	c – abitazioni vuote	totale parziale abitazioni (b + c)	totale abitazioni	% (b + c) su totale
Caraglio	2.504	9	373	382	2.886	13,2
Mondovì	9.141	160	870	1.030	11.171	9,2
Alba	12.121	279	1.122	1.401	13.522	10,4
Bra	11.289	148	884	1.032	12.321	8,4
Cuneo	21.910	207	1.740	1.947	23.857	8,2
Fossano	9.316	119	656	775	10.091	7,7
Saluzzo	6.520	141	516	657	7.177	9,2
Savigliano	8.023	102	562	664	8.687	7,6
Provincia di Cuneo	230.418	4.029	96.221	100.250	330.668	30,3

In provincia e negli altri comuni esaminati il numero delle abitazioni occupate aumenta ovunque (dal 6,9% al 10,1%, attestandosi sulla media provinciale del 7,7%) destando qualche dubbio sull'attendibilità o quanto meno sulla effettiva confrontabilità dei dati esposti per Caraglio.

Nello stesso periodo emerge pure un aumento generalizzato, valido anche per Caraglio, della superficie a disposizione di ogni abitante.

Come detto sopra, per avere la consistenza dell'intero patrimonio abitativo occorre riferirsi ai dati del censimento ISTAT 2001; in tal senso la tabella precedente indica il numero di abitazioni occupate e non occupate al 2001.

Si deve notare inoltre la rilevante incidenza del "vuoto" sul totale delle abitazioni, che caratterizza in particolare Caraglio rispetto agli altri comuni di riferimento, ma che evidenzia una sensibile differenza (per difetto) rispetto al dato provinciale, che risulta molto più alto poiché comprende un gran numero di comuni piccoli e di comuni montani dove la situazione demografica e abitativa presenta problematiche molto diverse.

La situazione cambia se vista alla luce della rilevazione di recentissima pubblicazione dei dati al **2021** operata dal Censimento permanente di Istat che raccoglie di nuovo direttamente dopo molti anni il dato sul non occupato.

Il dato sul non occupato aumenta considerevolmente ovunque seppure Caraglio sia distante dal valore medio provinciale. Il dato dell'utilizzo e non utilizzo diventa interessante ove rapportato al dato delle famiglie, molto cresciuto passando dalle 2860 del 2011 alle 3005 del 2021, che rileva in generale una differenza negativa rispetto alle dotazione dell'occupato, più o meno rilevante (a Caraglio è pari a-40 abitazioni occupate rispetto alle famiglie) la cui motivazione può nascere da ragioni diverse legate alla redistribuzione dei nuclei familiari nelle abitazioni. Il confronto con il dato delle abitazioni non occupate denuncia un mercato immobiliare che non riesce a trovare un punto di raccordo con il fabbisogno della popolazione (le abitazioni vuote sono molto maggiori rispetto al numero di famiglie eccedenti le abitazioni occupate), o quantomeno lo trova con difficoltà. La fotografia del 2021 successiva ad una ciclica ma ormai perdurante crisi economica, illustra quindi una situazione di crisi delle famiglie che non accedono più con facilità all'acquisto, e spesso anche all'affitto, della prima casa e non di meno del mercato immobiliare che presenta ampie dimensioni di non utilizzo.

Istat censimento permanente 2021(pubblicazione Istat 2023)

	a – abitazioni occupate da residenti	b – abitazioni vuote	totale abitazioni	% b su totale	c- Num famiglie	Differenza b-c
Caraglio	2.965	1074	4039	26,5	3005	-40
Mondovì	9.664	4.187	13.851	30,2	9837	-173
Alba	14.314	3.895	18.209	21,4	14.598	-284
Bra	12.793	3.000	15.793	19,0	13.191	-398
Cuneo	25.821	6458	32.275	20,0	26.609	-788
Fossano	10.368	2.581	12.949	19,9	10.517	-149
Saluzzo	7.671	2.162	9833	21,9	7.834	-163
Savigliano	9,333	2.208	11.541	19,1	9554	-221
Provincia di Cuneo	254.899	172.703	427.602	40,4	260.059	-5.160

Ai fini della valutazione del bilancio della Variante può essere anche utile valutare le ricadute prodotte dall'aumento della superficie per alloggio occupato, che rappresenta il sintomo delle modificazioni in atto sui modelli abitativi. Confrontando il periodo 2001/2011, la superficie per abitante passa da circa 40 mq a quasi 42 mq/ab: il fenomeno della minore occupazione delle abitazioni in stabili ex-rurali, l'apporto della nuova edificazione con tipologie condominiali di piccole dimensioni e/o a villette) che come si è detto ha inciso in modo rilevante nel decennio (dati che rilevano una fase precedente alla crisi economica) delinea un modello abitativo che induce un maggiore consumo pro-capite di mq e quindi di volumetria. Il parametro dei 90-100 mc/ab, che mantiene una sua indubbia validità nel dimensionamento degli standard, è sempre meno credibile in termini di uso reale e di occupazione del patrimonio costruito, che come si vede si attesta su dimensioni che oscillano tra i 125 ed i 135 mc/ab. Tale modello è possibile che non venga confermato in futuro in ragione della crisi in atto che ha necessariamente indotto una contrazione della capacità di spesa ed una rapida risposta del mercato edilizio nella riduzione della superficie degli alloggi, tuttavia è certamente valido per tutto l'edificazione pregressa e certamente tiene conto anche per il futuro della contrazione dei nuclei familiari.

superficie delle abitazioni occupate da persone residenti			
	2001	2011	trend
Caraglio	248.956	283.333	
residenti	6.215	6.755	
sup. media abitazione	97,1	101,5	4,53%
mq/ab	40,1	41,9	4,49%
mc/ab	120	126	
provincia	22.269.283	25.067.691	
residenti	556.359	586.113	
sup. media abitazione	96,6	101,0	4,52%
mq/ab	40,0	42,8	6,85%

Ultimo elemento di interesse che emerge dai dati del censimento 2011 è relativo alla datazione dei fabbricati, che rileva alcuni elementi di riflessione:

- il patrimonio d'impianto storico (precedente al 1945) rappresenta quasi il 27% del totale denunciando la significativa presenza di un tessuto storico o storicizzato che ancora caratterizza il comune, anche al di fuori dei centri storici,
- quasi il 44% del patrimonio edilizio si colloca nella fascia dagli anni '46-'80, evidenziando le problematiche di riqualificazione di strutture ormai invecchiate, realizzate in un periodo storico nel quale l'attenzione sia alla qualità edilizia che al contenimento dei consumi energetici era pressoché inesistente, e che quindi dovranno nei prossimi decenni essere sostituite o comunque pesantemente riqualificate.

numero edifici per epoca di costruzione-2011										
	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	totale
Caraglio	300	166	193	220	349	250	165	75	27	1.745
	17,19%	9,51%	11,06%	12,61%	20,00%	14,32%	9,46%	4,30%	1,55%	100,00%
	26,70%		43,67%			29,63%				100,00%

2.6 Il quadro dell'assetto idrogeologico e sismico

La Variante strutturale, in accordo con quanto già indicato in precedenza, ha avuto inizialmente in sede di Proposta Tecnica di Progetto Preliminare carattere puntuale e pertanto non ha mutato né inciso sul quadro dell'assetto idrogeologico e sismico del territorio comunale.

L'attenzione era stata volta esclusivamente alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza con elaborazione di una apposita relazione specialistica al fine di verificare la compatibilità delle previsioni in variante con il locale contesto geologico e con il quadro del dissesto vigente, oltre che la coerenza delle stesse con le classi riportate nella carta di sintesi della pericolosità geologica del vigente PRG.

Si rinvia a tale relazione (allegata alla Variante Strutturale del PRG) per l'esame di dettaglio delle singole schede di approfondimento, in merito alle quali si richiama il fatto che non sono emerse situazioni di incompatibilità o di particolare pericolosità, mentre invece sono state puntualmente descritte, caso per caso, le valutazioni della fattibilità geologica e le relative prescrizioni attuative.

A seguito alla 1° Conferenza di Co-pianificazione, come si può evincere dal capitolo 1.5, sono emerse informazioni di maggiore dettaglio relativamente al Quadro del dissesto, derivanti da Studi regionali condotti in tempi recenti sul bacino del torrente Grana ed al momento non ancora pubblicati, che hanno indotto il Settore Geologico regionale a richiedere al comune, nel parere di competenza, un'integrazione e perfezionamento della Carta dei dissesti e conseguentemente della Carta di sintesi, in relazione unicamente alle fasce di esondazione del torrente Grana.

Non si tratta quindi di una revisione complessiva del Quadro del dissesto bensì di un puntuale perfezionamento delle fasce fluviali.

Il comune ha naturalmente aderito alla richiesta, ritenendo necessario e doveroso anche in assenza di una documentazione ufficializzata della Regione Piemonte, ma esclusivamente degli studi da questa redatti, tenere conto delle mutate e peggiorate condizioni di pericolosità delle aree in parte insediate e localizzate lungo la fascia del Grana (zone produttive sia sx che dx fluviale). Si sono quindi recepite le informazioni, aggiornati gli elaborati sia del Quadro del dissesto che della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica, ed anche, naturalmente, le Norme di attuazione, come viene dettagliatamente descritto nell'elaborato di illustrazione del recepimento dei pareri allegato al Progetto Preliminare.

Tale perfezionamento avviene in una fase proceduralmente idonea passando dalla Proposta Tecnica al Progetto Preliminare che renderà operativa la salvaguardia e consentirà ai cittadini di prendere atto e di operare le dovute osservazioni nel merito.

La Variante inoltre assume lo studio **Studio di microzonazione sismica livello 1 (SMSL1) O.C.D.P.C. n°171 del 19/06/2014 - d.g.r. n°20-1250 del 30/03/2015**, redatto nel 2015 su incarico affidato con Determina Comunale n°114-118 del 07/2015 Febbraio 2016 al Dr. Geol. Matteo Collareda a fronte dell'erogazione dei contributi successivi al sisma dell'Aquila 2009, in attuazione dell'ordinanza e della deliberazione della giunta regionale citata.

A conclusione delle procedure gli studi sono stati validati dalla Commissione tecnica presso il Dipartimento di protezione civile (DPC) della Regione Piemonte nel 2017 e approvati in via definitiva dalla Regione con D.D. Settore sismico della Direzione Opere pubbliche, difesa del suolo, montagna, foreste, protezione civile, trasporti e logistica n. 2286 del 20/7/2017.

Il comune ha recepito la conclusione della procedura regionale con DCC n.41 del 26/2/2018.

In ottemperanza a quanto definito dalla DGR 30/3/2015 n. 20-1250 il comune è tenuto all'acquisizione degli studi come parte integrante della documentazione di PRG in sede di Variante generale o strutturale, e tali studi, in caso di revisione degli studio geologici comunali, dovranno essere di supporto alle verifiche.

Le risultanze dello SMSL1 dovranno essere inoltre tenute in conto quale elemento conoscitivo di riferimento per le Varianti che interessino le aree oggetto dello studio.

Inoltre lo SMSL1 costituirà il supporto al piano comunale di Protezione civile.

Nel caso della presenta Variante strutturale non si procede alla revisione o integrazione degli studi geologici che accompagnano il PRG vigente, quindi lo SMSL1 è stato di supporto esclusivamente per le scelte e per le schede geologiche delle nuove aree.

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 Le premesse e gli obiettivi della Variante: il rapporto con la popolazione

La presente Variante si configura come Variante strutturale puntuale, incentrata quindi su argomenti specifici, escludendo di intervenire sulla struttura e sulla logica complessiva dello strumento vigente, ma concentrandosi su temi che, seppure tali da necessitare un modifica strutturale, non rappresentano nel loro insieme una revisione dello strumento.

Gli obiettivi puntuali che hanno indotto alla stesura della Variante, sono sintetizzabili nelle esigenze espresse in premessa, nate da problemi specifici sorti in sede attuativa, nel periodo di gestione del PRG, definiti anche in coerenza e in correlazione alle proposte emerse direttamente dagli abitanti. Problemi non diversamente risolvibili, stante la complessità in alcuni casi presente, con la procedura della sola Variante parziale.

Due sono i temi di fondo che hanno dato spunto all'adeguamento migliorativo dello strumento, come individuati dall'Amministrazione in 'Delibera di Indirizzo n.84 del 23/6/2020' ovvero:

- 3) problemi specifici sorti in sede attuativa del P.R.G.C., dovuti anche alle ricadute diverse e perduranti della congiuntura economica sulle attività e sulla qualità della vita, ed alle sue attuali prospettive di ulteriore peggioramento, e definiti in coerenza e in correlazione alle considerazioni ed alle proposte emerse direttamente dagli abitanti;
- 4) rispetto dell'accordo preliminare di cessione gratuita di immobili con il quale la Soc. Portarossa, in data 8.6.2018, si è impegnata, come poi è avvenuto, a cedere gratuitamente al Comune di Caraglio i terreni per la costruzione di un nuovo complesso scolastico e con il quale il Comune si è impegnato a proporre ed approvare le necessarie variazioni urbanistiche al vigente Piano Regolatore Generale attuabili con gli strumenti della variante parziale o strutturale come previste dall'accordo con il privato. Le modifiche consistevano nell'intervenire su una vasta area edificabile (scheda RN12) centrale nel capoluogo, vigente dall'approvazione del PRG originario, al fine di modificare ed in parte ridurre le aree a servizi a vantaggio di una maggiore estensione delle aree edificabili e della contestuale dismissione delle aree per la formazione del nuovo plesso scolastico, senza alcun incremento della volumetria complessiva già stabilita dal vigente P.R.G.C.. Tali modifiche sono già in parte state operate mediante Variante parziale, nei limiti della tipologia ammessa (Variante parziale n.11/2019), ma richiedono un ulteriore perfezionamento che può essere supportato esclusivamente dal procedimento dalla presente Variante strutturale.

Rispetto al punto 1) relativo ai problemi specifici, l'Amministrazione ha avviato e raccolto le richieste di modifiche pervenute dai cittadini nel corso del 2019/20 giungendo alla definizione di un'apposita Delibera di indirizzo n.84 del 23/6/2020, continuando tuttavia a raccogliere le successive indicazioni (2020/21) cui ha correttamente ritenuto prestare la dovuta attenzione in vista della procedura in corso.

Mediante il processo di condivisione con la popolazione erano complessivamente pervenute **77** richieste di modifica (oltre 1 successivamente ritirata) di cui:

- 18 relative a modifiche complesse, raggruppate a loro volta in 5 schede d'ambito (catalogate da C1 a C5) tutte accolte positivamente, in toto o in parte;
- 29 modifiche puntuali organizzate in singole schede (catalogate da P1 a P28, comprese quelle articolate in P4.1, P4.2 e P4.3 ed esclusa P7 in quanto ritirata) di cui 23 accolte positivamente (in toto o in parte) e 6 non accolte;
- 8 relative a modifiche nel centro storico o relative comunque a beni tutelati (catalogate da CS1 a CS6, comprese 3 richieste relative ad un unico ambito), di cui 5 accolte positivamente (in toto o in parte) e 3 non accolte;
- 6 relative a modifiche di stralcio delle precedenti previsioni trasformative, tutte accolte positivamente;
- 5 modifiche normative, tutte accolte positivamente;
- 11 modifiche per recepimento di strumentazioni diverse, tutte accolte positivamente.

Rispetto al punto 2) la Civica Amministrazione ha da tempo avviato le procedure che stanno portando alla realizzazione del nuovo plesso scolastico localizzato tra le vie Silvio Pellico e C.L.N. sul sito in parte occupato dalla Palestra comunale ed area del Peso Pubblico. Nel 2019 è stata portata a termine la Variante parziale che ha permesso l'attivazione delle necessarie dismissioni in coerenza con l'accordo con il privato, necessarie per la nuova progettualità scolastica. Con la presente Variante l'amministrazione completa i termini dell'impegno preso operando una rivisitazione della destinazione delle aree oggetto di SUE. Nel frattempo il privato ha completato l'iter dello strumento attuativo che è stato approvato nel luglio 2021 e che potrà, a seguito del completamento del presente iter, essere oggetto di Variante per il recepimento delle

modifiche in questa sede proposte. Le due procedure proseguono quindi in modo parallelo e correlato nei limiti delle reciproche competenze.

In allegato alla relazione (**allegato 1**) si riporta per trasparenza e per concludere il processo attivato con la cittadinanza, la tabella con l'elenco delle richieste pervenute, organizzato e classificato in rapporto alle modalità di recepimento, in funzione delle tipologie precedenti, con indicazione numerica progressiva e del protocollo di ricevimento nonché una sintesi dell'istruttoria operata e la valutazione in ordine al recepimento della stessa in sede di Variante.

La tabella in allegato 1 è accompagnata dalla tavola di localizzazione delle richieste pervenute.

3.2 I contenuti della Variante

In seguito ed in relazione a quanto emerso dalla consultazione della popolazione, per i fini di cui sopra, l'Amministrazione ha quindi operato una sintesi dei temi prioritari cui porre attenzione e ne ha determinato le ricadute nell'ambito della Variante.

In generale i **criteri** di verifica delle richieste sono stati i seguenti:

- a. compatibilità e coerenza con la pianificazione sovraordinata (in specifico PPR, PTR, PTP);
- b. compatibilità con la tutela idrogeologica (classi di pericolosità, compatibilità delle richieste in assenza di modifiche della situazione della carta di sintesi);
- c. coerenza con le scelte di orientamento dell'amministrazione rispetto allo strumento vigente;
- d. validità della modifica rispetto al miglioramento effettivo della funzionalità e dell'attuabilità dello strumento urbanistico vigente;
- e. esclusione di nuovi interventi isolati che alterino l'assetto definito dei limiti urbani definiti dal PRG in vigore, impattino negativamente su beni o su aree di interesse storico-ambientale.

Le modifiche valutate e verificate in base ai criteri di cui sopra, sono quindi state aggregate e catalogate per tipologie rispetto al PRG, in funzione delle differenti caratteristiche che presentano, distinguendo:

C, modifiche complesse, ovvero aree con interventi diversi che eccedono le sole aree di richiesta o che vedono coinvolti aspetti diversi e che richiedono un 'pensiero progettuale' unitario con soluzioni diversificate (perfezionamenti di destinazione degli usi, assetto delle infrastrutture, aree a servizi);

P, modifiche puntuali, ovvero aree che richiedono modifiche, anche significative di assetto, ma che attengono ad aree isolate, che non presentano esternalità;

CS, modifiche in centro storico, ovvero modifiche che riguardano gli interventi previsti e/o l'assetto dei piani di recupero nelle aree storiche centrali;

S, modifiche di stralcio, ovvero le modifiche introdotte per eliminare previsioni trasformative vigenti;

N, modifiche normative;

R, modifiche per recepimento di strumentazioni diverse, ovvero relative al recepimento di 'Modifiche al PRG' pregresse e vigenti, e/o a studi specifici o approfondimenti specifici.

In generale il passaggio dalla Proposta tecnica al Progetto Preliminare non ha introdotto altre modifiche rispetto a quanto proposto in Variante, bensì ha operato dei perfezionamenti, in recepimento dei pareri della 1° Conferenza.

Non vengono quindi classificate come modifiche di tipo R, ma vengono inserite nel Progetto Preliminare, esclusivamente come 'recepimenti dei pareri', le indicazioni del Settore geologico regionale in ordine al perfezionamento delle fasce del torrente Grana, ed analogamente alcuni altri perfezionamenti normativi richiesti dalla Regione Piemonte ed illustrati nel dettaglio al cap.1.5.

Tale precisazione è necessaria in particolare a fronte degli esiti della Verifica di assoggettabilità alla VAS che ha dato esito negativo, ovvero non ha richiesto per la Variante Strutturale l'assoggettamento al procedimento di VAS (vedi cap.1.3).

Come appare dalla tabella di cui all'allegato 1 e dalle tavole di sintesi allegate di seguito, nonché come meglio emerge dalle singole schede di dettaglio allegate più oltre, le modifiche proposte non interessano l'intero territorio comunale, né modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG, muovendosi pertanto nei termini di applicazione dell'art 17 c.4 della LUR.

Con tali premesse la Variante proposta riconferma infatti i contenuti e le finalità del P.R.G. approvato nel 1990, come aggiornato e modificato con la Variante Strutturale del 2009, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi, essendo questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale.

I dati riportati nei capitoli che seguono fanno quindi sempre riferimento alla Relazione, con la relativa integrazione, dello strumento del 2009 ed alla Scheda Quantitativa dei Dati Urbani della Revisione di PRG.

Nelle pagine a seguire si riportano quindi le immagini che individuano le modifiche previste, riportate sia su Carta tecnica regionale che su ortofoto.



Sintesi delle aree oggetto di modifica su CTR (fuori scala)



Sintesi delle aree oggetto di modifica su ortofoto (fuori scala)

TABELLA ELENCO SINTESI MODIFICHE DELLA VARIANTE

num.(in tavole PRG)	descrizione modifica	ricadute normative
C1	stralcio viabilità di circonvallazione in ragione della presenza di area di tutela pozzi e della ridotta utilità del nuovo tracciato	
	trasformazione per adeguamento allo stralcio viabilità area 04PC02 con modifica sagoma, in area di tipo PE in funzione dello stralcio del sedime stradale	aggiornamento scheda PC n.32
C2	trasformazione di parte dell'area ricadente nel PEC in loc. Principia, area 05SV14, in area edificabile	aggiornamento scheda RN12
	stralcio rotonda di Via Bernezzo presso le zone 01/05/RN/12.e ripermetrazione parziale area PEC	
C3	declassamento area 12PN06 ad agricolo ed a verde privato	
	revisione complessiva dell'ambito produttivo lato est della SP422 mediante conferma delle aree produttive, coinvolgimento dell'area 12TA01 e ripermetrazione delle aree a servizi e riduzione delle aree verso est 12PN06	art 35 c.3 e c.4 art 37 c.3 punto 3.7 PN n.34/1 PNn.34/2 TA n.36
	modifica area 12PC07VP11 con accorpamento parziale della 12PE03 limitrofa all'ambito produttivo	scheda n.5/12 art 28 c.2.2 e 3
	modifica di parte dell'area 12SA07 in FAG	
C4	declassamento area 06PC03 in agricolo	
	trasformazione area produttiva 06PC01 in area residenziale nel quadro della revisione del comparto produttivo	nuova scheda RN24 nuova scheda RN25 nuova scheda RN26
	revisione zona produttiva 06PC02	aggiornamento scheda PC n.32
C5	ampliamento area 12PC05 relativa alla ditta ROTAIR con introduzione di nuove aree 12PN08vs1 /12PN09vs1	nuova scheda PC1
CS1	modifica tipologia di intervento e perimetrazione PdR in 01RS30 v. Cavour	art 25 c.2.2 punto 4.4/4.2
CS2	modifica e perfezionamento normativa per intervento in FAT zona Filatoio	art 41 c.2.2 punto l11)
CS3	modifica tipologia di intervento per fabbricato rischio crollo in area 01RS33 v. Cappuccini	art 25 c.2.2 punto 4.6bis
CS5	modifiche tipologia di intervento in area 01RS24 v. Matteotti	art 25 c.2.2 punto 15.5
CS6	ridefinizione di allineamento in area 01RS01 del centro storico p. don Ramazzina	

P1	ampliamento area 10TA01 per struttura ricettiva esistente	art 37c.3 punto 3.8
P2	riconoscimento senza variazioni normative di area esistente da area produttiva consolidata PE a residenziale consolidato RE	
P3	recepimento nuove aree proprietà comunale in loc. polveriera con destinazione a parcheggio	
P4.1/P4.2/P4.3	riclassificazione aree scolastiche in dismissione mediante valorizzazione con individuazione di aree RE residenziali consolidate	art.27 c.2.3 punto C.10, C.11
P5	modifica da area 02SC01 ad area 02RA11 per ammissibilità ricostruzione fedele fabbricato demolito	art.26 c.2.3 punto C.11
P6	perfezionamento minimale del perimetro area 11RC05 e riduzione FAG	
P8	modifica normativa per recupero a fini abitativi il sottotetto esistente di un edificio sanato nel 2018	art 27 c.3 punto C12
P11	modifica normativa per recupero loggiato in edificio in area 02RA20	art 26 c. 2.3 punto C.10
P12	stralcio di porzione di area residenziale consolidata con riconoscimento in 05RE09 da PdR per il recupero di area ex industriale/artigianale di cui all'area 05RE21VP11	modifica scheda RF n.29

num.(in tavole PRG)	descrizione modifica	ricadute normative
P13	riconoscimento di fabbricato in nucleo frazionale limitrofo area 11RF07	
P14	riconoscimento di una porzione di terreno, da cava (08PT04/08PT01) esaurita e recuperata ad agricolo (H).	
P16	incremento contenuto mediante modifica normativa dei parametri urbanistici di un'area produttiva (10PE01) per esigenze attività produttiva insediata	art 32 c.2.2. punto Q17
P18	riconoscimento di area pertinenziale privata a verde con trasformazione di area da 06SV01 a 06RE04	
P19	divisione in due parti di SUE in previsione di cui alla scheda RN16 per adeguamento sedimi in proprietà e modesto perfezionamento di parte a servizi	modifica scheda RN16
P21	trasformazione di area 02RE05 in area 02RC06vs1 per consentire adeguato recupero volumi esistenti in dismissione in v. Vecchia di Cuneo	nuova Scheda RC n05/14
P24	trasformazione da servizi 04SC03 – 04SP02 a residenziale consolidato 04RE20vs1 di area in fase di ultimazione, con ridefinizione in situ di parte dei servizi	art 27 c.2.3 punto C.11
P25/P26	riconoscimento di alcuni fabbricati in nucleo frazionale limitrofo area 08RF05	modifica scheda RF n.29
P27	ampliamento area 03RE17 ed inserimento fabbricato esterno esistente con ridenominazione area 03RE17vs1	art.27 c. 2.2 punto C.16
P28	contenimento rilevante di area di espansione residenziale 07RN04VP11 e revisione contestuale in riduzione dell'ambito di cui alla scheda RN19	modifiche scheda RN19

S1	declassamento di parte libera di area consolidata 07RE14 in agricolo	
S2	declassamento area edificabile 07RN03-07SV04	
S3	declassamento area edificabile 11RC03vp10 in agricolo	
S5	declassamento di parte libera di area consolidata 03RE12 in via Valgrana	
S6	declassamento di area 08PC03 produttivo di completamento in agricolo	
S7	declassamento della parte libera di area 09RE12 consolidata ad agricolo	

R1	recepimento di modifica art 17 c.12 LUR intercorsa al PRG con dcc 8/2019	art 26 c.2.2 punto l1.
R2	recepimento microzonazione sismica	
R3	recepimento indicazioni cartografiche di cui all'elenco Guarini LR35/95 al momento inserite in Regolamento Edilizio	
R4	recepimento del PEC di cui alla scheda RN12 approvato 2021	modifica scheda RN12
R5	recepimento previsione ampliamento cimitero ed adeguamento fasce di rispetto	art 41 c.1.2 punto a
R6	recepimento di modifica art 17 c.12 LUR intercorsa al PRG con dcc 22/2021 (fabbricato agricolo LR16)	art 40 c.2.3 punto C14
R7	inserimento vincolo di tutela relativa a fabbricato di impianto storico con affreschi interni in 03RE01	
R8	recepimento di modifica art 17 c.12 LUR intercorsa al PRG con dcc 21/2021 (zona C1)	art 28 c.2.3 punto C8
R9	eliminazione area RIR r e stralcio viabilità prevista di circonvallazione dell'area produttiva	art 34 aree PR per intero
R10	riconoscimento area per servizi sportivi esistente localizzata in fregio al t. Grana (area motocross) , perfezionamento perimetro dell'area a servizi sito della Filanda (area 07SC01)	art 43bis stralciato e portato all'art 31
R11	rettifica di errore materiale per area FAG/FAT ed area 02RE11 in zona esterna al centro storico	

Allo scopo di favorire maggiore comprensione e leggibilità delle varie modifiche introdotte, di seguito vengono riepilogate ed elencate, in forma sintetica, le modifiche complesse (C), puntuali (P), relative al centro storico (CS) e di stralcio (S), organizzate in relazione al relativo ambito di riferimento, ovvero:

- modifiche riguardanti il centro storico e le aree ambientali tutelate di interesse storico-monumentale;
- modifiche riguardanti le aree a destinazione residenziale;
- modifiche riguardanti le aree a destinazione produttiva;
- modifiche riguardanti le aree con attività di terziario, turistico-ricettivo e commercio;
- modifiche riguardanti le aree per servizi di interesse pubblico;
- modifiche riguardanti lo stralcio di previsioni del PRG vigente;
- modifiche conseguenti a segnalazioni pervenute dall'Ufficio Tecnico comunale.

Per maggiori dettagli e specificazioni si rinvia comunque alle analisi delle modifiche operate mediante le singole **'schede delle modifiche'**, allegate alle pagine successive e organizzate con riferimento a:

- le modifiche complesse (C),
- le modifiche puntuali (P),
- le modifiche relative al centro storico (CS),
- le modifiche di stralcio (S).

Per ciascuna delle suddette modifiche, le schede allegate e sono comprensive di:

- localizzazione,
- riferimento alla richiesta pervenuta,
- immagine fotografica (da ortofoto e da terra),
- sintesi della modifica,
- modifica normativa e cartografica, ove necessarie con le 'Schede delle aree' modificate, e stralci delle tavole del PRG vigente e in Variante (nella scala di maggior dettaglio disponibile),
- situazione vincoli e classe di pericolosità idrogeologica.

Per quanto riguarda invece le modifiche di recepimento di strumentazioni diverse (R) e le modifiche di carattere esclusivamente normativo (N) non sono state prodotte schede specifiche, ma ne vengono richiamate puntualmente le relative ragioni e contenuti attraverso la disamina di cui ai capitoli che seguono.

3.2.1 Riepilogo delle modifiche introdotte ed oggetto di schedatura

a) Modifiche relative ad aree del centro storico o aree ambientali tutelate di interesse storico-monumentale:

- Ridefinizione di un ambito urbano residenziale da assoggettare a Piano di Recupero e con la modifica della tipologia di intervento edilizio previsto (**modifica CS1**);
- Indicazioni normative per il recupero e la riqualificazione di un complesso immobiliare in area FA.T in prossimità del Filatoio Rosso di Caraglio (**modifica CS2**);
- Ridefinizione delle modalità di intervento su un corpo di fabbrica residenziale da rigenerare tramite opere articolate di ristrutturazione edilizia (**modifica CS3**);
- Riarticolazione del tipo di intervento ammesso su edificio preso Via Matteotti (**modifica CS5**);
- Introduzione della possibilità di demolizione di una superfetazione in relazione ad un edificio di via Roma, con eliminazione del precedente vincolo di allineamento (**modifica CS6**);

b) Modifiche richieste su aree destinate ad attività residenziali:

- Riperimetrazione in parziale ampliamento dell'area di PEC presso le zone 01/05/RN/12, senza incremento di cubatura, con riduzione delle aree limitrofe destinate a servizi e contestuale stralcio della prevista rotonda di Via Bernezzo (**modifica C2**);
- Incremento volumetrico in area 11RC05 e contestuale lieve riduzione di area a verde privato (FAG) (**modifica P6**);
- Incremento volumetrico per recupero di sottotetto a fini abitativi in area 09RE02 (**modifica P8**);
- Introduzione della possibilità di chiusura di loggiato al primo piano di edificio di impianto storico, ristrutturato recentemente e trasformato in modo rilevante (**modifica P11**);
- Riperimetrazione di area residenziale ex artigianale oggetto di piano di recupero 05RE21vp11, escludendo un piccolo edificio residenziale, accorpato all'adiacente 05RE09 (**modifica P12**);
- Trasformazione di area destinata a servizi per verde pubblico 06SV01 e suo incorporamento nell'adiacente area residenziale 06RE04 (**modifica P18**);
- Riperimetrazione e articolazione in due parti separate di SUE in previsione, di cui alla scheda normativa RN16, in accordo con le diverse proprietà coinvolte (**modifica P19**);
- Riclassificazione di parte dell'area 02RE08 trasformandola in area di tipo RC assoggettata a permesso di costruire convenzionato (**modifica P21**);

- Accorpamento di due porzioni di area agricola all'adiacente area residenziale frazionale di Ruata Mariou (08RF05) (**modifiche P25 e P26**);
 - Ampliamento dell'area residenziale del nucleo frazionale di Ruata Grassini per comprendere un lotto limitrofo già edificato con volume accessorio trasformabile in residenza (**modifica P27**);
 - Stralcio delle aree 07RN04vp11 e 07SP04vp11 con relativa retrocessione all'uso agricolo e conseguente lieve riduzione dell'adiacente area 07RN05vp11 (**modifica P28**);
 - Riperimetrazione e riclassificazione di area residenziale assoggettata a SUE (portandola da RN ad RC) con piccola porzione stralciata riportata all'uso agricolo (**modifica S4**);
- c) Modifiche richieste su aree destinate ad attività produttive:
- Riplasmazione e riarticolazione delle aree 12SA05vp11, 12SA07, 12TA01, 12PC07vp11, 12SA10vp11, 12SA02vp11, 12PN06vp11, 12SA03vp11, 12PN10vp11 e 12SA01vp11 per migliorarne l'attuabilità, riposizionando anche la prevista rotonda stradale su via Bernezzo e con retrocessione ad area agricola di riserva di parte delle aree 12PN06vp11 12SA02vp11 (**modifica C3**);
 - Riarticolazione delle aree 06PC01, 06PC02, 06PC03, 06PE01, 06SA02 da tempo inattuate, trasformandole in parte ad ambito urbano residenziale e in parte retrocedendole ad aree agricole di riserva, nel quadro della revisione e riorganizzazione dell'intero comparto produttivo (**modifica C4**);
 - Ampliamento dell'area produttiva limitrofa al torrente Grana con ampliamento dell'area 12PE01, 12PCvp9, 12PC05vp11, interessando parte delle aree agricole circostanti in prossimità di Via Vallera Sottana e con adeguamento delle fasce di rispetto limitrofe (**modifica C5**);
 - Trasformazione di porzione di area 05PE01, già edificata ad uso residenziale, con relativo accorpamento all'adiacente area 05RE13 (**modifica P2**);
 - Accorpamento a nucleo frazionale (RF) di fabbricato già esistente attualmente in area agricola (**modifica P13**);
 - Trasformazione di area destinata ad attività estrattiva ormai conclusa e ripristinata per il relativo reinserimento in area agricola (**modifica P14**);
 - Incremento dei parametri urbanistici dell'area produttiva 10PE01 al fine di poter ampliare l'attività stessa (**modifica P16**);
- d) Modifiche richieste su aree destinate ad attività di terziario, turistico-ricettivo e commercio:
- Ampliamento dell'area turistico-ricettiva di complesso esistente di cui all'area 10TA01 (**modifica P1**);
- e) Modifiche richieste su aree destinate a servizi di interesse pubblico:
- Trasformazione di parte dell'area 05SV14, ricadente nel PEC in loc. Principia, quale area edificabile (**modifica C2**);
 - Eliminazione di un'area prevista ma non ancora attuata, per consentire una fedele ricostruzione del preesistente fabbricato, demolito abusivamente negli anni novanta (**modifica P5**);
 - Trasformazione di aree per servizi 04SC03 e 04SP02 accorpandole in unica area ad uso residenziale esistente in quanto già parzialmente edificata (**modifica P24**);
- f) Modifiche richieste per stralcio di previsioni del PRG vigente:
- Stralcio della circonvallazione prevista con contestuale riplasmazione delle aree limitrofe a verde privato e lieve ampliamento dell'area 04PC02 (**modifica C1**);
 - Stralcio di alcune aree ad uso residenziale (07RE14, 07RN03 e 07SV04, 11RC03vp10, 03RE12) come da richiesta degli aventi diritto direttamente interessati, e loro restituzione al territorio agricolo con la tipologia H (**modifiche S1, S2, S3, S5, S7**);
 - Stralcio di area produttiva di completamento 08PC03 non attuata riportandola all'uso agricolo attuale (**modifica S6**);
- g) Modifiche conseguenti a segnalazioni pervenute dall'Ufficio Tecnico comunale:
- Necessità di prevedere ulteriori aree a standard per parcheggi, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977, su aree recentemente acquistate dal Comune (**modifica P3**);
 - Trasformazione di 3 aree per servizi scolastici in aree ad uso residenziale al fine di consentirne l'utilizzazione una volta dismesse dall'attività in essere a seguito della costruzione e attivazione del nuovo complesso scolastico (**modifiche P4.1, P4.2 e P4.3**);

La Variante Strutturale riconosce inoltre ed introduce nel PRG le modifiche oggetto di recepimento di strumentazioni diverse (sigla R) di seguito elencate ed oggetto di ulteriore schedatura in sede di Progetto Preliminare:

R1 - Recepimento a livello cartografico e normativo delle modifiche non costituenti varianti ai sensi dell'art. 17 comma 12 approvate con deliberazioni di Consiglio Comunale.

R2 - Recepimento degli studi di microzonazione sismica (MS) e delle analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 26.2.2018.

R3 -Verifica degli immobili del "Censimento Guarini" elencati del *Catalogo dei beni culturali architettonici*, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 25.2.2002, costituente già attualmente parte integrante del vigente Regolamento edilizio, includendo quelli al momento esclusi e rimandandone la disciplina a quella dei beni di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977, nonché verificando che le categorie di intervento previste (ove ricadenti in centro storico) siano adeguate.

R4 - richiesta dell'Amministrazione Comunale di recepire le minime modifiche al PEC "Portarossa" approvate con DCC n.35 del 05/11/2020 quale modifica al PRG ex art.17 c.12 della L.R. 56/77.

R5 – Adeguamento della fascia cimiteriale ai 200 m previsti di legge, ed ampliamento previsionale dell'area del cimitero di Caraglio.

R6 - Recepimento a livello cartografico e normativo del fabbricato oggetto di riconoscimento quale edificio su cui applicare gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 16/2018.

R7 - Recepimento indicazione condivisa dall'amministrazione di nuova attribuzione di vincolo art 24 LR56/77 punto 1.4 in tavola di piano.

R8 - Recepimento a livello cartografico di nuova area a servizi collegata a PdCC di cui alla DCC n.21 DEL 30/7/2020.

R9 – Eliminazione delle indicazioni di vincolo legate al R.I.R., in quanto non più aderenti alle mutate condizioni locali dell'attività che è stata declassata.

R10- Riconoscimento di un'area a servizi pubblici in disponibilità, ovvero l'area del campo storico da Motocross di Caraglio in prossimità del t. Grana (11SV01vs1).

R11- Riconoscimento di un'area RE recente, non identificata, all'interno di area FAT (area 02RE11vs1).

R12 – Inserimento della rete delle piste ciclabili negli elaborati grafici del PRG.

3.2.2 Modifiche normative

L'Amministrazione Comunale propone di introdurre alcuni perfezionamenti di tipo esclusivamente normativo (sigla N), in merito ad aspetti specifici emersi nella gestione della disciplina e/o in funzione di problematiche puntuali e di rilievo per la comunità, che attengono a quanto segue:

Articoli integralmente stralciati dal testo normativo:

- art.20 bis) - Norme relative alle aree circostanti l'insediamento produttivo a rischio di incidente rilevante
- art. 34) – Norme per le aree produttive artigianali e industriali con potenziale presenza di impianti a rischio di incidente rilevante (PR)
- art.43 bis) - Norme per le aree funzionali di carattere sportivo privato FSP - campo da motocross.

Articoli parzialmente modificati, a seguire richiamati, la cui ricaduta è evidenziata con apposita grafia nel testo normativo allegato alla Proposta tecnica di Progetto Preliminare

- art. 3) – Elaborati del P.R.G.
- art. 4) – Definizioni
- art.15) – Vincoli ambientali:
- art. 21) – Caratteristiche edilizie:
- art. 24) – Classificazione e individuazione delle aree
- art. 25) – Norme per le aree residenziali di carattere Ambientale e Storico – Centro Storico (RS)
- art. 26) – Norme per le aree residenziali di carattere Ambientale e Documentario (RA):
- art. 27) – Norme per le aree residenziali esistenti (RE):
- art. 28) – Norme per gli insediamenti residenziali di completamento (RC)
- art. 29) – Norme per gli insediamenti residenziali di nuovo impianto (RN)

- art. 31) – Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (S):
- art. 32) – Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti (PE):
- art. 33) – Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento (PC)
- art. 35) – Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto (PN)
- art. 37) – Norme per le aree turistiche e terziarie ricettive alberghiere (TA)
- art. 40) – Norme per le aree produttive agricole (H)
- art. 41) – Norme per le aree funzionali ambientali (FA)
- art. 42) – Norme per le aree di rispetto (FR)
- art. 44) - Norme per le aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze
- art. 45) –Compatibilità di Carattere Ambientale degli interventi.

In relazione al recepimento del parere del settore geologico si sono raccordati ed integrati i disposti normativi dell'art.16 e art. 18 e degli art. 33 c.2.4.2 punto Q17 e art.32 c.2.4.2 punto Q16 delle NTA in funzione delle modifiche intercorse alla Carta di sintesi.

Le modifiche introdotte a livello normativo attengono anche alle **Schede Normative**, elaborato autonomo delle Norme vigenti, di cui all'apposito elaborato, prevedendo:

- la modifica delle seguenti schede:

- RE scheda 3 aggiornamenti numerici
- RC p.c. scheda 05/12
- RN12 scheda 17
- RN16 scheda 21
- RN19 scheda 24
- RN24 scheda 28bis
- RN25 scheda 28ter
- RN24 scheda 28quater
- RF scheda 29
- S scheda 30 aggiornamenti numerici
- PE scheda 31
- PC scheda 32
- PC scheda 32/1
- PN scheda 34/1
- TA scheda 36
- H scheda 39 aggiornamenti numerici
- FAU/FAG scheda 42 aggiornamenti numerici

- l'integrazione delle seguenti schede nei casi di frazionamento o radicale trasformazione di aree:

- RC p.c. scheda 05/13
- PC scheda 32/1
- PN scheda 34/2
- PN scheda 34/3

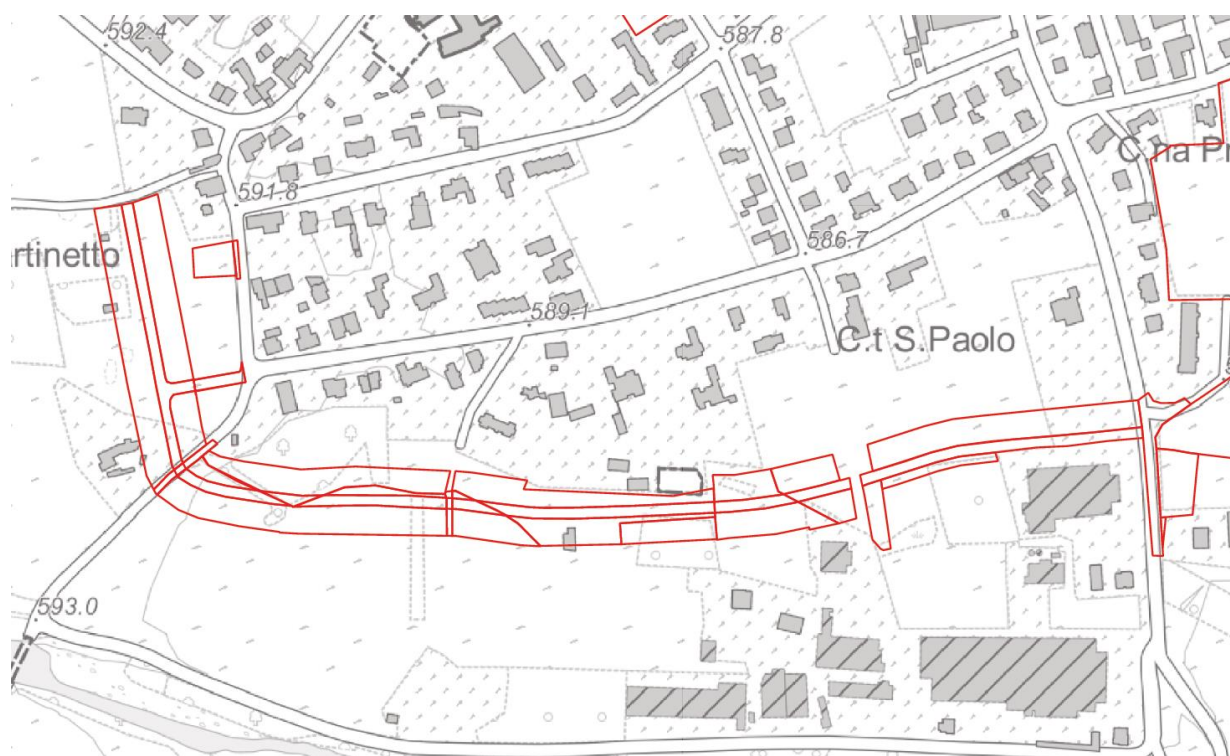
TIPO C, MODIFICHE COMPLESSE

MODIFICA C1

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDRE



Luogo: area posta al margine sud-ovest del concentrico
Area normativa: 04RC11, 04PC02, FAG, FR, nuova strada prevista
Tavola: 4.2 Concentrico Sud (scala 1:2000)

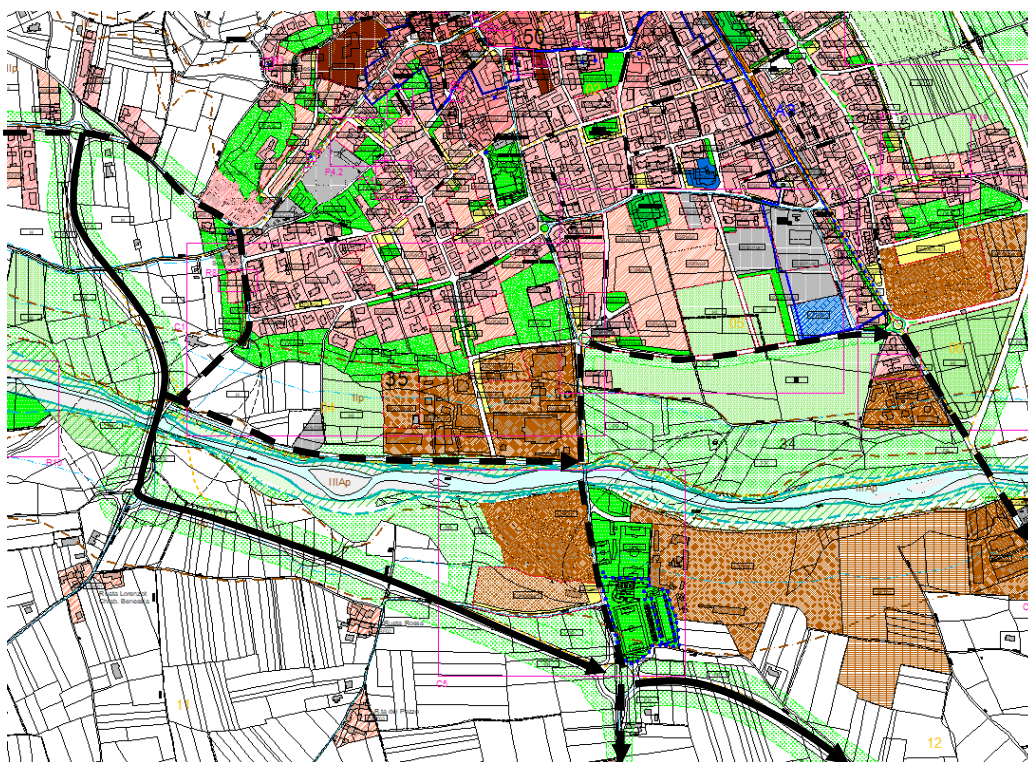
Richieste: prot. 3927-9279-16759-14485

Sintesi della modifica

La modifica introduce lo stralcio di parte della viabilità di circoscrizione che si colloca tra la SP210, e più in specifico dal prolungamento in progetto della via Torino, fino al raccordo alla via Bedale, in ragione sia della presenza di un'area di tutela di pozzi di approvvigionamento idropotabile (problematica segnalata anche da Arpa Piemonte), sia della limitata utilità del nuovo tracciato stradale a fronte dell'impegno finanziario e di suolo previsti. La viabilità stralciata rappresenta di fatto un raddoppio delle previsioni nella connessione tra l'accessibilità da ovest e la strada per Bernezzo e quindi la SP422, anche se pensata come circoscrizione urbana, alla luce dell'obiettivo livello di traffico dalla valle Grana in rapporto alle cospicue ricadute ambientali ed alla presenza di sedimenti esistenti ed adattabili che possono fornire, con impatti molto più contenuti, funzioni paragonabili per evitare l'attraversamento urbano (via Armando, via Mistral, nuova viabilità del comparto C2 in fase attuativa) costituendo di fatto una circoscrizione da ovest fino all'asse della SP422.

Il tracciato della viabilità provinciale offre altresì sul lungo periodo un bypass completo dell'abitato di Caraglio che forse andrebbe rivalutato alla luce della datazione dello strumento provinciale e del modificato modello di mobilità legato al settore produttivo e lavorativo.

Si è resa quindi necessaria una ridefinizione delle aree attinenti al tracciato della nuova strada prevista e stralciata, per ridefinire il limite urbano e circoscriverne la modificabilità ai soli interventi ricadenti nelle aree esistenti e nei completamenti già previsti (vedi punto successivo C2).

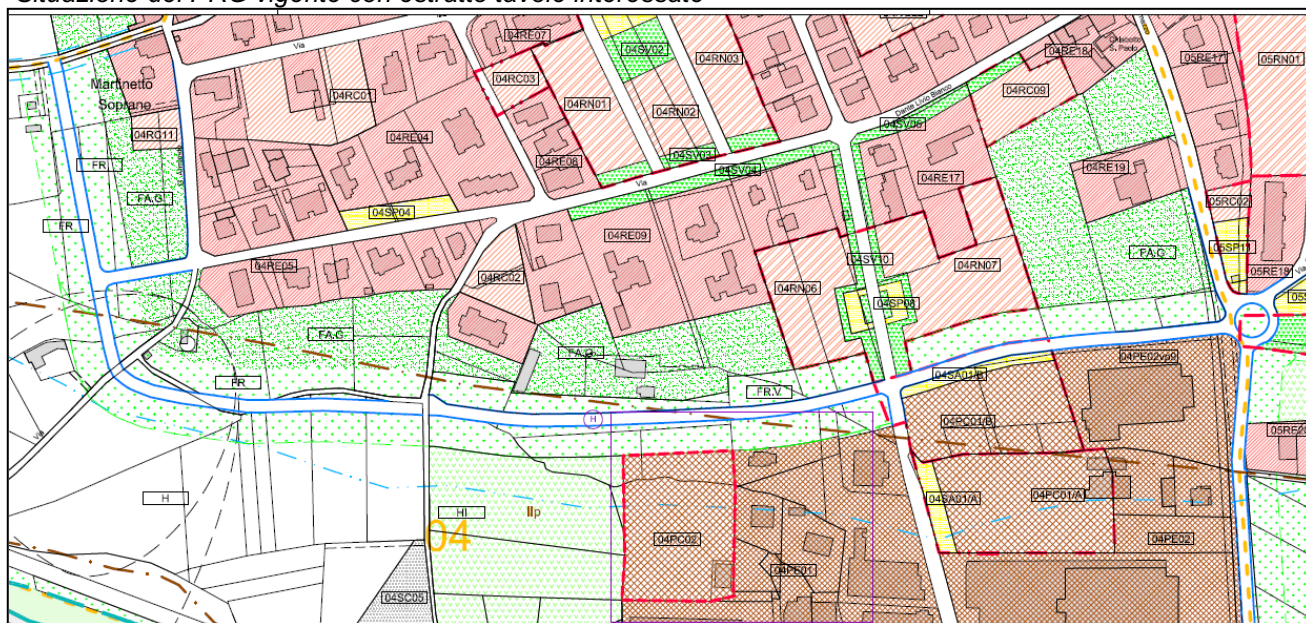


L'immagine evidenzia, sulla tavola della proposta di variante strutturale del PRG, gli assi di attraversamento/circoscrizione esistenti ed in attuazione (tratteggiato) e quelli in previsione provinciale (linea continua).

La modifica vede quindi una previsione ed un perfezionamento dell'estensione delle aree di tipo FA.G - aree ambientali per giardini o verde privato - fino alla via Bernezzo, che disegnano quindi, come già nello strumento vigente, ma con maggiore incisività, il limite urbano verso sud.

Inoltre si è lievemente ampliata, operando una ricucitura sul sistema dei lotti e della funzionalità degli accessi, la preesistente area 04PC02, verso nord, in relazione al sedime stradale stralciato, come pure è stata rimodulata la preesistente area 04PC01/B con la relativa area per servizi 04SA01/B.

Situazione del PRG vigente con estratto tavole interessate

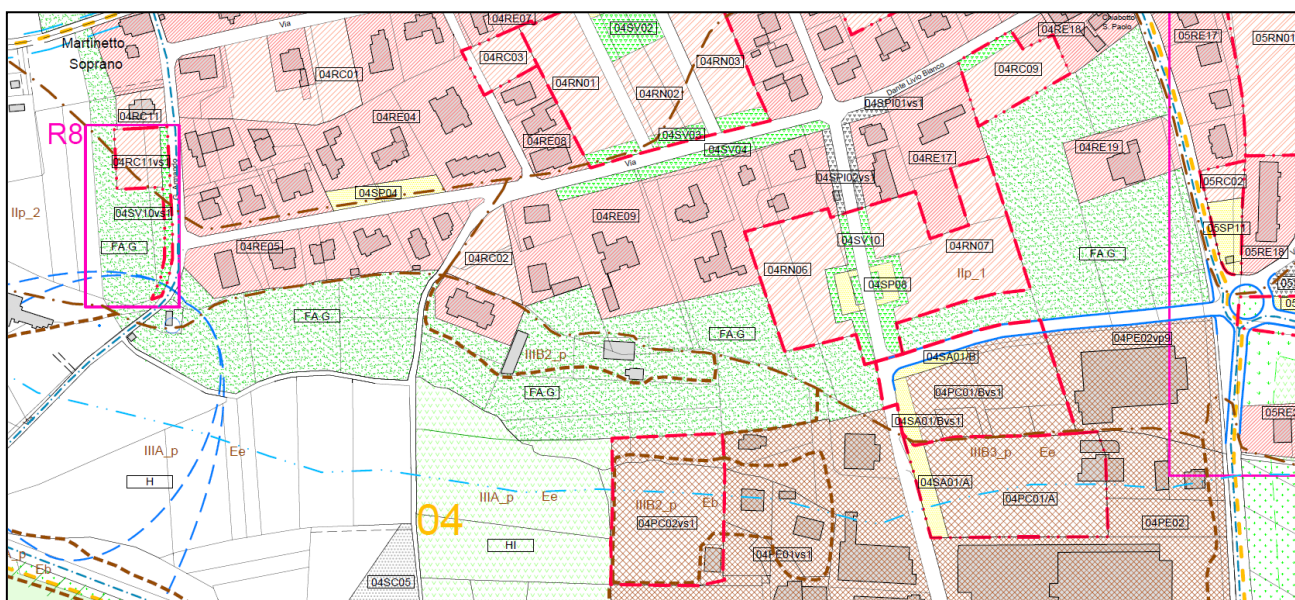


estratto tavola 4.2 Concentrico Sud vigente (fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

- Art. 28 - Norme per le aree residenziali: RC di Completamento
- Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali: SP per parcheggi pubblici
- Art. 33 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali: PC di riordino e di completamento
- Art. 41 - Norme per le aree funzionali ambientali: FA.G giardini o verde privato
- Art. 42 - Norme per le aree funzionali di rispetto: FRV per viabilità

Situazione del PRG in variante con estratto tavole interessate



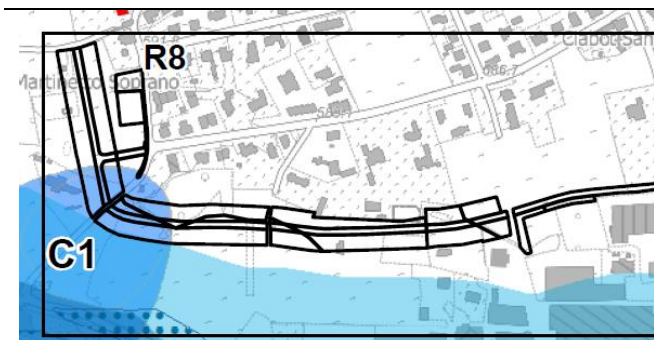
estratto tavola 4.2 Concentrico Sud in variante (fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme in Variante

Nessuna modifica della normativa vigente

Situazione dei vincoli

La porzione sud-occidentale dell'area è interessata dal vincolo di pozzi idropotabili (isocrona 60gg), mentre il margine meridionale dell'area intercetta la fascia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/04 art.142 lett.



c) (fiumi, torrenti, corsi d'acqua); il resto dell'area non è interessato dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

La porzione settentrionale dell'area oggetto di variante (che interessa l'area 04RC11) ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi, sia pubblici sia privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988); la porzione meridionale dell'area (che interessa l'area 04PC02) ricade invece in classe IIp2, come riclassificata con la presente Variante, ricadendo nelle aree prossime alla fascia del t. Grana che in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte viene definita come porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11.03.1983 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante. La parte meridionale cambia anch'essa con la presente Variante e vede ampie aree di tipo Ee e Eb con fenomeni esondativi con tempi di ritorno di 20/200 anni. La riclassificazione porta quindi alla proposta di una classe IIIAp (di pianura) per la maggior parte delle aree oggetto di modifica mentre le due estremità ad est, ed ad ovest, essendo parzialmente insediate, ricadono rispettivamente in classe IIIB3p (ad est) e in IIIB2p ad ovest.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione nord da via Armando



Vista in direzione est da via Armando



Vista in direzione sud da via Bianco

MODIFICA C2

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a sud del concentrico, compresa tra via Bernezzo, via CLN e via Divisione Cuneense
Area normativa: 05RN01, 05RN02, 05RN03, 05RN04, 05RN05VP11, 05SV14, 05SI01, 05SP04, 05SC02
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 13456 e richiesta del Comune (rispetto preliminare di cessione gratuita di immobili stipulato)

Sintesi della modifica

Le modifiche introdotte consistono sia nella riduzione di un'area per servizi e nel contestuale ampliamento delle aree edificabili del PEC, approvato nel 2021, senza incremento della volumetria complessiva prevista, sia nella riarticolazione del reticolo veicolare limitrofo. In particolare la variante trasforma la maggior parte dell'area attualmente destinata a verde pubblico (05SV14 per una SF di circa 13820 mq) in area residenziale di nuovo impianto (05RN06vs1) e ridefinisce la viabilità locale.

Il recupero delle aree a servizi è stato operato a livello di bilancio complessivo dei servizi per il verde pubblico, che permane comunque positivo, mentre una quota parte viene mantenuta in loco per quanto riorganizzata.

La modifica consentirà di distribuire in modo più razionale la volumetria prevista dal PEC nell'area di maggiore sviluppo del comune, la cui attuazione per lotti è già in corso, ma anche di migliorare la viabilità locale in vista della prevista rilocalizzazione del polo scolastico comunale nelle aree limitrofe.

Lo strumento urbanistico esecutivo in oggetto, ricompreso nel PRG originario, ha avuto una lenta gestazione che è culminata con l'opzione di anticipazione degli standard, effettuata in accordo operatori/comune, opzione che ha consentito al comune di attivare la realizzazione del nuovo plesso scolastico comprensivo, proprio in prossimità delle aree in oggetto. La presente modifica si è potuta concretizzare solo ora, con l'attivazione delle presente variante strutturale, non essendo possibile operarla con altre procedure.

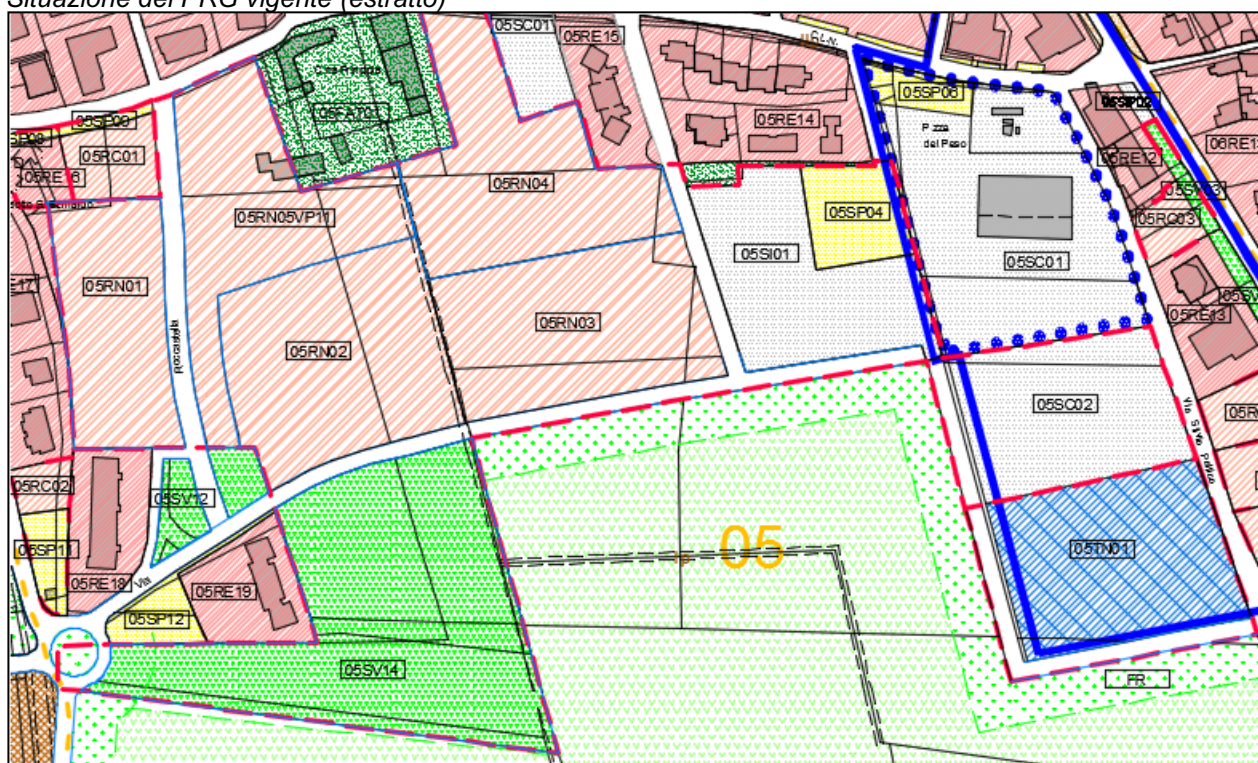
Viene inoltre prevista la riorganizzazione della viabilità locale prevedendo: il superamento della precedente viabilità di attraversamento est-ovest del nuovo comparto edilizio; la formazione di una nuova strada per il collegamento di via Bernezzo con via Divisione Cuneense, la ridefinizione del tracciato di via Roccastella (fino al raccordo con via CLN) e la previsione di una nuova strada per raccordare, in direzione nord-sud, la nuova strada di bordo meridionale della porzione di abitato in questione con la via CLN.

Nel quadro delle modifiche operate si precisa che le aree per servizi eliminate 05SP04 e 05SP06, sono state inglobate nell'area del nuovo polo scolastico, restando quindi nell'ambito della destinazione a servizi ex art.21 della LR 56/77 anche se con diversa destinazione, e senza squilibrare il bilancio in accordo con le previsioni progettuali del nuovo complesso scolastico.

L'intervento prevede inoltre la presenza di una fascia di tipo FR1 (aree di rispetto per compensazioni legate ad interventi specifici) a sud volta a sostituire quelle precedentemente previste, destinandola a opere compensative in situ da attuare mediante formazione di fascia arborata. Eventuali maggiori opere compensative derivanti dalla Verifica di assoggettabilità del SUE verranno reperite ai sensi della normativa del PRG (art 45).

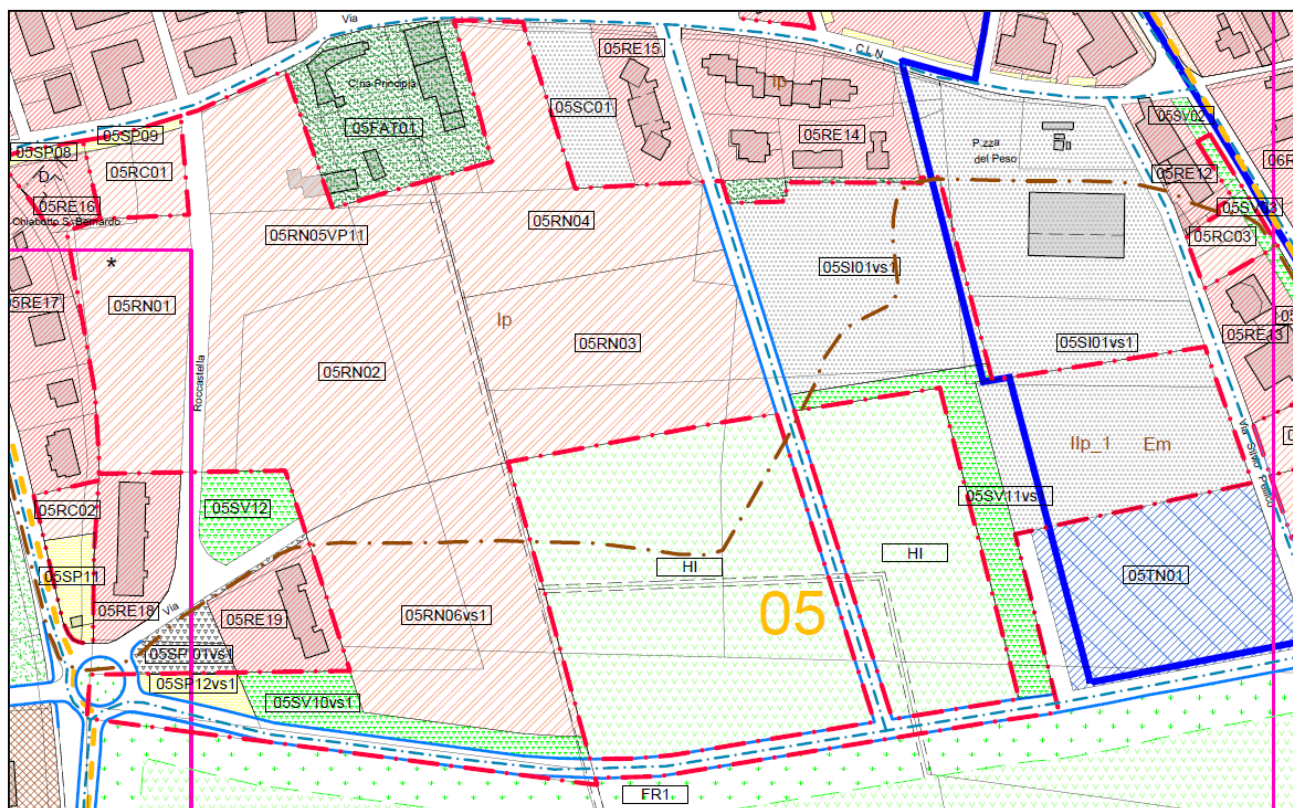
Con l'occasione viene infine recepito lo strumento attuativo approvato, apportando alcuni perfezionamenti di sagoma non rilevanti, operati in sede procedurale del SUE mediante variante ex art 17 c.12.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord vigente (fuori scala -scala originale 1:2.000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



Estratto tavola 4.1 Concentrico Nord in variante (fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 29 - Norme per le aree residenziali RN di Nuovo Impianto

Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali: SP parcheggi pubblici; SV spazi pubblici a parco, gioco, sport; SC spazi pubblici di interesse comune; SI istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

Norme in Variante

Art. 29 - Norme per le aree residenziali RN di Nuovo Impianto - Scheda RN12

Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali: SP parcheggi pubblici; SI istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - *Vincoli geologico-tecnici di intervento*

L'area oggetto di variante ricade per la parte a nord in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988).

La parte meridionale cambia classificazione con la presente Variante, venendo a ricadere in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte in classe IIp1, sottoclasse della IIp di pianura, ove sono ricomprese le aree, caratterizzate da ridottissimi tiranti idraulici, con Tr 500 anni.

Le caratteristiche di bassa pericolosità dei processi sono tali da non comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione. L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade per la maggior parte all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione sud dell'area da via CLN

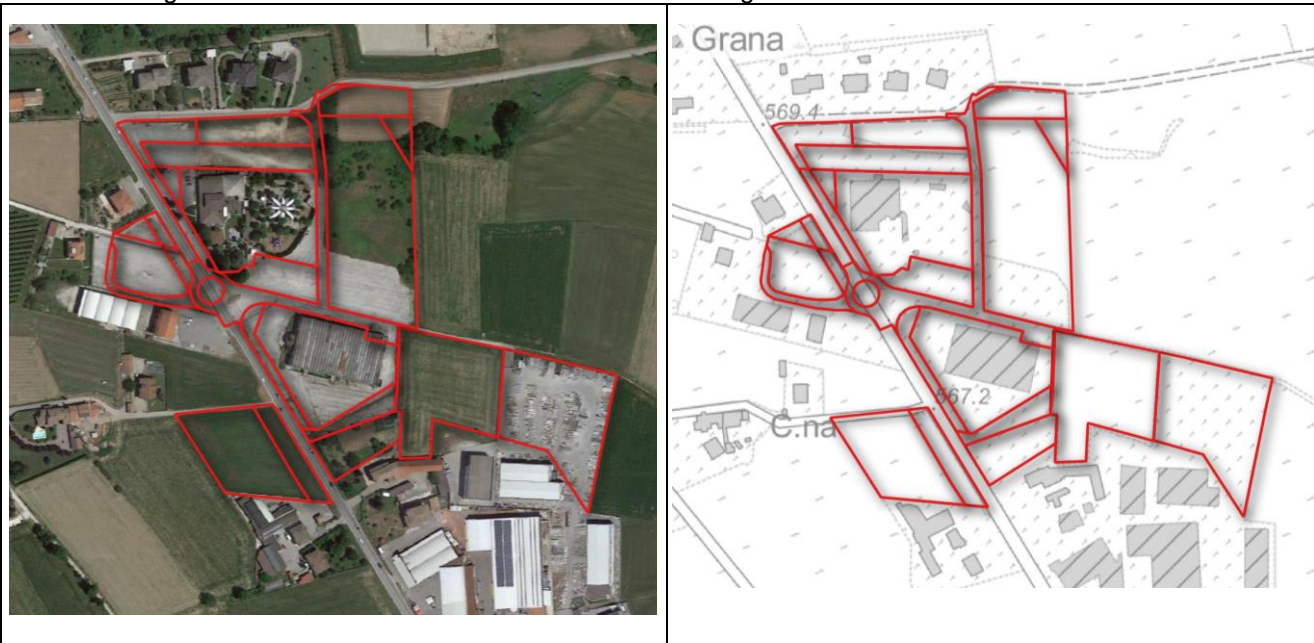


Vista in direzione nord-est dell'area da via Rocca Stella

MODIFICA C3

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a sud del concentrico, a lato della via Divisione Cuneense

Aree normative: 12PN06VP11, 12PN10VP11, 12PN11VP11, 12SA03VP11, 12SA01VP11, 12SA02VP11, 12SA10VP11, 12PE03, 12PC07VP11, FA.G, FR

Tavola: 4.2 Concentrico Sud (scala 1:2.000)

Richiesta: prot. 13296–15943–8900–16674–10269 e richiesta del Comune (riconoscimento parti già attuate)

Sintesi della modifica

La modifica attiene ad un'area già più volte perfezionata nel corso degli ultimi anni in ragione sia del progressivo ridursi delle esigenze di aree produttive nella misura prevista dal PRG originario (le aree previste e già progressivamente ridotte atenevano ad un PIP di circa 18 ha ed ad altri completamenti accessori), sia dalle difficoltà connesse al frazionamento del regime proprietario che hanno da sempre reso difficile trovare un punto di equilibrio tra le contrastanti esigenze e quindi procedere al recupero ed alla qualificazione dell'insediamento posto lungo il tratto di SP 422 compreso tra la rotonda di Bernezzo ed il ponte sul t. Grana. La modifica attuale introduce una profonda riarticolazione dell'area produttiva, a cominciare dalla relativa viabilità, che riorganizza e semplifica il sistema dei relativi accessi su via Divisione Cuneense (SP23) tramite il riposizionamento della relativa rotonda (traslata verso nord-ovest rispetto alla previsione attuale) sulla quale viene fatto confluire anche l'accesso di strada vicinale Tetto Capalla.

Consequentemente viene riorganizzato il sistema dei servizi dell'intero ambito produttivo, oltre all'introduzione di un'area per servizi pubblici (12SV01vs1) destinata a verde (forestazione urbana) con funzione di fascia cuscinetto tra la l'ambito produttivo e l'area residenziale posta immediatamente a nord.

Per quanto riguarda le aree produttive di nuovo impianto e di completamento, viene anche ridefinita l'articolazione delle aree assoggettate a SUE in modo da favorirne le relative condizioni di attuabilità, stralciandone invece una porzione che, su richiesta degli interessati, viene retrocessa a destinazione agricola inedificabile di riserva (HI). In generale il perimetro esterno del comparto produttivo viene ulteriormente ridotto, riconoscendo le aree esistenti e concentrando lo sviluppo nel solo SUE legato alle aree 12PN11sv1/12PN10sv1.

Contestualmente viene ripermetrata l'area a destinazione terziaria (12TA01vs1) al fine dotare di servizi adeguati e migliorare radicalmente l'accessibilità all'attuale struttura (discoteca), riducendo sia le situazioni di conflitto acustico verso la residenza posta a nord, che la pericolosità dell'accesso veicolare diretto in SP422.

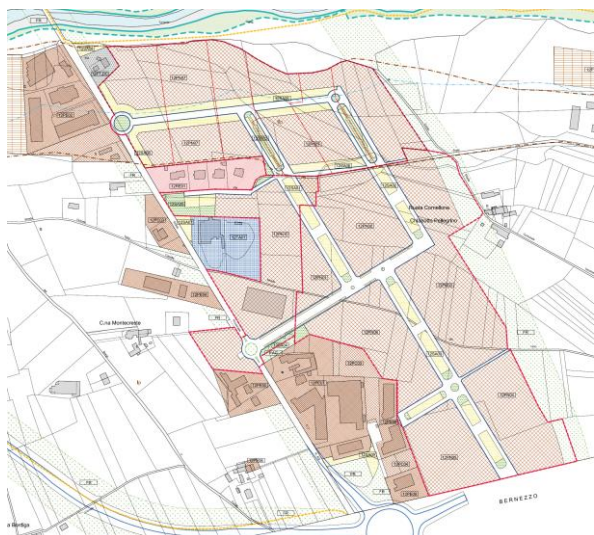
Si prevede infatti una viabilità interna rispetto alla SP422, praticamente tutta su sedimi esistenti (v. Tetto Capalla e v. Prata) che consente di avere accesso in condizioni di sicurezza alla SP422 sia in destra che in sinistra, operando anche con un sistema di sensi unici.

L'area 12PCVP11 viene ripensata per razionalizzare l'innesto della Strada Tetti Capalla da ovest, modificandola al fine di rendere possibile il nuovo innesto in rotonda. La Rotatoria prevista lungo la SP422 per l'innesto del comparto produttivo viene confermata, seppure traslata verso nord, in relazione alla

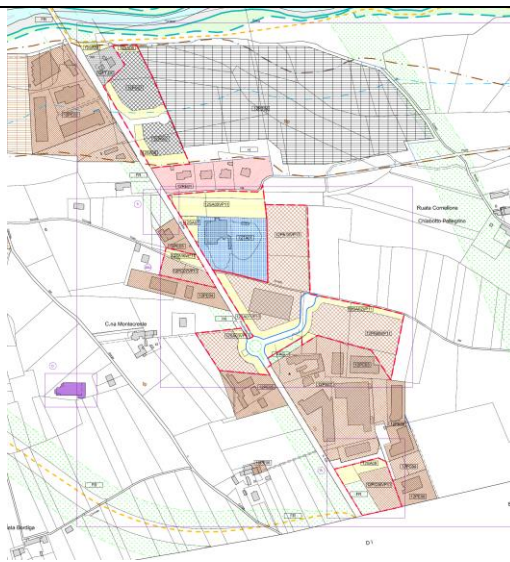
riorganizzazione interna al comparto. Viene ampliata la destinazione dell'area 12PC07VP11 ridefinendone l'assetto in coerenza con il nuovo sistema degli accessi.

La soluzione prevista consente quindi una maggiore autonomia delle diverse porzioni assoggettate a SUE produttivo (12PC07vs1, 12PN10vs1, 12PN11vs1 e 12PN02vs1) la cui attuazione viene disciplinata per comparti che dovranno dotarsi di adeguate aree per servizi, già in larga misura precisate a livello di tavola di Piano (12SA10vs1, 12SA01vs1, 12SA02vs1, 12SA03vs1, 12SA05vs1, 12SA07vs1). Si inserisce nella parte a nord il servizio 12SC01 vs1 relativo alla rilocalizzazione dle peso pubblico oggi in v. CLN (dentro il futuro plesso scolastico).

Le immagini che seguono evidenziano il progressivo intervento di contenimento delle previsioni nell'area C3 operato con le Varianti precedenti al PRG. In grigio a nord il settore estrattivo concordato con il settore regionale.

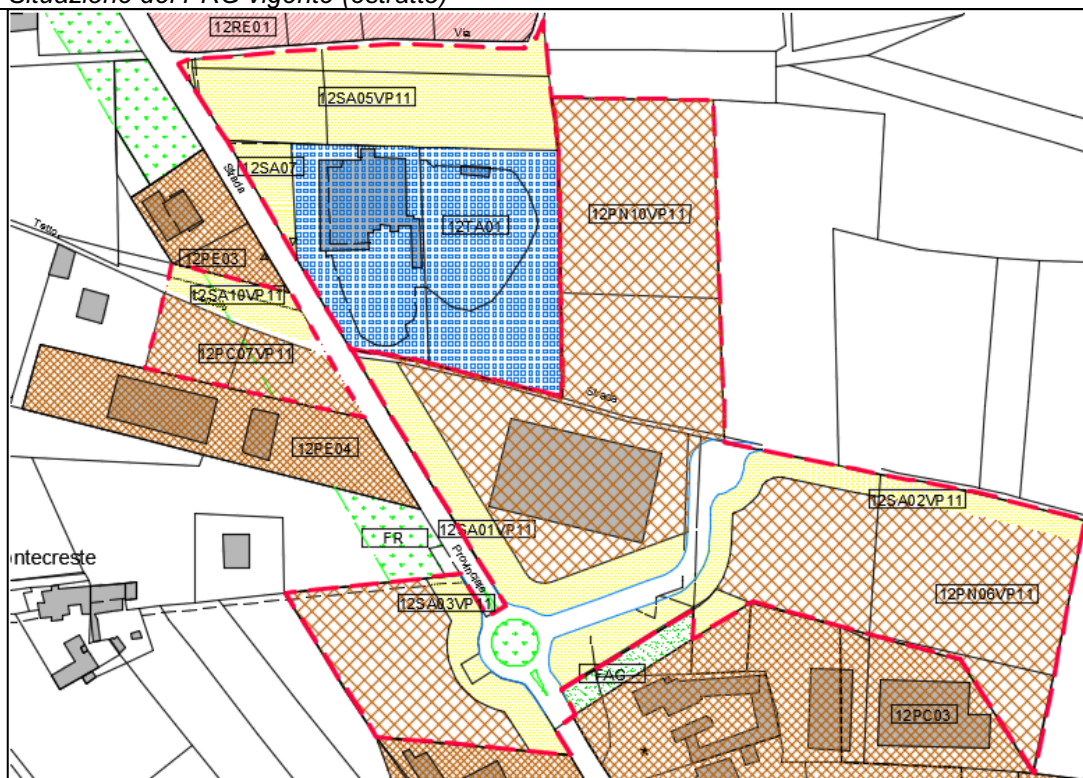


PRG VP9-2017



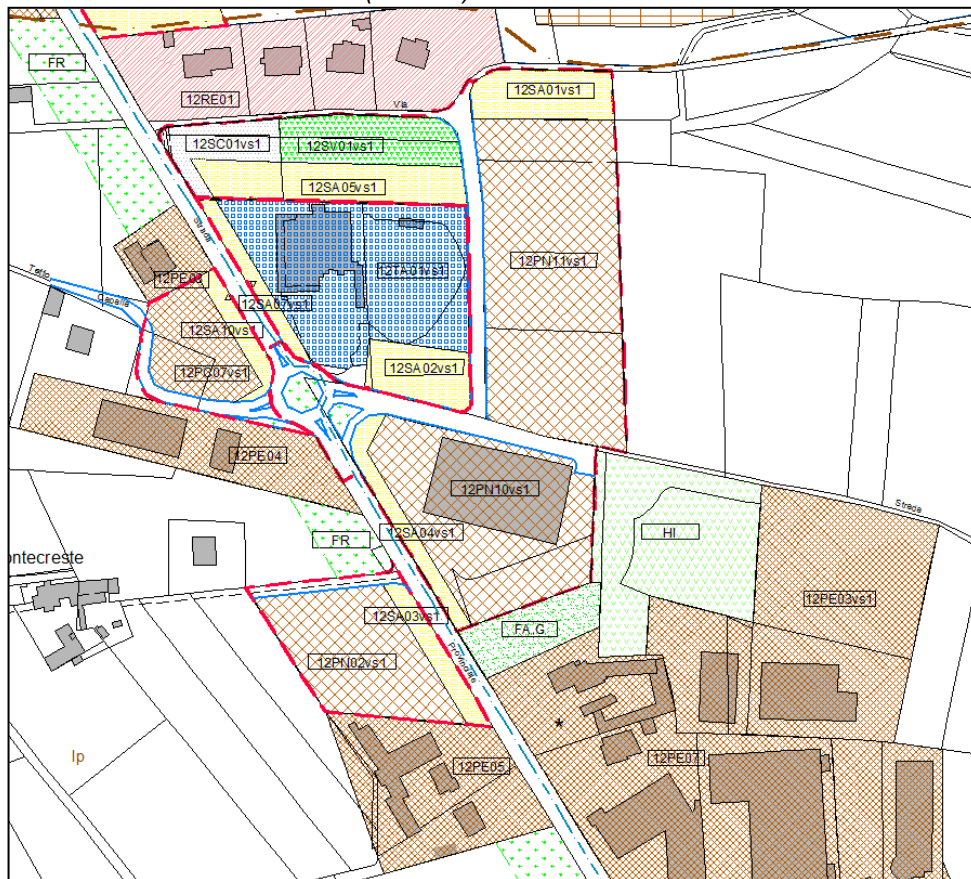
PRG VP11 2018

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.2 Concentrico Sud vigente (fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.2 Concentrico Sud in variante (fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

- Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali: SA funzionali agli insediamenti produttivi e terziari
- Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali PE esistenti
- Art. 33 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali PC di riordino e di completamento
- Art. 35 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali PN di nuovo impianto/ scheda PN 34/1 e 34/2
- Art 37 – Norme per le aree turistiche e terziarie TA ricettive ed alberghiere/scheda TA 36
- Art. 41 - Norme per le aree funzionali ambientali FA.G per giardini o verde privato
- Art. 42 - Norme per le aree funzionali di rispetto: FR.V per viabilità

Norme in Variante

- Art.31 – Norme per le aree per servizi sociali e attrezzature S di livello comunale (SV, SC, SA)
- Art. 35 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali PN di nuovo impianto/scheda PN 34/1 e 34/2
- Art 37 – Norme per le aree turistiche e terziarie TA ricettive ed alberghiere /scheda TA36

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di intervento ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade per la maggior parte all'interno del centro abitato, ma comprende anche alcuni lotti posti all'esterno dello stesso.

Immagini dell'area



Vista in direzione ovest da SP422 (via Divisione Cuneense)



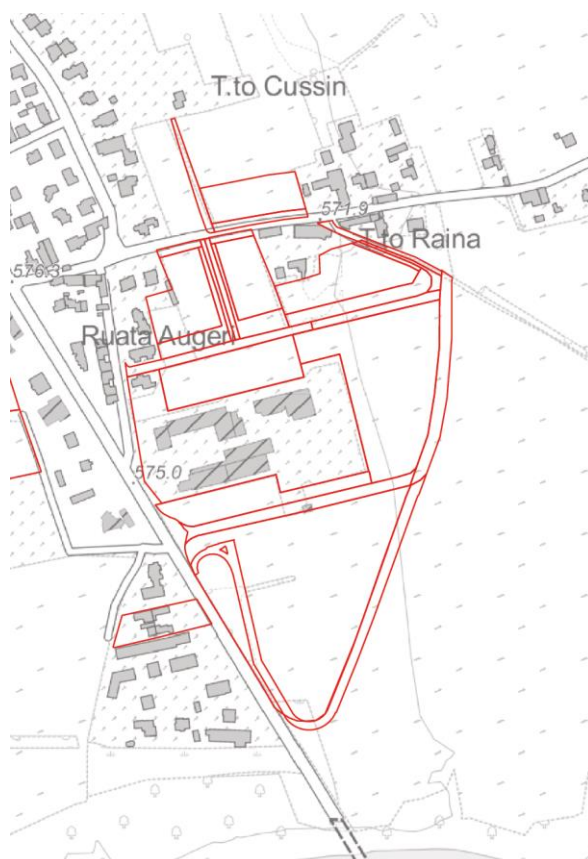
Vista in direzione ovest da SP422 (via Divisione Cuneense)



MODIFICA C4

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a sud-est del concentrico, compresa tra via Via Vecchia del Borgo, via Rittanolo e le aree agricole extraurbane

Area normativa: 06PC01, 06PC02, 06PC03, 06PE01, 062SA02

Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2.000)

Richiesta: prot. 7675–8152–8178–13902 e del Comune (per ricomposizione frangia peri-urbana)

Sintesi della modifica

In termini generali la modifica ridefinisce - in sensibile riduzione - le aree produttive previste (e non realizzate) al margine sud-est del centro abitato, comprese tra la SP422 ed il tracciato previsto della nuova viabilità provinciale esterna all'abitato, tutte ricadenti attualmente nell'ampio strumento attuativo che accorpa le zone 06PC01, 06PC02 e 06PC03 ed i relativi servizi e infrastrutture.

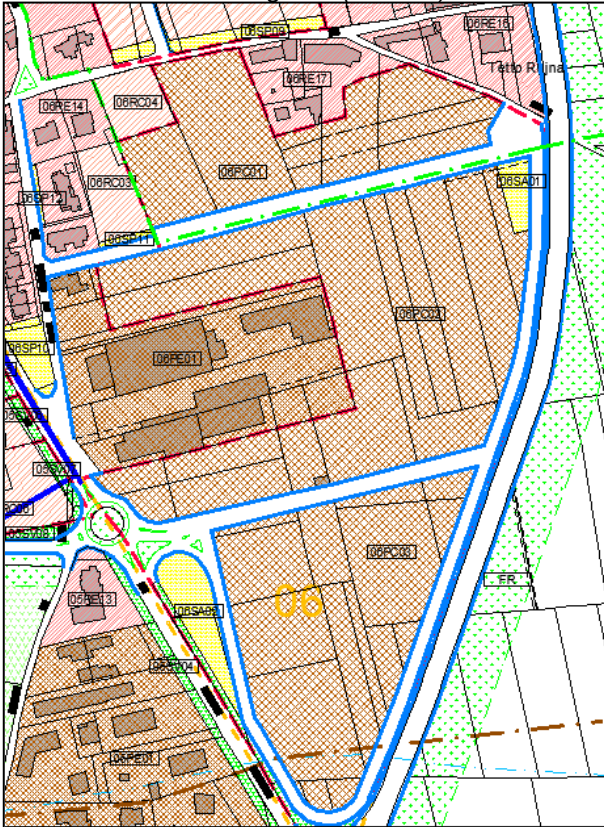
Contestualmente la modifica prevista opera la conversione di parte delle aree a destinazione produttiva, poste in fregio alla via Ritanolo (già 06PC01), inserite in un contesto del tutto residenziale, trasformandole appunto in aree residenziali di nuova formazione (06RN05vs1, 06RN06vs1 e 06RN07vs1) con i relativi servizi (06SP13vs1, 06SP14vs1, 06SV09vs1, 06SV10vs1 e 06SV11vs1), in coerenza con i tessuti periurbani limitrofi esistenti e previsti. L'operazione tiene conto, e offre una soluzione, ai potenziali conflitti tra la parte terminale dell'insediamento residenziale e le aree artigianali esistenti a sud, consistenti prevalentemente in un'attività produttiva industriale alimentare per la trasformazione dei prodotti avicoli, di cui ne viene rimodulata l'estensione (06PE01vs1) insieme all'adiacente area produttiva di completamento (06PC02vs1) ed alla relativa area a servizi (06SA03vs1).

I due ambiti vengono infatti separati mediante un ampio sistema di servizi volti sia a supportare il comparto produttivo di completamento meridionale sia a concludere il limite urbano del sistema residenziale lungo la via Ritanolo, disimpegnandolo da quello produttivo che ad oggi si incunea nel tessuto residenziale. Entrambi i comparti andranno in attuazione mediante SUE facendosi carico in modo equilibrato e condiviso delle infrastrutture necessarie al completamento del tessuto.

La parte produttiva posta più a sud (attuale 06PC03) e l'adiacente area per servizi (attuale 06SA02) con le

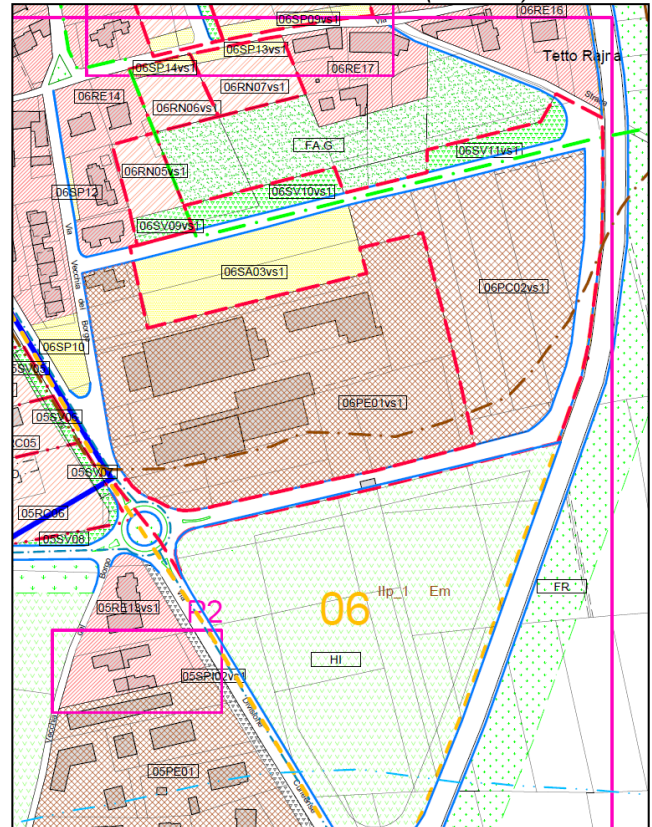
relative strade di accesso e svincolo vengono quindi declassate ed individuate come aree agricole adiacenti all'abitato e definite dallo strumento vigente quali aree HI, ovvero *aree agricole inedificabili di riserva*, stante la vocazionalità che potrebbero manifestare alla trasformazione nel lungo periodo, essendo in parte già infrastrutturate (lungo il fronte ovest) e, una volta che venisse realizzata l'asse provinciale, completamente intercluse; al contrario, qualora decadesse la suddetta previsione infrastrutturale, tali aree rientrerebbero comunque a pieno titolo nelle aree di tipo agricolo.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord vigente
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord in variante
(fuori scala -scala originale 1:2000)

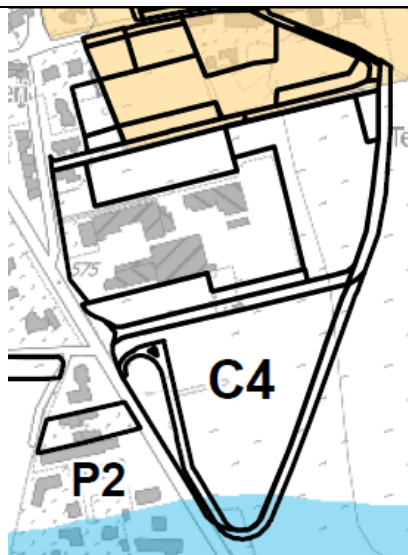
Norme vigenti

- Art. 31 – Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali: SA funzionali agli insediamenti produttivi e terziari
- Art. 32 – Norme per le aree produttive artigianali e industriali: PE esistenti
- Art. 35 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali: PC di riordino e di completamento, Scheda PC 32/2

Norme in Variante

- Art. 29 - Norme per le aree residenziali RN di Nuovo Impianto, schede RN24, RN25, RN26
- Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali: SP parcheggi pubblici; SV spazi pubblici a parco, gioco, sport; SC spazi pubblici di interesse comune; SI istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo
- Art. 35 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali: PC di riordino e di completamento, Scheda PC 32/1

Situazione dei vincoli



L'area è interessata dalla presenza di vincoli, solo nella porzione nord e nell'estremità sud, ed in specifico:

- una piccola porzione posta all'estremità sud dell'area oggetto di modifica, ricadente in vincolo paesaggistico (Dlgs42/04 art 142 c.1 lett c), oggetto di stralcio e riclassificazione in Hi,
- la presenza della tutela per l'interesse archeologico definita dal PRG come A.FA.All- area Chiabotto Serra, sottotipo Ilc (in arancio nell'immagine a lato) di cui all' art 41 NTA, tutela che attiene a specifiche attenzioni in fase di cantiere, ma che non costituisce vincolo per l'edificabilità.

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade per la maggior parte in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988).

La parte meridionale cambia, in modo marginale, classificazione con la presente Variante, venendo a ricadere in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte in classe IIp1, sottoclasse della IIp di pianura, ove sono ricomprese le aree, caratterizzate da ridottissimi tiranti idraulici, velocità ed energia molto basse del deflusso idrico, con Tr 500 anni.

Le caratteristiche di bassa pericolosità dei processi sono tali da non comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione. L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione sud da Via Ritanolo



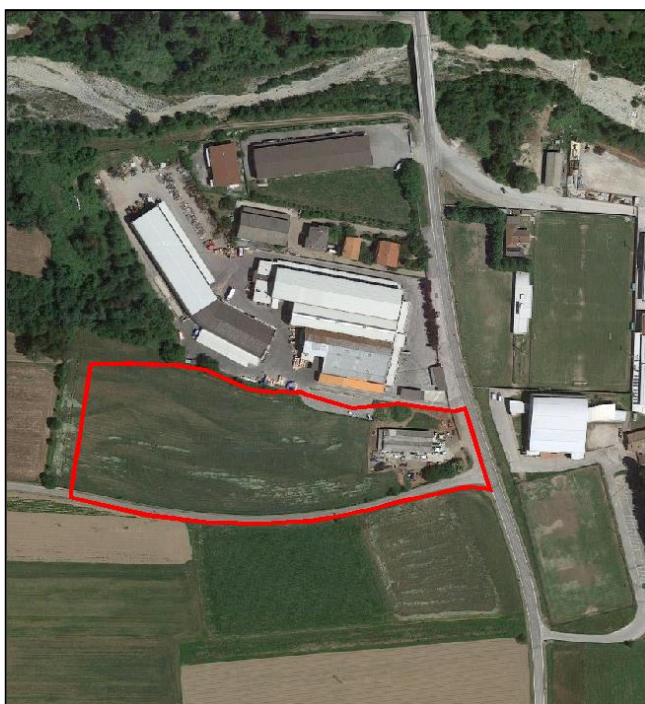
Vista in direzione est da Via Vecchia del Borgo



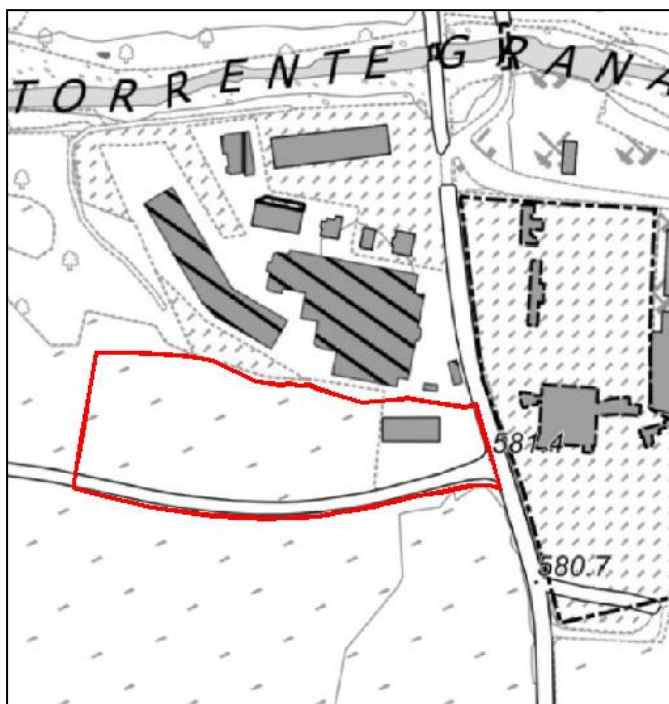
Vista in direzione est da SP422 (via Divisione Cuneense)

MODIFICA C5

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a sud-est del concentrico, compresa tra via Via Vallera, via Bernezzo e le aree agricole extraurbane

Area normativa: 12PCvp9, 12PE05vp11, FR, H

Tavola: 4.2 Concentrico Sud (scala 1:2.000)

Richiesta: prot. 7675–8152–8178–13902 e del Comune (per ricomposizione frangia periurbana)

Sintesi della modifica

La modifica nasce dall'esigenza di una delle maggiori aziende locali legate ad un mercato internazionale per la produzione di motocompressori e martelli demolitori (Rotair spa), che intende consolidare la presenza sul mercato potenziando il proprio sistema produttivo locale, possibilmente non rilocalizzandosi. L'opportunità legata alla conservazione di un'azienda in espansione produttiva, in relazione alle richieste contenute e limitate alle reali esigenze, hanno condotto l'amministrazione a recepire l'input e ad integrare la Variante, già in fase di avanzata fase di formazione, con la modifica del perimetro aziendale in direzione sud lungo la v. Bernezzo. L'area prevista in ragione della necessità di espansione dell'attività in essere e della localizzazione, non presenta alternative possibili, essendo l'azienda interclusa tra la fascia fluviale a nord ed in parte ad ovest e la v. Bernezzo ad est e la nuova viabilità in previsione a sud, limiti che azzerano purtroppo opzioni diverse.

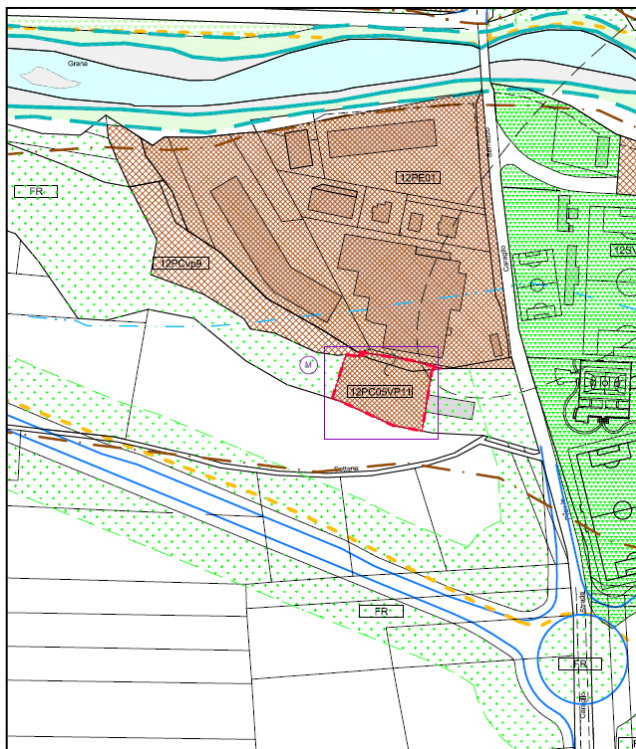
La modifica determina un'integrazione dell'area produttiva in recepimento delle esigenze dell'impianto esistente, posto a sud del torrente Grana-Mellea in prossimità dell'inserimento di Via Vallera Sottana su Via Bernezzo (SP210). L'ampliamento dell'area produttiva (articolata in: 12PN09vs1 con la relativa area a servizi 12SA09vs1) tiene conto quanto più possibile della fascia di rispetto legata alla già citata viabilità provinciale in progetto e dell'avvenuto ampliamento di Via Vallera Sottana. Contestualmente viene proposto il consolidamento e il potenziamento del sistema delle fasce di rispetto e di compatibilizzazione ambientale verso ovest dell'area produttiva (FR1), raccordandola al sistema della fascia fluviale.

L'area risulta già oggi adeguatamente infrastrutturata, affacciando in modo diretto sulla v. Bernezzo e collegandosi oltre il t. Grana alla v. CLN e quindi alla SP422. In futuro ove venisse realizzata la viabilità provinciale, disporrebbe di un accesso altrettanto valido a sud in direzione di Cuneo alla SP422.

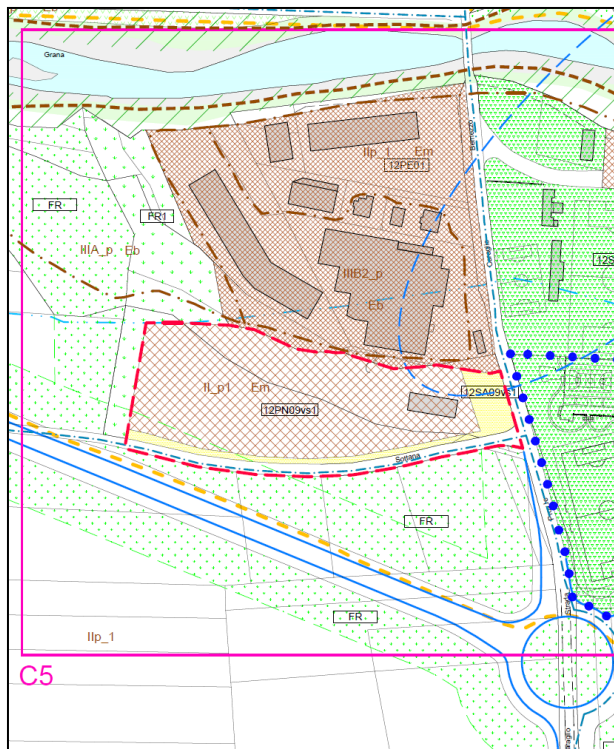
La proposta interviene anche a riordinare la situazione della viabilità comunale verso frazione Vallera Sottana, ove il tracciato della vecchia strada è stato da tempo spostato e ampliato ma non sdemanializzato, e inoltre ingloba e delocalizza un fabbricato produttivo di modesta qualità e scarsa funzionalità.

Con l'occasione si prevede anche la realizzazione, in quota parte per l'ambito in oggetto, del percorso ciclopedonale in sede protetta, proveniente dal centro e dal nuovo plesso scolastico, utile a connettere le scuole ed il centro urbano con il centro sportivo comunale posto proprio di fronte all'area in oggetto.

Situazione del PRG vigente (estratto)



Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord vigente (a sx) e in variante (a dx) - (fuori scala -scala originale 1:2000)

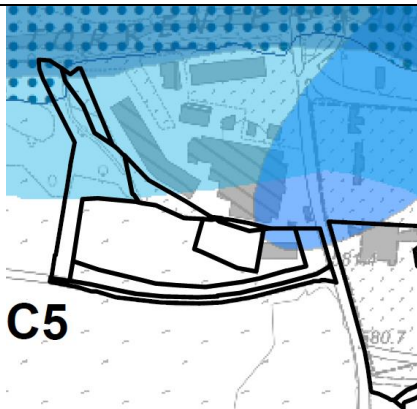
Norme vigenti

- Art. 35 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali PC di riordino e di completamento
- Art. 40 – Norme per le aree produttive agricole
- Art.42 – Norme per le aree funzionali di rispetto FR per sponde di fiumi torrenti e sorgenti (FR.S) e per viabilità (FR.V)

Norme in Variante

- Art.31 – Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali SA funzionali agli insediamenti produttivi e terziari
- Art. 35 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali PN di nuovo impianto-scheda PN34/3

Situazione dei vincoli



L'area rientra (in parte minima) sia nell'area di vincolo pozzi dell'acquedotto municipale con isocrona 180 gg, sia nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua (150 m) di cui all'art.142 del D.Lgs. 42/2004

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade prevalentemente in classe IIP1: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. La classe IIP1 deriva dall'aggiornamento

operato in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte in classe Ilp1, sottoclasse della Ilp di pianura, ove sono ricomprese le aree, caratterizzate da ridottissimi tiranti idraulici, con Tr 500 anni.

L'area è quindi idonea a nuovi insediamenti.

Solo la porzione ad ovest, interessata esclusivamente dalle misure di compensazione (zona Fr1) ricade invece in classe IIIAp, ovvero porzioni di territorio di pianura, di collina o montuose, non edificate o con presenza di isolati edifici, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade per la maggior parte all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione nord da Via Vallera Sottana

TIPO P, MODIFICHE PUNTUALI

MODIFICA P1

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a nord del concentrico, adiacente alla via Cascina Eva

Area normativa: 10TA01

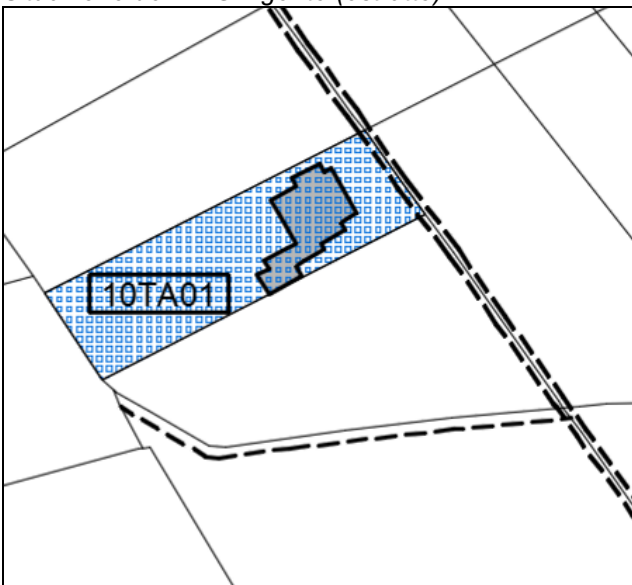
Tavola: 3.2 Tavola di sintesi Nord (scala 1:5000)

Richiesta: prot 7999

Sintesi della modifica

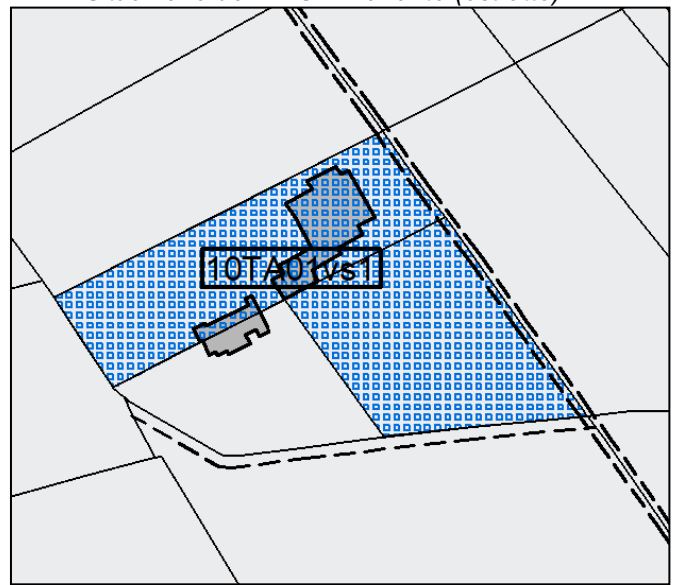
La modifica amplia l'area a destinazione turistico-ricettiva (10TA01vs1) nell'ambito di un'area in proprietà già completamente insediata, afferente ad un'attività di ristorazione che necessita di un ampliamento delle strutture coperte al momento di uso solo stagionale. Si tratta di un'area extra-agricola adeguatamente integrata che attua un parziale completamento verso sud-est, con lieve riduzione dell'area ad uso agricolo H, riconoscendo una situazione di fatto già esistente, nell'ambito della pertinenza a parco privata, che quindi viene puntualmente normata per rispondere alle esigenze specifiche senza permettere una radicale trasformazione dei suoli anche ove venisse meno l'attività attuale. Vengono invece mantenute le indicazioni vigenti in relazione alle difformità emerse nel frattempo rispetto al titolo abilitativo rilasciato per l'abitazione del custode, posta a scavalco tra due mappali, oggetto di procedimento di regolarizzazione.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 3.2 Tavola di sintesi nord vigente
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 3.2 Tavola di sintesi nord variante
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art. 37 - Norme per le aree ricettive alberghiere TA

Art. 40 - Norme per le aree produttive agricole H

Norme in Variante

Art. 37 - Norme per le aree ricettive alberghiere TA- scheda 36

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - *Vincoli geologico-tecnici di intervento*

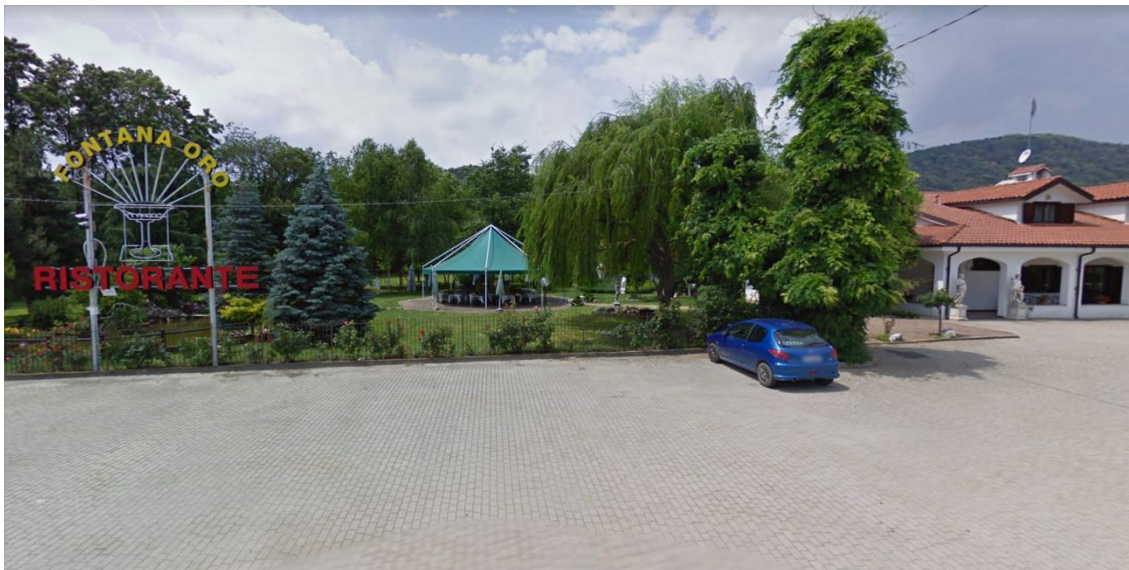
L'area oggetto di variante ricade in classe IIp (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11.03.1983 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante).

L'area è idonea a nuovi insediamenti

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

immagini dell'area



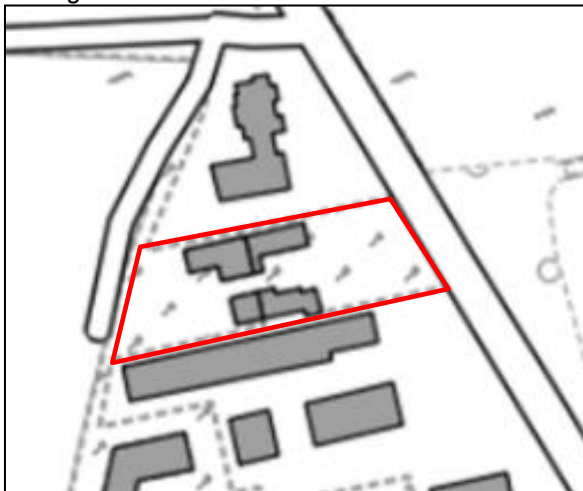
Vista dell'area in direzione ovest da via Cascina Eva

MODIFICA P2)

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a sud-est del concentrico, presso via Divisione Cuneense

Area normativa: 05PE01

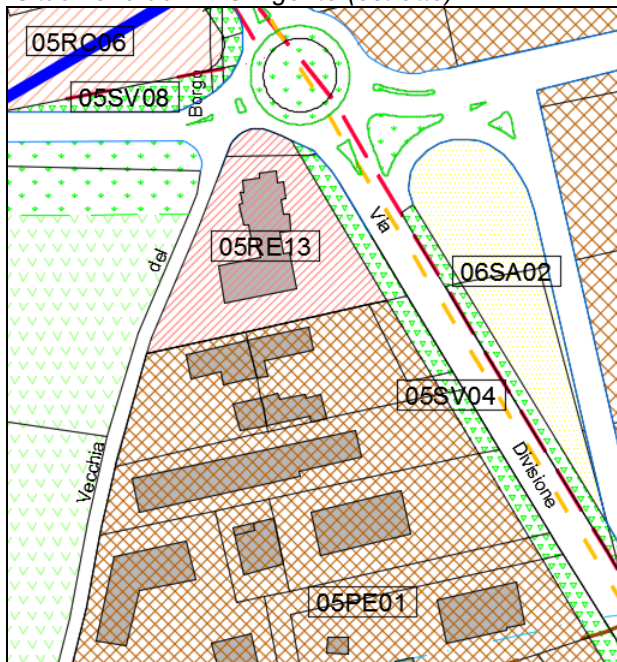
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot 3483

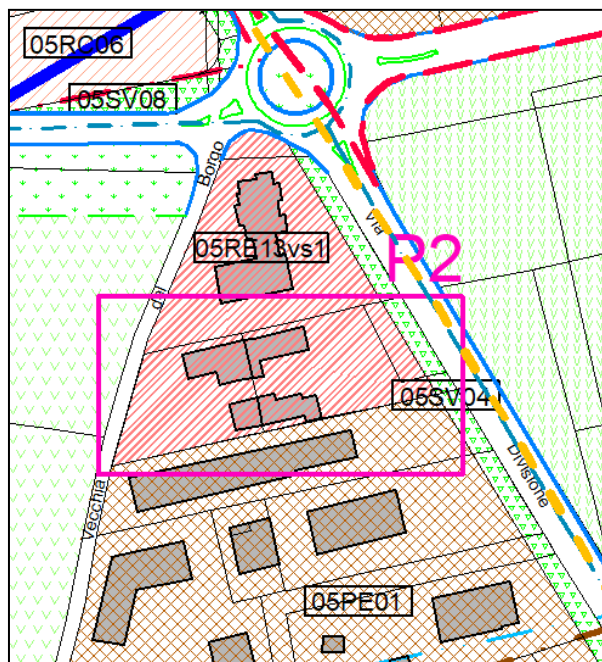
Sintesi della modifica

La modifica verte sul riconoscimento di una porzione di tessuto ad uso residenziale, da sempre però identificato come produttivo consolidato. Viene quindi introdotto lo stralcio di una porzione dell'area classificata a destinazione produttiva esistente (06PE01), accorpandola all'adiacente area a destinazione residenziale esistente (06RE13).

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord vigente
(fuori scala -scala originale 1:2000)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord variante
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali PE esistenti

Norme in Variante

Situazione dei vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe IIp di pianura classificazione modificata con la presente Variante, in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte, caratterizzata da ridottissimi tiranti idraulici, velocità ed energia molto basse del deflusso idrico, con Tr 500 anni.

Le caratteristiche di bassa pericolosità dei processi sono tali da non comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione. L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato.

immagini area



Vista in direzione nord-ovest dell'area da Via Divisione Cuneense (SP422)

MODIFICA P3

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a ovest-nord-ovest del concentrico, presso via Bottonasco

Area normativa: 03SV06, 03SG01

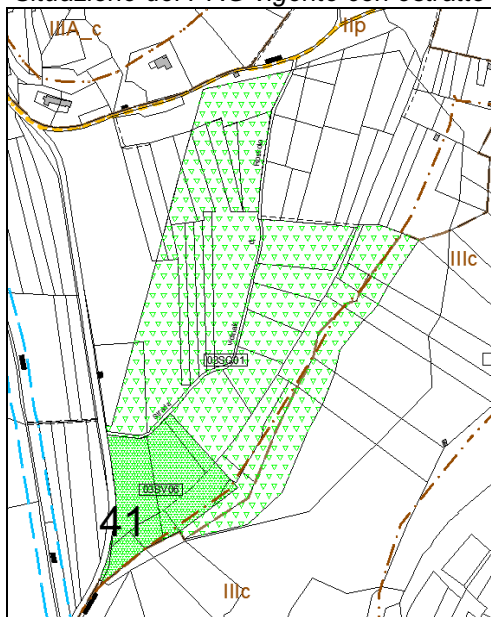
Tavola: 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud (scala 1:5000)

Richiesta: richiesta dal Comune

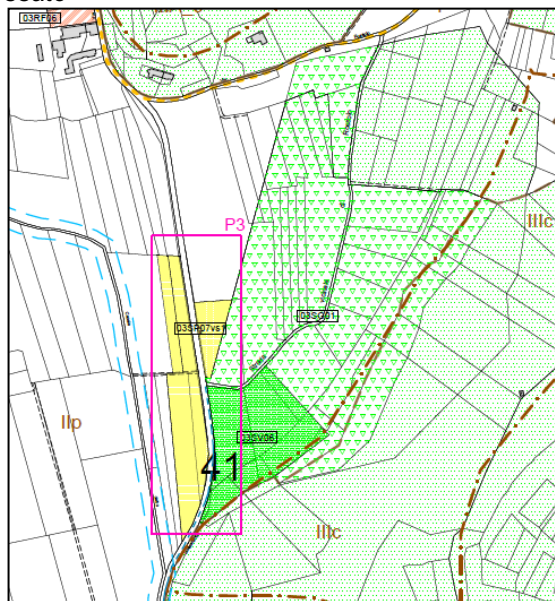
Sintesi della modifica

La modifica riconosce ad alcune aree entrate in proprietà comunale, la funzione di aree a parcheggio (SP) in sostituzione della precedente destinazione di aree ad uso agricolo, con l'obiettivo di consolidare il polo destinato a verde e al tempo libero della ex Polveriera. Si prevede quindi, in esterno, ma in continuità con le aree destinate a verde (03SV06) e di interesse comune (03SG01), la formazione di due nuove porzioni di area per servizi destinate entrambe a parcheggio (03SP07vs1). Tali aree a parcheggio vengono disciplinate con alcune cautele nel trattamento dei suoli in ragione della localizzazione in aperta campagna e dell'uso saltuario.

Situazione del PRG vigente con estratto tavole interessate



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art. 40 – Norme per le aree produttive agricole

Norme in Variante

Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale: SP parcheggi pubblici

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art. 16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade prevalentemente in classe IIp (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11.03.1983 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante). L'area è prevalentemente idonea a nuovi insediamenti. Fa eccezione la sola porzione di versante (sul lato est dell'area) che ricade invece in classe IIIc, non edificata e comunque non idonea a nuovi insediamenti)

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione nord dell'area da via Bottonasco

MODIFICA P4.1

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta all'interno del concentrico, in corso Giovanni XXIII

Area normativa: 02SI02

Tavola: 4.1 Concentrico nord (scala 1:2000)

Richiesta: richiesta dell'Amministrazione Comunale

Sintesi della modifica

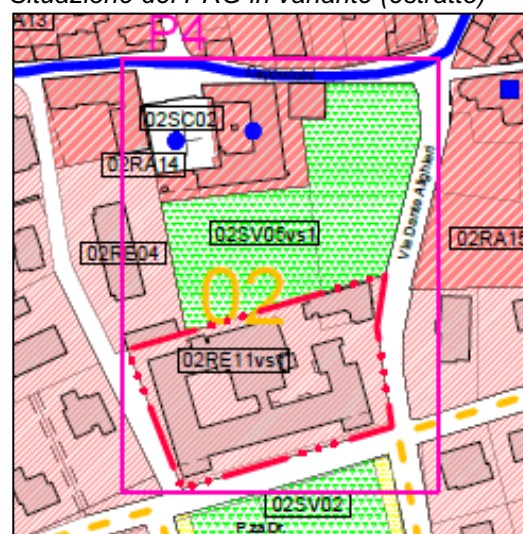
La modifica ha la finalità di valorizzare un immobile comunale, attualmente destinata a servizi per l'istruzione (02SI02 - attuale Istituto Comprensivo A.M.Riberi – scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado) favorendone un utilizzo alternativo una volta che sia stata dismessa dall'attività attuale a seguito della costruzione e attivazione del nuovo complesso scolastico posto, come già detto, all'interno del contesto di trasformazione C2. A tale scopo e in relazione all'accordo programmatico relativo al finanziamento del nuovo plesso scolastico, la modifica prevede di riconoscere l'edificio esistente nell'ambito delle aree residenziali di tipo RE (esistenti 02RE11vs1) al fine di poterne operare una totale demolizione volta sia all'efficientamento che al miglioramento dell'integrazione nel contesto urbano e di riconoscere altresì l'ampio giardino retrostante a spazio pubblico da destinare a parco, gioco, sport (02SV05vs1). La disciplina individua anche alcune condizioni poste alla trasformabilità del sito sempre ai fini di una migliore integrazione nel tessuto urbano

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord

(fuori scala -scala originale 1:2000) Vigente	(fuori scala -scala originale 1:2000) Variante
<i>Norme vigenti</i>	
Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali: SI istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo	
<i>Norme in Variante</i>	
Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti	
Art. 31 – Norme per le aree per servizi sociali e attrezzature a livello comunale SV spazi pubblici a parco, gioco e sport	
<i>Situazione dei vincoli</i>	L'area non è interessata dalla presenza di vincoli
<i>Pericolosità idrogeologica</i>	
<i>Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento</i>	L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988).
<i>Rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LR56/77)</i>	
<i>di cui alla DCC n.82/2013</i>	L'area ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione ovest dell'area da corso Giovanni XXIII



Vista in direzione est dell'area da corso Giovanni XXIII

MODIFICA P4.2

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta all'interno del concentrico, in via Valgrana

Area normativa: 04SI01

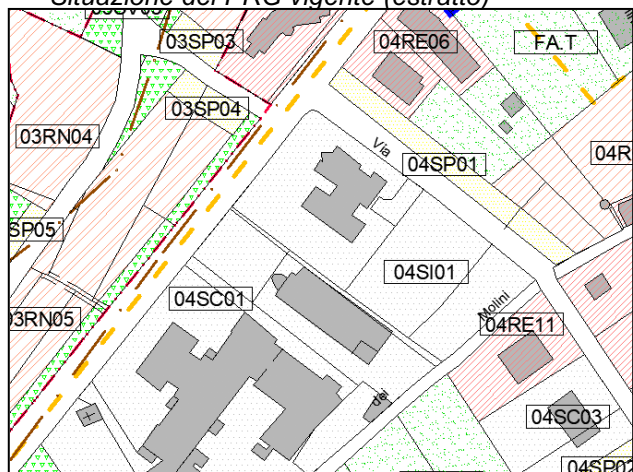
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: dell'Amministrazione Comunale

Sintesi della modifica

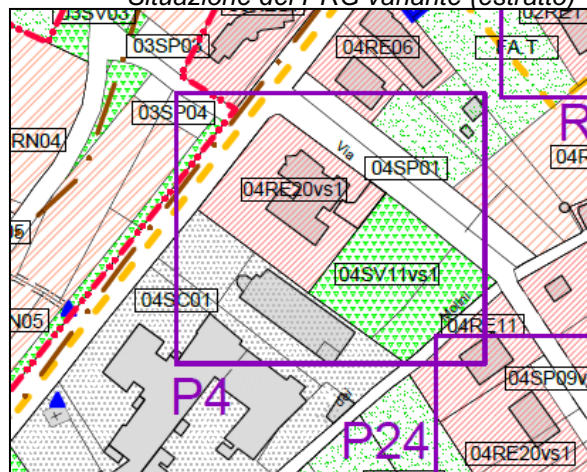
Modifica analoga alla precedente che quindi è volta a valorizzare e favorire l'utilizzazione alternativa di un'area attualmente destinata a servizi per l'istruzione (04SI01 - asilo comunale) una volta che sia stata dismessa dall'attività attuale a seguito della costruzione e attivazione del nuovo complesso scolastico; a tale scopo essa prevede di riconoscere l'edificio esistente nell'ambito delle aree residenziali esistenti (04RE20vs1) e di riconoscere il giardino retrostante a spazio pubblico da destinare a parco, gioco, sport (04SV11vs1).

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali: SI istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

Norme in Variante

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Art. 31 – Norme per le aree per servizi sociali e attrezzature a livello comunale SV spazi pubblici a parco, gioco e sport

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art. 16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione sud dell'area da Via Valgrana ang. Via Torino

MODIFICA P4.3

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a nord del concentrico, presso la frazione Paschera San Carlo, in via Paschera Soprana

Area normativa: 10SI01

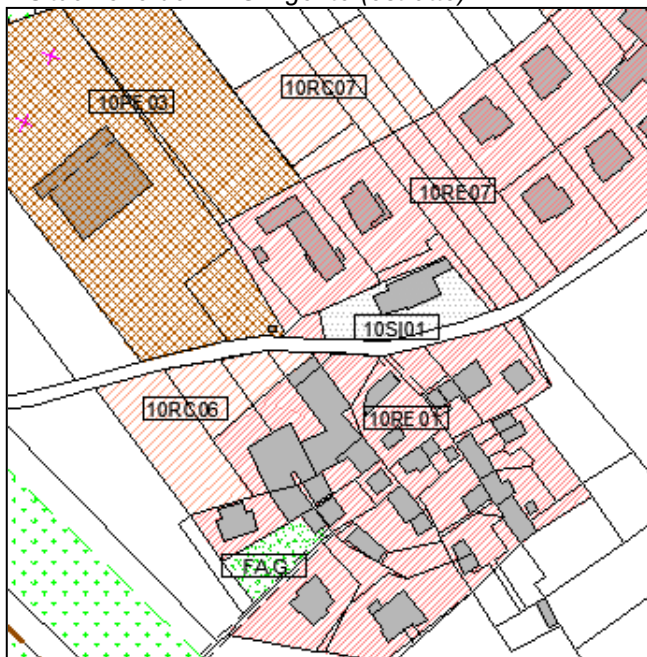
tavola 5 - Frazioni (scala 1:2000)

Richiesta: dell'Amministrazione Comunale

Sintesi della modifica

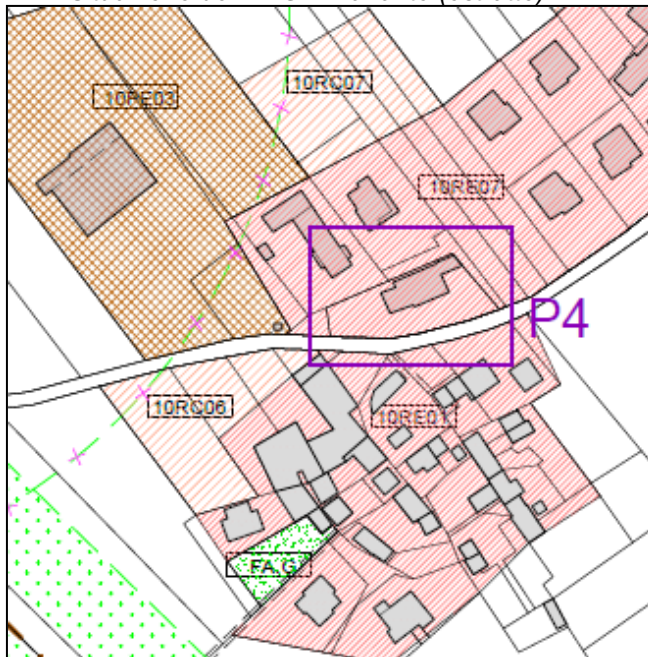
Modifica analoga alle precedenti con la finalità di favorire l'utilizzazione alternativa di un'area attualmente destinata a servizi per l'istruzione (10SI01 - asilo comunale) una volta che sia stata dismessa dall'attività attuale a seguito della costruzione e attivazione del nuovo complesso scolastico; a tale scopo si prevede di riconoscere l'edificio esistente nell'ambito dell'adiacente area residenziale esistente (10RE07), stante la tipologia del fabbricato se ne disciplina la conservazione seppure trasformato ad usi residenziali.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 5 - Frazioni scala
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 5 - Frazioni scala
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali: SI istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo

Norme in Variante

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art. 16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

*Rapporto con limite aree urbane (art 17 c.6 LUR)
di cui alla DCC n.82/2013*

L'area ricade nel centro abitato della frazione Paschera San Carlo.

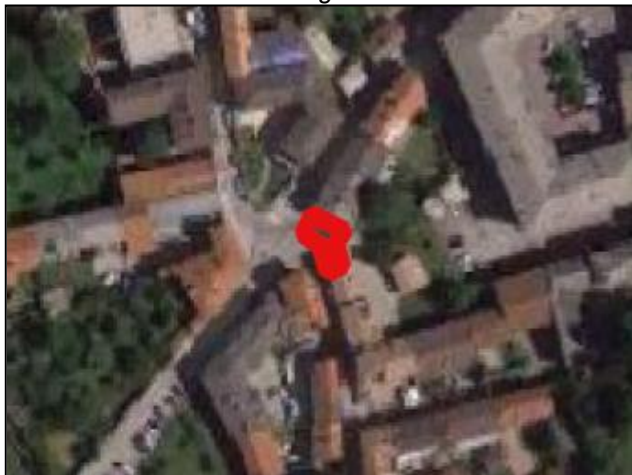
Immagini dell' area



Vista in direzione nord dell'area da Via Paschera San Carlo

MODIFICA P5

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta nel concentrico, presso Via S. Paolo angolo Via dei Mulini

Area normativa: 02SC01

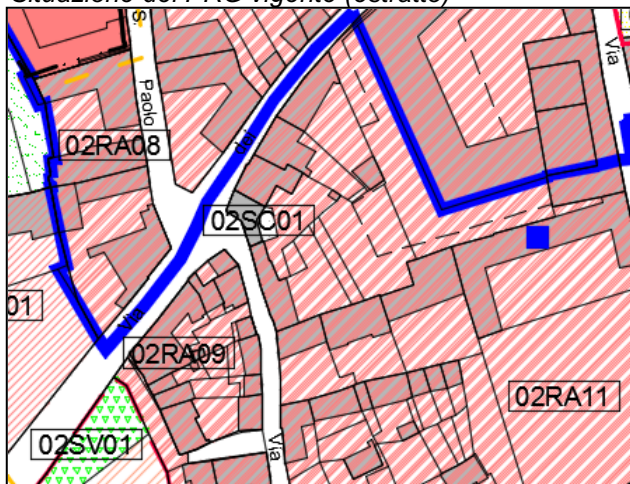
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot 10315/2015

Sintesi della modifica

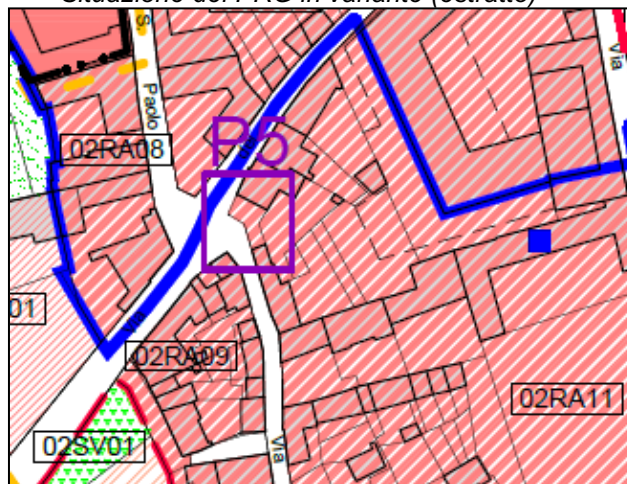
La modifica riguarda un'area di 'carattere ambientale e documentario' per consentire la ricostruzione di un fabbricato demolito abusivamente in passato, quindi da ricostruire ai fini del ripristino dello stato dei luoghi, la cui consistenza dimensionale e tipologica è perfettamente documentata. Viene quindi eliminata l'attuale destinazione a servizi (02SC01) accorpando l'area a quella adiacente, con destinazione residenziale di carattere ambientale e documentario (02RA11) e introducendo una modifica normativa puntuale all'art.26, c.2.3, con il nuovo punto C11.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature comunali SC spazi pubblici di interesse comune

Norme in Variante

Art. 26 - Norme per le aree residenziali RA di carattere ambientale e documentario, comma 2.3, con introduzione del nuovo punto C11

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione sud-est dell'area da Via dei Mulini ang. Via S.Paolo

MODIFICA P6

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta nel concentrico, presso Via Vallera Sottana – frazione Ruata Bruno

Area normativa: 11RC05 – FA.G

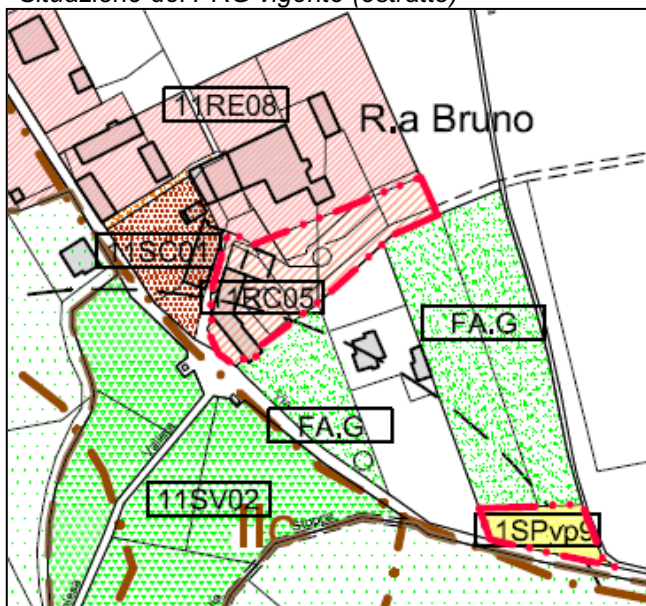
Tavola: 5 - Frazioni (scala 1:2000)

Richiesta: prot 11257-13964

Sintesi della modifica

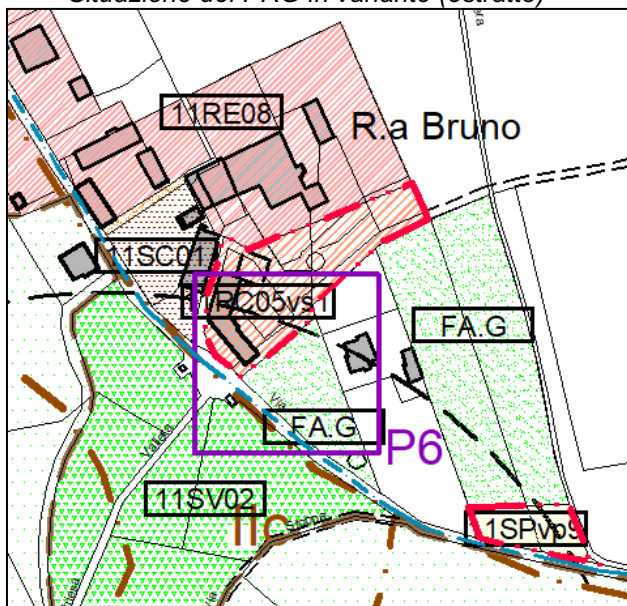
La modifica riguarda parte di un'area a verde privato (FA.G) posta a confine con un'area di tipo residenziale di completamento ormai satura (11RC05) in contiguità della quale si amplia per una dimensione estremamente esigua (178 mq) l'area RC, al fine di poter effettuare un modestissimo ampliamento volumetrico dell'esistente. Viene quindi riconosciuta in ampliamento l'area 11RC05vs1 e si riduce di pari dimensione l'area FA.G adiacente.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 28 - Norme per le aree residenziali RC di completamento

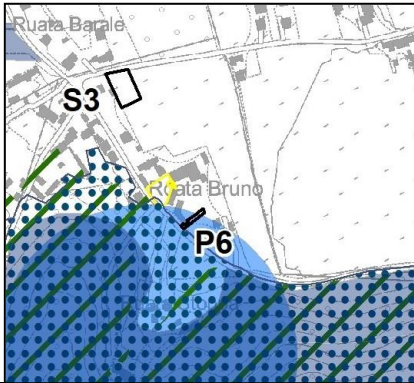
Art. 41 – Norme per le aree funzionali ambientali – FA.G – giardini o verde privato

Norme in Variante

Art. 28 - Norme per le aree residenziali RC di completamento

Art. 41 – Norme per le aree funzionali ambientali – FA.G – giardini o verde privato

situazione vincoli



L'area ricade all'interno della fascia di rispetto (200 m) di cui all'art.27 comma 7 della LR 56/77 determinata dalla presenza di una sorgente d'acqua dolce denominata Santa Fontana, in prossimità della Cappella votiva omonima.

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato del nucleo frazionale di Ruata Bruno a Vallera.

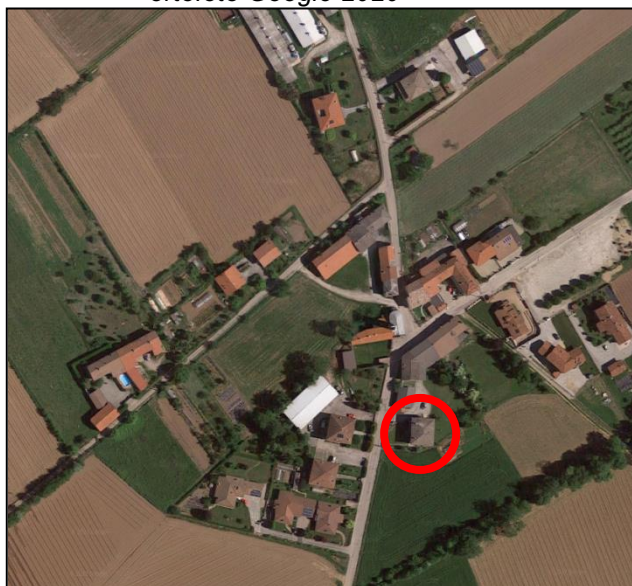
Immagini dell'area



Vista verso nord dell'area oggetto di modifica da Via Vallera Sottana

MODIFICA P8

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta nel concentrico presso Via Vecchia di Busca in frazione Paschera San Defendente (Sottana)

Area normativa: 09RE02

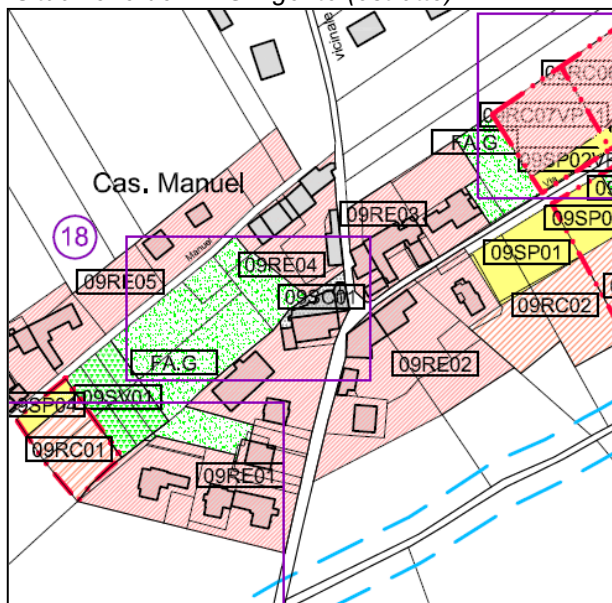
Tavola: 5 - Frazioni (scala 1:2000)

Richiesta: prot 2320

Sintesi della modifica

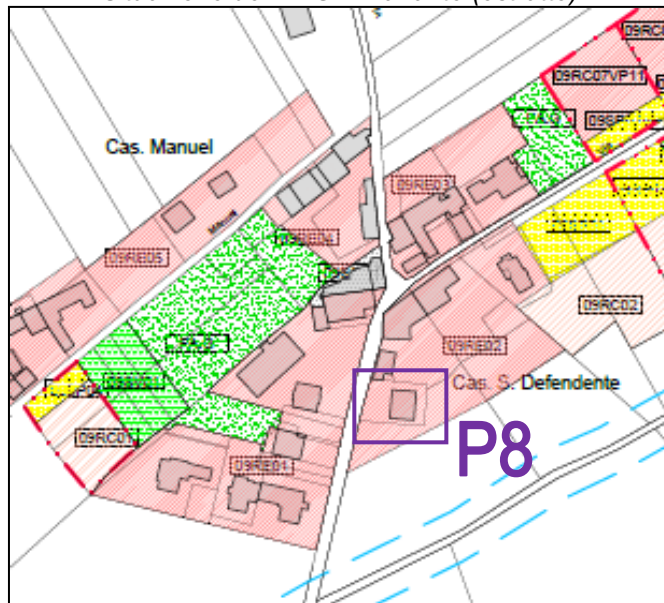
La modifica, di tipo esclusivamente normativo, riguarda la possibilità di poter recuperare a fini abitativi il piano sottotetto di un edificio esistente con un lieve ampliamento volumetrico che viene concesso introducendo una modifica normativa puntuale di cui all'art. 27 c.3 con l'introduzione del nuovo punto 3.12 per l'area 09RE02.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Norme in Variante

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti – con modifica puntuale introdotta al c.3 con nuovo punto 3.12

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - *Vincoli geologico-tecnici di intervento*

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato del nucleo frazionale di Paschera S.Defendente

Immagini dell'area



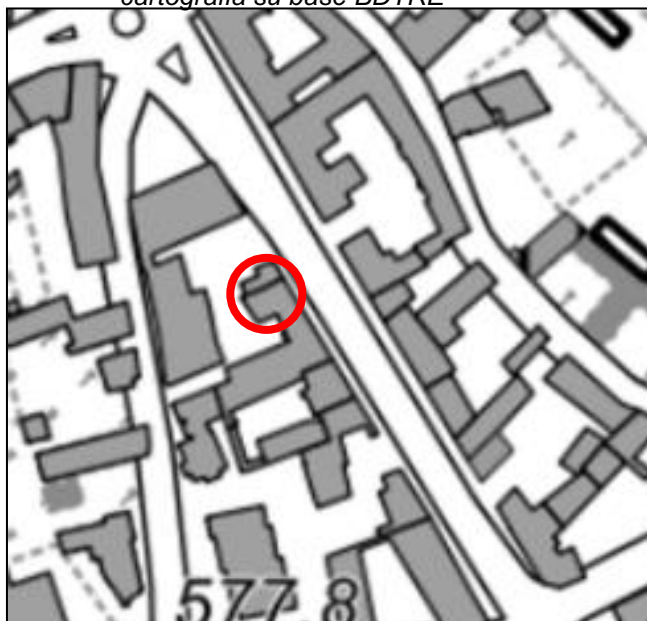
Vista verso nord dell'area oggetto di modifica da Via Vecchia di Busca

MODIFICA P11

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



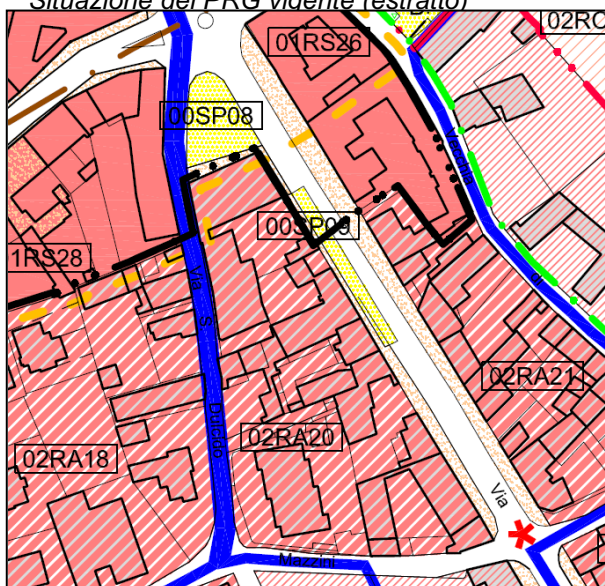
Luogo: centro storico - Via Cesare Battisti
Area normativa: 02RA20
Tavola: 4.1 – Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 15928

Sintesi della modifica

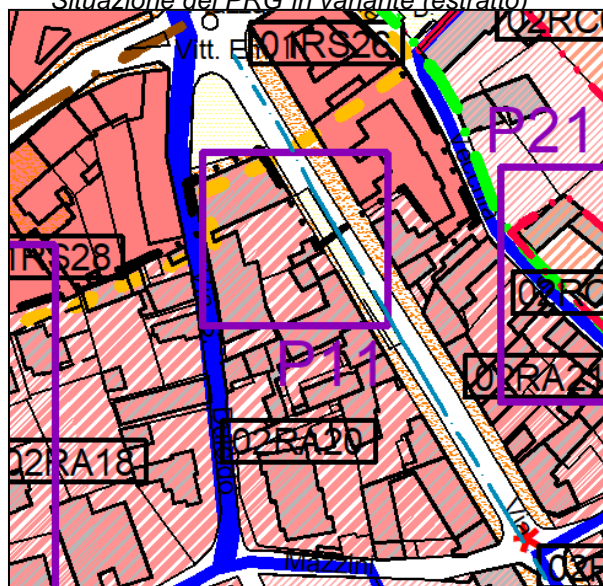
La modifica riguarda la possibilità di chiudere con serramenti un loggiato posto al primo piano di un edificio già oggetto di recente ristrutturazione; per tale ragione viene introdotta una modifica normativa puntuale all'art. 26, c.2.3, con il nuovo punto C10.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 26 - Norme per le aree residenziali RA di carattere ambientale e documentario

Norme in Variante

Art. 26 - Norme per le aree residenziali RA di carattere ambientale e documentario – con introduzione al comma 2,3 del nuovo punto C10

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato di Caraglio

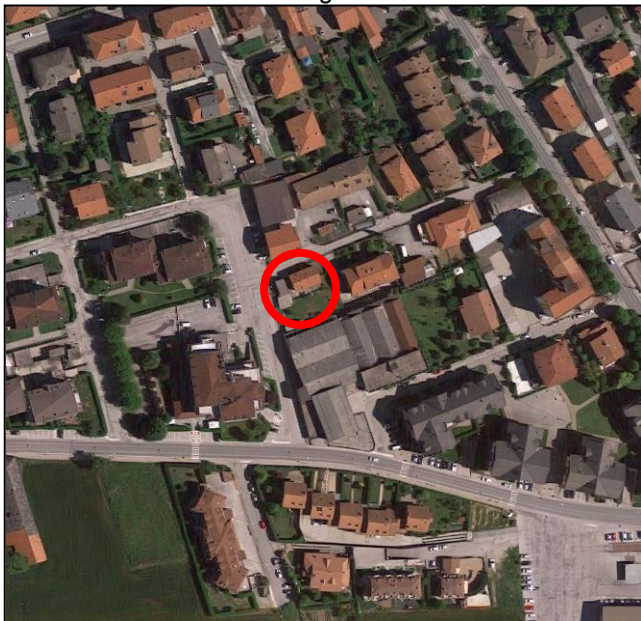
Immagini dell'area



Vista verso sud dell'edificio oggetto di modifica da Via Cesare Battisti

MODIFICA P12

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



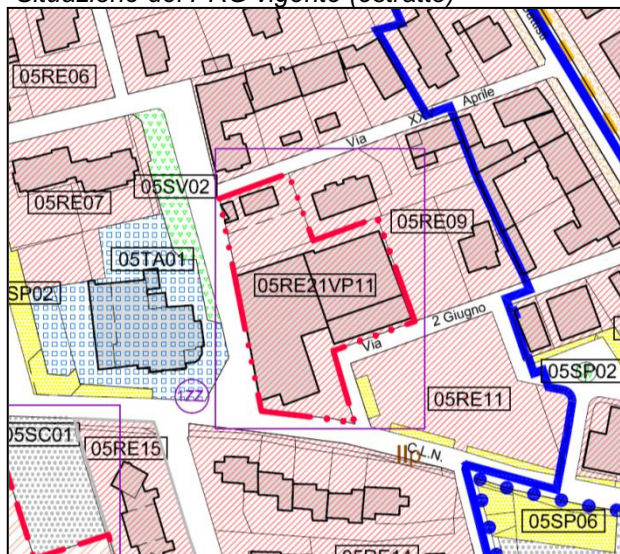
Luogo: centro storico - Via Cesare Pavese
Area normativa: 05RE21VP11
Tavola: 4.1 – Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot 17092

Sintesi della modifica

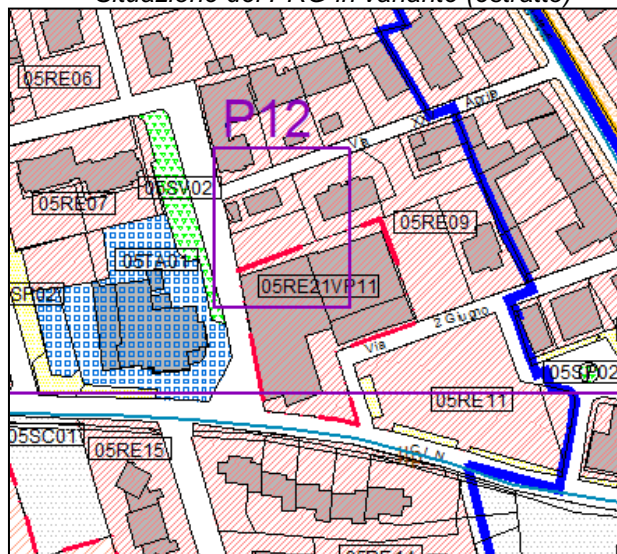
La modifica riguarda la possibilità di stralciare dall'area ex industriale/artigianale, oggetto di piano di recupero (05RE21VP11), la porzione posta più a nord comprendente una piccola casa di abitazione per associarla all'adiacente area 05RE09, e non assoggettarla quindi a piano di recupero, stante la sostanziale differenza tipologica e funzionale rispetto all'ambito posto a sud e le esigenze di una diversa operabilità

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Norme in Variante

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - *Vincoli geologico-tecnici di intervento*

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area

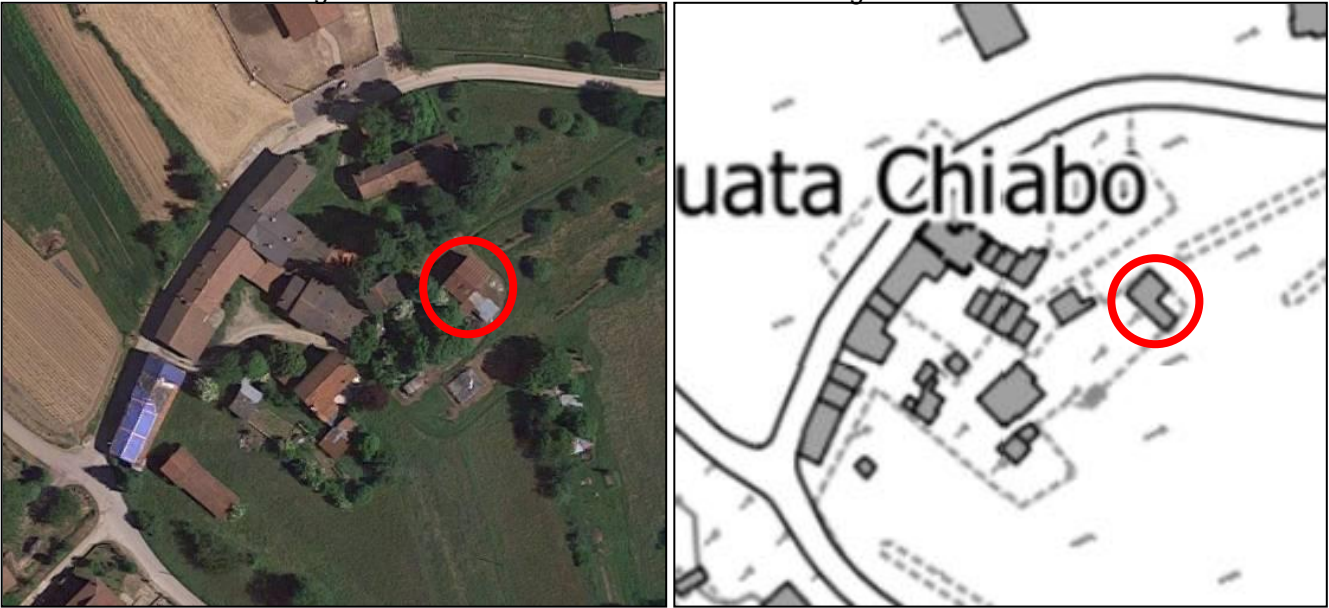


Vista verso sud-est dell'edificio oggetto di modifica da Via Cesare Pavese

MODIFICA P13

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: in prossimità di Via Vallera Sottana presso la frazione Ruata Chiabo

Area normativa: 11RF07

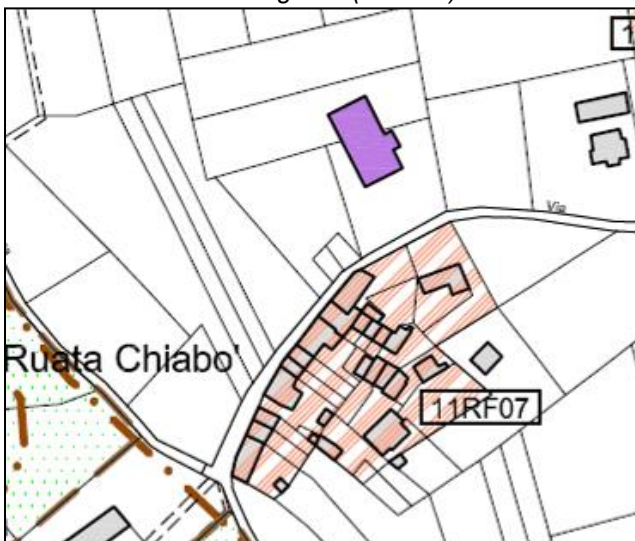
Tavola: 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud (scala 1:5000)

Richiesta: prot 17065

Sintesi della modifica

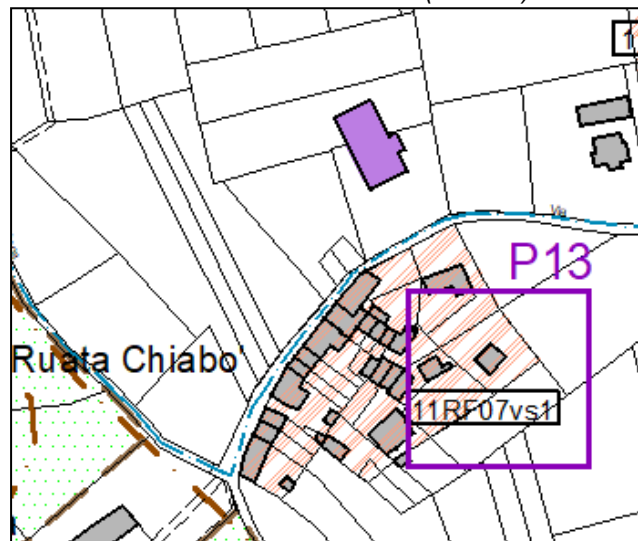
La modifica riguarda l'inserimento di un fabbricato rurale, non più in uso, attualmente sito in zona agricola ma limitrofo alla frazione Ruata Chiabo (11RF07), nell'ambito della stessa area residenziale del nucleo frazionale, al fine di consentirne la riqualificazione.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RF Nuclei frazionali

Norme in Variante

Nessuna modifica della normativa vigente

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art. 16 - *Vincoli geologico-tecnici di intervento*

L'area ricade in classe I_p porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane
(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade in prossimità del nucleo frazionale di Ruata Chiabo

Immagini dell'area



Vista dell'edificio oggetto di modifica (fronte est in alto a sx, fronte nord in basso a sx, fronte sud sopra)

MODIFICA P14

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: in prossimità di Via Rittanolo presso la frazione Tetto Bianco

Area normativa: 11RF07

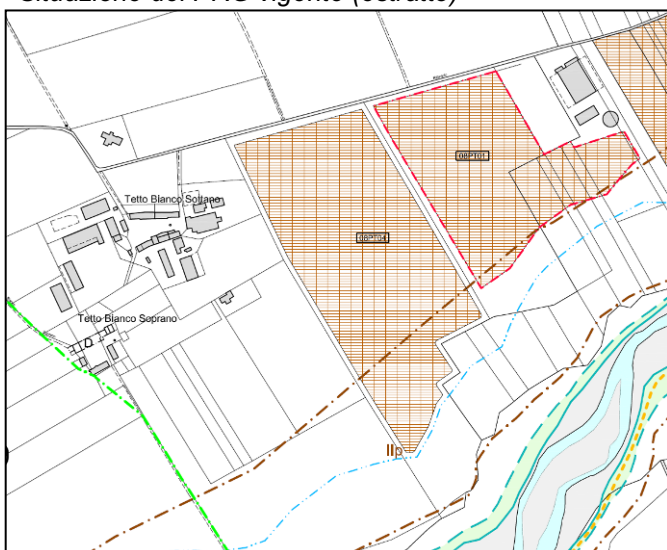
Tavola: 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud (scala 1:5000)

Richiesta: prot. 18114

Sintesi della modifica

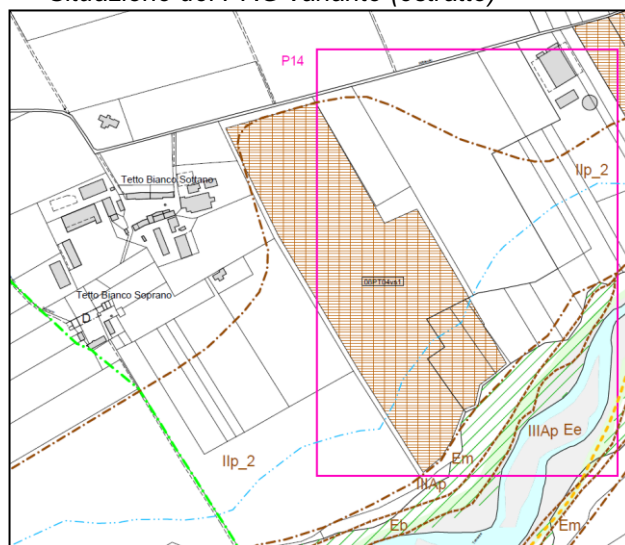
La modifica riguarda la variazione della destinazione d'uso di un'area extraurbana, posta in prossimità della frazione Tetto Bianco, destinata a cava (sfruttata e recuperata), per riportarla all'interno della zona agricola H, tenendo conto delle procedure autorizzative concluse e in corso legate alle attività estrattive (rif. Provvedimento autorizzativo Provincia di Cuneo n. 2426 del 27/06/2022), come aggiornate in base alle osservazioni pervenute.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art. 36 – Norme per le aree produttive artigianali ed industriali: PT estrattive e di trasformazione
Art. 40 - Norme per le aree produttive agricole: H

Norme in Variante

Nessuna modifica della normativa vigente

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe IIp2, come riclassificata con la presente Variante la classificazione, ricadendo nelle aree prossime alla fascia del t. Grana che in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte viene definita come porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11.03.1983 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.
Le aree sono comunque idonee a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade esternamente al centro abitato.

Immagini dell'area



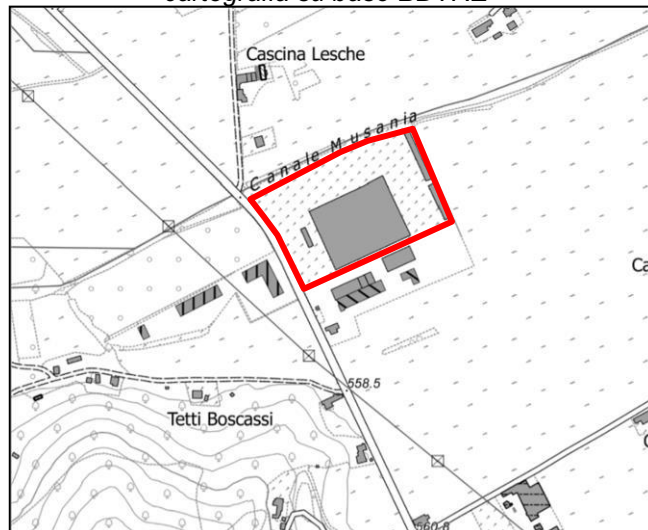
Vista dell'area oggetto di modifica verso sud dalla Via Rittanolo

MODIFICA P16

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: Via Primo Maggio (SP422)

Area normativa: 10PE01

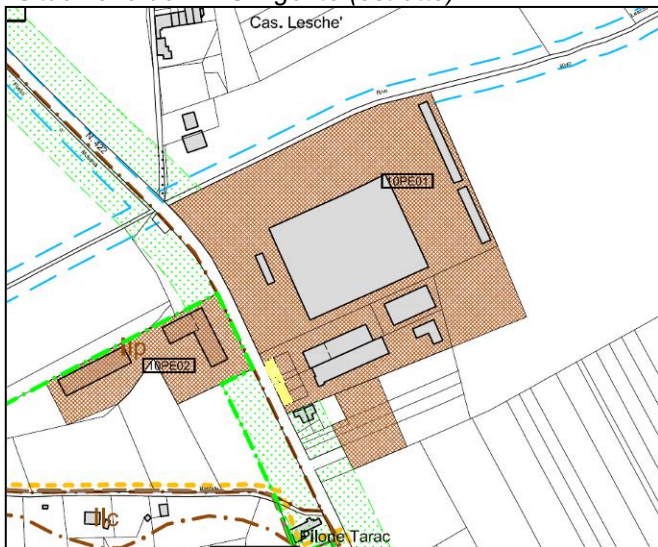
Tavola: 3.2 Assetto generale – Tavola di sintesi Nord (scala 1:5000)

Richiesta: prot. 14348

Sintesi della modifica

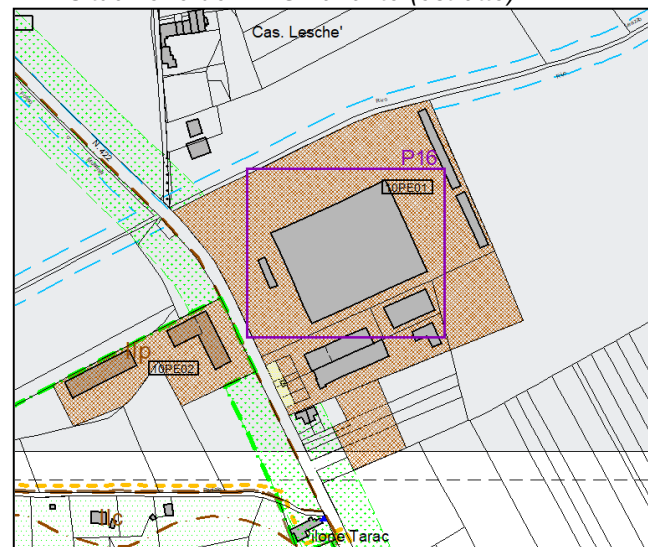
La modifica riguarda l'implementazione puntuale dei parametri urbanistici dell'area produttiva 10PE01 in modo tale da consentire l'ampliamento delle strutture, ai fini di una completa ristrutturazione dell'attività produttiva, sempre all'interno del lotto già caratterizzato da tale destinazione d'uso. La modifica è esclusivamente di tipo normativo e prevede il perfezionamento dell'art 32 c.2.3 punto C1 e punto Q14 .

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali: PE esistenti

Norme in Variante

Nessuna modifica della normativa vigente

<i>situazione vincoli</i>	L'area non è interessata dalla presenza di vincoli
<i>Pericolosità idrogeologica</i> <i>Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento</i>	L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.
<i>Rapporto con il limite delle aree urbane</i> <i>(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013</i>	L'area ricade all'interno del centro abitato

Immagini dell'area

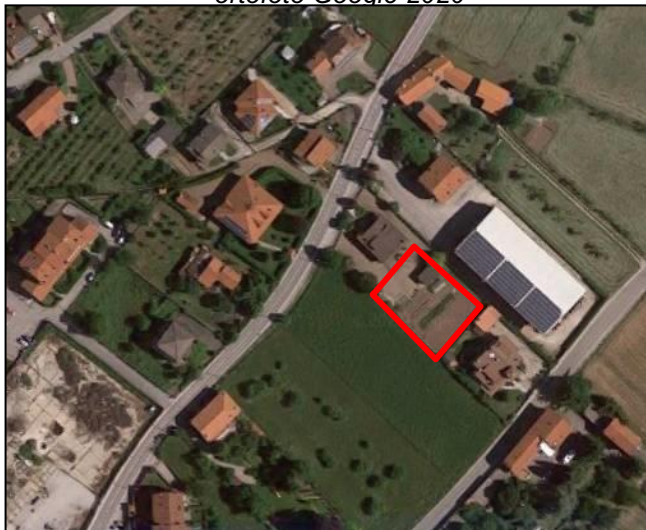


Vista dell'area oggetto di modifica verso est dalla Via Primo Maggio (SP422)

LA SCHEDA P17 E' STATA ELIMINATA A SEGUITO PARERI E OSSERVAZIONI DA PARTE DEGLI ENTI SOVRAORDINATI E CON COMPETENZE AMBIENTALI, PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA PROGETTO PRELIMINARE.

MODIFICA P18

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: lotto di terreno tra via Centallo e Via Camposanto in prossimità del concentrico di Caraglio

Area normativa: zona 06SV01

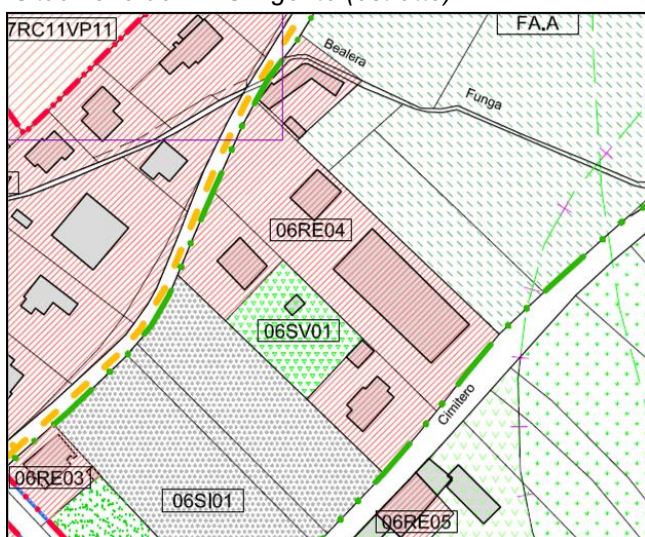
Tavola: 4.1 – Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 10988-7618

Sintesi della modifica

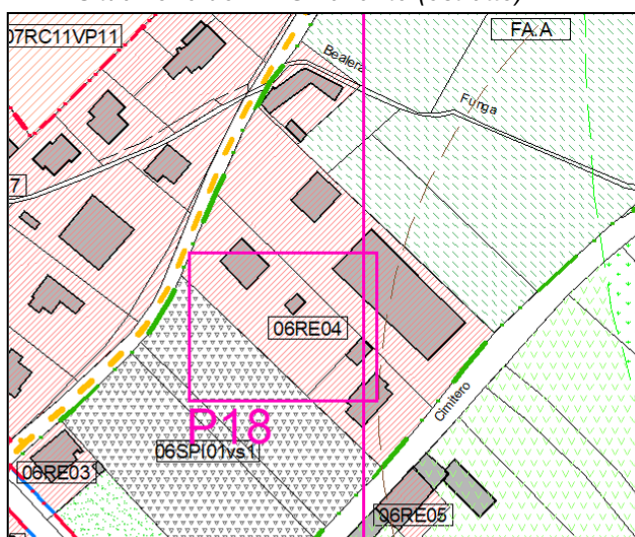
La modifica riguarda il riconoscimento di un'area pertinenziale residenziale, ad oggi individuata come area destinata a servizi pubblici per verde gioco sport (06SV01) accorpandola all'adiacente area residenziale 06RE04. Anche prescindendo dal fatto che non si tratta di un'area libera ma del giardino dell'immobile retrostante, uno spazio a servizi in quel punto, non accessibile in modo diretto, non risulta funzionale alla rete urbana.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

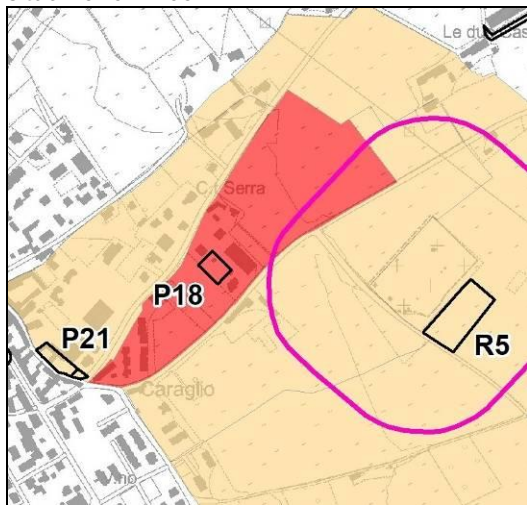
Norme vigenti

Art.31 - Aree per servizi sociali e attrezzature a livello comunale - SV spazi pubblici a parco, gioco, sport

Norme in Variante

Nessuna modifica della normativa vigente

situazione vincoli



L'area è interessata dalla presenza del vincolo archeologico (evidenziato in colore rosso nell'estratto cartografico adiacente) di cui all' Art. 41 - Norme per aree funzionali ambientali FA.All – "Area Chiabotto Serra: terreni in corso di vincolo (D.Lgs. 42/04) per cui sono ammessi solo restauro conservativo delle strutture esistenti, previa autorizzazione della Soprintendenza.

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'interno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista dell'area oggetto di modifica verso nord da Via Camposanto



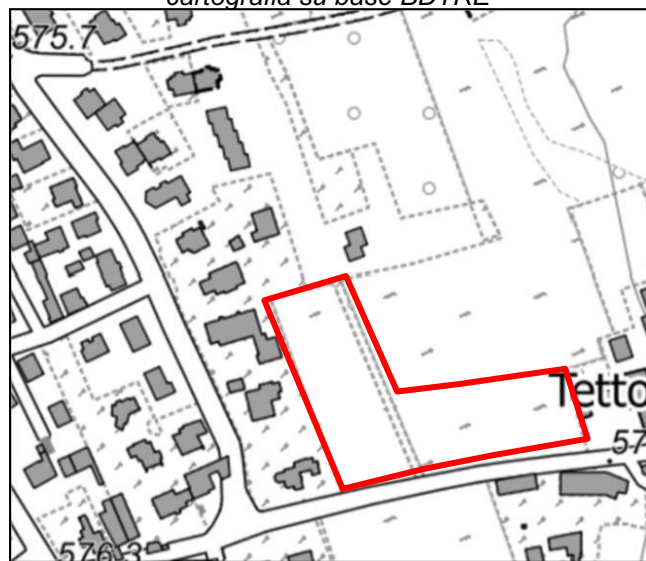
Vista dell'area oggetto di modifica verso est da Via Rittanolo

MODIFICA P19

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: lotto di terreno tra via Centallo e Via Camposanto in prossimità del concentrico di Caraglio

Area normativa: zona 06SV01

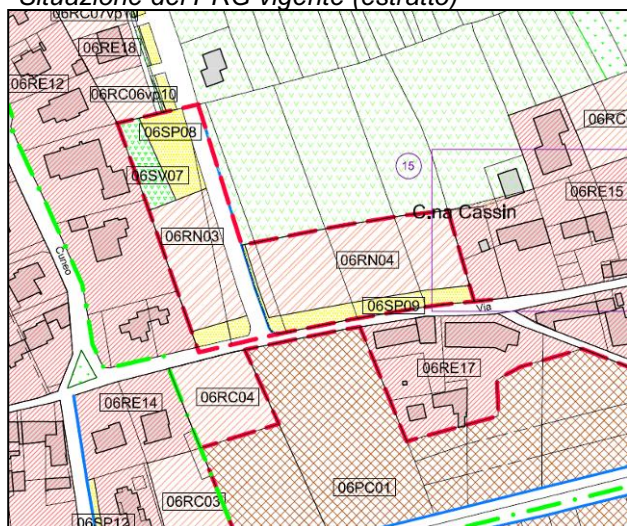
Tavola: 4.1 – Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 9581

Sintesi della modifica

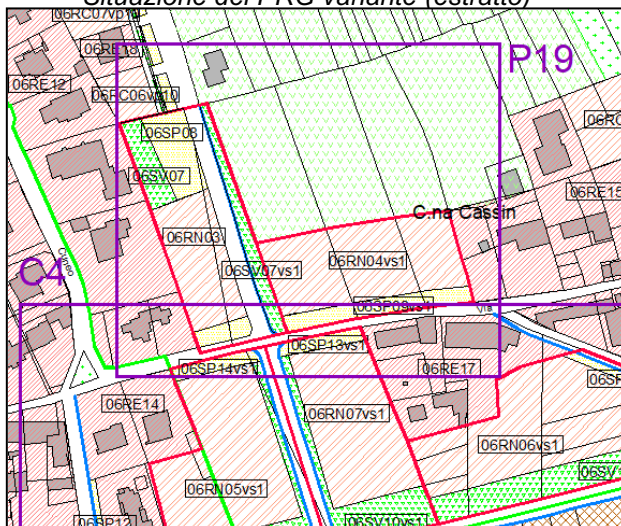
La modifica riguarda un'area posta in prossimità di Via Ritanolo al margine orientale del concentrico di Caraglio, destinata ad ospitare un completamento residenziale, per il quale erano state richieste alcune modifiche non sostanziali legate alla possibilità di intervenire in modo autonomo nelle due parti afferenti a proprietà diverse. Viene quindi rivisto con modestissimi perfezionamenti il disegno del piano in vigore, senza alterare in alcun modo l'assetto dei servizi e della viabilità. Viene rivista la scheda e il disegno del comparto attuativo RN16 con aumento dei servizi 06SV07 di una modesta quantità (550 mq) localizzati in fregio alla nuova viabilità e con introduzione dell'articolazione in due SUE autonomi.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art.29 – Norme per le aree residenziali RN di nuovo impianto

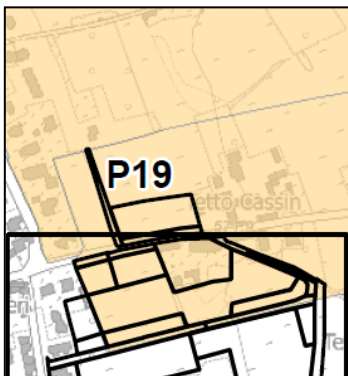
Art.31 - Aree per servizi sociali e attrezzature a livello comunale - SV spazi pubblici a parco, gioco, sport

Art.31 - Aree per servizi sociali e attrezzature a livello comunale – SP parcheggi pubblici

Norme in Variante

Nessuna modifica della normativa vigente

situazione vincoli



L'area è interessata dalla presenza della tutela per l'interesse archeologico definita dal PRG come A.FA.AII- area Chiabotto Serra, sottotipo IIc (in arancio nell'immagine a lato) di cui all' art 41 NTA, tutela che attiene a specifiche attenzioni in fase di cantiere, ma che non costituisce vincolo per l'edificabilità.

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

*Rapporto con il limite delle aree urbane
(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013*

L'area ricade esternamente seppure contigua al centro abitato .

Immagini dell'area



Vista dell'area oggetto di modifica verso nord (porzione ovest) da Via Ritanolo



Vista dell'area oggetto di modifica verso nord (porzione est) da Via Ritanolo

MODIFICA P21

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDRE



Luogo: porzione edificata in Via Vecchia di Cuneo nel concentrico di Caraglio

Area normativa: zona 02RE05

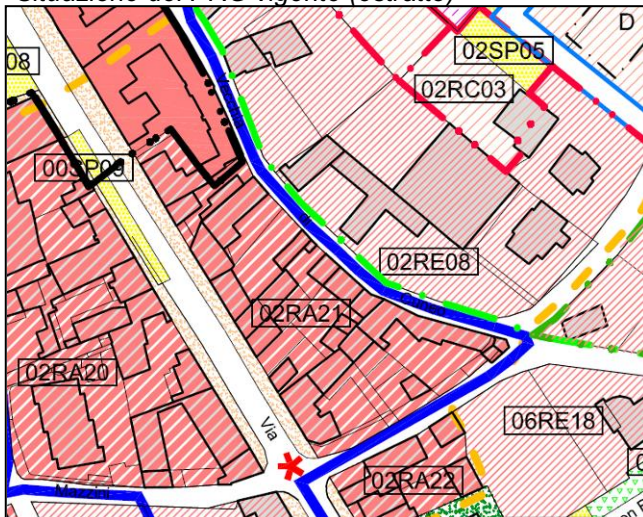
Tavola: 4.1 – Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 10030

Sintesi della modifica

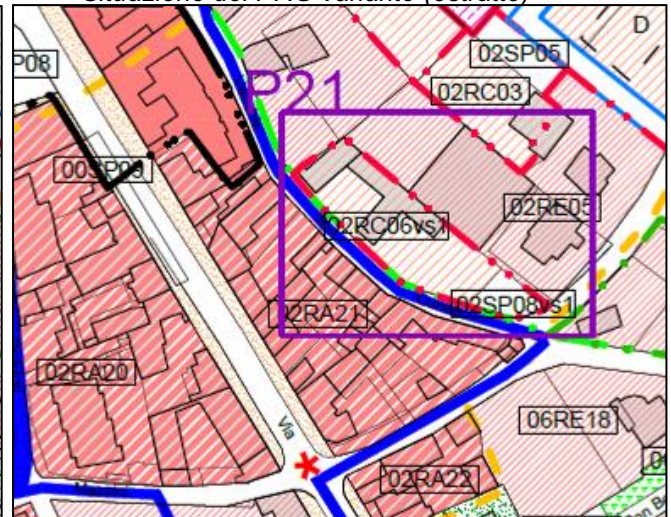
La modifica riguarda un'area affacciata su Via Vecchia di Cuneo, posta in prossimità del margine del centro storico di Caraglio, per la quale viene modificato il riconoscimento di zona residenziale esistente (02RE08), essendo in dismissione, per favorirne la trasformazione tramite il passaggio alla nuova zona 02RC06vs1 assoggettata a permesso di costruire convenzionato. La disciplina del Piano di cui alla scheda RC05/13 definisce le modalità di inserimento dei volumi recuperati e la previsione di una piccola, ma utile, area a parcheggio posta in testata.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

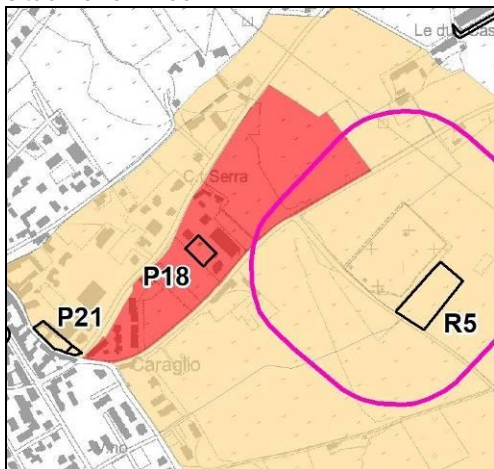
Norme vigenti

Art.27 – Norme per le aree residenziali RE esistenti

Norme in Variante

Art.28 – Norme per le aree residenziali RC di completamento, con specificazione all'comma 2.3 punto C1

situazione vincoli



L'area è interessata dalla presenza del vincolo archeologico (evidenziato in colore giallo nell'estratto cartografico adiacente) di cui all' Art. 41 - Norme per aree funzionali ambientali FA.All – “Area Chiabotto Serra: terreni in corso di vincolo (D.Lgs. 42/04) – sottotipo Ila “area Chiabotto Serra I” con obbligo di preventiva sottoposizione alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte di ogni progetto, quand'anche modesto, che comporti modifiche dello stato attuale dei suoli.

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

*Rapporto con il limite delle aree urbane
(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013*

L'area ricade in centro abitato.

Immagini dell'area



Vista dell'area oggetto di modifica verso est da Via Vecchia di Cuneo (porzione nord)



Vista dell'area oggetto di modifica verso est da Via Vecchia di Cuneo (porzione sud)

MODIFICA P24

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: porzione semi-edificata, in stato di abbandono, in Via Torino nel concentrico di Caraglio

Area normativa: zona 04SC03 – 04SP02

Tavola: 4.1 – Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 15487

Sintesi della modifica

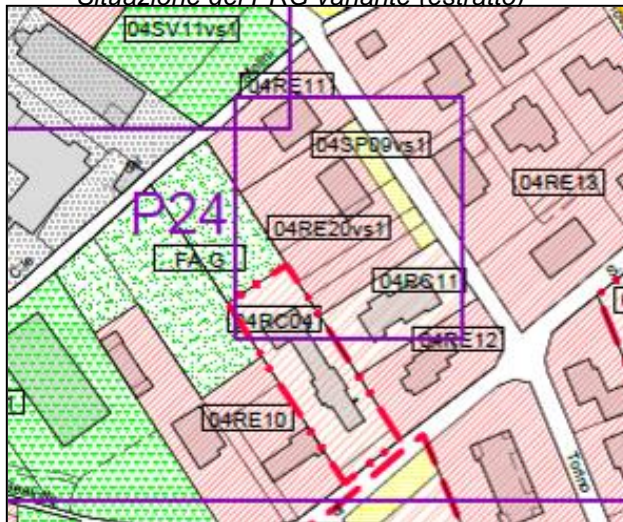
La modifica riguarda un'area affacciata su Via Torino, nel concentrico di Caraglio, per la quale viene modificato il precedente riconoscimento di zona a servizi pubblici (04SC03 e 04SP02) per rendere possibile una riqualificazione complessiva del lotto, da anni in stato di abbandono e oggetto di complesse vicissitudini, che vede la presenza di una struttura mai portata a termine, trasformandola in area residenziale consolidata (04RE20vs1), come da destinazione originaria (PRG 2009), e riposizionando l'area per servizi a parcheggio pubblico (04SP09) in modo maggiormente funzionale all'utilizzo dalla via Torino.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art.27 – Norme per le aree residenziali RE esistenti

Art.31 – Norme per le aree per servizi sociali e attrezzature a livello comunale: SP parcheggi pubblici – SC servizi di interesse comune

Norme in Variante

Art.28 – Norme per le aree residenziali RC di completamento

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - *Vincoli geologico-tecnici di intervento*

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'interno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista dell'area oggetto di modifica verso sud-ovest da Via Torino

MODIFICA P25

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area agricola edificata posta in prossimità del nucleo frazionale Ruata Mariou

Area normativa: zona H

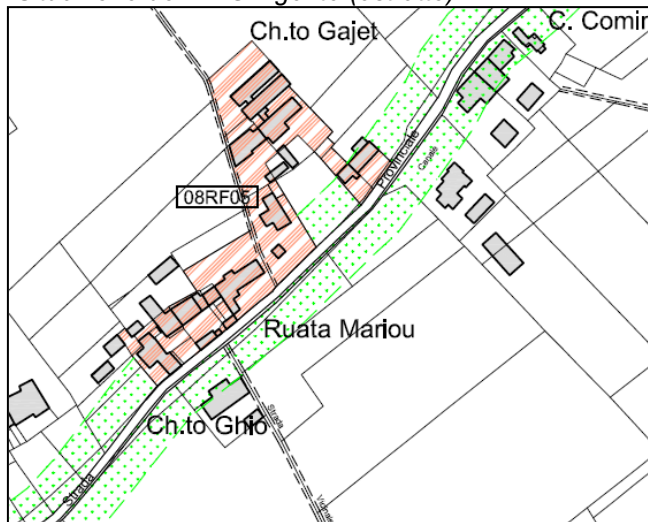
Tavola: 3.2 Assetto generale – Tavola di sintesi Nord (scala 1:5000)

Richiesta: prot. 16652

Sintesi della modifica

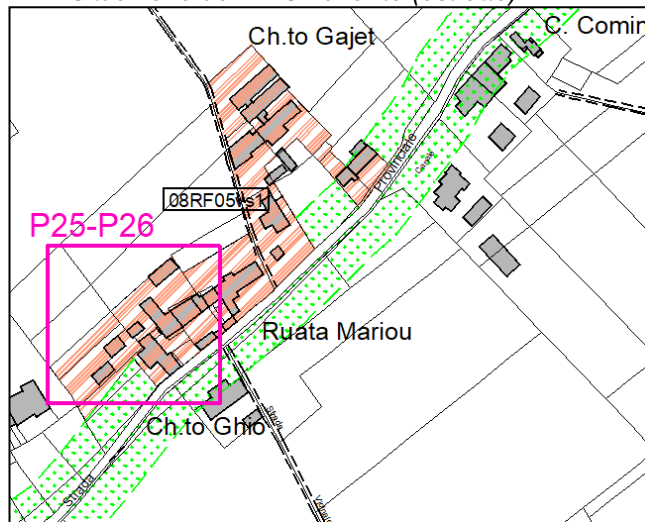
La modifica riguarda l'ampliamento dell'area residenziale del nucleo frazionale di tipo RF di Ruata Mariou in modo da comprendere un lotto già edificato, con strutture non più in uso all'agricoltura, posto in stretta adiacenza ad essa, ma attualmente in area agricola (H).

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 3.2 Assetto generale – Tavola di sintesi Nord
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 3.2 Assetto generale – Tavola di sintesi Nord
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art.40 – Norme per le aree produttive agricole H

Norme in Variante

Art.30 – Norme per le aree residenziali RF nuclei frazionali

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato della frazione

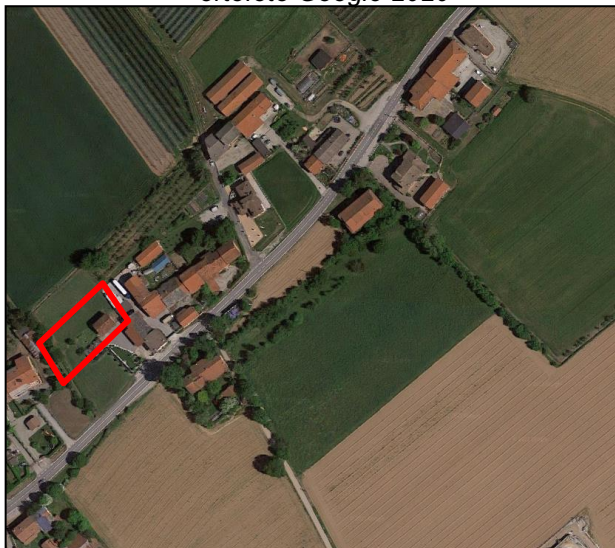
Immagini dell'area



Vista in direzione dell'area oggetto di modifica verso nord da Via Centallo

MODIFICA P26

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area agricola edificata posta in prossimità del nucleo frazionale Ruata Mariou

Area normativa: zona H

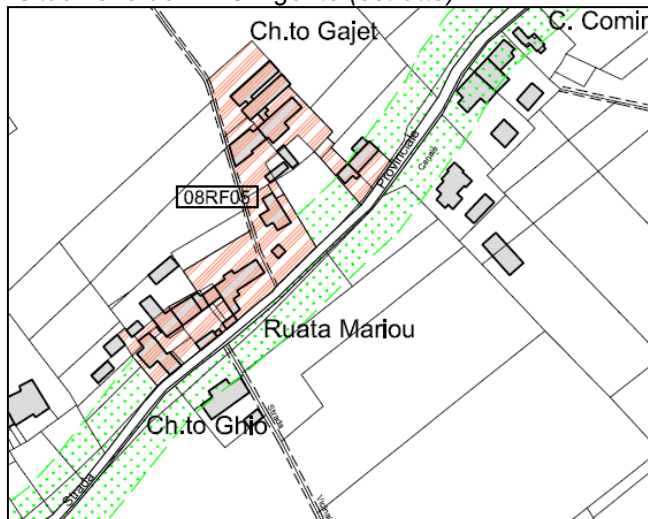
Tavola: 3.2 Assetto generale – Tavola di sintesi Nord (scala 1:5000)

Richiesta: prot. 16652

Sintesi della modifica

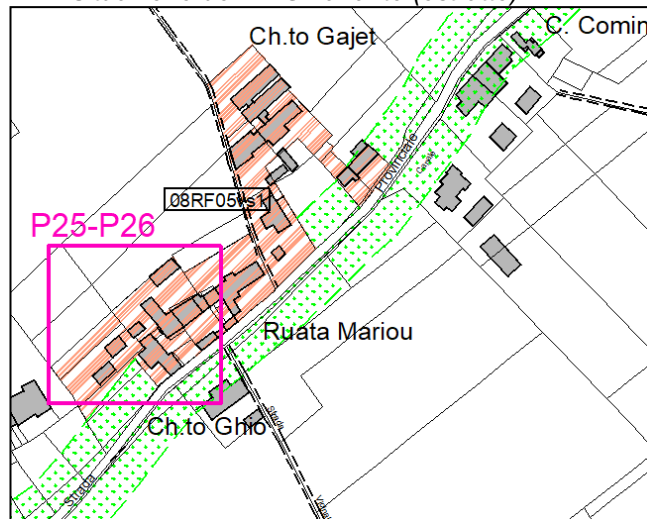
La modifica si ricollega alla precedente essendo posta in contiguità e riguarda l'ampliamento dell'area residenziale del nucleo frazionale di tipo RF di Ruata Mariou in modo da comprendere un lotto già edificato, posto in stretta adiacenza ad essa, ma attualmente in area agricola (H).

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 3.2 Assetto generale – Tavola di sintesi Nord
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 3.2 Assetto generale – Tavola di sintesi Nord
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art.40 – Norme per le aree produttive agricole H

Norme in Variante

Art.30 – Norme per le aree residenziali RF nuclei frazionali

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica
Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane
(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato della frazione

Immagini dell'area



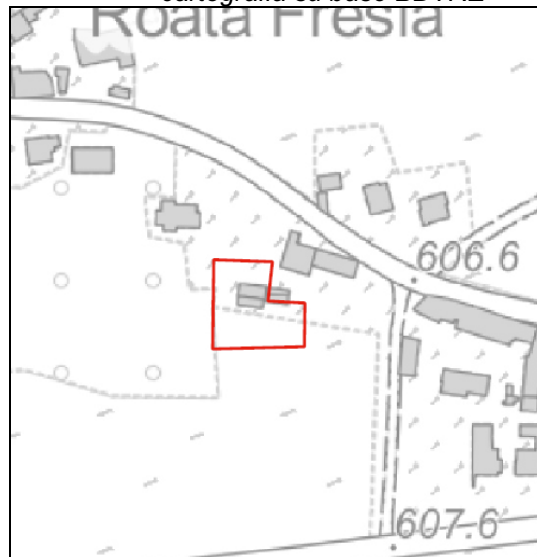
Vista dell'area oggetto di modifica verso nord da Via Centallo

MODIFICA P27

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area agricola edificata posta in prossimità del nucleo frazionale di Ruata Grassini

Area normativa: zona H

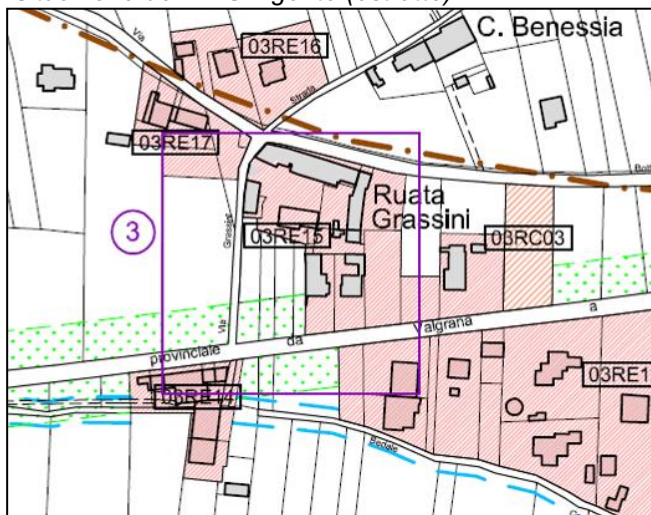
Tavola: 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud (scala 1:5000)

Richiesta: prot 943

Sintesi della modifica

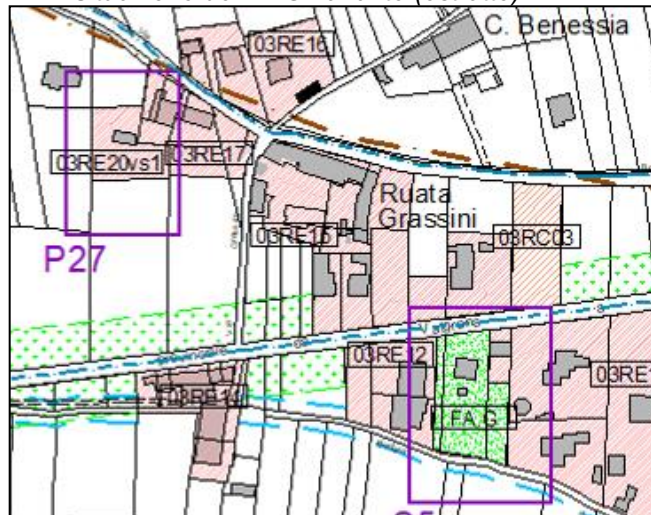
La modifica riguarda l'ampliamento dell'area residenziale localizzata presso il nucleo frazionale di Ruata Grassini in carta, (identificato come 03RE17) in modo da comprendere un lotto già edificato con un volume di tipo accessorio, posto in stretta adiacenza ad essa, ma attualmente ricadente in area agricola (H) con ridenominazione della nuova area RE come 03RE17vs1, con disciplina specifica volta a consentire il recupero ed un modesto ampliamento del volume accessorio esistente con modifica dell'art 27 c.2.3 punto C16..

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art.40 – Norme per le aree produttive agricole H

Norme in Variante

Art.27 – Norme per le aree residenziali RE esistenti

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - *Vincoli geologico-tecnici di intervento*

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade esternamente al centro abitato di Ruata Grassini

Immagini dell'area



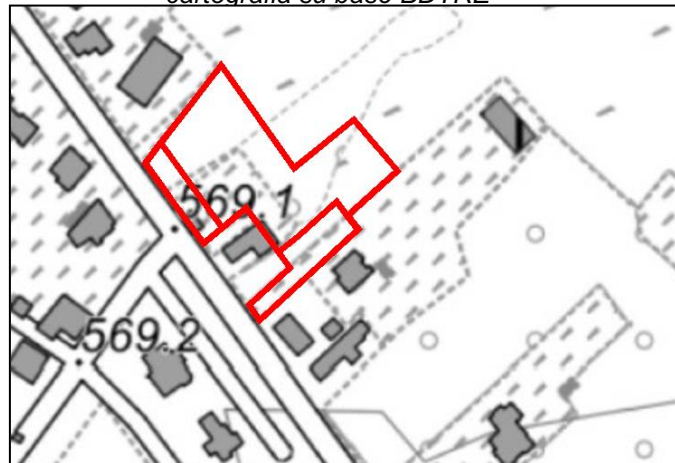
Vista dell'area oggetto di modifica verso nord da Via Bottonasco

MODIFICA P28

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area agricola edificata posta in prossimità del nucleo frazionale Ruata Grassini

Area normativa: zona H

Tavola: 4.1 Concentrico nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 13921-14107

Sintesi della modifica

La modifica riguarda la riarticolazione in riduzione di un'area attualmente inserita in zona edificabile (modificando ed accorpando 07RN04vp11, 07RN05vp11 e 07RN06 nell'unica 07RN05vs1) in accordo con la richiesta di un radicale contenimento delle previsioni in atto proposta dai cittadini e delle successive indicazioni fornite da Provincia in ordine al contenimento della viabilità e degli accessi. La modifica prevede la contestuale retrocessione della porzione stralciata verso l'uso a giardino/verde privato (FA.G) ricostituendo e dando continuità alla fascia di separazione tra l'area agricola e l'area edificata residenziale.

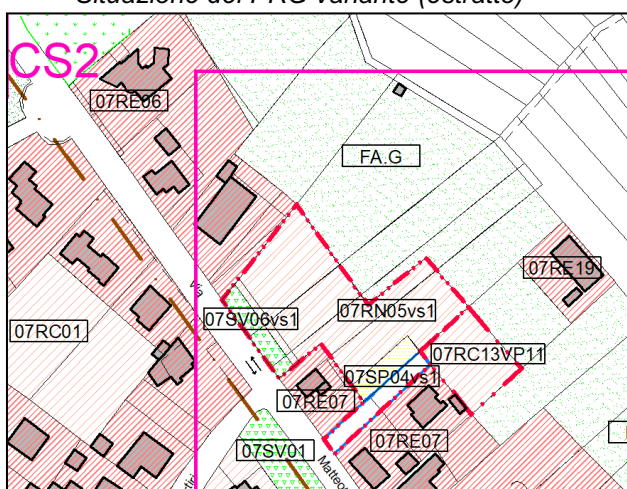
Con l'occasione viene ampiamente modificato il tracciato stradale previsto nel Piano vigente a supporto di un sistema di completamento residenziale che negli anni è stato progressivamente smantellato su volontà dei privati e dell'amministrazione, e che quindi ha perso la motivazione funzionale di fondo di servizio all'insediamento residenziale. Si è operato con il contenimento della viabilità attestandosi prioritariamente sul completamento dell'esistente ritenendo che fosse comunque favorevole e positivo anche per gli operatori, oltre che utile a produrre benefici di tipo funzionale ed ambientale, senza penalizzare in modo rilevante le consistenze edilizie. La disciplina che viene perfezionata alla scheda RN19 individua in ogni caso tra gli aspetti prioritari l'innesto sulla via Matteotti della viabilità di supporto al rimanente SUE, a partire dalla realtà esistente.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG variante (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico Nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art.29 – Norme per le aree residenziali RN di nuovo impianto-scheda RN19

Art.31 – Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature: SV spazi pubblici a parco, gioco, sport – SP parcheggi pubblici

Norme in Variante

Art.29 – Norme per le aree residenziali RN di nuovo impianto-scheda RN19

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area ricade in classe Ip porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane

(art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area



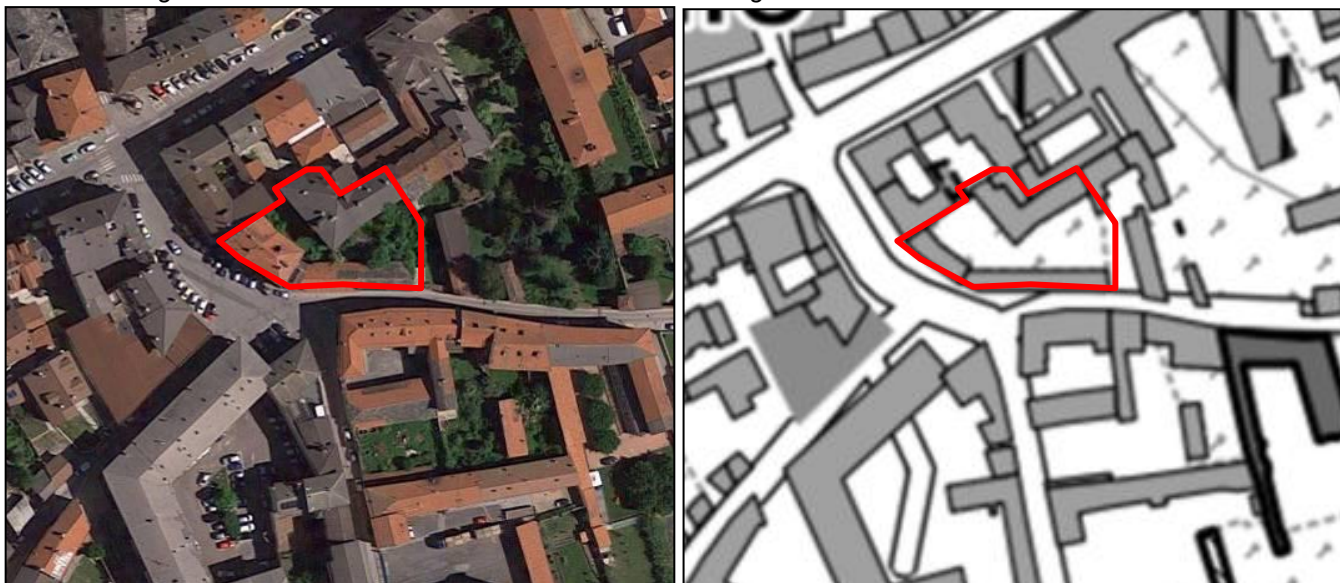
Vista dell'area oggetto di modifica verso est da Via Matteotti

TIPO CS, MODIFICHE RELATIVE AL CENTRO STORICO

MODIFICA CS1

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta nel centro storico, presso piazza Cavour

Area normativa: 01RS30

Tavola: 6 Centro storico (scala 1:1000)

Richiesta: prot 2567 - 2568

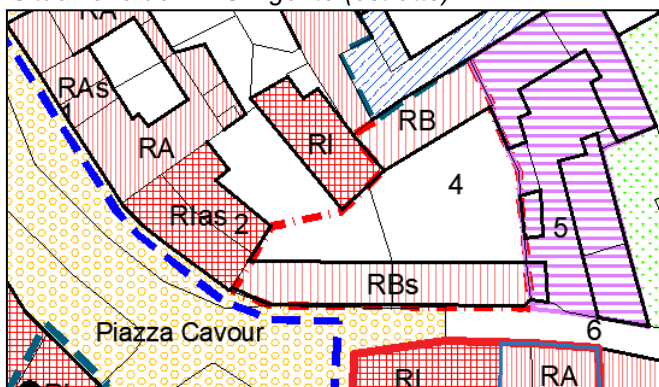
Sintesi della modifica

La modifica riguarda il settore 4) ambito 4 centro storico che viene ripermetrato in funzione dell'assetto proprietario in relazione alla cellula edilizia di appartenenza nonché della realizzazione già avvenuta della porzione est, (di cui alla variante urbanistica ai sensi dell'art.14 della L.R. 20/09 e s.m.i. "interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia" D.C.C. n. 47 del 04/08/2016).

Inoltre vengono operate alcune modifiche alla tipologia degli interventi ovvero:

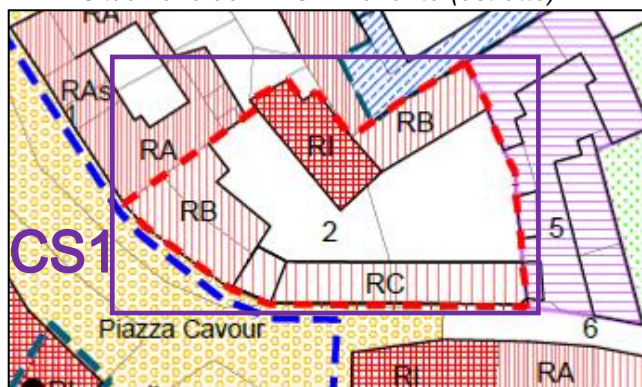
- per l'immobile di fronte a Piazza Cavour, sono state apportate modifiche agli interventi edilizi previsti in funzione del riconoscimento dell'effettiva consistenza edilizia, consentendo il passaggio dal risanamento conservativo con ampliamento parziale per sopraelevazione di una porzione del corpo di fabbrica alla ristrutturazione di tipo B con limitazioni specifiche, al fine di consentire il recupero statico oltre che funzionale dell'immobile,
- per il fabbricato lungo Via dei Cappuccini viene estesa la possibilità di intervento fino alla ristrutturazione di tipo C. Per il fabbricato lungo via dei Cappuccini era già prevista la RB la modifica dell'intervento in RC ammetterà la possibilità di creare un'apertura con nuovo accesso che consenta l'utilizzo eventuale dello spazio della corte interna come spazio permeabile rispetto all'antistante piazza, spazio da intendersi aperto/apribile al pubblico,
- per i restanti edifici vengono invece confermate le modalità di intervento già previste: risanamento conservativo - RI e ristrutturazione edilizia di tipo B – RB per le porzioni evidenziate, localizzate nel cortile interno.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala -scala originale 1:1000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala -scala originale 1:1000)

Norme vigenti

Art. 25 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico

Norme in Variante

Art. 25 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico

situazione vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

**Rapporto con il limite aree urbane (art 81 LR 56/77)
di cui alla DCC n.82/2013**

L'area ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area



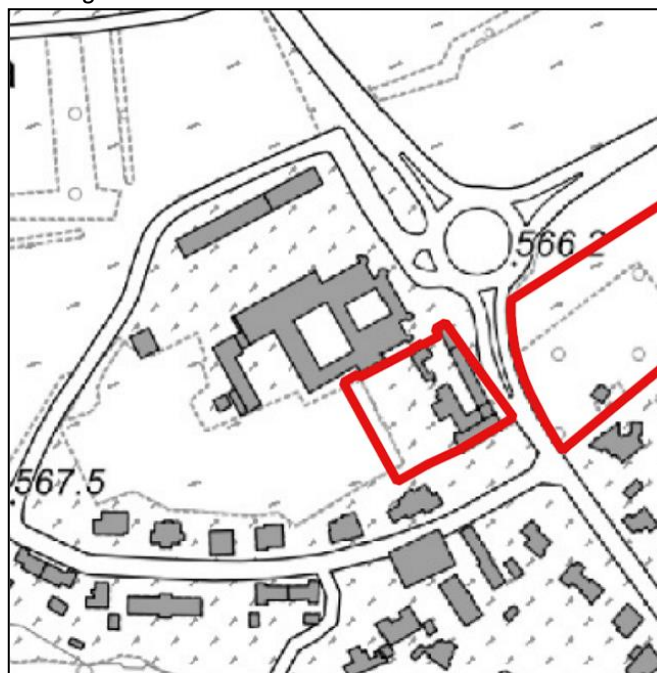
Vista in direzione nord-est dell'area (da piazza Cavour)

MODIFICA CS2

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta nel centro storico, presso via Divisione Cuneense

Area normativa: 07FAT01

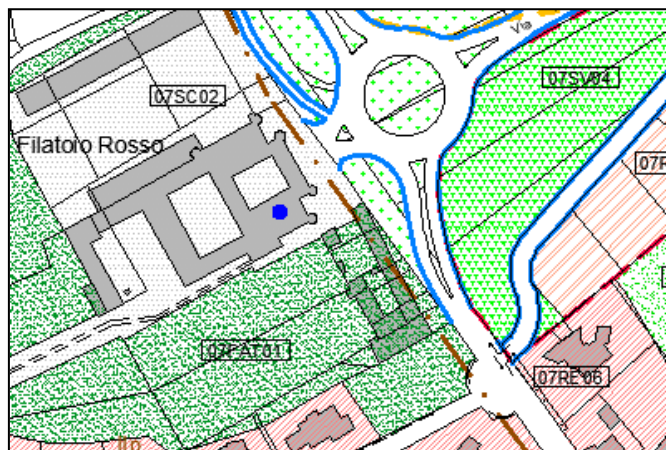
Tavola: 4.1 Concentrico (scala 1:2000)

Richiesta: prot 2567 - 2568

Sintesi della modifica

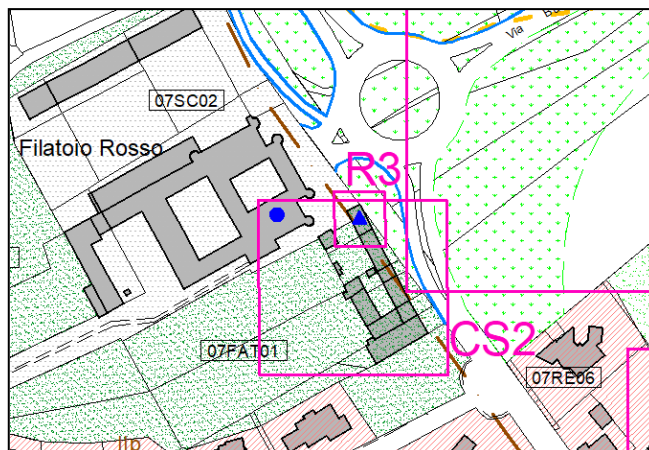
La modifica, esclusivamente normativa, riguarda un'area di tipo Funzionale ambientale di tutela per interesse storico-monumentale (07FA.T01), e specifica le indicazioni per il recupero dei fabbricati minori interni alla pertinenza con la possibilità di inserimento di strutture in legno aperte, volte al ricovero di autoveicoli da localizzare sul fronte sud dell'area, poste lungo il muro perimetrale, sempre previo parere della Commissione Locale del Paesaggio, con eventuale supporto di studi di inserimento ambientale idonei. Non sono ammesse modifiche diverse alle strutture edificate esistenti al di là di quanto già previsto dalla norma vigente. Non verranno ammesse comunque pavimentazioni delle aree libere o che verranno liberate. La disciplina è definita con l'integrazione dell'art.41 c.2.2 al punto I11.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1: Concentrico
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



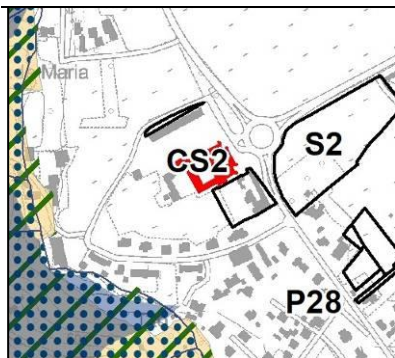
estratto tavola 4.1: Concentrico
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 41 Norme per le aree funzionali ambientali: FA.T di tutela per interesse storico monumentale

Norme in Variante

Art. 41 Norme per le aree funzionali ambientali: FA.T di tutela per interesse storico monumentale
- introduzione di una specifica normativa per l'area in oggetto.



L'area non è interessata direttamente dalla presenza di vincoli, tuttavia è adiacente ad un edificio vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/04 art.136 (Filatoio di Caraglio) e ricade all'interno della relativa area di pertinenza. Inoltre al proprio interno è presente un bene appartenente al Catalogo Guarini (Cappella di Santa Filomena del Filatoio – sec.XVII) e come tale tutelato ai sensi dell'art.36 della L.R.56/77

Situazione dei vincoli

Pericolosità idrogeologica
Art.16 - *Vincoli geologico-
tecnici di intervento*

L'area oggetto di variante ricade in classe IIp: porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) L'area ricade nel centro abitato.
di cui alla DCC n.82/2013

Immagini dell'area



Repertorio immagini relative alle strutture edificate oggetto di richiesta

MODIFICA CS3

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



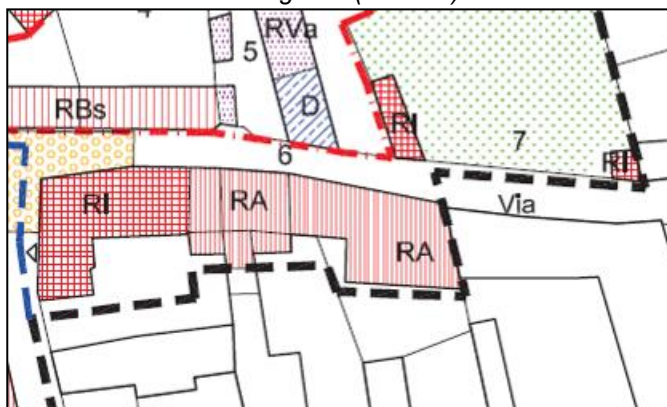
Luogo: area posta nel centro storico, presso via Cappuccini
area normativa: 01RS33
tavola 6 Centro storico (scala 1:1000)

Richiesta: prot. 2567 - 2568

sintesi modifica

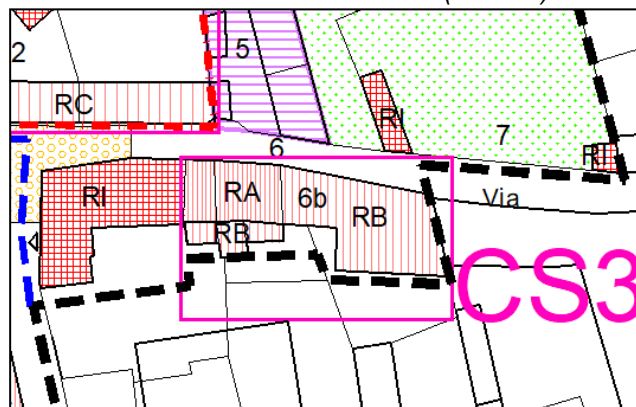
La modifica conferma dei tipi di intervento ammessi sugli edifici principali: risanamento conservativo - RI - e ristrutturazione edilizia di tipo A - RA, con introduzione della possibilità di assoggettare a ristrutturazione edilizia di tipo B - RB le porzioni aggettanti verso il cortile interno che non presentano una qualità edilizia analoga a quella contigue, essendo probabilmente già state oggetto di rifacimenti nella seconda metà del secolo scorso, ed inoltre presentano una situazione statica e conservativa pessima. La norma disciplina quindi la nuova modalità di intervento per le parti specificamente individuate dell'intero corpo di fabbrica, imponendo comunque la conservazione della facciata su via dei Cappuccini e naturalmente della sagoma complessiva delle parti interessate.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala -scala originale 1:1000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala -scala originale 1:1000)

Norme vigenti

Art. 25 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico

Norme in Variante

Art. 25 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato

Immagini dell'area



Vista in direzione ovest da Via Cappuccini (n.1 vedi planimetrai che segue)
in basso vista interno cortile del corpo di fabbrica (n.2)



1



2

Viste dell'interno cortile del corpo di fabbrica lungo la v. Cappuccini (n.1 e n.2)



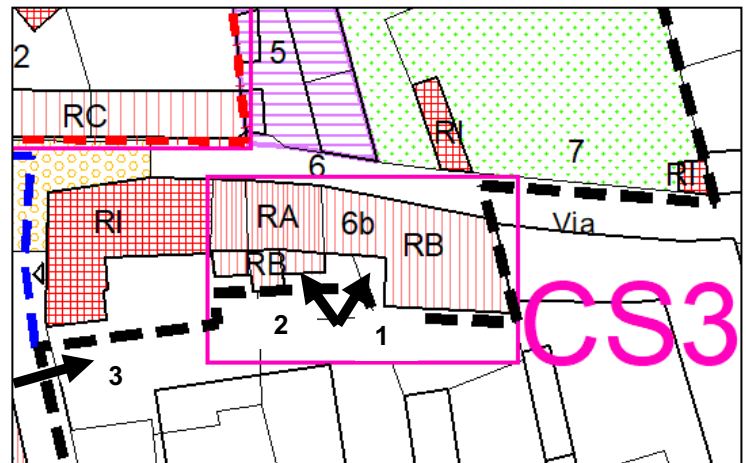
3.1



3.2

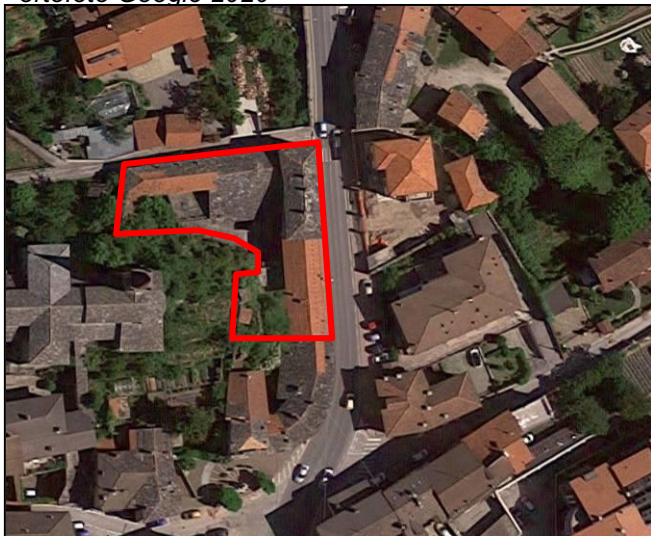
Vista dalla v. Bernezzo (3.1), oggi caratterizzata dalla presenza di un nuovo fabbricato (n.3.2)

a lato: localizzazione dei punti di ripresa fotografica



MODIFICA CS5

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



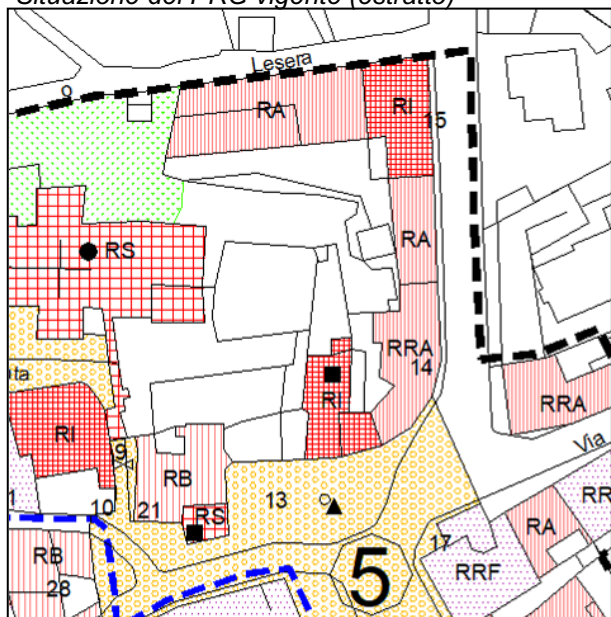
Luogo: area posta nel centro storico, presso via Divisione Cuneense
area normativa: 01RS24
tavola 6 Centro storico (scala 1:1000)

Richiesta: prot. 1043

sintesi modifica

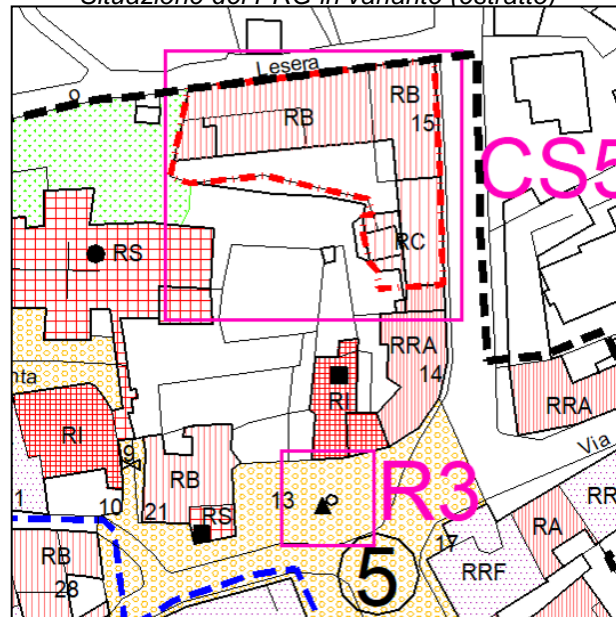
La modifica introduce alcune modifiche delle indicazioni degli interventi vigenti, passando: dalla ristrutturazione di tipo A per la manica lungo v. Montebello alla ristrutturazione di tipo B, dal risanamento conservativo alla ristrutturazione di tipo B anche per la manica posta a nord lungo la v. Matteotti, ma conservando sagoma, prospetto su via, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, dalla ristrutturazione di tipo A alla ristrutturazione di tipo C per il corpo di fabbrica posto a sud, sempre lungo la v. Matteotti, risultando quest'ultimo una struttura rifatta in epoca recente e di modesta qualità, nonché versando in condizioni manutentive precarie.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala - scala originale 1:1000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala - scala originale 1:1000)

Norme vigenti
Art. 25 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico

Norme in Variante
Art. 25 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe IIc: porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione sud da Via Matteotti



Vista in direzione nord da Via Matteotti

MODIFICA CS6

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



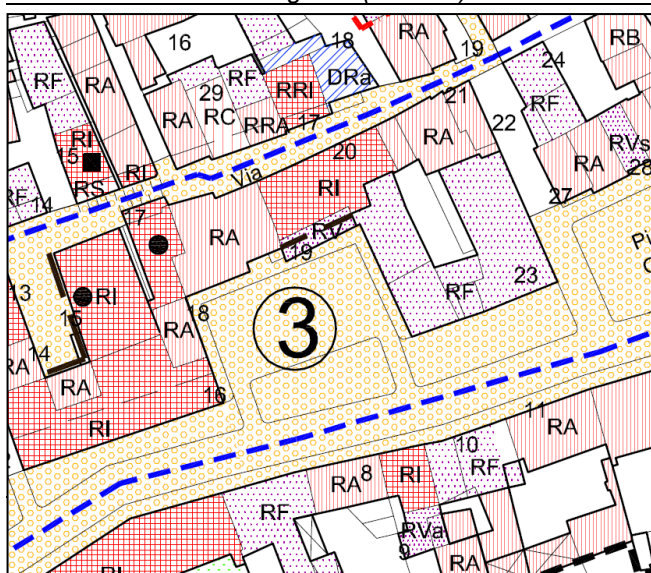
Luogo: area posta nel centro storico, presso via Roma
area normativa: 01RS12
tavola 6 Centro storico (scala 1:1000)

Richiesta: prot. 1812

sintesi modifica

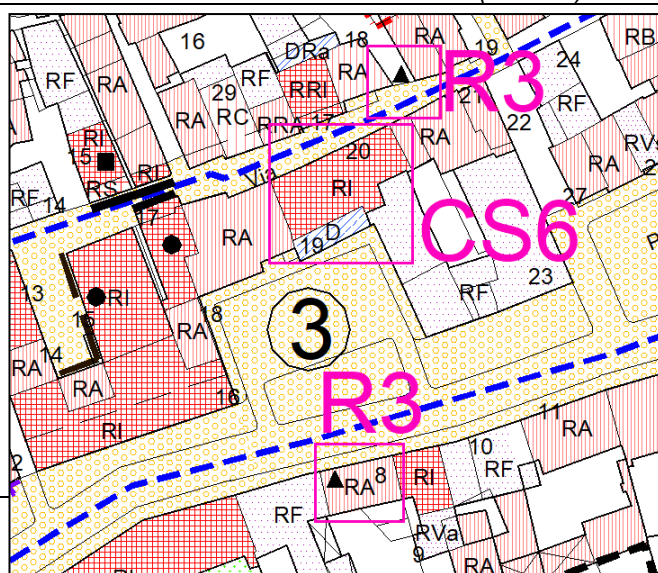
La modifica introduce l'eliminazione dell'allineamento indicato sulla Tav.6 del PRG vigente, in modo tale da favorire un recupero dell'edificio retrostante in accordo con la sua articolazione volumetrica originale, prefigurando la demolizione della superfetazione, in applicazione peraltro dell'intervento già autorizzato ed in corso di esecuzione.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala -scala originale 1:1000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 6: Centro storico
(fuori scala -scala originale 1:1000)

Norme vigenti

Art. 25 Norme per le aree residenziali RS di Carattere Ambientale e Storico

Norme in Variante

Art. 25 Norme per le aree residenziali: RS di Carattere Ambientale e Storico

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

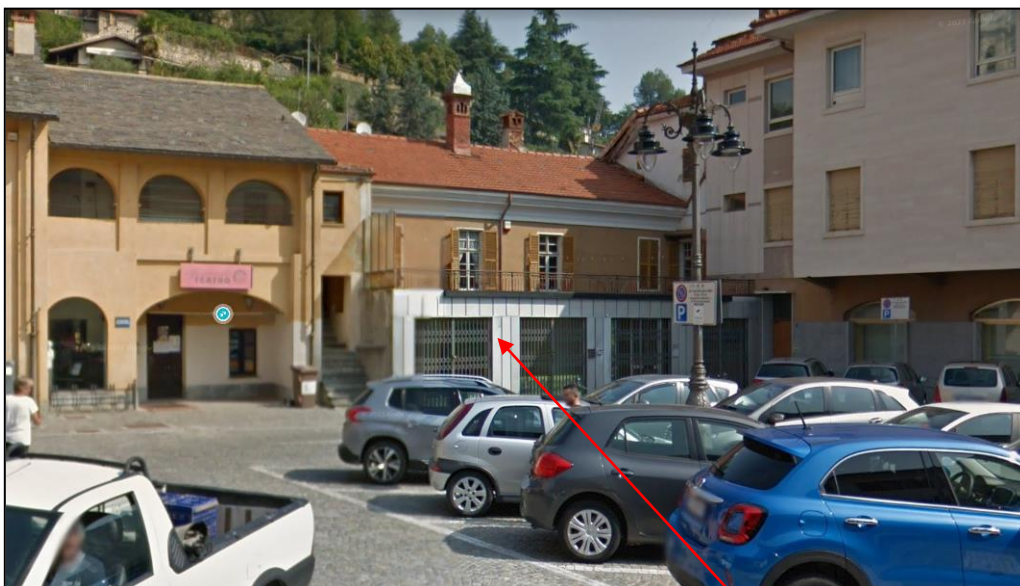
Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe IIp: porzioni di territorio dove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77) di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade nel centro storico di Caraglio

Immagini dell'area



Vista in direzione nord da Via Roma con indicazione del corpo di fabbrica costituente la superfetazione



Stessa vista precedente, ma dell'intervento di demolizione della superfetazione, autorizzato e in corso di esecuzione

TIPO S, MODIFICHE PER STRALCIO DI AREE EDIFICABILI

MODIFICA S1

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a nord del concentrico, lungo la v. Vecchia di Busca

Area normativa: 07RE14

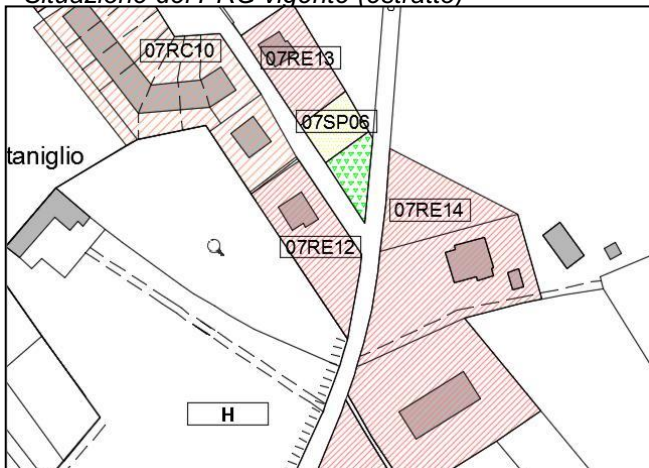
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 6007

Sintesi della modifica

La modifica introduce lo stralcio di una porzione dell'area classificata come area a destinazione residenziale esistente (07RE14) per ricondurla alla originaria destinazione agricola (H).

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Norme in Variante

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Art.40 – Norme per le aree produttive agricole

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica
Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area

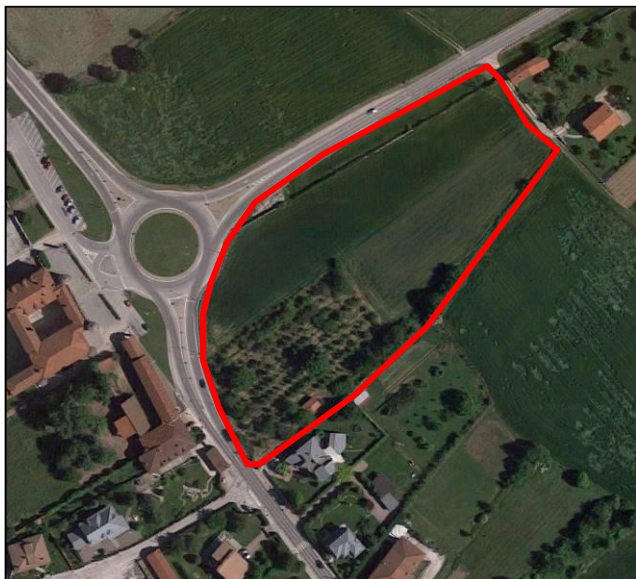


Vista in direzione est dell'area (da Via Vecchia di Busca)

MODIFICA S2

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta in prossimità del Filatorio Rosso, lungo Via Busca

Area normativa: 07RN03, 07SV04

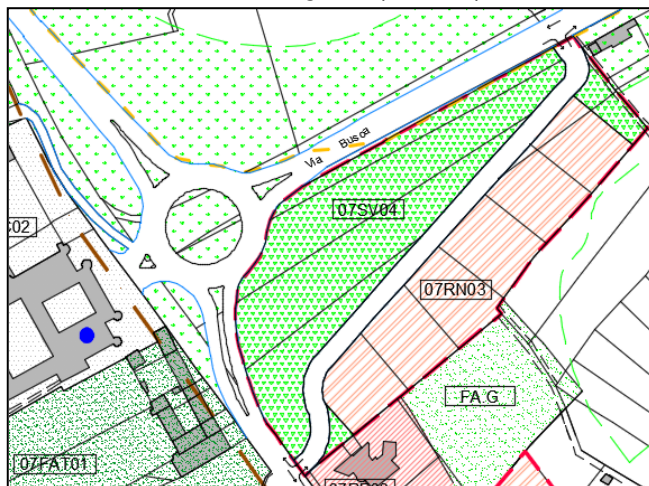
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 986

Sintesi della modifica

La modifica introduce lo stralcio dell'area classificata a destinazione residenziale di nuovo impianto (07RN03) e dell'adiacente area a servizi per il verde (07SV04) posta di fronte al complesso storico del Filatoio, riconducendole all'originaria destinazione agricola (H) eliminando quindi la scheda RN18 .

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 28 - Norme per le aree residenziali RN di Nuovo Impianto-scheda RN18

Art. 31 – Norme per le aree per servizi sociali e attrezzature - Sv spazi pubblici a parco, gioco, sport

Norme in Variante

Art. 40 – Norme per aree produttive agricole: H

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica
Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988. L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR56/77)
di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista in direzione sud-est dell'area (da Via Busca – SP174)

MODIFICA S3

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta nella Frazione Vallera, presso Combale della Vallera

Area normativa: 11RC03VP10

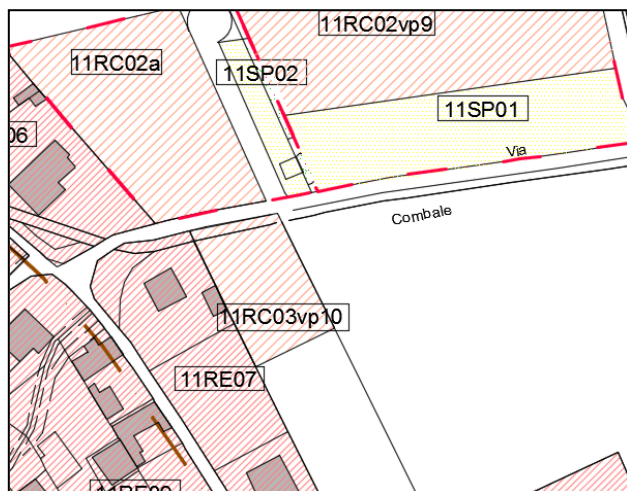
Tavola: 5 Frazioni (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 8083

Sintesi della modifica

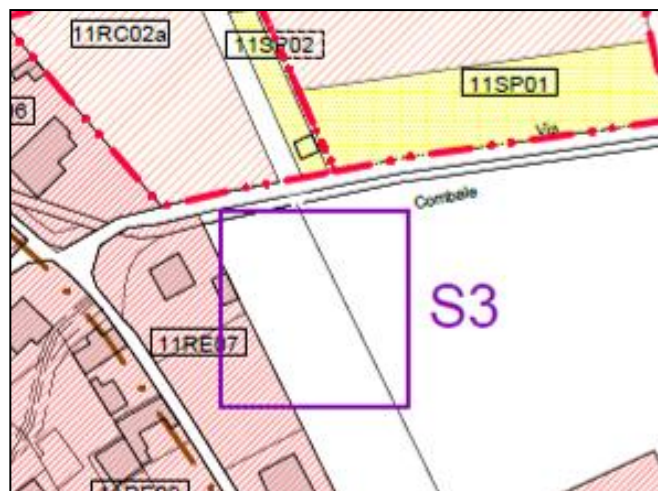
La modifica introduce lo stralcio di un'area a destinazione residenziale di completamento (11RC03vp10) non edificata per riportarla all'originaria destinazione agricola (H)

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 5 Frazioni
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 28 - Norme per le aree residenziali RC di Completamento

Norme in Variante

Art. 40 – Norme per aree produttive agricole: H

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica
Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR56/77)
di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

immagini area



Vista in direzione sud dell'area da via Vallera

MODIFICA S5

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: Via Valgrana (SP23) presso la frazione Ruata Grassini

Area normativa: 03RE12

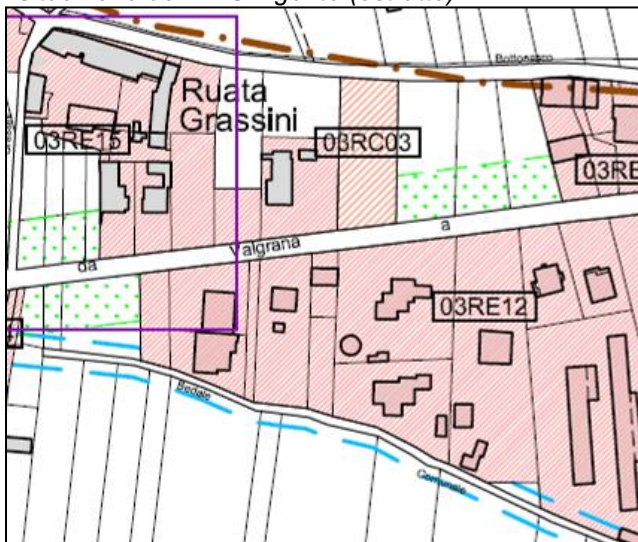
Tavola: 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud (scala 1:5000)

Richiesta: prot. 9441

Sintesi della modifica

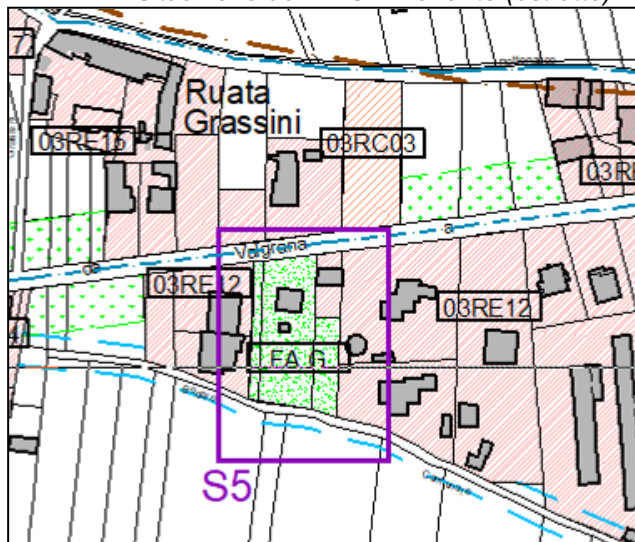
La modifica introduce lo stralcio di una porzione dell'area a destinazione residenziale esistente (03RE12), non edificata, per trasformarla in area a giardini o verde privato (FA.G)

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tav. 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 28 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Norme in Variante

Art. 41 – Norme per la aree funzionali ambientali FA.G - giardini a verde privato

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR56/77 di cui alla DCC n.82/2013)

L'area ricade all'interno del centro abitato.

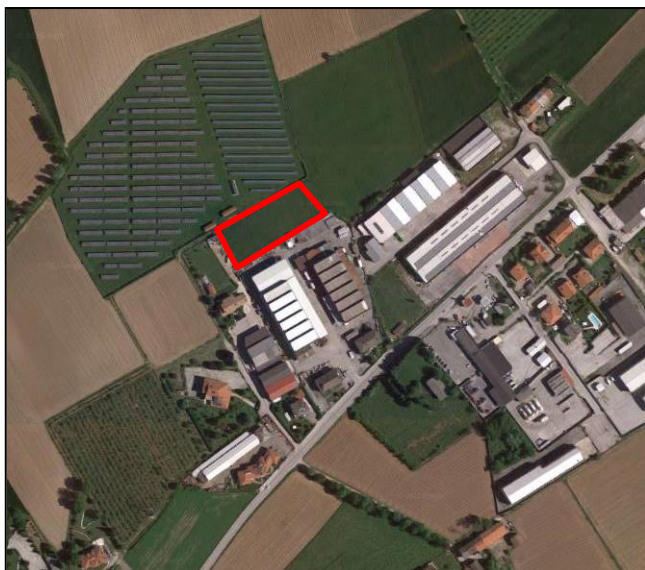
immagini area



Vista in direzione sud dell'area, da via Valgrana (SP23)

MODIFICA S6

ortofoto Google 2020



Luogo: area posta alle spalle di Via Centallo (SP179)
Area normativa: 08PC03
Tavola: 4.1 Concentrico nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 17626

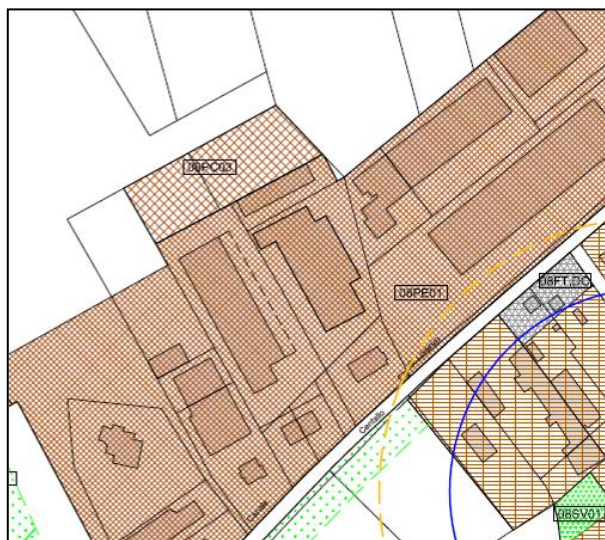
cartografia su base BDTRE



Sintesi della modifica

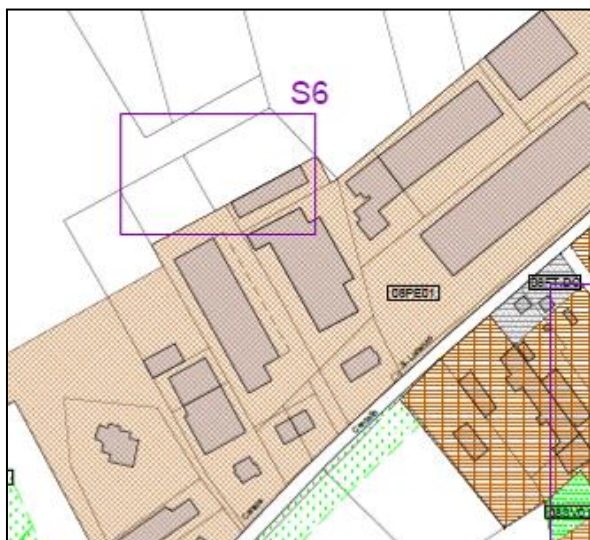
La modifica introduce lo stralcio di un'area a destinazione artigianale e industriale di riordino e di completamento non edificata (08PC03) per riportarla alla destinazione originaria di area produttiva agricola (H).

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 28 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali PC di riordino e di completamento

Norme in Variante

Art. 40 – Norme per la aree produttive agricole H

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

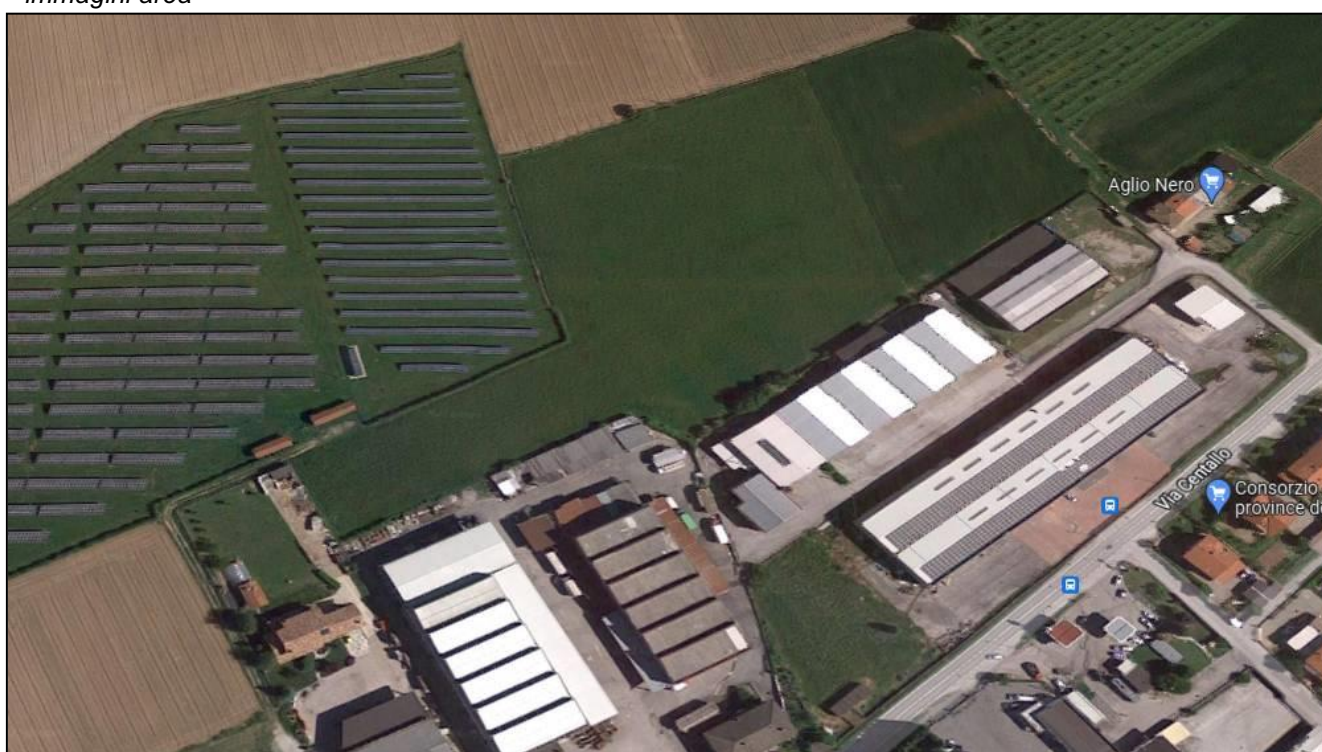
Pericolosità idrogeologica
Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR56/77)
di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

immagini area



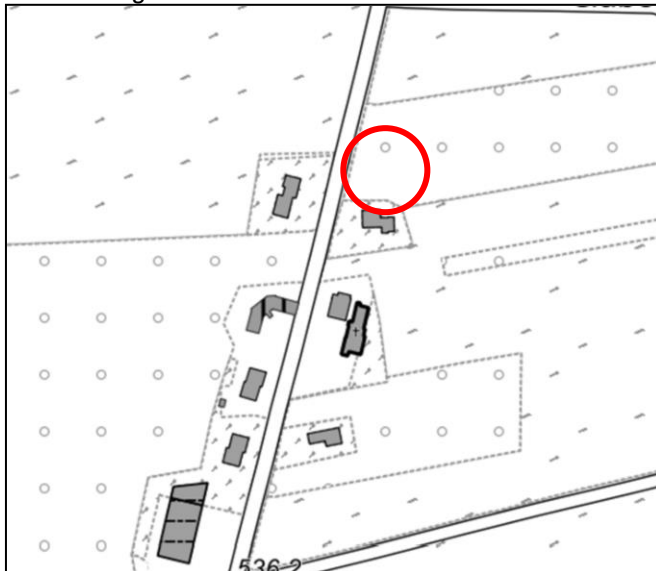
Vista a volo d'uccello dell'area oggetto di variante

MODIFICA S7

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area della frazione Palazzasso, affacciata sulla Strada Provinciale 174 (SP174)

Area normativa: 09RE12

Tavola: 5 Frazioni (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 16646

Sintesi della modifica

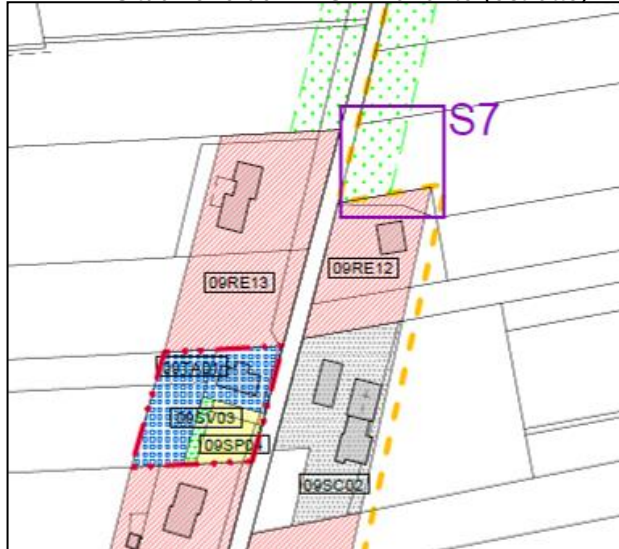
La modifica introduce lo stralcio di una porzione dell'area a destinazione residenziale esistente (09RE12) per riportarla alla destinazione originaria di area produttiva agricola (H), ripristinando anche la fascia di rispetto stradale.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tav. 5 Frazioni
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tav. 5 Frazioni
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 28 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Norme in Variante

Art. 40 - Norme per le aree produttive agricole H

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

*Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR56/77)
di cui alla DCC n.82/2013*

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

immagini area



Vista dalla Strada Provinciale 174 (SP174)

TIPO R, MODIFICHE PER RECEPIMENTO DI STRUMENTAZIONI DIVERSE

MODIFICA R1

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: edificio posto ad ovest del centro storico, lungo la v. Santuario del Castello

Area normativa: 02.RA03

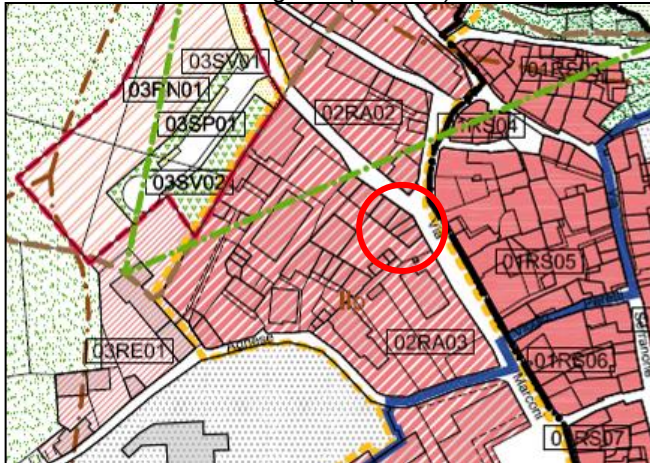
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: richiesta dell'Amministrazione Comunale per recepimento nel Piano della DCC n.8 del 29/03/2019

Sintesi della modifica

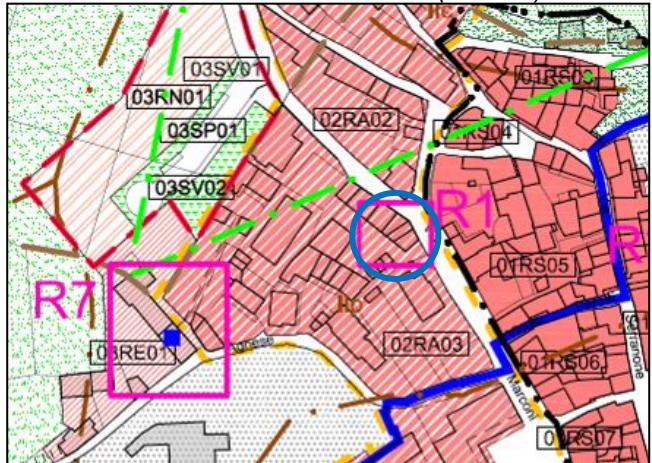
La modifica ha carattere esclusivamente normativo e comporta la variazione dell'art.26 c. 2.2. punto I1 delle NdA del Piano, relativo alle norme per le aree residenziali di carattere ambientale e documentario (RA), con l'inserimento del nuovo comma I1bis che ammette la ristrutturazione edilizia di tipo C/ricostruzione per il fabbricato in area "02RA03" oggetto di ordinanza n. 169 del 24.11.2015.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 26 comma 2.2 - Norme per le aree residenziali RA di carattere Ambientale e Documentario

Norme in Variante

Art. 26 comma 2.2 - Norme per le aree residenziali RA di carattere Ambientale e Documentario, inserimento punto I1bis

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe IIp (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al DM 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità).

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'interno del centro abitato.

Immagini dell'edificio



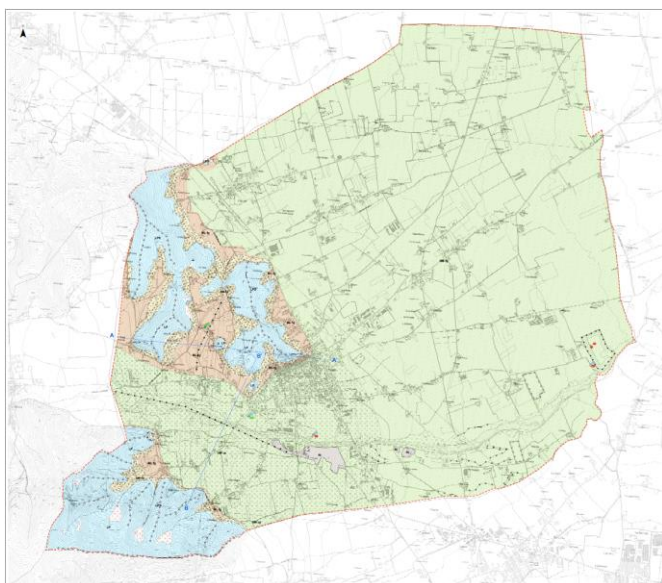
Vista in direzione sud-est (a sx) e nord-ovest (a dx) dell'edificio oggetto di intervento (da Via Santuario del Castello)



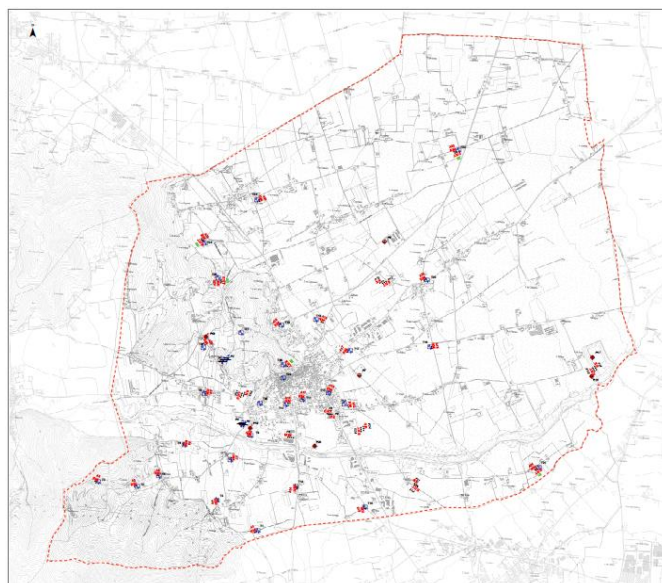
Vista dell'intervento di demolizione in corso di esecuzione

MODIFICA R2

Modifica di carattere esclusivamente normativo, che comporta il recepimento nel PRG delle risultanze dello studio di microzonazione sismica di livello 1 del territorio comunale, ai sensi dell'Ordinanza del Capo Dipartimento della Protezione Civile (OCDPC) n.171 del 19/06/2014 e della DGR n.20-1250 del 30/03/2015. La modifica riguarda quindi l'intero territorio comunale e comporta l'inserimento tra gli elaborati di Piano, in termini di Allegati specialistici, della Relazione illustrativa dello Studio di microzonazione sismica di livello 1, della Carta geologico-tecnica, della Carta delle Indagini, della Carta delle Frequenze e e della Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica.



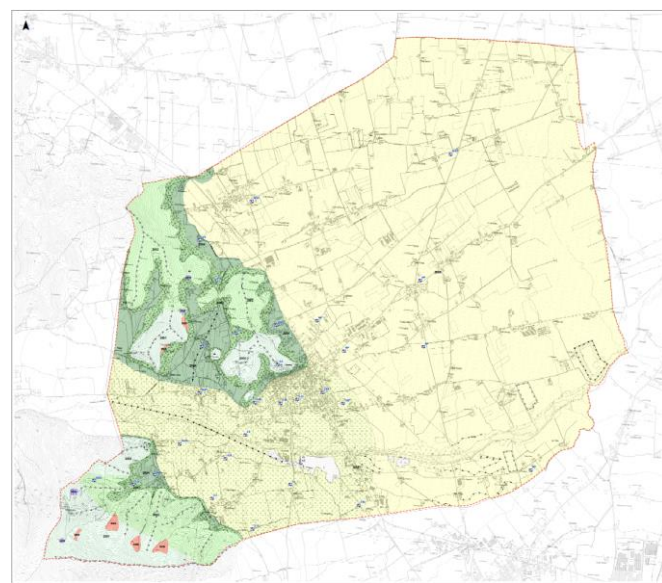
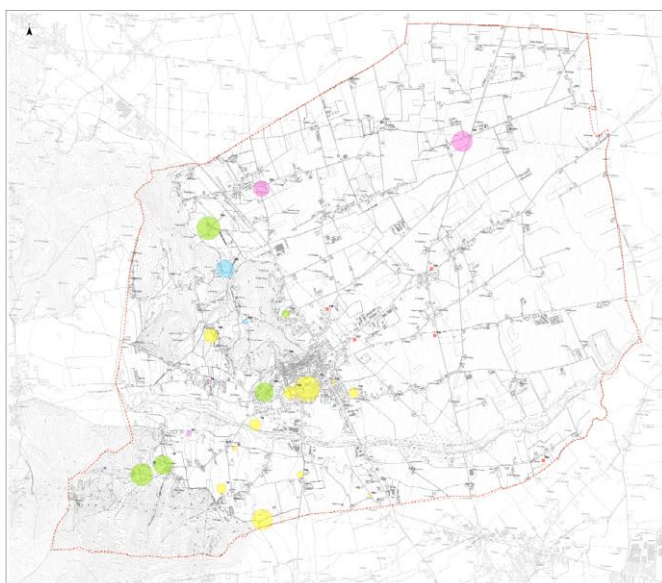
estratto della Carta geologico-tecnica (in alto a sx, fuori scala)



estratto della Carta delle indagini (in alto a dx, fuori scala)

estratto della Carta delle Frequenze (in basso a sx, fuori scala)

estratto della Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – MOPS (in basso a dx, fuori scala)



MODIFICA R3

Il carattere strettamente puntuale e la diffusione estesa all'intero territorio comunale degli edifici e dei manufatti oggetto della modifica rendono poco significativa la relativa visualizzazione su estratti cartografici riprodotti in scala ridotta. Pertanto si rinuncia quindi all'inserimento dei due estratti cartografici (ortofoto e cartografia su Base BDTRE) rinviando direttamente alle tavole di piano.

Luogo: centro storico di Caraglio

Area normativa: varie

Tavole: 6 – Centro storico

Richiesta: richiesta dell'Amministrazione Comunale per recepimento nel Piano della DCC n.9 del 25/02/2002

Sintesi della modifica

La modifica introduce nel PRGC il recepimento del catalogo dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi dei fabbricati (ove non già oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o dall'art.24 della L.R. 56/1977) che presentano rilevanza sotto tale profilo nell'ambito comunale, censiti ai sensi dell'art.2 della L.R. 14/03/1995 n.35. Tale censimento dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi nell'ambito comunale, come prescritto dall'art. 2 c.4 della L.R. 35/1995 è stato allegato al vigente Regolamento Edilizio, a sua volta approvato dal Consiglio Comunale con atto n.134 del 19/12/1973 e dalla Regione Piemonte con Decreto n.2687 del 02/08/1974 quale parte integrante del medesimo.

Situazione del PRG vigente (estratto)

Situazione del PRG in variante (estratto)

La modifica ha comportato l'inserimento di piccoli simboli a forma triangolare in corrispondenza dei singoli edifici o manufatti oggetto della nuova misura di tutela introdotta. Le differenze tra la situazione del PRG vigente e quello in variante sono percepibili solamente consultando le tavole di piano nella scala di effettiva compilazione e non in estratti ridotti fuori scala, che pertanto non vengono allegati alla presente scheda. Nel caso specifico si rinvia quindi alla diretta consultazione delle tavole di piano.

Norme vigenti

Nessun riferimento normativo

Norme in Variante

Art. 15 – Vincoli ambientali

Situazione dei vincoli

Gli edifici ed i manufatti individuati nella Tav.6 del PRG ed oggetto di vincolo ai sensi della L.R.35/1995 ricadono all'interno del centro storico e non sono oggetto di altri vincoli specifici

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

Gli edifici ed i manufatti oggetto di variante ricadono in classe IIp (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al DM 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità).

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013)

Gli edifici ed i manufatti oggetto di variante ricadono tutti all'interno delle aree urbane

Immagini degli edifici e dei manufatti oggetto di modifica



foto in alto a sx: Arco di antica cinta muraria (via Brofferio 118)

foto in alto al centro: Casa Armando (via Brofferio 87) e adiacente Pilone della Consolata (dipinto - via Brofferio 83)

foto in alto a dx: Fontana Italia (piazza Martiri della Libertà)

foto in basso a dx: Fontana delle Tre Grazie (via Roma)



foto in alto a sx: Cappella S.Filomena del Filatoio (SP422)

foto in alto a dx: Pilone Tarac (dipinto – SP422 ang. Via Fontana Oro)

foto in basso a dx: Casa Arnaud (via Ferrini 4)

foto in basso a sx: Fontana Oro





*foto in alto a sx: Portale del Palazzo del Fucile
(via Gioberti ang. Via Roma)*



*foto in alto a dx: Cappella del Palazzo del Fucile
(via Roma s.n.)*

*foto al centro a dx: Portale di ingresso Casa Rovere
(via Roma 129)*



*foto in basso a sx: Cappella S.Agnese
(via Monserrato)*

foto in basso a dx: Fontana Paniale (via Paniale)





foto a sx: Cappella Abate Cometti (via Valgrana 10)

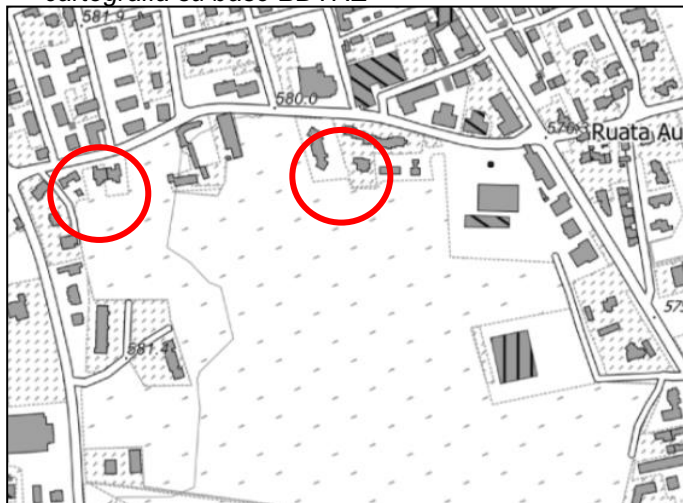
foto a dx: Arco a sesto ribassato in mattoni (via Valgrana)

MODIFICA R4

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a sud del concentrico, lungo la v. Vecchia di Busca

Area normativa: 05RN01/05vp11/2019

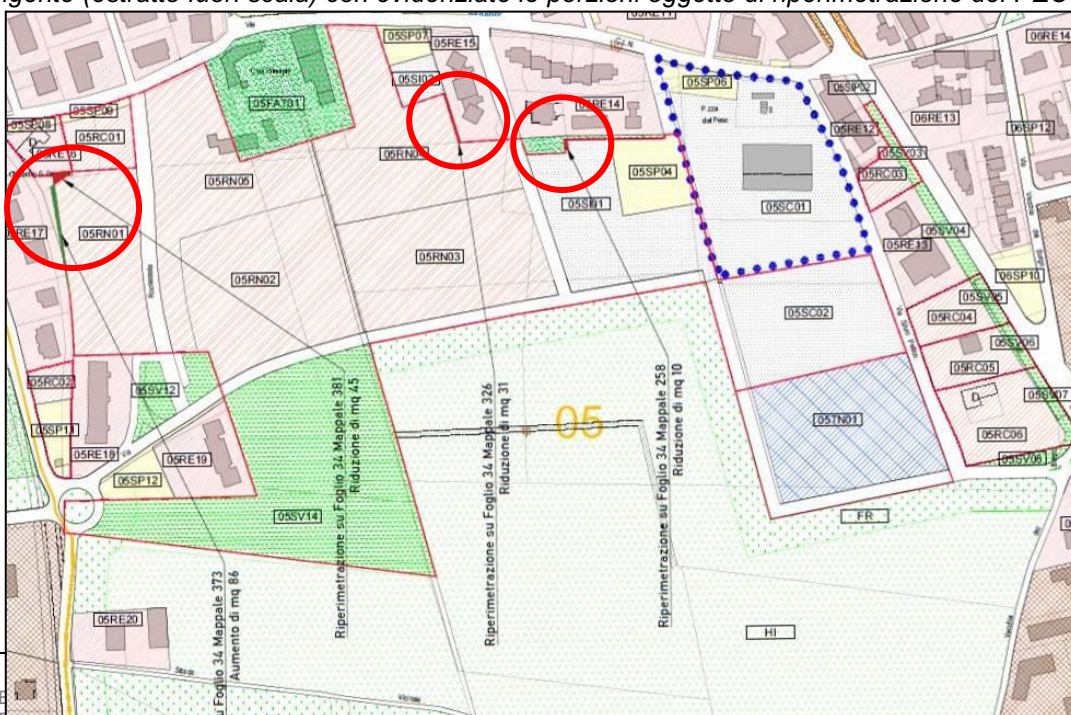
Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)

Richiesta: richiesta dell'Amministrazione Comunale di recepire le minime modifiche al PEC "Portarossa" approvate con DCC n.35 del 05/11/2020 quale modifica al PRG ex art.17 c.12 della L.R. 56/77

Sintesi della modifica

La modifica riguarda il recepimento nel PRG delle risultanze emergenti sia dalla approvazione della DCC n.85 del 31/05/2021 (avente per oggetto la rettifica della DCC n.82 del 19/05/2021 avente per oggetto il PEC relativo all'area residenziale "05RN01/05vp11/2019" e la relativa approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica), sia dalla Determinazione dirigenziale n. 414/14 del 08/06/2021 relativa all'accoglimento del PEC relativo all'area di nuovo impianto "05RN01/05vp11/2019". In particolare la ripermimetrazione del PEC determina il bilanciamento di piccolissime aree (pari a 86 mq totali) in aggiunta e in riduzione del perimetro originale.

PRG vigente (estratto fuori scala) con evidenziate le porzioni oggetto di ripermimetrazione del PEC (per 86 mq)



<i>Norme vigenti</i> Scheda normativa RN12	
<i>Norme in Variante</i> Modifica scheda normativa RN12	
<i>Situazione dei vincoli</i>	L'area non è interessata dalla presenza di vincoli
<i>Pericolosità idrogeologica</i> Art.16 - <i>Vincoli geologico-tecnici di intervento</i>	L'area oggetto di variante ricade per la parte a nord/ovest in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). La parte orientale cambia classificazione con la presente Variante, venendo a ricadere in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte in classe Ilp1, sottoclasse della Ilp di pianura, ove sono ricomprese le aree, caratterizzate da ridottissimi tiranti idraulici, con Tr 500 anni. Le caratteristiche di bassa pericolosità dei processi sono tali da non comportare apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione. L'area è idonea a nuovi insediamenti.
<i>Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013)</i>	L'area assoggettata a PEC ricade quasi integralmente all'esterno dei margini di delimitazione del centro abitato.

Immagini dell'area



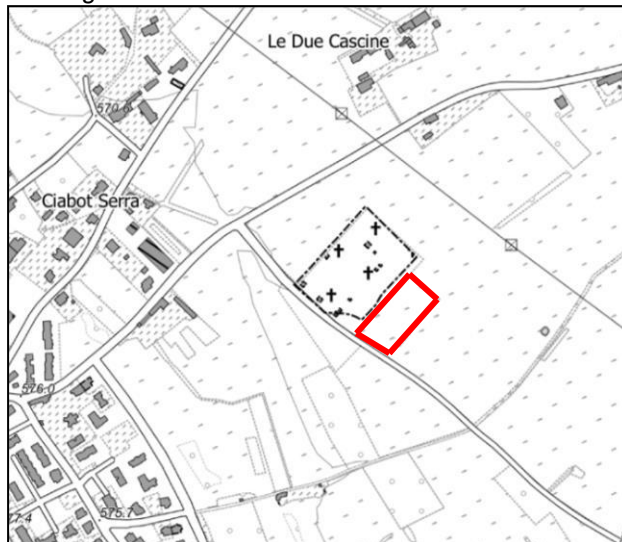
Vista in direzione nord-est dell'area del PEC (dall'estremità dell'attuale Via Roccastella)

MODIFICA R5

ortofoto Google 2020



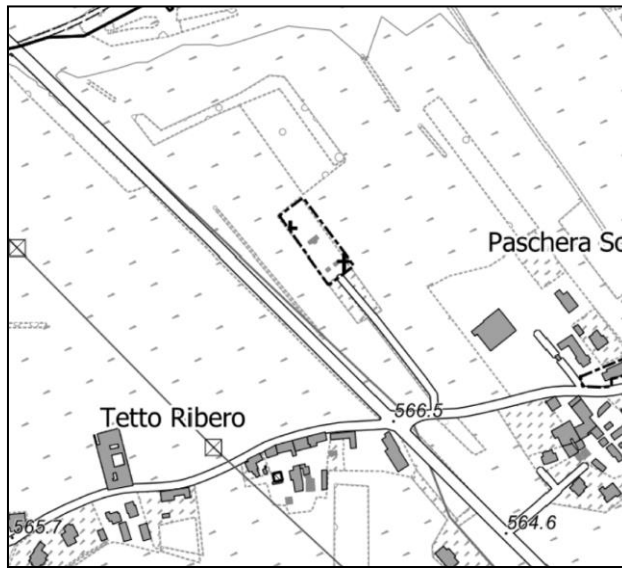
cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta ad est del concentrico, lungo la via Vecchia di Busca

Area normativa: 08SC02

Tavola: 4.1 Concentrico Nord (scala 1:2000)



Luogo: area posta ad est del concentrico, lungo la v. Vecchia di Busca

Area normativa: 08SC02

Tavola: 5 Frazioni (scala 1:2000)

Richiesta: segnalazione dell'amministrazione comunale

Sintesi della modifica

La modifica recepisce la previsione di ampliamento del cimitero del capoluogo e l'adeguamento della relativa fascia di rispetto (da 150 m a 200 m), sia per il cimitero del capoluogo, sia per quello in prossimità di Paschera Soprana.

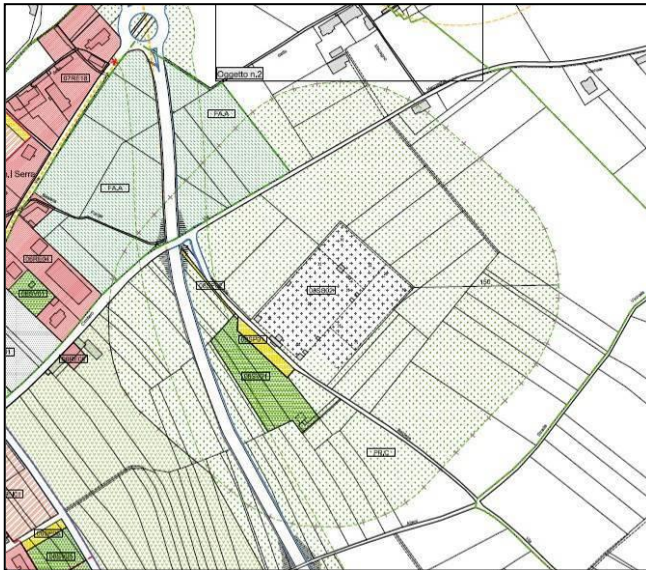
Norme vigenti

Art. 42 comma 1.3 lett.a - Norme per aree funzionali di rispetto: (...) per ambiti cimiteriali

Norme in Variante

Art. 42 comma 1.3 lett.a - Norme per aree funzionali di rispetto: per ambiti cimiteriali – ampliamento a 200 m

Situazione del PRG vigente (estratto)

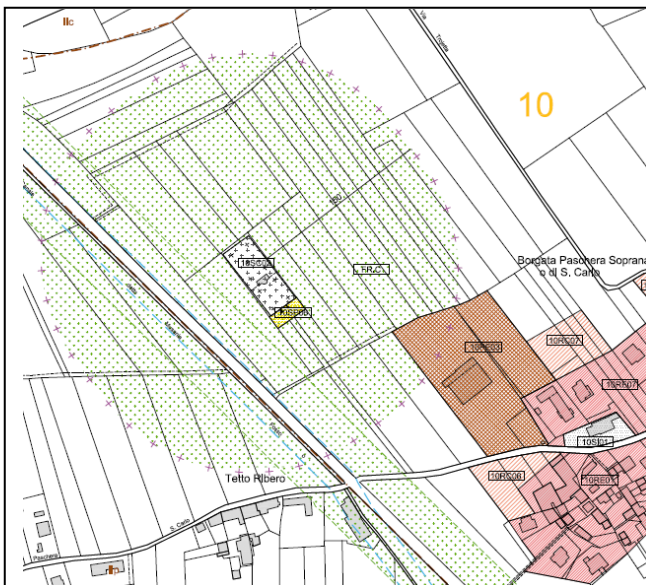


estratto tav. 4.1 Concentrico nord (fuori scala - originale 1:2000)

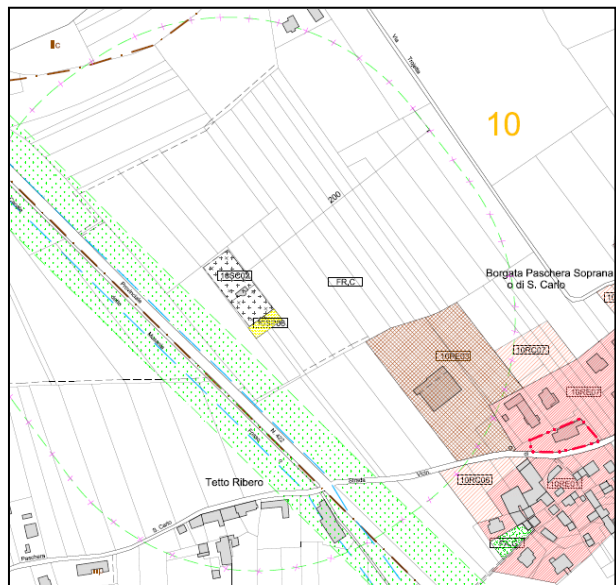
Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tav. 4.1 Concentrico nord (fuori scala - originale 1:2000)



estratto tav. 5 Frazioni (fuori scala - scala originale 1:2000)



estratto tav. 5 Frazioni (fuori scala - scala originale 1:2000)

Situazione dei vincoli

Entrambe le aree sono interessate dalla presenza del vincolo cimiteriale

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

Entrambe le aree oggetto di variante ricadono in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). Entrambe le aree sono idonee per nuovi insediamenti.

Entrambe le aree oggetto di variante ricadono all'esterno del centro abitato, mentre l'ampliamento dell'area assoggettata a vincolo (200 m) intercetta alcune aree edificate.

Immagini dell'area



Vista in direzione nord-ovest dell'area cimiteriale (da Via Cimitero)



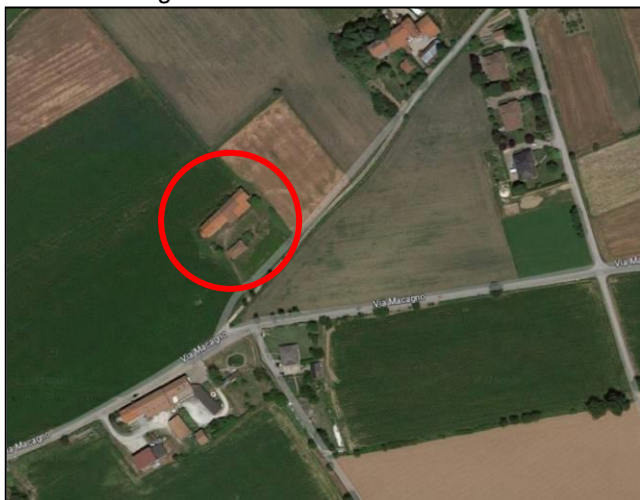
Vista in direzione sud-est dell'area cimiteriale del capoluogo (da Via Cimitero)



Vista in direzione nord-ovest dell'area cimiteriale in prossimità della frazione Paschera (da Via Paschera San Carlo)

MODIFICA R6

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: edificio posto ad est del concentrico, lungo la Via Pituchet/Via Maccagno 98

Area normativa: aree produttive agricole

Tavola: 3.1 Assetto Generale – Tavola di sintesi sud (scala 1:5000)

Richiesta: prot. 9083 del 10/07/2020 recepita con D.C.C. n.22 del 30/07/2020

Sintesi della modifica

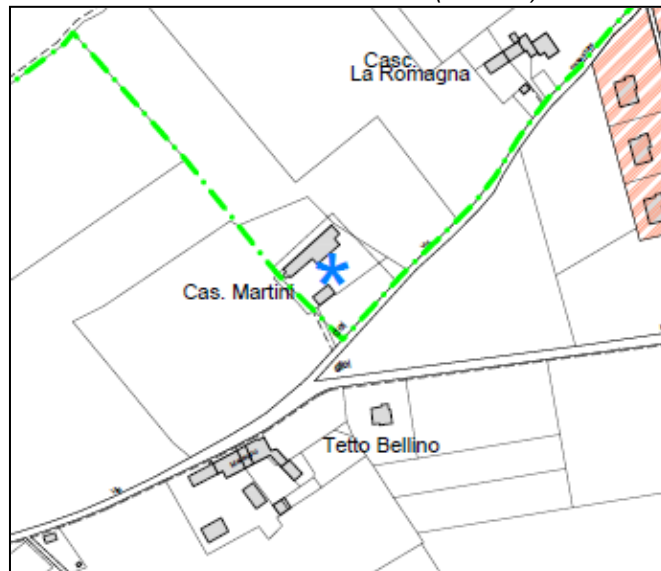
La modifica introduce il recepimento di una modifica ex art.17 c.12 della LUR intercorsa al PRG con D.C.C. n.22 del 30/07/2020 (fabbricato agricolo ex art.5 LR 16/2018).

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 3.1 Assetto generale – Tavola sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 3.1 Assetto generale – Tavola sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art. 40 comma 2.3 - Norme per le aree produttive agricole H

Norme in Variante

Art. 40 comma 2.3 - Norme per le aree produttive agricole H – inserimento lett. C14

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

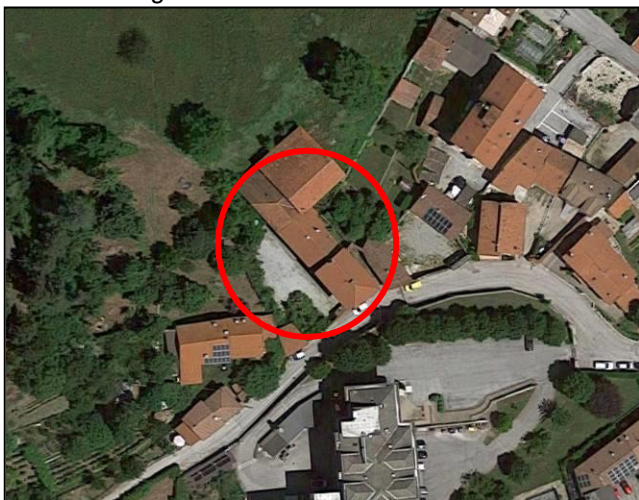
Immagini dell'area



Vista in direzione nord dell'edificio in oggetto (da Via Maccagno ang. Via Pituchet)

MODIFICA R7

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: edificio posto al margine ovest del concentrico, in Via Santa Agnese 19

Area normativa: 03RE01

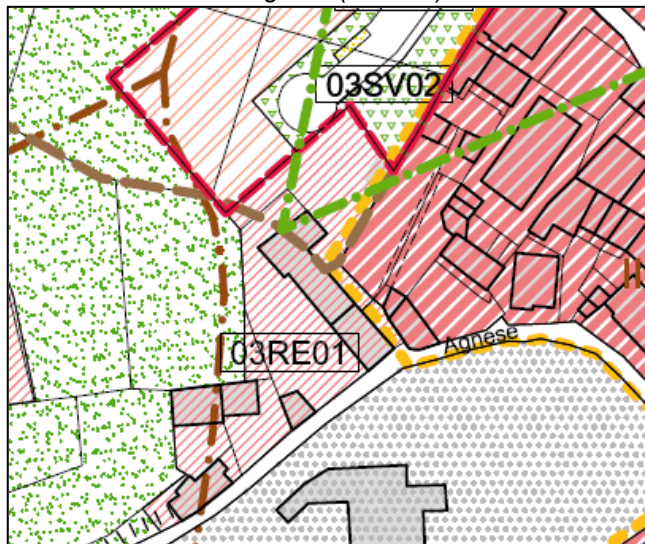
Tavola: 4.1 Concentrico nord (scala 1:2000)

Richiesta: recepimento segnalazione ricevuta dall'amministrazione

Sintesi della modifica

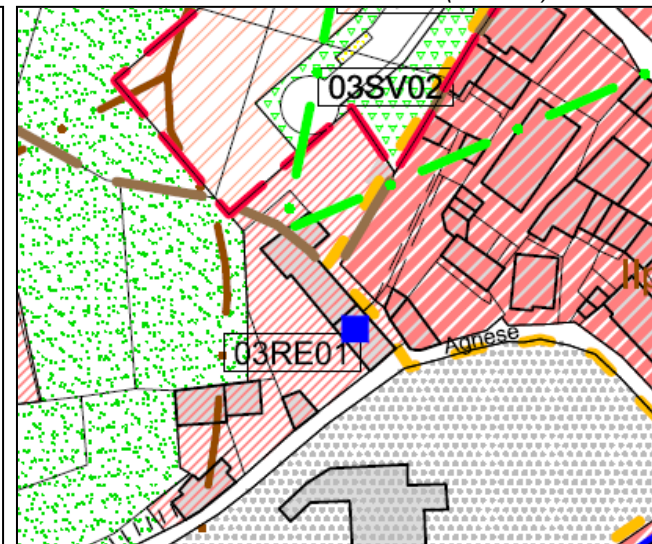
La modifica introduce un vincolo di tutela relativamente ad un edificio di impianto storico con affreschi interni ai sensi dell'art.24 della L. R. 56/77 e s.m.i.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Norme in Variante

Art. 27 - Norme per le aree residenziali RE esistenti

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica
Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in parte in classe IIp (porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al DM 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità).

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013

L'edificio ricade nel centro abitato.

Immagini dell'area



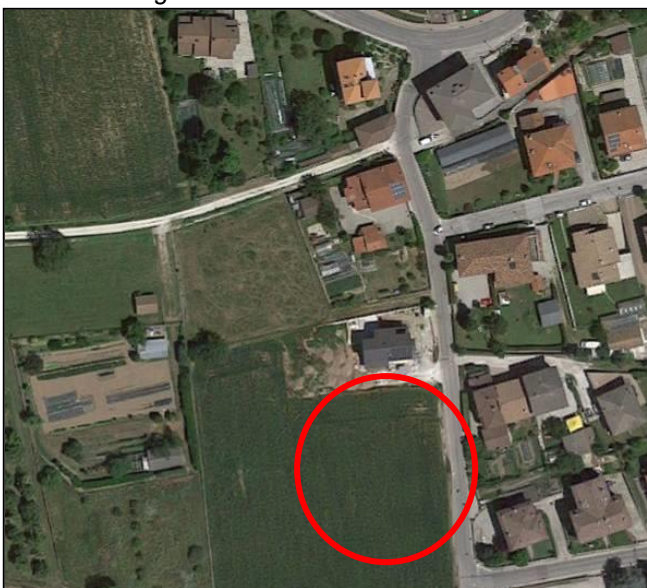
Vista in direzione sud-ovest dell'edificio in oggetto (da Via Sant'Agnese)



Vista in direzione nord-est dell'edificio in oggetto (da Via Sant'Agnese)

MODIFICA R8

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luogo: edificio posto al margine sud-ovest del concentrico, in Via G. Armando s.n.

Area normativa: 04RC11

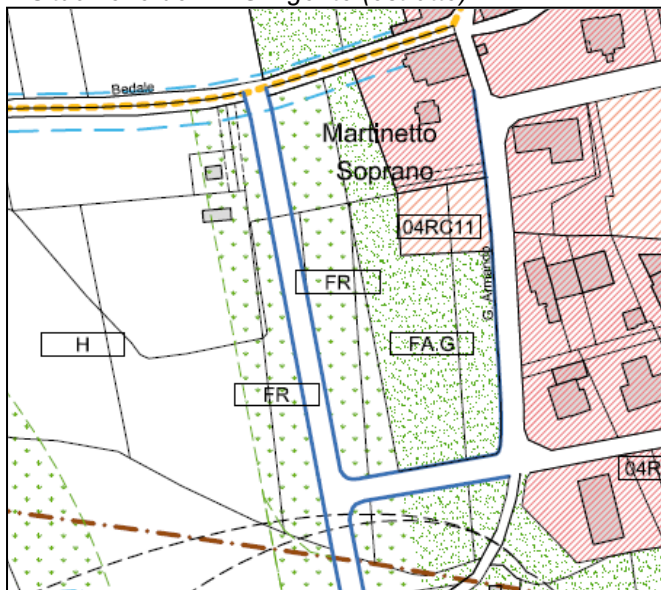
Tavola: 4.1 Concentrico nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 7755 del 11/06/2020 recepita con D.C.C. n.21 del 30/07/2020

Sintesi della modifica

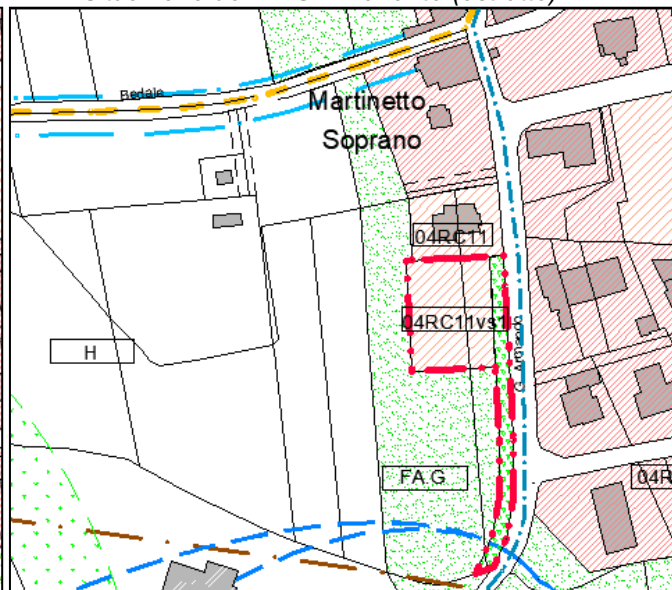
La modifica introduce il recepimento di una modifica ex art.17 c.12 della LUR intercorsa al PRG con D.C.C. n.21 del 30/07/2020 (fabbricato residenziale di nuova formazione realizzato con permesso convenzionato) per l'inserimento a fianco di un'area di completamento residenziale della realizzazione di un servizio (pista ciclabile). In sede di osservazioni sulla Proposta tecnica viene richiesto un ampliamento dell'area di cui il Preliminare propone il possibile accoglimento.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala -scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 28 comma 2.3 - Norme per le aree residenziali di completamento RC	
<i>Norme in Variante</i>	
Art. 28 comma 2.3 - Norme per le aree residenziali di completamento RC – inserimento lett. C8	
<i>Situazione dei vincoli</i>	L'area non è interessata dalla presenza di vincoli.
<i>Pericolosità idrogeologica</i>	L'area oggetto di variante ricade in parte in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche) ed in parte minore in classe IIp2, come riclassificata con la presente Variante, ricadendo nelle aree prossime alla fascia del t. Grana che in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte viene definita come porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M.11.03.1983 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante. L'area è quindi idonea a nuovi insediamenti.
<i>Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento</i>	
<i>Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013</i>	L'edificio ricade ai margini del centro abitato.
<i>Immagini dell'area</i>	



Vista in direzione nord dell'area in oggetto (da Via G. Armando)

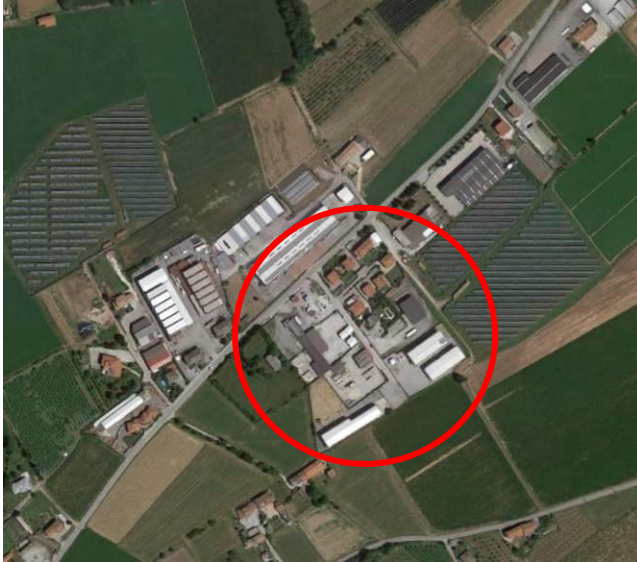


Vista in direzione sud dell'area in oggetto (da Via G. Armando)

MODIFICA R9

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta a nord-est del concentrico, lungo la via Centallo (SP179)

Area normativa: 08PR02

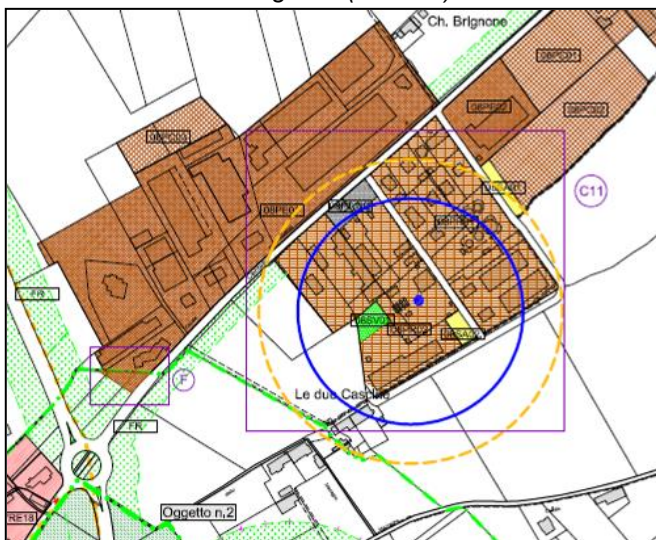
Tavola: 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud (scala 1:5000)

Richiesta: segnalazione dell'amministrazione comunale

Sintesi della modifica

La modifica introduce l'eliminazione area RIR e lo stralcio della viabilità prevista di circonvallazione dell'area produttiva.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 3.1 Assetto generale – Tavola sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 3.1 Assetto generale – Tavola sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art. 34 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali PR con presenza di impianti a rischio di

incidente rilevante

Norme in Variante

Art. 34 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali PR con potenziale presenza di impianti a rischio di incidente rilevante – modifiche sull'intero articolo normativo

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

*Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013
Immagini dell'area*

L'area ricade all'esterno del centro abitato.



Vista in direzione sud da Via Centallo 19



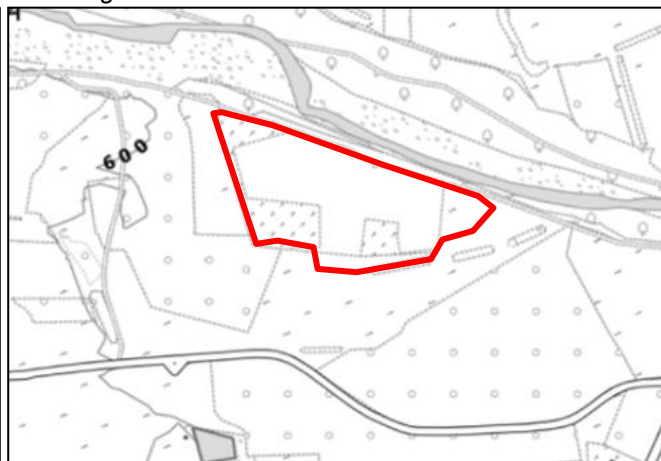
n.2 Viste in direzione ovest dell'area (dalla via interna di Via Centallo)

MODIFICA R10

ortofoto Google 2020



cartografia su base BDTRE



Luoghi: area posta a sud-ovest del concentrico, oltre il t. Grana

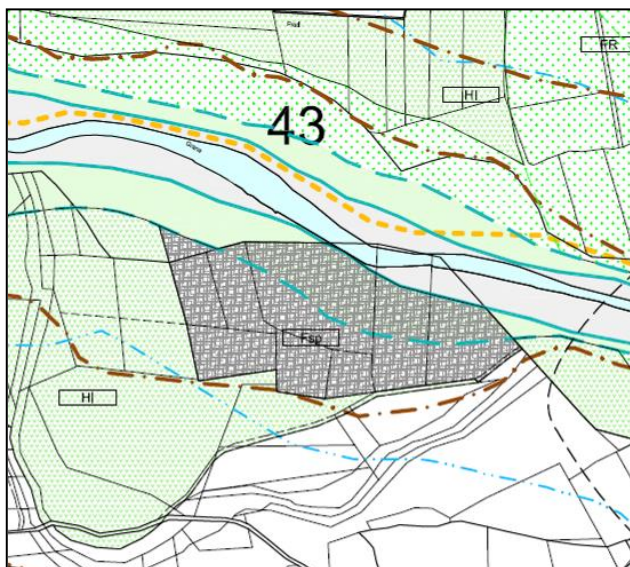
Aree normative: 07SC02 / 07FAT01 e 11SV01vs1

Tavola: 3.1 Assetto generale – Tavola di sintesi Sud (scala 1:2000)

Sintesi della modifica

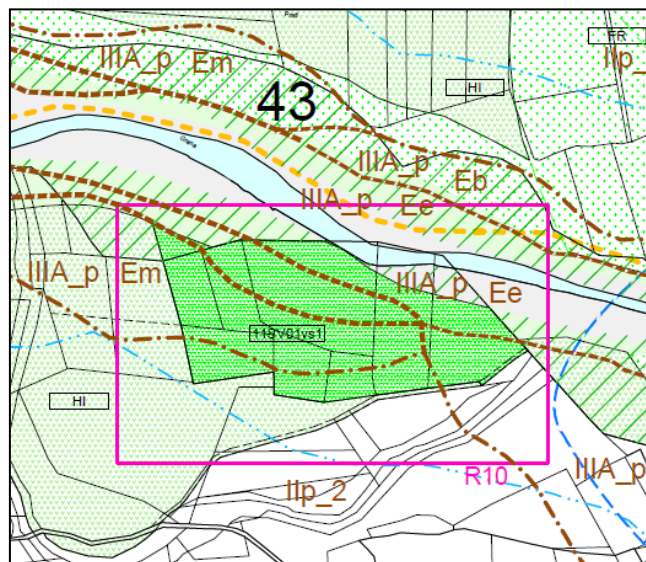
La modifica introduce il riconoscimento dell'area per servizi sportivi esistente localizzata in fregio al t. Grana (oggi Fsp- area motocross) come area per servizi pubblici (11SV01vs1). Si tratta di un'area da sempre presente ed operativa sul territorio comunale, utilizzata come area per le attività sportive legate al motocross, su aree in larga misura appartenenti al demanio comunale (12600 mq sui 23400 totali), gestita da privati su convenzione e aperta all'uso pubblico regolamentato.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratti tavola 3.1 Assetto generale – Tavola sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratti tavola 3.1 Assetto generale – Tavola sintesi sud
(fuori scala -scala originale 1:5000)

Norme vigenti

Art.31 – Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature S a livello comunale

Art. 43bis - Norme per aree funzionali di carattere sportivo privato FSP campo da motocross

Norme in Variante

Art.31 – Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature S a livello comunale – inserimento comma 3.9
Art. 43bis - Norme per aree funzionali di carattere sportivo privato FSP campo da motocross – stralciato tutto

Situazione dei vincoli

L'area ricade integralmente all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante, corrispondente al locale campo da motocross, ricade in classe IIIAp (porzioni di pianura, non edificate o con presenza di isolati edifici, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente - aree alluvionabili ed allagabili) confermata anche in base agli studi condotti da Aipo e Regione Piemonte sulla fascia del t Grana. Essa intercetta altresì le tre diverse tipologie di aree di tipo Ee, Eb, Em, in misura diversa, che presentano fenomeni esondativi con tempi di ritorno di 20/200/500 anni.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'esterno del centro abitato.

Immagini dell'area



Vista da est dell'area relativa al campo da motocross

MODIFICA R11

ortofoto Google 2020

cartografia su base BDTRE



Luogo: area posta ad ovest del concentrico, lungo il Vicolo del Molino

Area normativa: FAT

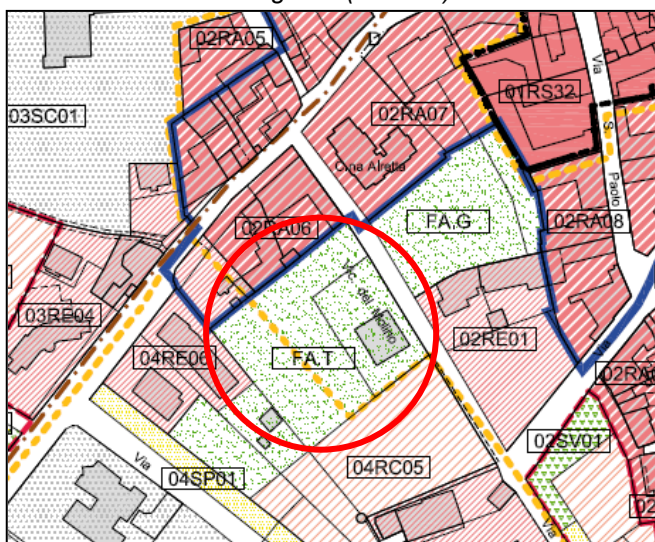
Tavola: 4.1 Concentrico nord (scala 1:2000)

Richiesta: prot. 16575 del 15/11/2021 - richiesta dell'Amministrazione Comunale per correzione di precedente errore materiale

Sintesi della modifica

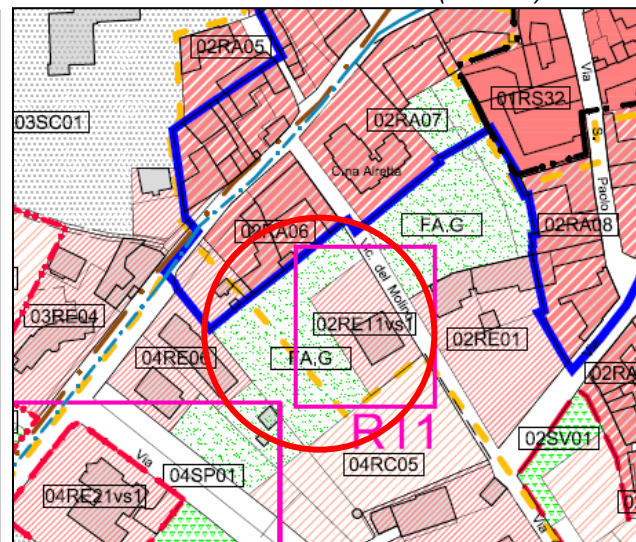
La modifica rettifica l'errore materiale relativo all'area indicata erroneamente come FAT, in zona esterna al centro storico, distinguendone al suo posto l'area FAG e l'area residenziale edificata esistente (02RE11vs1) comprendente edificio esistente, privo di valore storico-ambientale o documentario, legittimamente autorizzato.

Situazione del PRG vigente (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Situazione del PRG in variante (estratto)



estratto tavola 4.1 Concentrico nord
(fuori scala - scala originale 1:2000)

Norme vigenti

Art. 41 - Norme per le aree funzionali ambientali FAT di tutela per interesse storico monumentale

Norme in Variante

Art. 27 - Norme per le aree residenziali: RE Esistenti, Art.41

Situazione dei vincoli

L'area non è interessata dalla presenza di vincoli

Pericolosità idrogeologica

Art.16 - Vincoli geologico-tecnici di intervento

L'area oggetto di variante ricade in classe Ip (porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988). L'area è idonea a nuovi insediamenti.

Rapporto con il limite delle aree urbane (art 81 LR 56/77 di cui alla DCC n.82/2013

L'area ricade all'interno del centro abitato.

Immagini dell'area



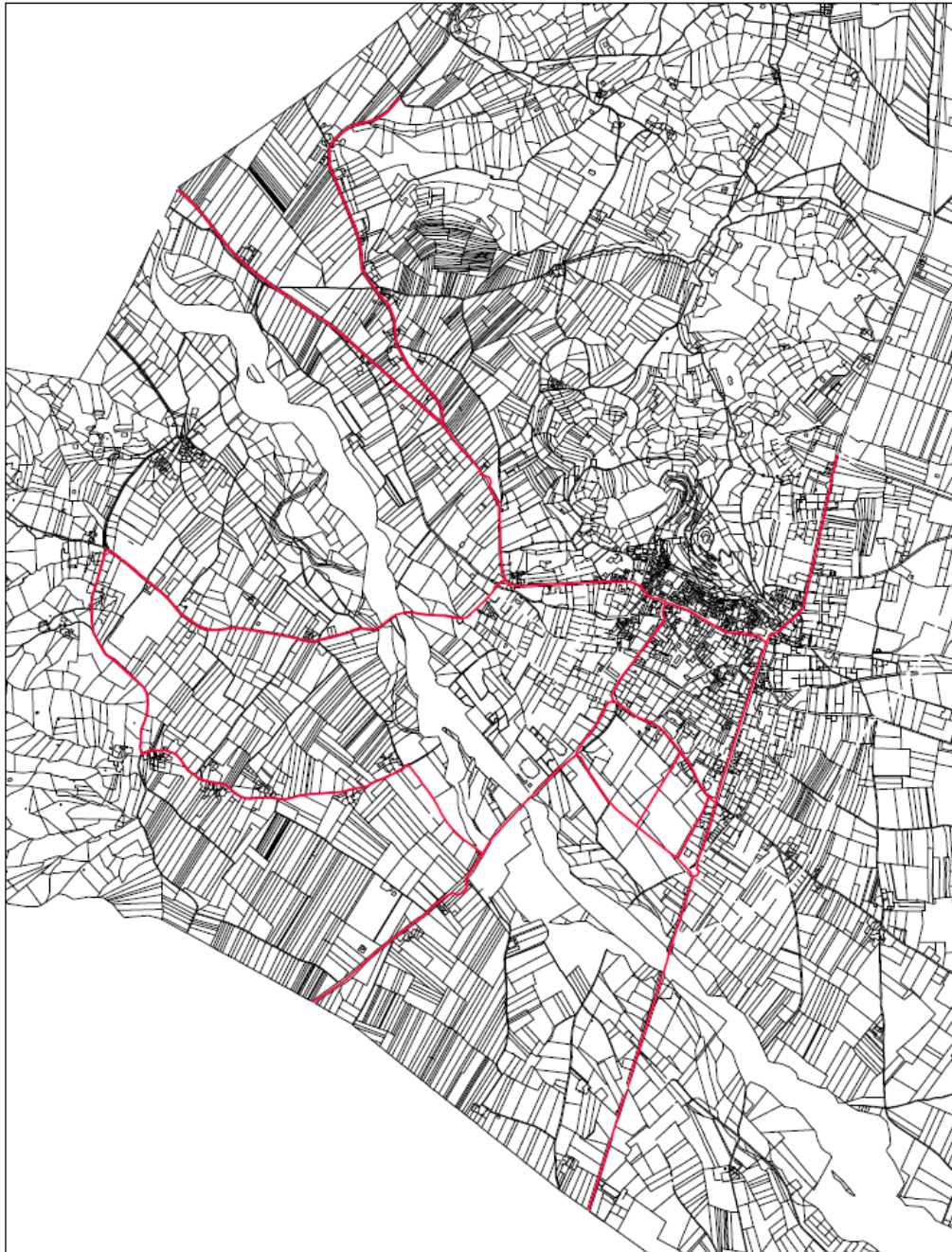
Vista in direzione sud-est da Vicolo del Molino

MODIFICA R12

La presente scheda è differente da tutte le altre in quanto la modifica R12 riguarda unicamente l'inserimento e la visualizzazione negli elaborati grafici del PRGC (tavv. 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 e 5) delle piste ciclopedonali, peraltro già presenti nel testo delle Norme di Attuazione vigenti (nell'ambito del relativo art.44).

Essendo le suddette piste ciclopedonali estese su buona parte del territorio comunale, appoggiate sul reticolo viario (esistente o previsto) e transitando attraverso svariate tipologie di zona, mal si adattano ai criteri metodologici puntuali adottati per tutte le altre schede.

L'immagine allegata di seguito visualizza con linea rossa sulla base catastale il reticolo complessivo dei percorsi ciclopedonali previsti; si rinvia comunque alle suddette tavole di Piano per visualizzare in dettaglio la corrispondente articolazione territoriale.



4. COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE E LEGISLAZIONE SOVRAORDINATA

Il presente capitolo opera la necessaria 'verifica di coerenza e compatibilità' con i disposti della pianificazione sovraordinata che riguardano le aree di Variante.

In termini generali la Variante:

- non incide sul "Quadro dei dissesti" e sulle limitazioni imposte in base alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" concordate ed approvate dagli Uffici regionali durante l'iter formativo della Variante generale del PRG vigente.
- non comporta problematiche di tipo acustico in relazione alla vigente Classificazione acustica del Comune, come meglio dettagliato nella Verifica di compatibilità acustica in allegato alla Relazione tecnica di verifica di assoggettabilità alla VAS che accompagna la Variante.

La Variante Strutturale, dandosi il suo carattere puntuale (ovverosia non generale) non presenta conflitti con la pianificazione sovraordinata, come viene meglio specificato a seguire in ordine ai seguenti strumenti analizzati:

- PTR Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- PPR Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, approvato dal marzo 2009
- PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
- PAER, Piano energetico ambientale regionale
- PTA Piano regionale di tutela delle acque
- Piano d'ambito – autorità d'ambito ATO 4 Cuneo
- Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della qualità dell'aria e Piano Provinciale d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria.

4.1 PTR Piano Territoriale Regionale

La Giunta regionale con deliberazione n. 122-29783 del 21 luglio 2011 ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Esso sostituisce il PTR approvato nel 1997 ed è stato redatto in totale coerenza metodologica e normativa con il PPR. Il PTR ed il PPR sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della Regione.

Si tratta di uno strumento prevalentemente di tipo strategico, rispetto al quale la presente Variante Strutturale non modifica le strategie del PRG vigente, non presenta incompatibilità e né prevede ricadute.

L'area di Caraglio ricade nell'AIT n.31 di Cuneo, ambito complesso che mette in gioco un sistema articolato di strategie, di cui solo una minima parte (a seguire evidenziate in grigio) coinvolge la presente Variante, ma si deve rilevare che in nessun caso le scelte della Variante stessa possono confliggere con le linee programmatiche del PTR che seguono:

Valorizzazione del territorio

- *Conservazione e gestione in un'ottica transfrontaliera del patrimonio ecologico- ambientale (Valli Maira, Grana e Alpi Marittime, fasce fluviali), idrico, forestale, paesaggistico e storico-architettonico (in particolare: centri storici di Cuneo e Dronero, forte di Vinadio, architettura tradizionale alpina) e culturale (lingua e tradizioni occitane).*
- *Messa in sicurezza idraulica delle fasce fluviali e idrogeologica del territorio montano.*
- *Prevenzione del rischio sismico.*
- *Controllo della dispersione urbana nelle aree pianeggianti e pedemontane (periurbano di Cuneo in particolare).*
- *Difesa del suolo agrario e della qualità delle acque*
- *Promozione del compattamento in APEA degli insediamenti industriali attorno al capoluogo.*
- *Incentivazione di misure per mantenere il presidio demografico della montagna interna (occupazione, servizi, recupero delle borgate).*
- *Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale come sistema parametropolitano.*
- *Potenziamento di Cuneo come polo ospedaliero e per la formazione scolastica superiore e universitaria, con particolare riguardo ai rapporti con il settore agrario, zootecnico, agroindustriale alimentare ed ecologico-ambientale.*

Risorse e produzioni primarie

- Predisposizione di un piano per l'uso integrato (civile, turistico-sportivo, energetico, agricolo, industriale) delle acque nella montagna e nella pianura (compresi AIT Savigliano e Fossano). Governo e utilizzo del patrimonio forestale

Ricerca, tecnologia, produzioni industriali

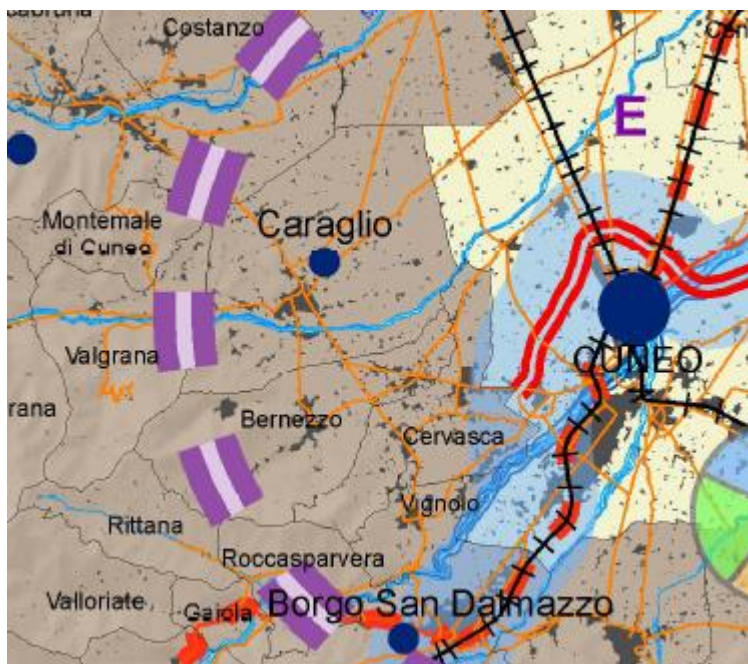
- L'AIT come polo innovativo di livello regionale e sovraregionale nel settore agro- alimentare e zootecnico, per ricerca e trasferimento tecnologico (PST Tecnogrande) e servizi vari di filiera (sviluppo, certificazione di qualità, tracciabilità dei prodotti, igiene, packaging ecc), in connessione con la formazione scolastica e la ricerca universitaria (sede di Cuneo dell'Università di Torino, Ospedale), con la piattaforma logistica del S-O (v. AIT Fossano) e il potenziamento del polo fieristico di Cuneo.
- Incoraggiare la razionalizzazione dei consumi irrigui.

Trasporti e logistica

- Superamento dell'attuale situazione di relativo isolamento dell'AIT e dell'intero quadrante S-O per mezzo di interventi prioritari relativi a: completamento dell'autostrada Cuneo-Asti, raddoppio della tratta ferroviaria Cuneo-Fossano, raddoppio della galleria del Tenda, adeguamento/potenziamento della s.s. del colle della Maddalena e della ferrovia Cuneo-Nizza (elettrificazione). Per quanto riguarda logistica e aeroporto di Levaldigi v. AIT Fossano.

Turismo

- Valorizzazione del patrimonio naturalistico, termale, storico-architettonico, culturale, eno-gastronomico e paesaggistico, in circuiti allargati sia allo spazio transfrontaliero dell'Europarco italo-francese delle Alpi Marittime (progetto Spazio Alpino Mediterraneo), sia a quelli del Saluzzese e delle Langhe.
- Integrazione in essi della stazione di sport invernali di Limone Piemonte, di rilevanza sovraregionale attraverso anche la connessione con le manifestazioni fieristiche, espositive e culturali e con la commercializzazione dei prodotti tipici.



Estratto Tavola Progetto del PTR

Alla pianificazione locale il PTR demanda inoltre il rispetto dell'**art. 31 'Contenimento del consumo di suolo'** in relazione al quale, in assenza della definizione delle soglie definite dalla pianificazione provinciale, il consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai Comuni per ogni quinquennio non potrà superare il 3% della superficie urbanizzata esistente. Si rimanda quindi al precedente capitolo 3.4 per la disamina della verifica che dimostra il rispetto dell'art.31.

In sintesi quindi, rispetto al Piano Territoriale Regionale, non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante.

4.2 PPR - Piano paesistico regionale

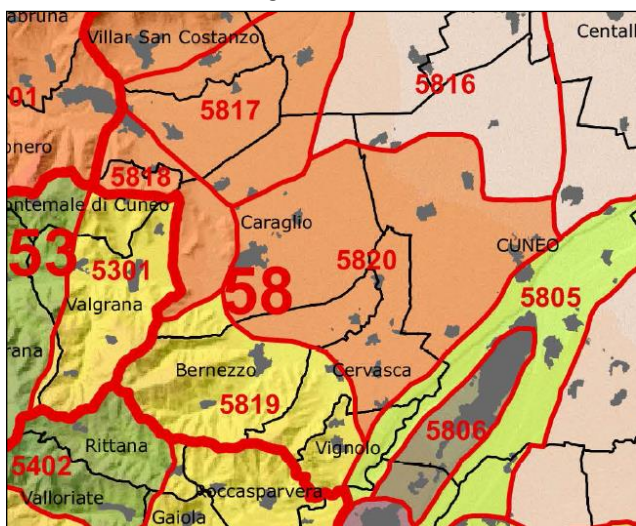
La Regione Piemonte ha approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04), entrato in vigore con la fine dell'anno 2017; esso rappresenta 'lo strumento principale per fondare sulla qualità del paesaggio e

dell'ambiente lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale'. L'obiettivo è perciò la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesistico, naturale e culturale.

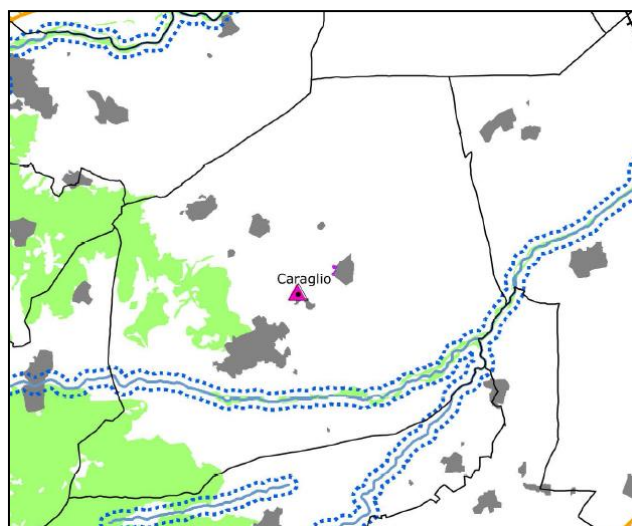
Il PPR articola le conoscenze e le valutazioni, gli obiettivi, le indicazioni strategiche e gli indirizzi normativi, in "ambiti di paesaggio" e ne deriva un'articolazione normativa che si organizza per

- le regole per ambiti di paesaggio,
- le regole per beni e componenti,
- le regole per le reti.

Il territorio comunale di Caraglio (cfr. tav. P3) appartiene all'Ambito di Paesaggio AP n. 58 "Pianura e colli Cuneesi", il quale a sua volta è suddiviso in cinque Unità di Paesaggio UP: 5816 – tra Tarantasca, Busca e Cuneo: limitata porzione di territorio posta a nord- est e appartenente all'UP n. 8 "rurale/insediato non rilevante"; 5817 – Sbocco della Valle Talu: porzione riguardante la parte nord del territorio e appartenente alla UP n. 7 "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità"; 5818 – Pedemontane tra Dronero e Caraglio: porzione riguardante la parte ovest del territorio e appartenente all'UP n. 7 "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità"; 5819 – Pendii su Bernezzo e Cervasca: limitata porzione di territorio posta a sud- ovest e appartenente all'UP n. 6 "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e buona integrità"; 5820 – Pianura nord- ovest di Cuneo tra Stura e Gesso: porzione riguardante la quasi totalità del territorio e appartenente all'UP n. 7 "naturale/rurale o rurale insediato a media rilevanza e integrità".



estratto tavola P3 – Ambiti e unità di paesaggio



estratto tav. P2.6 – Beni paesaggistici

Si tratta di unità a prevalente connotazione naturale con una connotazione della parti di pianura che rivelano una notevole alterazione dei caratteri.

Le norme del PPR, come già quelle del PTR, si articolano in norme: per indirizzi, per direttive e per prescrizioni ovvero le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite.

Le prescrizioni di cui sopra sono sottoposte alle misure di salvaguardia previste dall'articolo 143, comma 9, del Codice, esclusivamente per gli immobili e le aree tutelati ai sensi dell'articolo 134 del Codice stesso e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto a partire dall'adozione del PPR non sono ammessi interventi in contrasto.

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti beni paesistici, di cui alla tavola P2.6:

- fasce fluviali di cui all'art 142 c.1 lett. c) del D.Lgs. 42/04 del torrente Grana e il fosso Martesino (o fosso Marlesino, o rio Sant'Anna o di Bernezzo, o rivo Manduloira o Granotto);
- territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art 142 c.1 lett. g) del D.Lgs. 42/04;
- aree gravate dalla presenza di aree assoggettate agli usi civici.

Per quanto riguarda le componenti paesistiche, di cui alla tav. P.4.22, ricadono nel territorio comunale:

- aree montane a diffusa presenza di siepi e filari ed altre zone sono di elevato interesse agronomico, con classe di capacità di uso del suolo I e II.
- boschi tutelati dall'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e zone fluviali, sia allargate che interne, sempre tutelate. Nella parte ovest, sono evidenziati alcune coperture boscate e rare praterie, prato- pascoli, cespuglieti.

- sistemi legati alla viabilità storica e patrimonio ferroviario: la SS11 via delle Gallie (rete viaria di età romana e medievale) e la SS12 altra viabilità primaria Cuneo- Acceglio e strada Reale Torino – Nizza (in entrambi i casi si tratta di rete viaria di età moderna e contemporanea).
- componenti storico-culturali tra cui si annoverano, il capoluogo, che viene riconosciuto come centro e nucleo storico di III rango (SS03), mentre, a livello di struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica, la frazione di S. Lorenzo come permanenza archeologica di fondazioni romane e protostoriche particolarmente notevole (SS21X). Sono inoltre riconoscibili dei resti delle mura difensive (SS22 reperti e complessi edilizi isolati medievali) e la parrocchiale di Santa Maria Assunta (SS25 insediamenti con strutture religiose caratterizzanti).
- patrimonio rurale storico diffuso su tutto il territorio, sia in borgate e borghi che in aree isolate; nello specifico, Caraglio viene classificato come SS33 ovvero come aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna e SS34 ovvero come aree di rilevante valenza storico- ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea (XIX – XX sec). A nord-est di Paschera Soprana è individuato un SS31 rilevante, ovvero permanenze di centuriazione e organizzazione produttiva di età romana diffuse.
- sistemi (SS37) di ville, giardini e parchi: residenza dei Conti Galleani d'Agliano con parco, villa Moschetti con giardini, villa Soleri con parco.
- aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico, in due diversi poli e proto-industria (SS41): il Filatoio Rosso (1676-1678), particolarmente notevole, e le fornaci da calce della Vallera.
- santuario di valenza territoriale: la Madonna del Castello, anche in questo caso riconosciuta come particolarmente notevole.
- componenti percettivo- identitarie, diffuse che annoverano la chiesa della Madonna del Castello quale un belvedere (BV), il centro storico, la Madonna del Castello, il Molino Rosso (Filatoio), i resti delle mura difensive quali elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (EP). Inoltre è individuato un fulcro del costruito (FC) a S. Giovanni.
- relazioni visive tra insediamento e contesto, che riconoscono un contesto di nucleo storico o di emergenza architettonica isolata (SC4) presso la Madonna del Castello con intorno naturale e resti delle mura difensive.
- aree rurali di specifico interesse paesaggistico, legate alla morfologia pedemontana e di imbocco vallivo dei luoghi, quali la: SV2 area collinare boscata a nord- ovest di Caraglio, fascia montana con diffusi castagneti (sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati).
- elementi di criticità lineari, focalizzati su due assi stradali ovvero lungo la SP422 e lungo la stessa a sud di Dronero in direzione Caraglio.

Le componenti morfologico- insediative presenti attorno al centro storico (a sua volta inserito tra le morfologie insediative consolidate dei centri minori – m.i.2) comprendono: il concentrico, che viene classificato come tessuto urbano esterno al centro (m.i.3) ed il tessuto discontinuo suburbano (m.i.4).

Le frazioni, i borghi e i nuclei sparsi vengono invece identificati come aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (m.i.6).

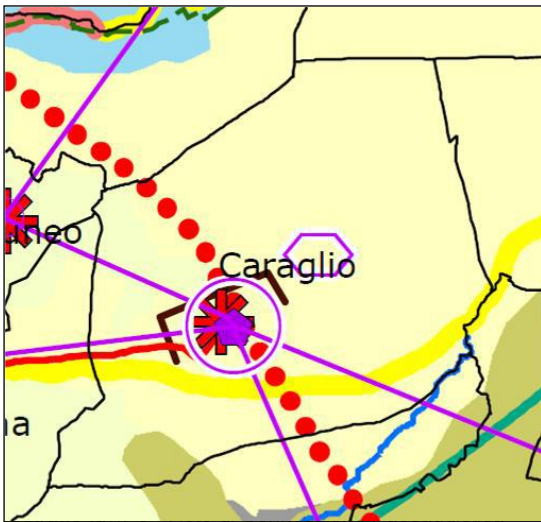
Sono inoltre presenti degli insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) e anche tre “insule” specializzate (m.i.8), di cui due aree estrattive e minerarie e una per un impianto motoristico, oltre ad un'area della produzione industriale ed energetica di interesse storico principale impianto per la produzione di energia (tutte e tre le zone sono posizionate nei pressi del torrente Grana).

Rispetto alle indicazioni contenute in relazione alla Rete di Connessione Paesaggistica (cfr. tav.5), ovvero sia secondo la classificazione dei sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale, il comune di Caraglio appartiene al n. 5, quello dei castelli del Cuneese occidentale.

Il territorio è inserito nelle aree agricole in cui ricreare connettività diffusa; inoltre si trova una greenway regionale che taglia il territorio da nord a sud.

È presente anche un punto panoramico di interesse (nel capoluogo) ed un sito archeologico di rilevanza regionale.

Il torrente Grana viene classificato come corridoio ecologico su rete idrografica da ricostituire, in particolare a tutela delle balne, dei canali e lungo i percorsi.



Introduzione alla verifica eseguita in relazione alle previsioni della Variante

L'adeguamento al PPR è previsto con Variante generale del PRG ed in assenza dello stesso le varianti (strutturali e parziali), ai sensi dell'art 46 c.9, devono essere coerenti e rispettare le norme del PPR stesso, limitatamente alle aree da essa interessate.

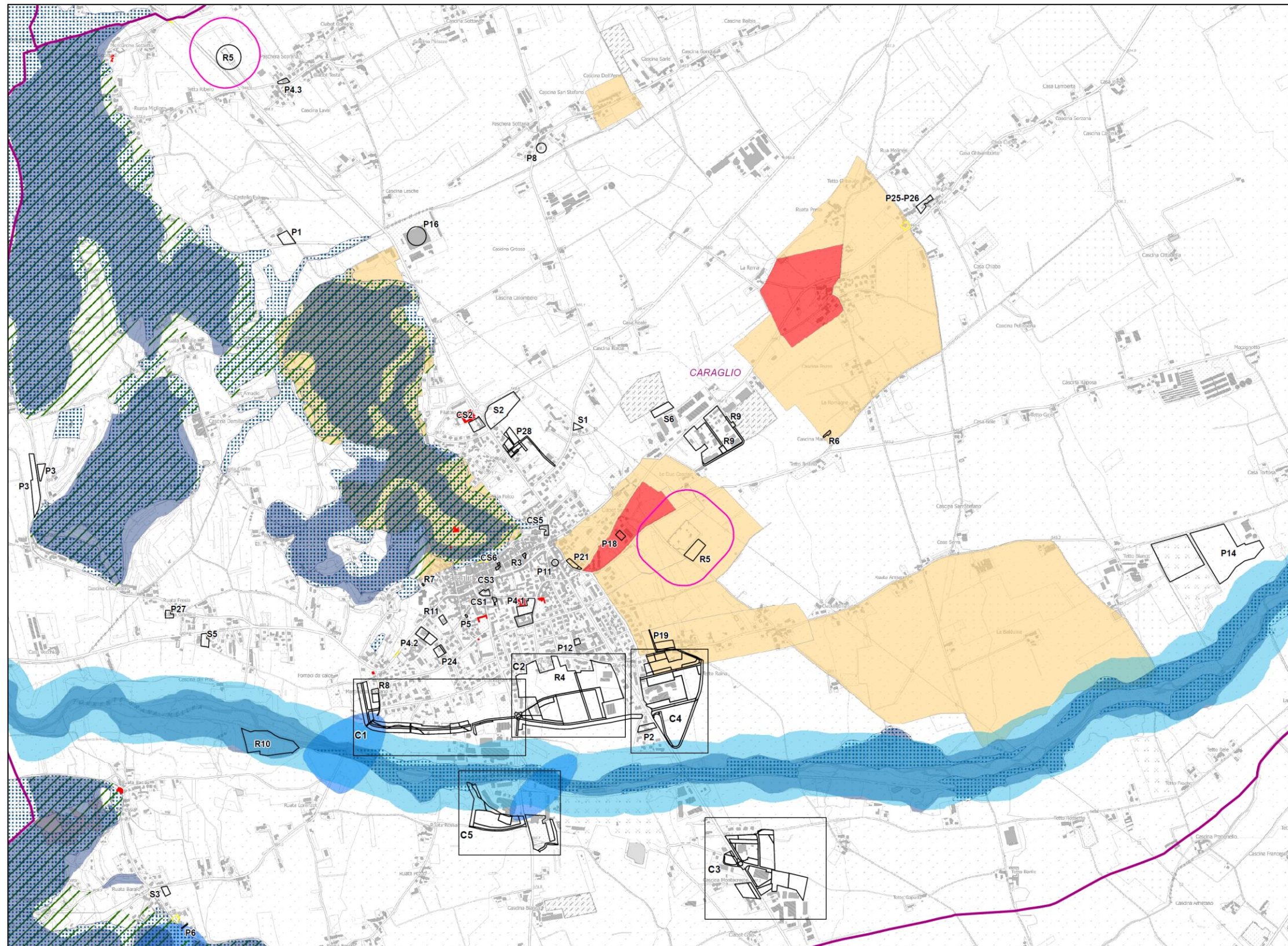
E' stato quindi operato un confronto rispetto ai temi di fondo ed alle componenti paesistiche intercettate dalla Variante (di cui all'immagine successiva) con riferimento alle aree oggetto di nuova previsione, con particolare attenzione a quelle che possono determinare consumo di suolo.

Per quanto riguarda le altre modifiche della Variante si precisa che:

- le modifiche che prevedono l'eliminazione delle previsioni trasformative vigenti, tutte orientate a mantenere gli usi agricoli o a verde in atto, si ritiene che queste siano di fatto coerenti con il PPR, quindi rispetto ad esse non sono state operate ulteriori verifiche. Tra queste si segnalano in particolare: la porzione più meridionale della modifica di tipo complesso denominata C4 (che di fatto stralcia un'ampia porzione di area a destinazione produttiva inattuata trasformandola in area agricola di riserva non edificabile - HI), peraltro in parte incidente con la fascia fluviale tutelata ai sensi dell'art.142 lettera c) del D. Lgs. 42/2004 che pertanto viene liberata dalla relativa interferenza); lo stesso dicasi per la modifica complessa denominata C1 (che determina lo stralcio di una previsione infrastrutturale divenuta ormai obsoleta), ma anche per una porzione ricadente nell'ambito della modifica complessa denominata C3 (che stralcia una porzione di area a destinazione produttiva trasformandola, anche in questo caso, in area agricola di riserva non edificabile – HI), come pure tutte le diverse e singole modifiche, individuate con la lettera S, che stralciano le previsioni pregresse di possibile urbanizzazione residenziale o produttiva restituendo le relative aree alla destinazione agricola.
- le modifiche che attengono a piccole variazioni rispetto alle previsioni in essere, tutte nell'ambito delle aree urbane a vario titolo già previste dallo strumento vigente, per le quali lo strumento vigente non viene sostanzialmente mutato ma solo perfezionato, come pure le modifiche derivanti dal recepimento di modifiche già operate o comunque in corso di attuazione, vengono considerate compatibili con il PPR.

Partendo da tali presupposti, sono state messe a confronto le aree oggetto di variante, aggregate per tipologie, con le indicazioni del PPR estrapolate dalle tavole P2 e P4.

Con la finalità di agevolare tale raffronto e poter verificare le situazioni di vincolo rispetto ai beni paesaggistici di cui alla tav.P2 e rispetto alle componenti paesistiche di cui alla tav. P4, sono state predisposte le immagini allegare alle pagine successive, riportate su base CTR.



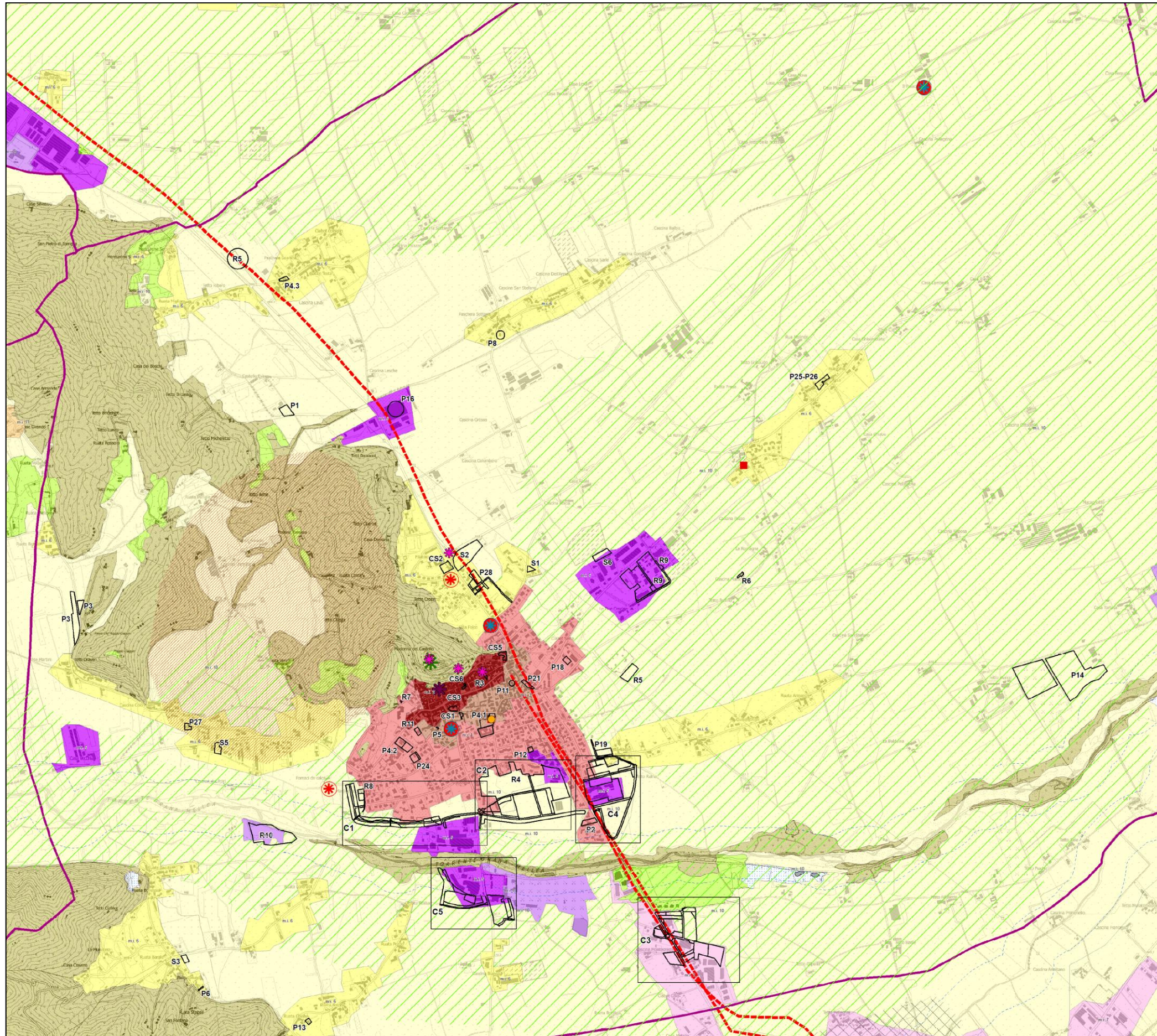
P1,2..
CS1,2..
S1,2...
R1,2... modifiche della variante
C1,2... riquadri modifiche complesse della variante

vincoli di legge

- bene paesaggistico art 142 c.2 lett.c) fasce fluviali
- bene paesaggistico art 142 c.2 lett.g) foreste e boschi
- vincolo idrogeologico
- bene paesaggistico art 142 c.2 lett. h) usi civici
- bene paesaggistico art 142 c.2 lett.m) interesse archeologico

tutele del PRG

- fascia di rispetto cimiteriale
- aree di tutela idrogeologica classi III della Carta di sintesi
- fasce di rispetto dei pozzi e sorgenti
- aree di tutela per interesse archeologico F.A.A



Confronto con componenti paesaggistiche PPR (tavola P4)

- confine comunale
- nuove aree previste dalla variante
- modifiche della variante in aree del PRG vigente
- componenti naturalistico-ambientali*
- ▲ vette (art.17)
- crinali montani principali e secondari (art.13)
- elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (art.17)
- laghi (art.15)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art.13)
- Praterie rupicole (art.19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art.19)
- Territori a prevalente copertura boscata (art.16)
- zona fluviale interna (art.14)
- componenti storico-culturali*
- Insediamenti con strutture religiose caratterizzanti (art.24)
- ★ sistemi di fortificazioni (art.29)
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art.26)
- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art.25)
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art.26)
- componenti percettivo-identitarie*
- percorsi panoramici (art.30)
- ✱ fulcri del costruito (art.30)
- ✱ elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art.30)
- Aree ad elevato interesse agronomico (art.20)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche (art.32 c.1 lett.c)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali (art.32 c.1 lett.d)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico: aree sommitali costituenti fondali e skyline (art.32 c.1 lett)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto: sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza (art.31 c.1 lett.b)
- Relazioni visive tra insediamento e contesto: contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate(art.31 c.1 lett.d)
- componenti morfologico-insediative*
- m.i. 12- villaggi di montagna (art.40)
- m.i. 13 -aree rurali di montagna con edificazione rada e dispersa (art.40)
- m.i. 2 - aree urbane consolidate dei centri minori (art.35)
- m.i. 4 - tessuti discontinui suburbani (art.36)
- m.i. 6 - aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art.3)
- m.i. 8 -insule specializzate (art.39 c.1. lett.a punto IV)
- m.i. 10 -territorio rurale (art.40)
- P1,2..**
- CS1,2..**
- S1,2..**
- R1,2..** modifiche della variante
- C1,2..** riquadri modifiche complesse della variante

4.2.1 Verifica della compatibilità con i beni paesaggistici

Rispetto alle aree oggetto di Variante, solo due ricadono in aree afferenti a beni paesaggistici di cui all'art 142 Dlgs 42/04:

- C5, modifica di tipo complesso, rispetto alla quale una piccola parte dell'area produttiva esistente (PE) e dell'adiacente area produttiva di nuovo impianto (PN) ricadono nella **fascia fluviale** tutelata ai sensi dell'art.142 lettera c) del D. Lgs. 42/2004;
- R10, modifica di recepimento, riguardante il riconoscimento dell'esistente impianto sportivo per la pratica del motocross quale area per servizi sportivi pubblici, che ricade interamente nella **fascia fluviale** tutelata ai sensi dell'art.142 lettera c) del D. Lgs. 42/2004.

Nessuna altra area oggetto di modifica ricade in situazioni di vincolo ambientale/paesistico sovraordinato. Considerate dunque le caratteristiche specifiche delle suddette 3 aree ed in considerazione degli interventi previsti, emerge una situazione di compatibilità o comunque di possibile compatibilizzazione con quanto previsto dal PPR.

Si segnala la presenza della modifica P18, modifica di tipo puntuale, che comporta la trasformazione di un'area prevista a servizi (verde pubblico) accorpandola all'area 06RE04, di cui costituisce il relativo giardino privato, la ricade nell'area sottoposta a tutela archeologica. Si tratta di aree definite come FA.A perimetrare come preesistenze di tutela archeologica, individuate nella Tav. n. 10, con il vincolo in corso di definizione, per le quali valgono le prescrizioni della Nota della Soprintendenza Archeologica prot. n. 2113/EM GMG in data Marzo 1997, fatte proprie dalla disciplina del PRG all'art. 41 delle norme.

4.2.2 Verifica della compatibilità con le componenti paesaggistiche

La verifica viene condotta con le modalità previste dal 'Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del PPR".

Tabella II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 14. Sistema idrografico

Le aree attengono al sistema idrografico principale di Caraglio, ovvero al torrente Grana-Mellea.

Direttive comma 8

All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- (...)
- nelle zone fluviali "interne" prevedono:
 - il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;
 - azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della

-Modifica C5 (parte): La modifica determina un ampliamento dell'area produttiva in recepimento delle esigenze dell'impianto esistente della ditta ROTAIR, di particolare interesse per l'economia locale, posto a sud del torrente Grana-Mellea in prossimità dell'inserimento di Via Vallera Sottana su Via Bernezzo (SP210). L'ampliamento tiene conto della fascia di rispetto della prevista rotonda e del possibile ampliamento del tratto iniziale di Via Vallera Sottana, oltre che dell'area boscata presente ad ovest e riconosciuta come area funzionale di rispetto e di protezione (FR). La maggior parte dell'area produttiva esistente, che non subisce modifiche, ricade nell'ambito della fascia fluviale tutelata, mentre la maggior parte dell'ampliamento previsto si estende su aree che maggiormente distanti da essa; solamente una piccola porzione di raccordo tra le due ricade nella fascia fluviale tutelata, mentre invece viene eliminata l'attuale possibilità di espansione su un'adiacente area boscata affermata. L'area oggetto di modifica a fini produttivi appartiene ad un contesto di piena sicurezza idrogeologica, mentre da punto di vista paesaggistico-ambientale il contesto circostante risulta possedere caratteristiche di buona qualità. Tenuto conto delle dimensioni alquanto contenute dell'area oggetto di espansione ricadente nella fascia fluviale tutelata e del previsto ampliamento dell'area funzionale di rispetto e protezione in modo da comprendere l'area boscata esistente, l'intervento appare pienamente compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica R10: La variazione riguarda il riconoscimento di un'area per servizi pubblici e per il tempo libero destinata da tempo ad impianto sportivo per la pratica del motocross e in buona parte

<p>superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	<p>ricadente nell'ambito delle aree di proprietà comunale. L'intero impianto sportivo ricade nella fascia fluviale tutelata ed appartiene ad un contesto di scarsa sicurezza idrogeologica a fini edificatori (classe IIIAp). Dal punto di vista paesaggistico-ambientale il contesto circostante risulta possedere caratteristiche di buona qualità complessiva, pur se inevitabilmente condizionato dalla presenza dell'impianto sportivo esistente. Le modifiche proposte, che si limitano di fatto al riconoscimento dell'esistente classificandolo tra i servizi pubblici invece di riconoscerlo tra le aree funzionali di carattere sportivo privato, risultano pertanto compatibili con i dispositivi del PPR in quanto non influenti sullo strumento stesso rispetto a quanto già oggi legittimamente esistente.</p>
<p>Prescrizioni comma 11 All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	

Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico

Individuazione e tutela dei luoghi caratterizzati da peculiari interazioni di componenti edificate e parti libere coltivate o naturaliformi, o da relazioni morfologiche dei fondali, dei profili paesistici e delle emergenze visive

<p>Indirizzi comma 4 Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p> <p>Direttive comma 8 Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.</p> <p>a.</p>	<p>-Modifica P14: La variazione riguarda la retrocessione da area di cava (già sfruttata e sistemata) a territorio agricolo. L'intervento appare coerente con i dispositivi del PPR, per cui la relativa retrocessione all'uso agricolo, nel rispetto peraltro della situazione in atto, costituisce un elemento ampiamente positivo.</p> <p>-Modifica C1 (parte): La variazione riguarda lo stralcio della viabilità di circoscrizione prevista, sia per la presenza di aree di tutela di pozzi a fini idropotabili, sia per la ridotta utilità dell'infrastruttura alla luce delle mutate condizioni locali. La modifica introdotta supera dunque l'attuale previsione e retrocede le relative aree in parte con destinazione a verde privato e in parte con destinazione all'uso agricolo. L'intervento appare quindi pienamente coerente con i dispositivi del PPR, per cui la relativa retrocessione all'uso agricolo ed a verde privato costituisce un elemento ampiamente positivo.</p> <p>-Modifica C3 (parte): La variazione riguarda il riordino e la riarticolazione di un'area già classificata a destinazione produttiva, facente parte di un comparto in buona parte esistente e in parte non ancora attuato, e solo parzialmente riconosciuta in quanto tale dal PPR. In particolare una porzione dell'area, già destinata ad usi produttivi di nuovo impianto (tipo PN), ma non ancora attuata, interessa un'area attualmente utilizzata a fini agricoli che rientra tra quelle di cui all'art.20. La modifica prevista, in questo senso, si ritiene possa ricadere in quanto conferma di previsione in essere, tra i casi considerati al comma 8, poiché razionalizza una previsione vigente senza prevederne di nuove. Essa rende possibile infatti il recupero di un'area complessivamente già compromessa e in sottoutilizzo, di scarsa qualità edilizia e funzionale, migliorando in particolare gli aspetti correlati alla sicurezza della viabilità locale e consentendo una maggiore funzionalità dell'insediamento produttivo esistente, nonché garantendo una migliore accessibilità e connessione per la</p>
---	--

viabilità agricola (strada Tetti Capalla, via Prata). In tal senso appare compatibile con gli orientamenti del PPR.

-Modifica C5 (parte): La modifica determina un ampliamento dell'area produttiva in recepimento delle esigenze dell'impianto esistente della ditta ROTAIR, di particolare interesse per l'economia locale, posto a sud del torrente Grana-Mellea in prossimità dell'inserimento di Via Vallera Sottana su Via Bernezzo (SP210). L'ampliamento tiene conto della fascia di rispetto della prevista rotatoria e del possibile ampliamento del tratto iniziale di Via Vallera Sottana, oltre che dell'area boscata presente ad ovest e riconosciuta come area funzionale di rispetto e di protezione (FR). L'area in oggetto ricade quindi nei termini applicativi del comma 8 in quanto l'ampliamento in continuità del ciclo produttivo dell'azienda non vede alternative di localizzazione rispetto allo stabilimento attuale (presenza della viabilità ad est, del torrente a nord, della viabilità in previsione a sud). L'intervento appare quindi compatibile con i dispositivi del PPR.

La parte di modifica posta ad est della v. Bernezzo attiene invece esclusivamente alla rilocalizzazione all'interno del campo sportivo esistente degli spazi di attestamento previsti per la protezione civile, risultando quindi non interferente con la disciplina dell'art 20.

-Modifica R5: La variazione riguarda il previsto ampliamento del cimitero di Caraglio, in recepimento del Piano cimiteriale che non ammette alternative localizzative, essendo il cimitero attuale del tutto circondato dalle aree dell'art.20. La necessaria modifica è compatibile con i dispositivi del comma 8 del PPR.

-Modifica R6: La variazione riguarda il recepimento, a livello cartografico e normativo, di un fabbricato esistente in area agricola, oggetto di riconoscimento con D.C.C. n.22/2021 quale edificio su cui applicare gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 16/2018 ("sostituzione edilizia con ampliamento") nell'ambito delle misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica R9: La variazione riguarda l'eliminazione dell'area RIR indicata sull'attuale PRG, a fronte delle modifiche intervenute sul processo produttivo corrispondente, oltre allo stralcio della viabilità di circonvallazione dell'area produttiva, prevista ma non ancora attuata, perché ormai priva di significato, retrocedendo l'area corrispondente all'uso agricolo. In tal senso la modifica appare coerente con i dispositivi del PPR.

-Modifica S6: La variazione riguarda il declassamento di un'area già destinata a fini produttivi (ma mai attuata) per riportarla all'uso agricolo, in coerenza con l'uso in atto della stessa. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.

-Modifica S7: La variazione riguarda il declassamento di un'area già destinata a fini residenziali (ma mai attuata) per riportarla all'uso agricolo, in coerenza con l'uso in atto della stessa. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.

Art.31. - Relazioni visive tra insediamento e contesto

Individuazione e tutela dei luoghi caratterizzati da peculiari interazioni di componenti edificate e parti libere coltivate o naturaliformi, o da relazioni morfologiche dei fondali, dei profili paesistici e delle emergenze visive

Direttive comma 2

I piani locali:

b. possono integrare le individuazioni di cui al comma 1 distinguendo i casi in cui emerga una buona leggibilità delle relazioni o la particolarità delle morfologie localizzative o delle componenti costruite, coltivate o naturali;

c. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle

Tra gli elementi caratterizzanti nei quali sono articolate le relazioni visive tra insediamenti e contesto vi sono i contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate, che, nel comune di Caraglio configurano un ambito in cui ricadono:

-Modifica P27: La variazione riguarda l'accorpamento al nucleo frazionale di Ruata Grassini di un fabbricato rurale accessorio,

<p>parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>d. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p> <p>e. promuovono il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, prevedendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche, ivi comprese le infrastrutture telematiche per la diffusione dei segnali in rete;</p> <p>f. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	<p>adiacente allo stesso nucleo frazionale, per la sua trasformazione verso l'uso residenziale, risultando compatibile con i disposti del PPR.</p> <p>-Modifica S5: La variazione riguarda lo stralcio di un'area prevista a destinazione residenziale e la sua retrocessione all'uso agricolo, in conformità all'uso attuale dell'area stessa. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.</p>
--	--

Art. 35. Aree urbane consolidate	
Tessuti edificati compatti che svolgono il ruolo di componenti strutturali del territorio regionale, articolati in 3 morfologie insediative	
<p><u>Indirizzi comma 3:</u> I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <p>a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;</p> <p>b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p><u>Indirizzi comma 4:</u> I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p><u>Tra le aree urbane consolidate ricadono le morfologie urbane consolidate dei centri minori (m.i.2), in cui ricadono:</u></p> <p>-Modifica CS5: La variazione riguarda la ricalibratura degli interventi edilizi ammessi in un ambito del centro storico affacciato sulla via Matteotti. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.</p> <p>-Modifica CS6: La variazione riguarda l'introduzione della possibilità di demolizione di una superfetazione recente in corrispondenza del piano terra di un edificio sito presso piazza Don Ramazzina, in modo da poter ripristinare l'allineamento originario del fabbricato. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.</p> <p>-Modifica R3: La variazione riguarda il recepimento di un PEC approvato nel 2021, con minime modifiche perimetrali esterne e delle zone. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.</p>
<p><u>Direttive comma 5:</u> I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario; inoltre verificano e precisano la delimitazione delle aree interessate dalle m.i. 1, 2 e 3, tenendo conto anche dei seguenti parametri:</p> <p>a. presenza nelle carte IGM 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia alla scala 1:25.000;</p> <p>b. dotazione di spazi pubblici fruibili con continuità per i centri dei nuclei maggiori;</p> <p>c. prevalenza di tipologie edilizie e di impianto di carattere extragratico.</p>	<p><u>Tra le aree urbane consolidate ricadono i tessuti urbani esterni ai centri (m.i.3) in cui ricadono:</u></p> <p>-Modifica CS1: La variazione riguarda la ricalibratura degli interventi edilizi ammessi in un ambito del centro storico posizionato presso piazza Cavour. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.</p> <p>-Modifica P4.1 (parte): La variazione riguarda la riclassificazione dell'attuale area scolastica centrale da dismettere e convertire in parte all'uso residenziale ed in parte a verde pubblico a fronte del nuovo plesso scolastico in attuazione presso l'area di via CLN/via Silvio Pellico. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.</p> <p>-Modifica P5: La variazione riguarda l'introduzione della possibilità di ricostruzione fedele di un edificio demolito abusivamente in passato, su di un'area destinata nel frattempo a servizi a scopo cautelativo. La modifica appare coerente con i dispositivi del PPR.</p> <p>-Modifica P11: La variazione riguarda l'introduzione della possibilità di chiudere con serramenti il loggiato di un edificio già oggetto di recente ristrutturazione. La modifica appare compatibile</p>

con i dispositivi del PPR.

-Modifica P21: La variazione riguarda la sola classificazione di un'area residenziale già esistente, riconoscendola come area residenziale consolidata anziché area residenziale esistente. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

Art. 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i.4)

Aree contigue ai centri ed tessuti urbani continui ma prive di compattezza, con assetto urbano frammentario e/o talora misto

Indirizzi comma 3:

I piani locali garantiscono:

- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;
- b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;
- c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.

Direttive comma 4:

I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1 tenendo conto anche:

- a. della contiguità con aree urbane di m.i. 1, 2 e 3, di cui all'articolo 35, e della presenza di residui non urbanizzati ormai disorganici rispetto agli usi agricoli;
- b. della prevalenza di lottizzazioni organizzate rispetto a insediamenti individuali e privi di regole urbanistiche;
- c. della prevalenza di lottizzazioni con tipologie ad alta copertura di suolo e densità volumetrica bassa o media, intervallate da aree non insediate;
- d. della presenza di trame infrastrutturali con caratteristiche urbane ancorché incomplete.

Direttive comma 5:

Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:

- a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati.
- b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;
- c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;
- d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;

-Modifica P2: La variazione riguarda la sola riclassificazione di un'area edificata esistente classificata nell'ambito di una più ampia area a destinazione produttiva esistente, riconoscendone ed estrapolandone la connotazione residenziale. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P4.1 (parte): La variazione riguarda la riclassificazione dell'attuale area scolastica centrale da dismettere e convertire in parte all'uso residenziale ed in parte a verde pubblico a fronte del nuovo plesso scolastico in attuazione presso l'area di via CLN/via Silvio Pellico. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P4.2: La variazione riguarda la riclassificazione dell'attuale area con funzione di asilo comunale da dismettere e convertire all'uso residenziale a fronte del nuovo plesso scolastico in attuazione presso l'area di via CLN/via Silvio Pellico. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P12: La variazione riguarda lo stralcio di un'area edificata ad uso residenziale ma inglobata in un piano di recupero avente come obiettivo principale la riqualificazione dell'adiacente area a destinazione produttiva dismessa. Vista la connotazione residenziale della porzione stralciata, questa viene accorpata all'adiacente area residenziale esistente, riducendo l'area oggetto di piano di recupero. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P18: La variazione riguarda la riclassificazione di una piccola area destinata a servizi (verde pubblico) ed il suo accorpamento all'adiacente area residenziale esistente di cui costituisce il relativo giardino pertinenziale. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P24: La variazione riguarda la riclassificazione di un'area destinata a servizi (verde pubblico e parcheggio) trasformandola in area residenziale in ragione della struttura parzialmente edificata già esistente in loco, affinché ne venga completata la realizzazione. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica R11: La variazione riguarda la riclassificazione di una piccola area destinata a verde privato trasformandola in area residenziale in ragione dell'edificio residenziale già esistente in loco. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5.	
---	--

Art. 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5)

Insediamenti caratterizzati da usi non residenziali posti all'esterno o ai bordi degli insediamenti urbani	
<p><u>Direttive comma 3:</u> I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.</p> <p><u>Direttive comma 4:</u> Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <p>a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del PPR, oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni:</p> <p>I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;</p> <p>II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;</p> <p>b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:</p> <p>I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;</p> <p>II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;</p> <p>III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;</p> <p>IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.</p> <p><u>Direttive comma 5:</u> Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009 n. 30-11858.</p> <p><u>Direttive comma 6:</u> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistici organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>-Modifica P16: La variazione riguarda l'incremento dei parametri urbanistici di un'area produttiva esistente per poter ampliare l'attività produttiva mantenendosi all'interno dell'area già esistente. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.</p> <p>-Modifica C4 (parte): La variazione riguarda la riarticolazione di un'area produttiva esistente e delle aree agricole adiacenti, già previste a destinazione produttiva ma non attuate, con sensibile ridimensionamento delle aree a destinazione produttiva e relativa trasformazione d'utilizzo, in parte con retrocessione all'uso agricolo e in parte con destinazione delle aree verso l'uso residenziale. L'intervento nel suo insieme appare coerente con i dispositivi del PPR.</p> <p>-Modifica C5 (parte): La modifica determina un ampliamento dell'area produttiva in recepimento delle esigenze dell'impianto esistente della ditta ROTAIR, di particolare interesse per l'economia locale, posto a sud del torrente Grana-Mellea in prossimità dell'inserimento di Via Vallera Sottana su Via Bernezzo (SP210). L'ampliamento tiene conto della fascia di rispetto della prevista rotatoria e del possibile ampliamento del tratto iniziale di Via Vallera Sottana, oltre che dell'area boscata presente ad ovest e riconosciuta come area funzionale di rispetto e di protezione (FR). L'area oggetto di modifica amplia l'area produttiva in accordo con le necessità aziendali e prevede la ridefinizione di una fascia di rispetto lungo i margini esterni della stessa in modo da ridefinire e concludere il bordo urbano corrispondente. L'intervento nei limiti definiti dalla specifica disciplina di cui alla scheda PN 34/3 appare compatibile con i dispositivi del PPR.</p>

Art. 38. Aree di dispersione insediativa (m.i.6 – m.i.7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola con modelli insediativi differenti

Direttive comma 3:

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

Direttive comma 4:

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Tra le aree di dispersione insediativa ricadono le morfologie caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i.6), in cui ricadono:

-Modifica P4.3: La variazione riguarda la riclassificazione dell'attuale area con funzione di asilo comunale frazionale da dismettere e convertire all'uso residenziale a fronte del nuovo plesso scolastico in attuazione (m.i.6) e presso l'area di via CLN/via Silvio Pellico. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P6: La variazione riguarda il modestissimo ampliamento di un edificio esistente coinvolgendo la corrispondente superficie di area a verde privato adiacente. Considerata l'esiguità della trasformazione prevista, la modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P13: La variazione riguarda l'inserimento di un fabbricato rurale esistente nell'ambito dell'adiacente nucleo frazionale. Considerata la limitata estensione della trasformazione prevista, la modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P25: La variazione riguarda l'inserimento di un fabbricato rurale esistente nell'ambito dell'adiacente nucleo frazionale di Ruata Mariou. Considerata la limitata estensione della trasformazione prevista, la modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P26: La variazione riguarda l'inserimento di un altro fabbricato rurale esistente nell'ambito dell'adiacente nucleo frazionale di Ruata Mariou. Considerata la limitata estensione della trasformazione prevista, la modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica P27: La variazione riguarda l'inserimento di un fabbricato rurale esistente nell'ambito dell'adiacente nucleo frazionale di Ruata Grassini. Considerata la limitata estensione della trasformazione prevista, e la disciplina che ne definisce e limita le trasformazioni (art 27 c.2.3 p. C16) la modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica S5: La variazione riguarda lo stralcio di un'area residenziale non attuata presso il nucleo frazionale di Ruata Grassini e la sua trasformazione in area a verde privato tenuto conto della sua posizione intermedia tra due aree riconosciute come residenziali esistenti. La modifica prevista appare del tutto compatibile con i dispositivi del PPR.

Tra le aree di dispersione insediativa ricadono le morfologie caratterizzate da insediamenti isolati reiterati, con edifici di grandi dimensioni prevalentemente specialistici (produttivi, terziari, commerciali, per attrezzature tecnologiche), localizzati per lo più lungo le strade, privi di un disegno d'insieme (m.i. 7), in cui ricade:

-Modifica C3 (parte): La variazione riguarda il riordino e la riarticolazione di un'area a destinazione produttiva, in parte già esistente e in parte non ancora attuata, solo parzialmente riconosciuta in quanto tale dal PPR. La modifica prevista razionalizza e rende attuabile una destinazione già in essere, migliorando in particolare gli aspetti correlati alla viabilità locale e l'attuabilità delle previsioni. In tal senso appare del tutto coerente con i dispositivi del PPR.

Art. 39. Insule specializzate e complessi infrastrutturali (m.i.8 – m.i.9)

Aree edificate per funzioni specializzate, distinte dal resta del territorio

Direttive comma 4:

I piani locali verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1.

Direttive comma 5:

In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

- a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel PPR come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;
- b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

Direttive comma 6:

Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole occupate sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.

Direttive comma 7:

I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

Direttive comma 8:

I piani locali disciplinano le aree destinate a campeggio privilegiando gli interventi di riqualificazione delle strutture esistenti, promuovendo il loro adeguamento igienico-sanitario, dettando norme e criteri per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

Tra le insule specializzate (m.i.8) sono comprese in particolare (tipo IV) le piste motoristiche, gli impianti da golf e gli altri impianti sportivi, i campeggi, le grandi strutture commerciali, i grandi vivai, i parchi tematici e i cimiteri di estesa dimensione o esterni all'urbanizzato, in cui ricade:

-Modifica R10: La variazione riguarda il riconoscimento di un'area per servizi pubblici e per il tempo libero destinata da tempo ad impianto sportivo per la pratica del motocross e in buona parte ricadente nell'ambito delle aree di proprietà comunale. La modifica proposta, che si limita di fatto al riconoscimento dell'impianto esistente classificandolo tra i servizi pubblici invece di riconoscerlo tra le aree funzionali di carattere sportivo privato, risulta pertanto pienamente compatibile con i dispositivi del PPR in quanto la funzione specifica risulta già riconosciuta nell'ambito del PPR stesso.

Art.40. – Insediamenti rurali – Aree rurali di pianura e di collina (m.i.10)

L'area di PPR si estende sulla maggior parte del territorio agricolo di pianura del territorio comunale.

- I. Il Ppr persegue i seguenti obiettivi:
 - II. a. in generale:
 - III. sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali;
 - IV. contenimento delle proliferazioni insediative non connesse all'agricoltura, con particolare attenzione alle aree di pregio paesaggistico o a elevata produttività di cui agli articoli 20 e 32;
 - V. salvaguardia dei suoli agricoli di cui all'articolo 20;
 - VI. potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola che qualificano l'immagine del Piemonte;
 - VII. sviluppo, nelle aree protette e nei corridoi ecologici, delle pratiche forestali che uniscono gli aspetti produttivi alla gestione naturalistica.
- b. per le m.i. 10, (...omissis...), in contesti esposti alla dispersione urbanizzativa:
- I. sviluppo, nei contesti periurbani, delle pratiche colturali e forestali innovative che uniscono gli aspetti produttivi alla fruizione per il tempo libero e per gli usi naturalistici.

Direttive comma 5:

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

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

-Modifica P1: La variazione riguarda l'ampliamento di un'area a destinazione terziaria nella quale è presente una struttura ricettiva (ristorante). L'intervento che ricade tutto entro l'area già attualizzata compromessa ed in uso per l'attività presente, appare compatibile con i dispositivi del PPR nei limiti della specifica disciplina di piano di cui all'art.37 c.3 p.3.8) .

-Modifica P3: La variazione riguarda la destinazione di alcune aree di proprietà comunale (oggi ad uso agricolo) per destinarle a parcheggio pubblico, a supporto dell'ampia area a servizi pubblici realizzata presso la ex polveriera. L'intervento appare compatibile con i dispositivi del PPR e le aree sono soggette a specifica disciplina (art 31 c.3 p.3.10) per quanto attiene alla definizione progettuale ed alle soluzioni da adottare per mitigare l'inserimento dell'area per la sosta.

-Modifica P14: La variazione riguarda la retrocessione da area di cava (già sfruttata e risistemata) a territorio agricolo. L'intervento appare coerente con i dispositivi del PPR, per cui la relativa retrocessione all'uso agricolo, nel rispetto peraltro della situazione in atto, costituisce un elemento ampiamente positivo.

-Modifica P19: La variazione riguarda la riarticolazione di un'area residenziale, già prevista ma non ancora attuata, realizzabile tramite SUE, e la sua suddivisione di due aree attuabili in modo autonomo l'una dall'altra. L'intervento, ad oggi vigente, appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica C1 (parte): La variazione riguarda lo stralcio della viabilità di circonvallazione prevista, sia per la presenza di aree di tutela di pozzi a fini idropotabili, sia per la ridotta utilità dell'infrastruttura alla luce delle mutate condizioni locali. La modifica introdotta supera dunque l'attuale previsione e retrocede le relative aree in parte con destinazione a verde privato e in parte con destinazione all'uso agricolo. L'intervento appare quindi pienamente coerente con i dispositivi del PPR, per cui la relativa retrocessione all'uso agricolo ed a verde privato costituisce un elemento ampiamente positivo.

-Modifica C2 (parte): La variazione riguarda la trasformazione di un'area compresa all'interno del PEC vigente in loc. Principia, dalla destinazione a verde pubblico attuale ad area residenziale edificabile, senza incrementare la cubatura edificabile complessivamente e bilanciando l'area a servizi stralciata in altro luogo. L'intervento appare compatibile con i dispositivi del PPR in ragione delle misure di compensazione messe in campo nell'ambito del PEC indicato in merito alla cessione delle aree necessarie alla formazione del nuovo polo scolastico. L'inserimento che dovrà avvenire nell'ambito della revisione dello strumento attuativo in vigore, viene disciplinato nella specifica scheda RN12, definendo le condizioni in termini di distribuzione planimetrica delle volumetrie, altezze, accessibilità veicolare, formazione di fasce di mitigazione, misure compensative, misure di sostenibilità ambientale.

-Modifica C3 (parte): La variazione riguarda la riarticolazione di un'area produttiva, in parte già esistente e in parte non ancora attuata, solo parzialmente riconosciuta in quanto tale dal PPR. Solo una piccola porzione di area ancora prevista e utilizzata a fini agricoli viene destinata ad usi produttivi di nuovo impianto (tipo PN). Considerata l'estrema esiguità della nuova area in ampliamento rispetto a quanto già previsto, la modifica appare

amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

quantomeno compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica C4 (parte): La variazione riguarda la riarticolazione di un'area produttiva esistente e delle aree agricole adiacenti, già previste a destinazione produttiva ma non attuate, con rilevante ridimensionamento delle aree a destinazione produttiva e relativa retrocessione all'uso agricolo, e con parziale trasformazione di parte delle aree a destinazione residenziale.

L'intervento residenziale si colloca all'interno del tessuto di frangia urbano, venendo di fatto a chiudere il limite sud dell'insediamento lungo la v. Ritanolo e razionalizzandone l'accessibilità, disimpegnandolo dalla zona produttiva che nell'attuale previsione di fatto si incuneava nel tessuto residenziale. L'intervento appare coerente con i dispositivi del PPR e la retrocessione all'uso agricolo di buona parte delle aree costituisce un elemento ampiamente positivo.

-Modifica C5 (parte): La modifica determina un ampliamento dell'area produttiva in recepimento delle esigenze dell'impianto esistente della ditta ROTAIR, di particolare interesse per l'economia locale, posto a sud del torrente Grana-Mellea in prossimità dell'inserimento di Via Vallera Sottana su Via Bernezzo (SP210).

L'ampliamento tiene conto della fascia di rispetto della prevista rotatoria del nuovo tracciato dell'asse provinciale e del possibile ampliamento del tratto iniziale di Via Vallera Sottana, oltre che dell'area boscata (riconosciuta come tale dalla Carta forestale del 2016, quindi dal PPR) presente ad ovest e riconosciuta come area funzionale di rispetto e di protezione (FR).

L'area oggetto di modifica prevede la ridefinizione di una fascia di rispetto lungo i margini esterni della stessa in modo da ridefinire e concludere il bordo urbano corrispondente. L'intervento in funzione della specifica disciplina di cui alla scheda PN 34/3, appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica R4: La variazione riguarda il solo recepimento del PEC Portarossa, già approvato ed in fase di esecuzione, in loc. Principia.

-Modifica R5: La variazione riguarda il previsto ampliamento del cimitero di Caraglio, che non ammette alternative localizzative di buon senso. riordino e la riarticolazione di un'area produttiva, in parte già esistente e in parte non ancora attuata, solo parzialmente riconosciuta in quanto tale dal PPR.

In particolare una porzione dell'area già destinata ad usi produttivi di nuovo impianto (tipo PN), ma non ancora attuata, interessa un'area attualmente ancora utilizzata a fini agricoli che rientra tra quelle di cui all'art.31. La modifica appare compatibile, stante la tipologia della previsione, con i dispositivi del PPR.

-Modifica R6: La variazione riguarda il recepimento, a livello cartografico e normativo, di un fabbricato esistente in area agricola, oggetto di riconoscimento con D.C.C. n.22/2021 quale edificio su cui applicare gli interventi di cui all'art. 5 della L.R. 16/2018 ("sostituzione edilizia con ampliamento") nell'ambito delle misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana. La modifica appare compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica R8: La variazione riguarda il solo l'adeguamento del PRG alla modifica introdotta con D.C.C. n.21/2021 per la variazione normativa di un'area residenziale già prevista nel PRG vigente. La modifica appare quantomeno compatibile con i dispositivi del PPR.

-Modifica R9 (parte): La variazione riguarda l'eliminazione dell'area RIR indicata sull'attuale PRG, a fronte delle modifiche intervenute sul processo produttivo corrispondente, oltre allo stralcio della viabilità di circonvallazione dell'area produttiva,

prevista ma non ancora attuata, perché ormai priva di significato, retrocedendo l'area corrispondente all'uso agricolo. In tal senso la modifica appare coerente con i dispositivi del PPR.

-Modifica R16: La variazione riguarda l'eliminazione dell'area RIR indicata sull'attuale PRG, a fronte delle modifiche intervenute sul processo produttivo corrispondente, oltre allo stralcio della viabilità di circonvallazione dell'area produttiva, prevista ma non ancora attuata, perché ormai priva di significato, retrocedendo l'area corrispondente all'uso agricolo. In tal senso la modifica appare coerente con i dispositivi del PPR.

-Modifica S2: La variazione riguarda lo stralcio di un'ampia area già destinata ad uso residenziale (ma mai attuata) per riportarla all'uso agricolo, in coerenza con l'uso in atto della stessa. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.

-Modifica S3: La variazione riguarda il declassamento di un'area già destinata ad uso residenziale (ma mai attuata) per riportarla all'uso agricolo, in coerenza con l'uso in atto della stessa. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.

-Modifica S6: La variazione riguarda il declassamento di un'area già destinata a fini produttivi (ma mai attuata) per riportarla all'uso agricolo, in coerenza con l'uso in atto della stessa. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.

-Modifica S7: La variazione riguarda il declassamento di un'area già destinata a fini residenziali (ma mai attuata) per riportarla all'uso agricolo, in coerenza con l'uso in atto della stessa. La modifica appare pienamente coerente con i dispositivi del PPR.

Complessivamente si può quindi ritenere, che la Variante parziale sia coerente e rispetti le norme del PPR.

4.3 PTP Piano Territoriale Provinciale di Cuneo

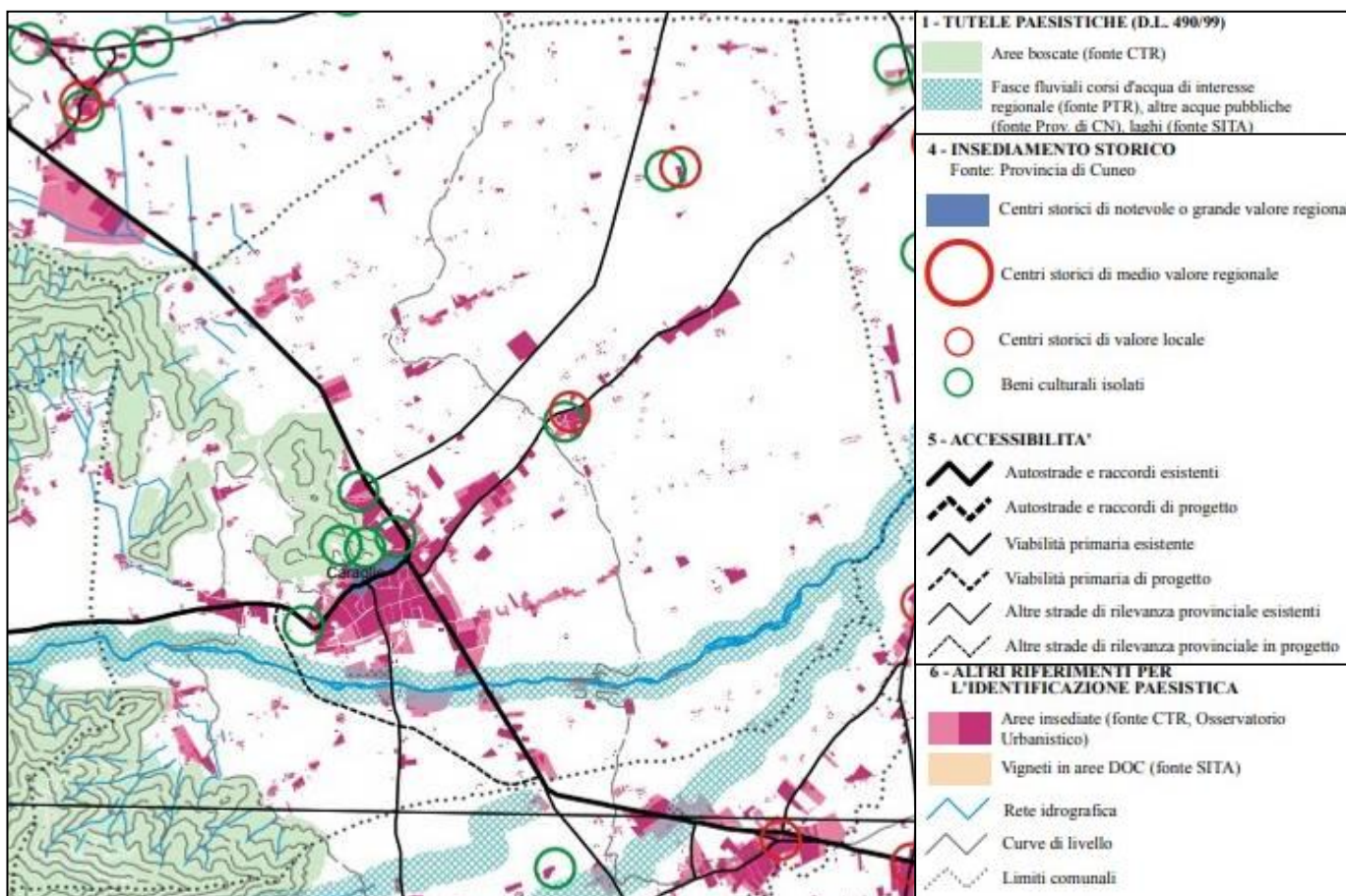
Il PTP di Cuneo è approvato dal marzo 2009. Il PTP di Cuneo organizza la propria struttura in stretta sintonia con l'articolazione del PTR/1997, pur introducendo alcuni elementi di innovazione e molti di approfondimento alla parte strategica.

Il P.T.P. ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 56/77 e succ. mod. e dell'art 57 del D. Lgs. 112/98 così come richiamato dall'art. 145, comma 1 del D. Lgs. 42/2004.

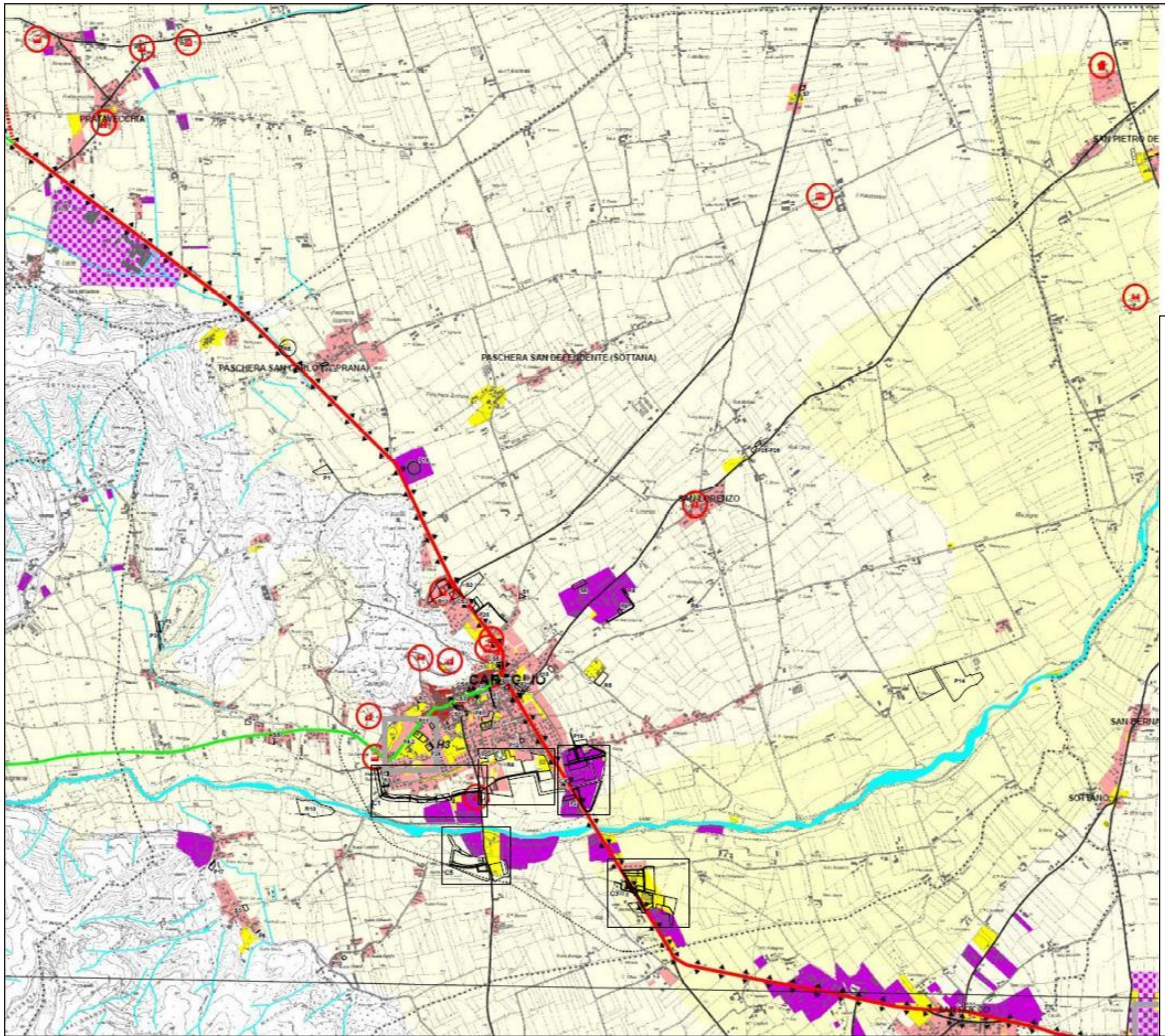
Il PRG di Caraglio, con la Variante Strutturale Generale 2009 ha già effettuato un adeguamento del Piano ai contenuti del PTP, come documentato specificamente dalla relativa Relazione Illustrativa, in ottemperanza dell'art.18 del PTP stesso, che prevede l'adeguamento complessivo in sede di revisione o il *nel caso di una variante strutturale ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. limitatamente a quelle che producono gli effetti di cui alla lettera a) del medesimo 4° comma.*

Trattandosi di una Variante strutturale predisposta ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, se ne verificherà la coerenza con il PTP

Nel presente caso, trattandosi di una Variante Strutturale a carattere puntuale si verificherà la coerenza del Piano con il PTP limitatamente alle sole le parti modificate e direttamente interessate alle norme del PTP.



Stralcio cartografia del PTP di Cuneo – Carta dei caratteri territoriali e paesistici- CTP



P1.2.
C81.2.
S1.2.
R1.2. modifiche della variante
C1.2. riquadri modifiche complesse della variante


PROVINCIA DI CUNEO
PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE
 Adeguato ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale d'Approvazione n. 241 - 8817 del 24 febbraio 2009
CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO
 Scala 1 : 25.000

- | | |
|--|--|
| <p>Rete urbana
CUNEO Centri ordinatori dell'armatura urbana
CEVA Centri integrativi di primo livello
BAGNASCO Centri integrativi di secondo livello
PRANA Centri di base e centri frazionali</p> <p>Are a dominante costruita
(Fonte: PRG)
 Aree urbane a matrice storica
 Aree prevalentemente residenziali
 Aree produttive
 Servizi
 Servizi per la fruizione</p> <p>Are a protette
(Fonte: SITA)
 Parchi e riserve naturali</p> <p>Beni culturali
(Fonte: AIS)
 Beni religiosi
 Beni militari
 Beni civili
 Beni rurali
 Archeologia industriale
 Beni archeologici</p> <p>Poli funzionali
(Fonte: Provincia)
 A) Centri fieristici, espositivi
 B) Centri commerciali e periferici
 C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
 D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
 E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
 F) Parchi tematici o ricreativi
 G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
 H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
 I) Grandi infrastrutture ecologiche</p> <p>Are a produttive di rilievo sovracomunale
(Fonte: IPLA)
 Aree produttive di rilievo sovracomunale</p> | <p>Infrastrutture per la mobilità</p> <p>Rete ferroviaria
 Ferrovie esistenti
 Ferrovie di progetto
 Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
 Ferrovie dismesse
 Stazioni esistenti
 Stazioni dismesse</p> <p>Sistema autostradale
 Asse esistenti
 Asse di progetto
 Asse di progetto in galleria
 Svincoli esistenti
 Svincoli di progetto</p> <p>Rete viabilistica primaria
- di grande comunicazione
 Asse esistenti
 Asse di progetto
 Asse di progetto in galleria
 Asse in ristrutturazione/potenziamento</p> <p>- di connessione interurbana
 Asse esistenti
 Asse di progetto
 Asse in ristrutturazione/potenziamento</p> <p>- della fruizione rurale e montana
 Asse esistenti
 Asse di progetto
 Asse in ristrutturazione/potenziamento
 Strade-parco</p> <p>Altre reti viabilistiche
 Altre viabilità di rilevanza provinciale esistente
 Altre viabilità di rilevanza provinciale di progetto
 Altre viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento</p> <p>Tessuti stradali da riqualificare
 Tessuti stradali da riqualificare</p> <p>Rete della fruizione escursionistica e sportiva
 Sentieri
 Impianti di risalita
 Rifugi e ostelli</p> <p> Corridoi infrastrutturali</p> <p>Limiti agli insediamenti
Fasce fluviali
(Fonte: PAI)
 Fascia "A"
 Fascia "B"
 Fascia "C"</p> <p>Capacità d'uso dei suoli
(Fonte: IPLA)
 Classe I - suoli privi di limitazioni
 Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni</p> |
|--|--|

Stralcio cartografia del PTP di Cuneo – Carta degli indirizzi di governo del territorio IGT con individuate le aree di Variante con riquadri neri

Per quanto riguarda le indicazioni della “*Carta dei caratteri territoriali e paesistici*”, sul territorio comunale si può osservare come nella parte ovest del territorio comunale siano individuate alcune aree boscate, nessuna delle quali è oggetto di interventi da parte della presente variante. Il capoluogo è caratterizzato da un centro storico classificato “*di notevole o grande valore regionale*”, mentre la maggior parte degli altri nuclei abitati fanno parte genericamente delle aree insediate. Rispetto a tale inquadramento fanno eccezione solo due piccoli centri storici di valore locale (San Lorenzo e Madonna del Bosco) oltre alla presenza di diversi beni culturali isolati. Per quanto riguarda la rete idrografica, il torrente Grana (che attraverso il territorio comunale da ovest verso est a sud del capoluogo) è riconosciuto come corso d’acqua di interesse regionale, di cui viene evidenziata la relativa fascia fluviale. Sono inoltre rappresentati i principali assi veicolari, individuando sia la viabilità primaria esistente (SP422 ex SS22 di Valle Macra ed SP23 Caraglio-Pradlevés) sia quella di rilevanza provinciale esistente (SP210 Caraglio-Bernezzo, SP174 Caraglio/Busca ed SP179 Caraglio/Centallo), oltre al tracciato di una strada di rilevanza provinciale in progetto (raccordo tra SP422 e SP23, a sud/ovest del capoluogo).

Per quanto riguarda invece le indicazioni della “*Carta degli Indirizzi di governo del territorio*”, il capoluogo di Caraglio è classificato tra i centri integrativi di primo livello, il cui centro storico è identificato come area urbana a matrice storica. Intorno al centro storico sono presenti aree prevalentemente residenziali con i relativi servizi. Nel territorio comunale sono inoltre individuati 3 centri integrativi di secondo livello: Paschera San Carlo (o Soprana), Paschera San Defendente (o Sottana) e San Lorenzo, mentre i nuclei frazionali minori sono identificati in modo indifferenziato tra le aree prevalentemente residenziali. Intorno al concentrico sono anche presenti alcune aree produttive, in parte infrastrutturate ed in parte relative invece ad attività estrattive di cava. Nella porzione ovest del capoluogo l’ospedale è evidenziato quale polo funzionale. Nel territorio comunale sono poi individuati numerosi beni culturali, prevalentemente a carattere archeologico, religioso o di archeologia industriale. Dal punto di vista infrastrutturale il territorio comunale è caratterizzato principalmente da due direttrici della rete viabilistica primaria, entrambe esistenti: la prima riguarda un asse di grande comunicazione che attraversa l’intero territorio comunale da nord-ovest a sud-est (SP422), mentre la seconda riguarda un asse della fruizione rurale e montana che si dirama dal centro storico verso ovest (SP23). E’ inoltre indicata la previsione di un tracciato di interconnessione tra i due assi stradali suddetti, a sud-ovest del concentrico. Dal punto di vista della capacità d’uso dei suoli la maggior parte del territorio rurale di pianura rientra in classe II (con suoli caratterizzati da alcune moderate limitazioni), mentre la fascia corrispondente alla porzione di sud- est del territorio comunale ricade in classe I (con suoli privi di limitazioni).

Rispetto alla tavola relativa ai Caratteri territoriali e paesistici, le modifiche di Variante attinenti sia alle nuove aree in previsione, sia alle modifiche ad aree vigenti del PRG, non evidenziano né conflitti né particolari incoerenze.

Rispetto alla tavola del PTP relativa agli Indirizzi di Governo del Territorio (IGT), si segnala invece che:

a) le modifiche relative alle 9 aree di Variante oggetto di nuova introduzione, che comportano una parziale per quanto contenuta riduzione delle aree di II classe di capacità d’uso del suolo (di cui all’art.3.2 delle NdA del PTP), possono intendersi come compatibili rispetto al PTP; in particolare esse sono:

- modifica C2: riguarda un’area posta all’estremità sud-occidentale del PEC in loc. Principia (in corso di attuazione e già previsto dal PRG vigente, su aree agricole di II classe di capacità d’uso del suolo); tale area viene trasformata da verde pubblico ad area edificabile, senza tuttavia incrementare la cubatura complessiva del PEC e bilanciando l’area per servizi stralciata con altre aree, nonché in relazione alla cessione delle aree necessarie alla formazione del nuovo polo scolastico comunale;
- modifica C3: riguarda la ridefinizione di alcune aree a destinazione produttiva, in parte già esistenti e in parte non ancora attuate, di cui una piccolissima porzione si configura a tutti gli effetti come nuova previsione di urbanizzazione su area agricola di II classe di capacità d’uso del suolo;
- modifica C4: riguarda la riarticolazione di alcune aree a destinazione produttiva, in parte già esistenti e in parte non ancora attuate, con previsione di sensibile riduzione delle aree a destinazione produttiva vigenti (nella parte più meridionale del comparto) e relativa retrocessione all’uso agricolo in II classe di capacità d’uso del suolo, nonché con la trasformazione della porzione settentrionale verso l’uso residenziale;
- modifica C5: riguarda l’ampliamento dell’area produttiva della ditta ROTAIR, di particolare interesse per l’economia locale, in recepimento delle esigenze dell’impianto esistente su aree agricole di II classe di capacità d’uso del suolo;
- modifica P1: riguarda il modesto ampliamento di un’area a destinazione terziaria nella quale è presente una struttura ricettiva (ristorante) che necessita di una estensione, operando su aree agricole di II classe di capacità d’uso del suolo;

- modifica P3: riguarda l'inserimento di una nuova area per servizi pubblici (parcheggio) a supporto della assai più ampia area per servizi realizzata nell'ambito della ex polveriera, in un ambito classificato interamente come aree agricole di II classe di capacità d'uso del suolo;
- modifica P6: riguarda il modestissimo ampliamento di un edificio esistente coinvolgendo la corrispondente superficie di area a verde privato adiacente, su aree agricole di II classe di capacità d'uso del suolo;
- modifica P17: riguarda l'inserimento di una nuova area edificabile di completamento, a fini residenziali, in prossimità del nucleo frazionale di Ruata Bacias a Vallera, su aree agricole caratterizzate dalla IV classe di capacità d'uso del suolo;
- modifica R5: ampliamento del cimitero comunale su area adiacente a quello esistente, intervenendo su un'area agricola di II classe di capacità d'uso del suolo;

b) le altre modifiche, che introducono la riarticolazione o la revisione interna di aree già edificate/edificabili ai sensi del PRG vigente, oppure stralci di previsioni edificatorie (residenziali e produttive) del PRG vigente, oppure ancora recepimenti di altre modifiche già vigenti o derivanti da altre indicazioni sovraordinate, per quanto in parte non ancora contemplate nella tavola relativa agli Indirizzi di Governo del Territorio, possono intendersi come compatibili e coerenti rispetto al PTP in quanto correlate a scelte a vario titolo già legittimate e vigenti.

Sono inoltre previste minimi incrementi della capacità insediativa rispetto alle nuove aree di Variante, in buona parte compensate dalle detrazioni operate, che quindi non modificano in modo apprezzabile il dimensionamento complessivo del PRG attuale, il cui bilancio viene tuttavia rideterminato sulla base di un bilancio insediativo distintamente riferito alle singole previsioni, riprendendo il PRG vigente, in coerenza con quanto prescritto dall'art.3.5 delle NdA del PTP (*'Dimensionamento dei PRG'* art. 3.5) poiché Caraglio ricade tra i *'centri integrativi di primo livello'*.

Analogamente vengono rideterminate le dotazioni dei diversi standard verificando il rispetto dei limiti previsti dalla LUR che in tutti i casi comunque non incidono in termini strutturali sul PRG.

Rispetto quindi agli articoli citati dalle istruzioni specifiche fornite dalla provincia ai fini della coerenza si precisa quanto segue:

Art. 2.2 - Boschi e Foreste – comma 2: rileva esclusivamente per la modifica C5 che lambisce marginalmente un'area boscata non intervenendo su di essa e risultando quindi compatibile

Art. 2.3 - Laghi e corsi d'acqua – comma 2 e parte comma 3 : non si rilevano interferenze, la modifica R10 è relativa infatti al solo recepimento del servizio esistente.

Art. 2.9 - Aree di individuazione della rete Natura 2000 – parte comma 4 fino a "tendenze evolutive naturali": non presenti

Art. 2.11 - Paesaggi agrari di interesse culturale – comma 1: non presenti

Art. 2.12 - Beni culturali – comma 1: i beni in oggetto sono già tutti tutelati dal PRG vigente , e vengono integrati dalle segnalazioni dell'elenco Guarini LR35/95

Art. 2.13 - Centri storici – comma 2: il centro storico è disciplinato dal PRG vigente in modo generale e specifico. Rispetto a tale disciplina vengono operate alcune puntuali precisazioni di cui si dà atto sia in relazione che in Verifica di VAS

Art. 2.14 - Beni culturali isolati – comma 3: non vengono interessati dalla Variante

Art. 3.6 - Aree produttive di interesse sovracomunale – commi 1 e 2 : non presenti

Art. 3.8 - Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi – commi 3 e 4 e commi da 7 a 9: è presente l'ospedale che non è interessato dalla presente Variante

Art. 3.9 - Dotazioni territoriali e standard urbanistici – comma 2: Caraglio non ricade tra i centri ordinatori

Art. 3.10 - Infrastrutture per la mobilità e le comunicazioni – comma 1. Le reti delle principali infrastrutture previste dal PTC sono state recepite dalla Variante generale del 2009 ed in seguito integrate per quanto attiene al tracciato della variante lungo la valle del t. Grana con apposita Variante (Variante parziale n.2)

Art. 3.11 - Rete ferroviaria – commi 1 e 3: non presente

Art. 3.12 - Rete autostradale – commi da 1 a 3 e comma 5: non presente

Art. 3.13 - Rete stradale – comma 1, 3 e 4: sono presenti sul territorio comunale le strade 'rossa' ovvero la SP422 e 'verde' ovvero la SP23 della val Grana. Entrambe sono state oggetto verifica della disciplina in sede di Variante generale 2009

Art. 3.14 - Rete di fruizione escursionistica e sportiva – commi 1 e 3: il tema è trattato dalla Variante che integra in modo rilevante la rete già prevista dal PRG con i nuovi tracciati in previsione,

Art. 6.1 - Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie: : non presente e non attinente la Variante .

Non si riscontrano quindi altre indicazioni specifiche per le aree di Variante a livello di PTP, sia per quanto riguarda gli Indirizzi di governo del territorio che per quanto riguarda i Caratteri territoriali e paesistici.

Nel complesso quindi, rispetto al Piano Territoriale Provinciale di Cuneo, non risultano incompatibilità in relazione alle ipotesi prefigurate dalla presente Variante .

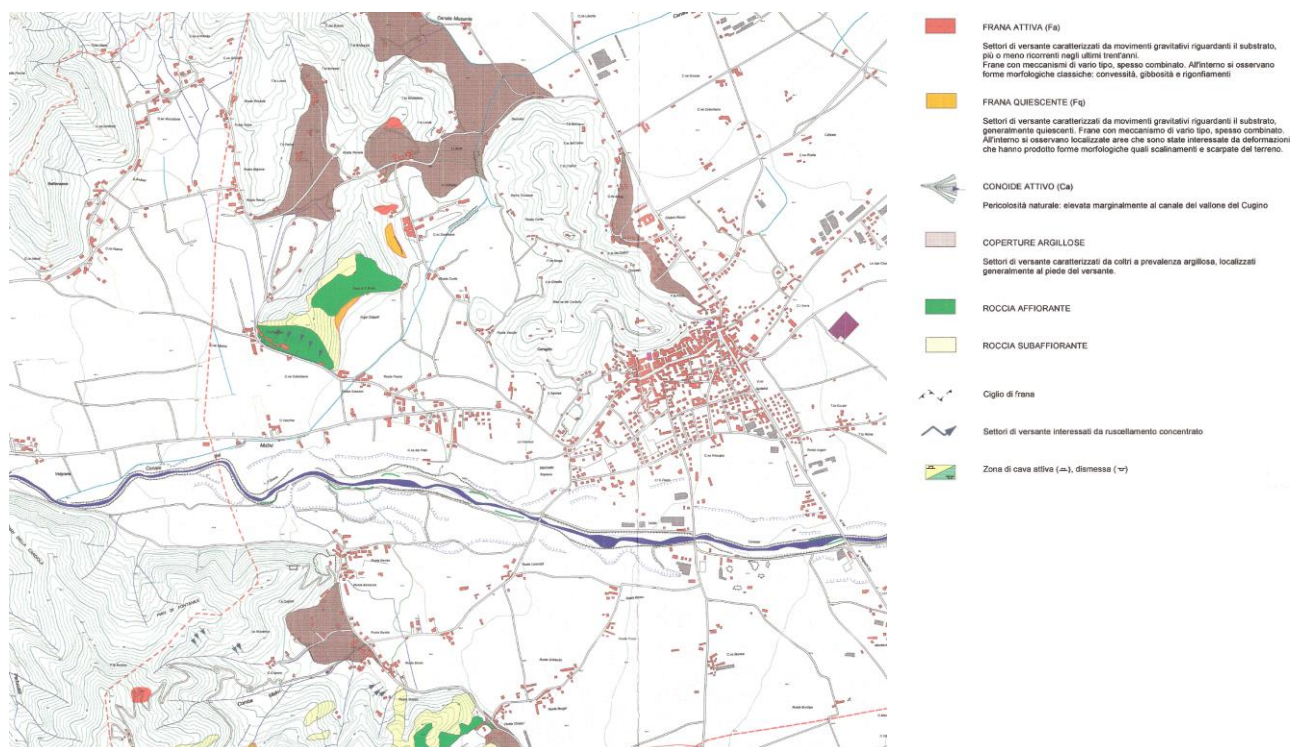
4.4 Piani sovraordinati di settore

4.4.1 PAI Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Il comune di Caraglio è adeguato al PAI a partire dal 2004, con il Progetto Definitivo della Variante strutturale n.5, relativa all'adeguamento al P.A.I., approvata con D.G.R. n. 14-13348 del 13.09.04 (B.U.R. n.38 del 23.09.04).

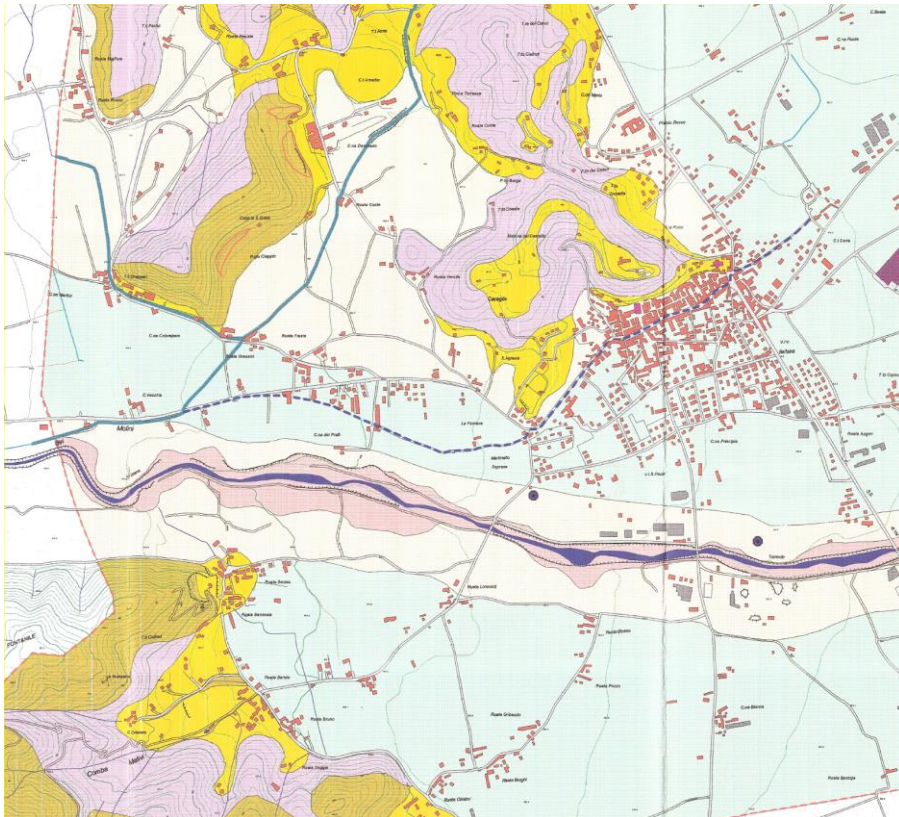
In occasione dell'entrata in vigore della normativa sismica sono state condotte le necessarie analisi ed indagini sismiche a seguito dell'inserimento nella zona sismica III del territorio comunale.

La normativa sismica che ne ha fatto seguito ha costituito un'integrazione delle indicazioni e dei criteri tecnici previsti dalla normativa di riferimento per la pianificazione, contenuta nella "Relazione e Normativa Geologica" del 24.12.2003 adottata nel Progetto Definitivo di Variante n.5 P.A.I. ed approvata con D.G.R.n.14-13348 del 13.09.04 e non ha modificato la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".



estratto Carta geomorfologica e dei dissesti in vigore

Nell'attuale situazione, in presenza di una Variante strutturale a carattere puntuale, le considerazioni esposte restano valide e non vengono in alcun modo modificate. Le scelte della presente Variante non possono modificare né modificano di fatto le condizioni del Quadro del dissesto e peraltro non introducono modifiche che siano incompatibili con la situazione valutata dalla carta di Sintesi.



- CLASSE I p**
 Porzioni di territorio di pianura dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti, nei limiti delle prescrizioni del D.M. 11.03.1998.
 Aree idonee a nuovi insediamenti.
- CLASSE II p, c**
 Porzioni di territorio di pianura o di collina, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnico ed edilizi a livello di nuova attuazione ispirate al D.M. 11.03.1998 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intero significativo circoscrivibile.
 Aree idonee a nuovi insediamenti.
- CLASSE III-A p, c**
 Porzioni di territorio di pianura, di collina o montuose non edificate e con presenza di isolati edifici, che presentano caratteri geomorfologici litologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e ampliamenti dell'esistente (aree dissestate, in frana attiva o in frana quiescente; F₂ aree alluvionabili ed allagabili a pericolosità molto elevata, elevata o moderata; Ec, Eb, Em).
 Aree non idonee a nuovi insediamenti, sia civili che rurali.
 E' consentita la sola manutenzione dell'esistente.
- CLASSE III c (non differenziata)**
 Porzioni di territorio collinare o montuoso non edificate o con presenza di isolati edifici, ritenute potenzialmente dissestati (aree ad incerta stabilità, aree caratterizzate da fattori morfologici e geologici penalizzati, quali acclività eccessive, scarpate, colli lenti e particolarmente potenti disposte su versanti, vicinanze di frane attive ed aree ad elevato rischio idraulico).
 Aree non idonee a nuovi insediamenti.
- Gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:
 - manutenzione dell'esistente;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - realizzazioni di eventuali ampliamenti funzionali ed adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;
 - realizzazione di volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative, dotazione di volumi pertinenziali;
 - ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una tantum" per l'adeguamento igienico-sanitario e funzionale distributivo;
 - cambi di destinazione d'uso nel solo caso di modesti interventi che non implicano un aumento del rischio.
- Gli interventi edilizi ammessi, riferiti alle attività agricole, sono i seguenti:
 - possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano lavorativamente.

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

Rispetto alle modifiche della Variante si precisa quindi quanto segue:

-le modifiche **tipo b** che attengono alle **nuove aree di completamento e/o di nuovo impianto** ricadono rispettivamente nelle seguenti classi di pericolosità:

tipo di modifica	sigla	descrizione	classe di pericolosità da carta di sintesi
tipo b: modifiche complesse con inserimento di nuove aree	C2	trasformazione di un'area posta all'estremità sud-occidentale del PEC in loc. Principia, da verde pubblico ad area residenziale, senza tuttavia incrementare la cubatura complessiva del PEC e bilanciando l'area per servizi stralciata con altre aree	Ip
	C3	ridefinizione di alcune aree a destinazione produttiva, in parte già esistenti e in parte non ancora attuate, di cui una piccolissima porzione si configura a tutti gli effetti come nuova previsione edificatoria	Ip
	C4	riarticolazione di aree a destinazione produttiva, solo in parte esistenti, con sensibile riduzione del comparto e relativa retrocessione all'uso agricolo, nonché con trasformazione della porzione settentrionale verso l'uso residenziale.	Ip
	C5	ampliamento dell'area produttiva della ditta ROTAIR, di particolare interesse per l'economia locale, in recepimento delle esigenze dell'impianto esistente su aree agricole.	IIp
tipo b: modifiche puntuali con inserimento di nuove aree	P1	modesto ampliamento di un'area a destinazione terziaria nella quale è presente una struttura ricettiva (ristorante) che necessita di una estensione su area adiacente	IIp
	P3	inserimento di nuova area per servizi pubblici (parcheggio) in ambito agricolo, a supporto dell'area per servizi realizzata nell'ambito della ex polveriera	IIp
	P6	modestissimo ampliamento di edificio esistente coinvolgendo la corrispondente superficie di area a verde privato adiacente	Ip
	R5	ampliamento del cimitero comunale su area agricola adiacente all'esistente	Ip

Per tali aree, compatibili con la disciplina idrogeologica vigente del PRG, vengono quindi previste schede geologiche integrative di cui all'allegata relazione specifica.

Le modifiche di **tipo c** che attengono ad **aree già previste dallo strumento vigente** ricadono nelle seguenti classi di pericolosità. Esse sono tutte coerenti sia perché già previste dallo strumento vigente nel quadro delle condizioni di rischio, sia perché di fatto le modifiche introdotte sono compatibili con le condizioni di pericolosità.

<i>tipo modifica</i>	<i>sigla</i>	<i>descrizione</i>	<i>classe di pericolosità da carta di sintesi</i>
tipo c, modifica complessa di disegno piano	C1	stralcio della strada di circoscrizione sud-ovest prevista, contestuale riqualificazione delle aree limitrofe a verde privato e lieve ampliamento di area produttiva di completamento	lp_llp
tipo c, modifiche su aree del centro storico o su aree ambientali tutelate di interesse storico-monumentale	CS1	ridefinizione di un ambito urbano residenziale da assoggettare a Piano di Recupero e con la modifica della tipologia di intervento edilizio previsto	lp
	CS2	indicazioni normative per il recupero e la riqualificazione di un complesso immobiliare in area FA.T in prossimità del Filatoio Rosso di Caraglio	llp
	CS3	ridefinizione delle modalità di intervento su un corpo di fabbrica residenziale da rigenerare tramite opere articolate di ristrutturazione edilizia	lp
	CS5	riarticolazione del tipo di intervento ammesso su edificio preso Via Matteotti	llc
	CS6	introduzione della possibilità di demolizione di una superfetazione in relazione ad un edificio di via Roma, con eliminazione del precedente vincolo di allineamento	lp
tipo c, modifiche puntuali relative ad aree ad uso residenziale o produttivo	P2	trasformazione di porzione di area produttiva esistente, già edificata ad uso residenziale, con relativo accorpamento ad adiacente area residenziale esistente	lp
	P4.1 P4.2 P4.3	trasformazione di aree per servizi scolastici esistenti in aree ad uso residenziale, al fine di consentire l'utilizzazione una volta dismesse dall'attività in essere a seguito della costruzione e attivazione del nuovo complesso scolastico	lp
	P5	eliminazione di un'area per servizi, prevista ma non ancora attuata, per consentire una fedele ricostruzione del preesistente fabbricato, demolito abusivamente negli anni novanta	lp
	P8	incremento volumetrico di edificio residenziale esistente per recupero di sottotetto a fini abitativi	lp
	P11	introduzione della possibilità di chiusura di loggiato al primo piano di edificio di impianto storico, ristrutturato recentemente e trasformato in modo rilevante	lp
	P12	riperimetrazione di area residenziale ex artigianale, oggetto di piano di recupero, accorpando un piccolo edificio residenziale all'adiacente area residenziale	lp
	P13	accorpamento a nucleo frazionale adiacente di fabbricato già esistente attualmente in area agricola	lp
	P14	trasformazione di area destinata ad attività estrattiva ormai conclusa e ripristinata per il relativo reinserimento in area agricola	lp_llp
	P16	incremento dei parametri urbanistici applicabili ad una singola area produttiva al fine di poter ampliare l'attività stessa	lp
	P18	trasformazione di area destinata a servizi per verde pubblico e suo incorporamento in adiacente area residenziale	lp
	P19	riperimetrazione e articolazione in due parti separate di SUE in previsione, in accordo con le diverse proprietà coinvolte	lp
	P21	riclassificazione di parte di area residenziale esistente, trasformandola in area residenziale consolidata assoggettata a permesso di costruire convenzionato	lp
	P24	trasformazione di aree per servizi adiacenti accorpandole in unica area ad uso residenziale esistente, già parzialmente edificata	lp
	P25 P26	accorpamento a nucleo frazionale adiacente di due fabbricati rurali, già esistenti e trasformabili in residenza, attualmente in area agricola	lp
P27	accorpamento a nucleo frazionale adiacente di un fabbricato rurale accessorio, già esistente e trasformabile in residenza, attualmente in area agricola	lp	
P28	Stralcio di area residenziale di nuovo impianto e adiacente area per servizi (entrambe non attuate) con relativa retrocessione all'uso agricolo e lieve riduzione di adiacente area residenziale di nuovo impianto	lp	

Per quanto riguarda invece le modifiche che comportano stralci puntuali di previsioni vigenti non attuate, retrocedendo le aree potenzialmente edificabili a fini residenziali o produttivi all'uso agricolo attuale, come pure per quanto attiene alle altre modifiche frutto di recepimento di strumentazioni diverse, esse vengono per definizione ritenute compatibili con le condizioni di pericolosità del territorio.

4.4.2 PAER- Piano energetico ambientale regionale

Il Piano Energetico Ambientale Regionale (approvato con D.C.R. n. 351-3642 del 3 febbraio 2004) è un documento di programmazione che contiene indirizzi e obiettivi strategici in campo energetico e che specifica le conseguenti linee di intervento.

Esso costituisce il quadro di riferimento, sul territorio piemontese, per le iniziative riguardanti l'energia e rappresenta una fonte significativa e critica rispetto ai dati relativi ai consumi energetici; i dati (2001-04) sono molto approfonditi e disaggregati per temi, restando ovviamente a livello complessivo regionale, e rappresentano un utile elemento di confronto qualitativo ai fini della valutazione del bilancio di livello locale. Dal punto di vista delle interazioni della pianificazione locale gli obiettivi di interesse che rilevano sono di seguito riportati, tuttavia in termini puntuali, essi non hanno una diretta rilevanza rispetto alla Variante in quanto afferiscono a politiche di tipo generale legate ad una eventuale revisione complessiva dello strumento o a scelte relative a modalità gestionali delle reti dei servizi:

- sviluppo del ricorso alla produzione di energia dalle fonti rinnovabili, in un'ottica di diversificazione delle fonti e di riduzione delle emissioni di gas clima-alteranti,
- sviluppo della raccolta differenziata, del riciclaggio e riutilizzo dei rifiuti, con ricorso residuale alla termovalorizzazione dei rifiuti secondo le linee previste dal piano regionale dei rifiuti e dal d.lgs. 22/1997, nonché al recupero energetico dal biogas ai fini del conseguimento di un miglior bilancio ambientale,
- promozione dei comportamenti energeticamente efficienti attraverso il sostegno e l'incentivazione di progetti qualificanti volti al miglioramento dell'efficienza energetica negli edifici di proprietà regionale, provinciale e comunale.

Si può quindi ritenere in ragione della tipologia del Piano sovraordinato e della presente Variante che esso non presenti incompatibilità con la stessa.

4.4.3 PTA - Piano regionale di tutela delle acque

Il Piano di Tutela delle Acque (PTA) persegue la protezione e la valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee del nostro territorio nell'ottica dello sviluppo sostenibile della comunità e per il pieno raggiungimento degli obiettivi ambientali previsti dalla direttiva quadro acque 2000/60/CE. È, inoltre, strumento fondamentale per rafforzare la resilienza degli ambienti acquatici e degli ecosistemi connessi e per affrontare gli effetti dei cambiamenti climatici in atto

Esso è stato approvato inizialmente con la D.C.R. n. 117-10731 in data 13 marzo 2007, ma il 2 novembre 2021 ne è stato approvato il relativo aggiornamento con la D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano.

Il PTA è il documento di pianificazione regionale che individua le misure per raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale per corsi d'acqua, laghi e acque sotterranee, in risposta alle richieste della direttiva quadro acque (Dir. 2000/60/CE) e in attuazione della normativa nazionale di recepimento (D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale"). In particolare la Direttiva ambisce al raggiungimento del buono stato ecologico e chimico di tutte le acque, superficiali e sotterranee, all'interno del territorio dell'Unione Europea.

Il PTA 2021 è l'aggiornamento del Piano del 2007, la cui revisione è stata effettuata con l'esigenza di adeguare formalmente e temporalmente l'impianto della strategia regionale di salvaguardia e gestione delle acque piemontesi alle corpose e significative evoluzioni normative – in primis comunitarie - intervenute negli anni e allineare i contenuti e la struttura della piano di livello regionale con le indicazioni normative introdotte dalla direttiva quadro acque per l'elaborazione del piano di gestione distrettuale delle acque. Il PTA 2021, infatti, ha acquisito anche il ruolo di integrare e specificare a scala regionale gli indirizzi ed i contenuti del Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po, che affronta i problemi di gestione delle acque a livello sovra regionale, cioè con riferimento all'intero bacino padano.

Il Piano non presenta interazioni dirette con la presente Variante e pertanto non emergono incompatibilità con la stessa..

4.4.4 Piano d'ambito – autorità d'ambito ATO 4 Cuneo

"Indagini e studi finalizzati alla predisposizione dei programmi di intervento e dei relativi piani finanziari per l'ammodernamento degli impianti e delle reti dei servizi idrici di acquedotto, fognatura e depurazione dei Comuni appartenenti all'Ambito territoriale ottimale n. 4 – Torino" Revisione del Piano d'ambito 2008-23. Il Piano d'ambito definisce in termini di programmazione economica gli interventi nell'area cuneese sulle reti fognarie e dei servizi idrici.

Il sistema idrico integrato è gestito per Caraglio dalla Acda (Cuneo- l'Azienda Cuneese Dell'Acqua S.p.A). .

Il Piano non presenta interazioni dirette con la presente Variante. Le indicazioni relative agli allacci di rete fanno riferimento al successivo capitolo.

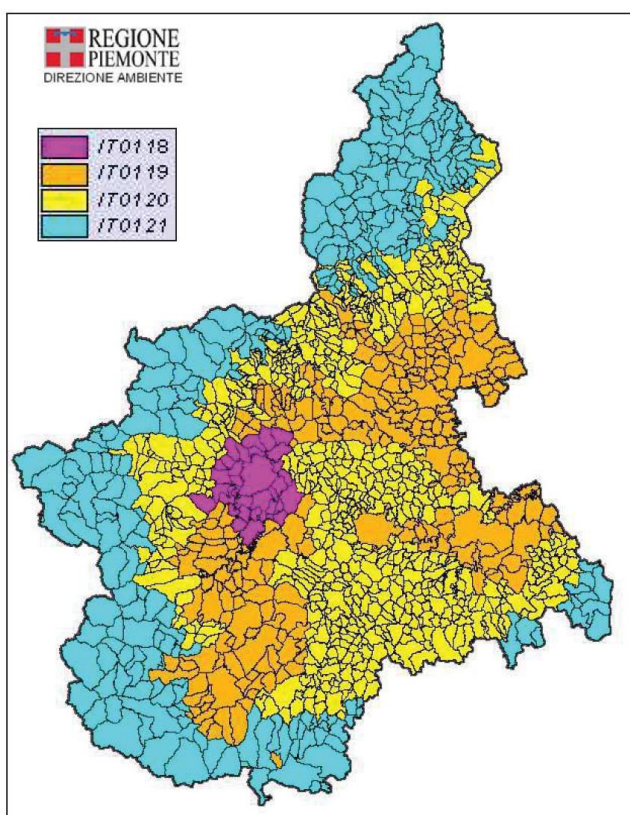
4.4.5 Piano Regionale per il Risanamento e la Tutela della qualità dell'aria e Piano Provinciale d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria

Gli strumenti sovraordinati di raffronto sono il Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria (2003 con aggiornamento 2007) e Piano provinciale d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria; approvato con DCP 7 marzo 2005, n. 6, e quindi modifica del febbraio 2007. Nel 2014 è stata aggiornata la zonizzazione e classificazione del territorio regionale (Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2014, n. 41-855 Aggiornamento della zonizzazione del territorio regionale piemontese relativa alla qualità dell'aria ambiente e individuazione degli strumenti utili alla sua valutazione) ed è attualmente in fase di revisione il Piano regionale nel suo complesso (DGR 23 giugno 2015, n. 38-1624 Approvazione del documento di specificazione dei contenuti del nuovo Piano Regionale di Qualità dell'Aria,).

Per quanto riguarda il set di obiettivi si è quindi ritenuto opportuno fare riferimento a quelli individuati nel documento più recente seppure ancora in itinere, di cui alla DGR 23 giugno 2015, n. 38-1624.

<i>obiettivi generali del pqa</i>	<i>obiettivi specifici del pqa</i>
Rientro nei limiti per gli inquinanti oggetto di superamenti	Riduzione delle emissioni primarie di PM10
	Riduzione delle emissioni primarie di PM2.5
	Riduzione delle emissioni secondarie di PM10
	Riduzione delle emissioni secondarie di PM2.5
	Riduzione delle emissioni primarie di NO2
	Riduzione delle emissioni di inquinanti che concorrono alla formazione di O3
	Riduzione delle emissioni di inquinanti di IPA e BAP
Preservare le aree entro i limiti da superamenti	Stabilizzazione/mantenimento delle emissioni di tutti gli inquinanti (PM10,PM2.5, NO2, O3, SO2, CO, benzene, piombo, arsenico, cadmio e nichel, IPA, BAP)

Le zone a rischio di episodi acuti di inquinamento atmosferico (definiti come i territori comunali nei quali uno o più inquinanti comportino il rischio di superamento dei valori limite e delle soglie d'allarme) sono denominate, all'interno del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria, ZONA A.



A lato -Articolazione per zone regionale

La zona "Pianura" è stata delimitata in relazione agli obiettivi di protezione per la salute umana per i seguenti inquinanti: NO2, SO2, C6H6, CO, PM10, PM2,5, Pb, As, Cd, Ni, B(a)P. Dall'analisi dei dati è emersa la seguente situazione in riferimento alle soglie di valutazione superiore ed inferiore.

La nuova articolazione definita nel 2014 del Piano regionale vede Caraglio ricadente nella zona di 'pianura' IT0119, delimitata in relazione agli obiettivi di protezione per la salute umana per i seguenti inquinanti: NO2, SO2, C6H6, CO, PM10, PM2,5, Pb, As, Cd, Ni, B(a)P. La zona si caratterizza per la presenza di livelli sopra la soglia di valutazione superiore per i seguenti inquinanti: NO2, PM10, PM2,5 e B(a)P. Il benzene e il biossido di zolfo si posizionano tra la soglia di valutazione inferiore e superiore. Il resto degli inquinanti sono sotto la soglia di valutazione inferiore

Resta operativo il Piano provinciale d'Azione per la riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme in materia di qualità dell'aria; approvato con DCP 7 marzo 2005, n. 6, che prevede prioritariamente azioni per i comuni delle zone di Piano, Caraglio non rientra tra i comuni delle zone di Piano.

Rispetto alla presente Variante di Piano non si profilano quindi ricadute specifiche.

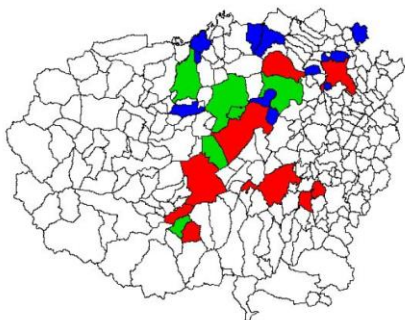
Nel 2007 è stato approvato inoltre lo *Stralcio di piano per il riscaldamento e il condizionamento, aggiornato nel 2009 con DGR n. 46-11968¹* e integrato con le disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia previste dalla l.r. 13/2007, al fine di contribuire alla riduzione del rischio di superamento dei valori limite e delle soglie di allarme nelle definite quali Zone di Piano. Caraglio non ricade in zona di Piano bensì in zona di mantenimento.

Gli obiettivi di fondo del Piano sono in generale:

¹ Il Piano è stato in seguito modificato con la D.G.R. n. 18-2509 del 3 agosto 2011, la D.G.R. n. 85-3795 del 27 aprile 2012, la D.G.R. n. 16-4488 del 6 agosto 2012, la D.G.R. 2 Agosto 2013, n. 78-6280, la D.G.R. 41-231 del 4 agosto 2014, la D.G.R. n. 60-871 del 29 dicembre 2014 e la D.G.R. n. 29-3386 del 30/5/2016

- a. migliorare l'efficienza energetica complessiva del sistema edificio-impianto, dei generatori di calore, dei sistemi distributivi e di regolazione.

COMUNI RIENTRANTI IN ZONA DI PIANO PER LA QUALITA' DELL'ARIA



ZONA 1:

ALBA
BORGO SAN DALMAZZO
BRA
CUNEO
FOSSANO
LESEGNÒ
MONDOVI
ROBILANTE
SAN MICHELE MONDOVI

ZONA 3p:

CARAMAGNA PIEMONTE
CERVERE
GOVONE
GRINZANE CAVOUR
GUARENÈ
MORETTA
PIOBESI D'ALBA
SALMOUR
SANTA VITTORIA D'ALBA
SOMMARIVA DEL BOSCO
TORRE SAN GIORGIO
VERZUOLO

CENTALLO
ROCCAIONE
SALUZZO
SAVIGLIANO
CHERASCO
GENOLA

(Comuni aggiunti su proposta della Provincia)

- b. favorire l'utilizzo di tecnologie innovative per incrementare l'efficienza energetica e migliorare le prestazioni emissive dei generatori di calore.
c. favorire l'utilizzo di combustibili a basso impatto ambientale e l'uso di fonti energetiche rinnovabili.
d. favorire l'adozione da parte del cittadino-consumatore di comportamenti atti a ridurre i consumi energetici e le emissioni derivanti dai sistemi di riscaldamento e di condizionamento

Il Piano del 2007 prevede delle prescrizioni e degli indirizzi che, in tutti i comuni assegnati alle zone di piano ma anche alle zone di mantenimento, si applicano, tenuto conto di quanto previsto dalla legislazione in materia di rendimento energetico nell'edilizia, per gli edifici di nuova costruzione e alle parti di edificio realizzate in seguito ad interventi di ristrutturazione edilizia nonché agli edifici esistenti

La Variante non modifica l'assetto delle previsioni vigenti se non con alcuni perfezionamenti; si fa quindi riferimento alle norme del PRG vigente ed alle misure in esso previste a livello edilizio ai fini della compatibilità ambientale degli

interventi sia per singole aree di piano che di tipo generale.

In conclusione: con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, la presente Variante Strutturale è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attua le previsioni, confermando che gli effetti prodotti non rilevano.

5. IL BILANCIO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA E DEI SERVIZI

5.1 La capacità insediativa

Il bilancio della capacità insediativa teorica quindi quello dei servizi viene effettuato con riferimento ai dati delle precedenti varianti urbanistiche a cui il PRG intercorse.

Riferendosi al precedente cap. 2.1 – “Situazione urbanistica comunale”, il bilancio della **capacità insediativa residenziale** viene sviluppato a partire dalla Variante Generale approvata nel 2009, per poi proseguire con le 11 Varianti parziali che si sono succedute dal 2010 e fino al 2019; in particolare:

- il Comune di Caraglio risulta dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con la Delibera di Giunta Regionale n.68-34760 in data 23.01.1990, che nel corso degli anni successivi è stato assoggettato a diverse varianti: due Varianti con approvazione regionale (DGR n. 21-15295 del 16.12.1996 e DGR n. 15-26974 del 01.04.1999), quattro Varianti parziali, una Variante non variante (LR56/77 art 17 c.12), tre Varianti strutturali (DGR n. 9-6439 del 01.07.2002, DGR n. 14-12873 del 28.06.2004 e DGR n. 14-13348 del 13.09.2004), oltre ancora una Variante semplificata ed un'ulteriore Variante parziale;
- la successiva Variante Strutturale Generale approvata con DGR n. 31-12745 del 07.12.2009, a valle delle osservazioni e dei rilievi espressi dalla Regione Piemonte nonché utilizzando il criterio sintetico di cui all'art.20 c.2 della L.R. 56/77 ed applicando l'indice volumetrico di 90 mc/ab, aveva determinato una capacità insediativa residenziale totale pari a **13.188 abitanti teorici** ed una dotazione di aree per servizi pubblici ad uso residenziale (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde-gioco-sport e parcheggi) pari complessivamente a **330.043 mq** (rispetto ad un fabbisogno minimo calcolato di 329.700 mq), con un'incidenza corrispondente a **25,03 mq/ab**, oltre a **53.386 mq di servizi generali** che portavano la dotazione complessiva di aree per servizi ex art.21 della LR 56/77 pari a **383.429 mq**, con un'incidenza globale corrispondente a **29,07 mq/ab**;
- la Variante Parziale n.1, approvata con DCC n. 69 del 29.11.2010, avendo effettuato una verifica puntuale su tutte le aree a servizi esistenti e previste dal PRG vigente (esito della precedente Variante Strutturale Generale), dichiarava innanzi tutto la necessità di correggere alcuni errori materiali precedenti rideterminando la dotazione di aree per servizi pubblici della precedente Variante Strutturale Generale come pari a **344.448 mq**, con un'incidenza corrispondente a **26,14 mq/ab**; inoltre la Variante parziale n.1 ha introdotto la previsione di ridurre sia gli spazi pubblici, sia la capacità insediativa residenziale totale (**-13 unità**), aggiornando di conseguenza la capacità insediativa residenziale totale pari a **13.175 abitanti teorici**; da tali dati ne è derivato che le successive Varianti parziali abbiano applicato, in aumento o in diminuzione, il valore di $(0,5 \times 13.175) = 6.588$ mq.
- la Variante Parziale n.2, approvata con DCC n. 14 del 14.03.2011, riguardava solamente la modifica del tracciato di una infrastruttura stradale (SP22 – Variante di Caraglio) senza incidere in alcun modo sulla capacità insediativa e sulla dotazione di aree per servizi pregresse;
- la Variante Parziale n.3, approvata con DCC n. 52 del 18.10.2012, riguardava unicamente l'assetto normativo di alcune aree a destinazione produttiva e la relativa dotazione di aree per servizi pubblici senza incidere in alcun modo sulla capacità insediativa e sulla dotazione di aree per servizi pregresse;
- la Variante Parziale n.4, approvata con DCC n. 44 del 27.09.2012, apportava alcune modifiche normative e relativamente ad alcune aree, sia a destinazione residenziale, sia per servizi, sia a destinazione produttiva; le modifiche non hanno inciso sulla Capacità insediativa.

Le Varianti dalla 5 alla 11 hanno operato le modifiche specifiche nel rispetto dell'art 17 c.5, senza modificare la capacità insediativa e incidendo in modo marginale sui servizi.

Per quanto riguarda la stima della CIT, in analogia con il PRG vigente, si è applicato il parametro dei 90 mc/ab, come già operato nella Variante 2009.

Di conseguenza, il bilancio del volume residenziale massimo generabile dalle aree oggetto di modifica (comprendendo sia gli stralci, sia le nuove edificazioni previste) e la corrispondente capacità insediativa teorica sviluppabile risultano essere pari complessivamente a 17.137 mc, equivalenti a 190 abitanti teorici.

La tabella allegata di seguito visualizza i dati parziali, in aumento o in riduzione, correlati a ciascuna area oggetto di modifica incidenti su tali parametri, rivista rispetto alla Proposta tecnica di Progetto Preliminare in ragione del recepimento dei pareri ed osservazioni pervenute. Nello specifico vengono perfezionati i valori della modifica **C4 in riduzione**, viene **stralciata la modifica P17**, viene **ridotta la modifica P28**.

Al valore complessivo viene aggiunto, come riscontrabile in tabella alla voce 'perequazione', il riconteggio delle aree SPI¹, ovvero le aree a servizi soggette all'applicazione del meccanismo perequativo di cui all'art 29 delle NTA, ovvero le zone 05SPI02, 06SPI01, 08SPI01, 09SPI01, 05SPI01, 04SPI01, 04SPI02, 04SPI02. Esse assommano a 12640 mq complessivi sviluppando, in base all'indice perequativo attribuito, una volumetria pari a 650 mc quindi 7 abitanti teorici.

Aree oggetto di modifica	Volume edificabile	Abitanti teorici
a fini residenziali	(mc)	(n)
modifica C4	3.276	36
modifica P4.1	20.000	222
modifica P4.2	2.000	22
modifica P4.3	1.450	16
modifica P13	670	7
modifica P21	1.180	13
modifica P25/26	1.000	11
modifica P27	700	8
modifica P28	-2.946	-33
modifica S2	-9.393	-104
modifica S3	-780	-9
modifica R8	720	8
perequazione	650	7
TOTALE	18.527	206

Nello specifico, il valore complessivo degli abitanti teorici risulta così composto:

CIT vigente	13.175 ab
CIT variante	13.381 ab
variazione +206 ab. di cui:	
- confermati e rivisti (C4)	36
- da recupero (P4.1/2/3, P21)	281
- da nuove aree (P27/25/26/perequazione)	34
- stralciati o ridotti (P28/S2/S3)	-146
totale	206

La CIT della presente Variante strutturale determina dunque un incremento di 20 unità, il che porta ad un totale pari a 13.381 abitanti teorici rispetto ai precedenti 13.175 della Variante generale 2009 (come rivista dalla Variante parziale 1 del 2010).

Emerge dalla lettura della tabella come gli stralci (-139 ab) coprano le modeste addizioni (36 +34 ab) mentre il valore che determina l'effettiva modifica della CIT sia dato esclusivamente dal recupero operato mediante la valorizzazione degli ex edifici scolastici, operazione connessa all'intervento di riassetto del sistema dei servizi per l'istruzione, attualmente in corso di realizzazione con il nuovo plesso integrato.

Il bilancio viene quindi proposto come segue:

¹ Le zone SPI esistono da sempre nel Piano (sigla vecchia SIP), pur senza averne al momento un riscontro territoriale e/o di stima della CIT. Non si è quindi introdotta una nuova categoria normativa.

Bilancio da PRG 1990 a Variante Generale 2009	ab teorici
CIT totale ante variante 2009	10.552
Abitanti insediabili nelle aree della Variante 2009	2.636
CIT totale da Variante 2009	13.188
Abitanti insediabili nelle aree della Variante Parziale 1 del 2010	-13
CIT totale da Variante Parziale 1 del 2010	13.175
Ipotesi abitanti insediabili nelle aree della Variante Strutturale 1	206
CIT totale Variante Strutturale 1	

Trattandosi di una Variante strutturale di tipo puntuale (ovverosia non di tipo generale), la stima della capacità insediativa viene quindi riferita nella formulazione al dato di partenza del PRG vigente ovvero la Variante Generale 2009 (come rivisto dalla Variante Parziale 1 del 2010).

La popolazione residente, dal 2009 ad oggi, risulta essere abbastanza stazionaria, con lievi oscillazioni che non hanno mai superato il valore di $-/+0,8\%$, mentre in termini di Capacità insediativa teorica (CIT), come illustrato dalla tabella seguente, la popolazione prevista risulta variata complessivamente di circa il $1,36\%$, a fronte delle modifiche introdotte.

	Ab. insediabili (AI)	Pop. residente(2009 e 2021)	CIT - ab. teorici	% AI/pop. residente
PRG VIGENTE	6.396	6.779	13.175	94,35%
VARIANTE	6.626	6.755	13.381	98,09%
incrementi%	3,60%	-0,4%	1,56%	

Il dato relativo alla **capacità insediativa non residenziale** afferente le aree produttive (zone PE, PC, PN) tiene conto delle modifiche intercorse che progressivamente, come si è detto, hanno ridotto le aree produttive (stralci aree del PIP con precedenti varianti, stralci ulteriori con la presente variante in C4 e C3) ed hanno introdotto con la Variante struttura 1 l'ampliamento legato all'azienda Rotair (modifica C5). Il bilancio vede la seguente situazione:

	ST a destinazione produttiva PE,PC,PN, PR (mq)
PRG VIGENTE	603.929
VARIANTE	584.572
variazione su PRG vigente %	-3,21%
PRG VARIANTE GENERALE 2009	866.017
variazione su PRG 2009 %	-32,5%

Emergono dalla lettura dei dati alcune considerazioni di fondo:

- valgono, come si era accennato al capitolo 2, le riflessioni operate relativamente al dato sovradimensionato della CIT. Esso risulterebbe da aggiornare e rapportare ai due fattori citati, ovvero l'ormai consolidata attuazione del PRG vigente per le previsioni ante 2009 (PRG 1990) e l'applicazione di un diverso e più adeguato parametro volumetrico, pari a circa (130/135 mc/ab rispetto ai 90 mc/ab del PRG/1990). Occorre puntualizzare che si tratta di ragionamenti affrontabili solo da una Variante generale, che vengono in questa sede evocati esclusivamente ai fini di una più ragionevole interpretazione dei dati rappresentati dalle diverse tabelle che precedono,
- emerge inoltre che le dinamiche in corso da ormai diversi anni a livello di pianificazione comunale, siano orientate, nel quadro della PRG vigente, a rispondere alle reali esigenze della popolazione senza disattendere mai le scelte strutturali, ma operando progressivi aggiustamenti, quasi sempre in termini di riduzione. Solo negli ultimi 5/6 anni sono infatti stati stralciati due aree di espansione in zona nord-orientale zona v. Vecchia di Busca, mentre l'attenzione e l'operatività si è concentrata sulla vasta area prossima al centro (PEC Principia/Portarossa) nell'ottica di una razionalizzazione e di un compattamento dello sviluppo urbano. Certamente si è trattato di una scelta complessa e rilevante, ancorché prevista dallo strumento vigente, supportata da uno spostamento del baricentro dei servizi verso sud, con la creazione del nuovo plesso scolastico reso possibile dallo sviluppo della citata area,
- emerge altresì una maggiore richiesta di recupero dell'esistente in centro storico, come dimostrano le modifiche stesse operate dalla Variante, affiancate ad un'attività intensa da parte del comune nel riorganizzare gli spazi scolastici dismessi. Si apre cioè una stagione volta chiaramente alla riqualificazione dell'esistente, di cui l'aumento della CIT della Variante è la dimostrazione con un aumento di 273 ab nel recupero e di soli 34 ab nel nuovo, eccezion fatta per le aree confermate.

5.2 Il bilancio dei servizi art.21 e 22 LR56/77

In modo analogo a quanto affermato per il bilancio della capacità insediativa teorica si opera per il bilancio dei servizi, di cui si è già dato atto al precedente capitolo 2.1.2.

Le modifiche introdotte dalla Variante vengono ricondotte al bilancio complessivo degli standard ex art. 21 e 22 della L.R. 56/77, tenendo conto sia della Variante generale 2009 sia delle Varianti parziali intercorse, dalla VP1 alla VP 11.

La tabella seguente, nei campi evidenziati in colore grigio, illustra i dati relativi a:

- il rapporto tra la dotazione di servizi esistente e la popolazione residente attuale (al 31-12-2021),
 - il bilancio dei servizi (esistenti e in progetto) alla luce della Variante generale del 2009,
 - il bilancio dei servizi nella situazione “ante Variante Strutturale 2021 (VS1)”, cioè comprensiva delle diverse Varianti di PRG intercorse tra il 2009-2021,
 - il bilancio dei servizi aggiornato a fronte della Variante Strutturale 2021 (VS1),
- confrontati rispetto ai fabbisogni previsti, ai deficit/surplus esistenti, alla dotazione pro-capite degli standard richiesti per legge (SI=5 mq/ab, SC=5 mq/ab, SV=12,5 mq/ab, SP=2,5 mq/ab).

Sempre con riferimento alla seguente tabella, si fa presente che, nell'ambito della riga denominata “*modifiche dalla VP1-VP11*” sono comprese tutte le modifiche e i perfezionamenti intercorsi a fronte delle diverse varianti parziali, nonché per provvedere all'eliminazione di alcuni errori materiali che inevitabilmente accadono su un periodo così lungo e su un numero così rilevante di Varianti, e che non hanno però mai inciso sui parametri di fondo del PRG.

Di questi perfezionamenti di seguito vengono richiamate le principali motivazioni:

- recepire le correzioni introdotte su tutte le aree per servizi a fronte delle correzioni dichiarate nell'ambito della VP1;
- recepire le varie modifiche introdotte nell'ambito delle singole varianti parziali intercorse, tutte avvenute sempre nel rispetto dei limiti dell'art 17 c.5;
- introdurre nel conteggio dei “*servizi di interesse comune*” l'area relativa al cimitero principale precedentemente omessa, ma classificata come tale dal PRG vigente;
- aggiornare il conteggio delle aree per “*servizi per l'istruzione*” eliminando le “*aree per servizi in perequazione*” ad esse associate per errore nell'ambito della VP1.

Il recepimento di tali modifiche, e la correzione degli errori materiali non rilevanti emersi, ha consentito quindi di definire la situazione dei servizi a monte della presente Variante strutturale (cioè “ante VS1”).

	AREE A SERVIZI EX ART 21 DELLA L.R. 56/77										mq/ab	
	istruzione		interesse comune		verde		parcheggi		totale	dotazione totale PRG		
	esistenti	progetto	esistenti	progetto	esistenti	progetto	esistenti	progetto				
esistenti al nov 2023	32234		80867		192535		35908		341544		50,56	(*1)
fabbisogno al 2009 su CIT VG	65940		65940		164850		32970		329700		25,00	
deficit al 2009	-33706		14927		27685		2938		11844		25,90	
totale PRG rispetto alla Variante Generale 2009	32234	11164	80867	3958	192535	57238	35908	21763	435667	435667	33,04	(*2)
<i>modifiche dalla VP1-VP11</i>	-8416		16990		-4971		3669		7272			
totale PRG ante VS1	34982		101815		244802		61340		442939	442939	33,62	(*3)
	32234	0	80867	7.275	192535	48312	35908	16510				
totale PRG Variante VS1	32234		88142		240847		52418		413641	413641	30,91	(*4)
fabbisogno VS1	66904		66904		167260		33452		334519		25,00	

CIT 2009 - VG	13188
CIT 2010 - VP1	13175
CIT VS1	13381

dotazione per la popolazione residente al 2021 (dato utilizzato per valutazioni (*1) variante . 6747 ab al 2022 dato provvisorio)	6755
(*2) standard rispetto alla CIT della Variante Generale _ 2009	13188
(*3) standard rispetto alla CIT della Variante VP1 _ 2010	13175
(*4) standard rispetto alla CIT della Variante VS1	13381

La dotazione complessiva ante Variante, rispetto alla CIT di 13.175 abitanti previsti dal vigente PRG (così determinati dalla VP1 del 2010), prefigurava una dotazione per abitante teorico pari a 25,60 mq/ab.

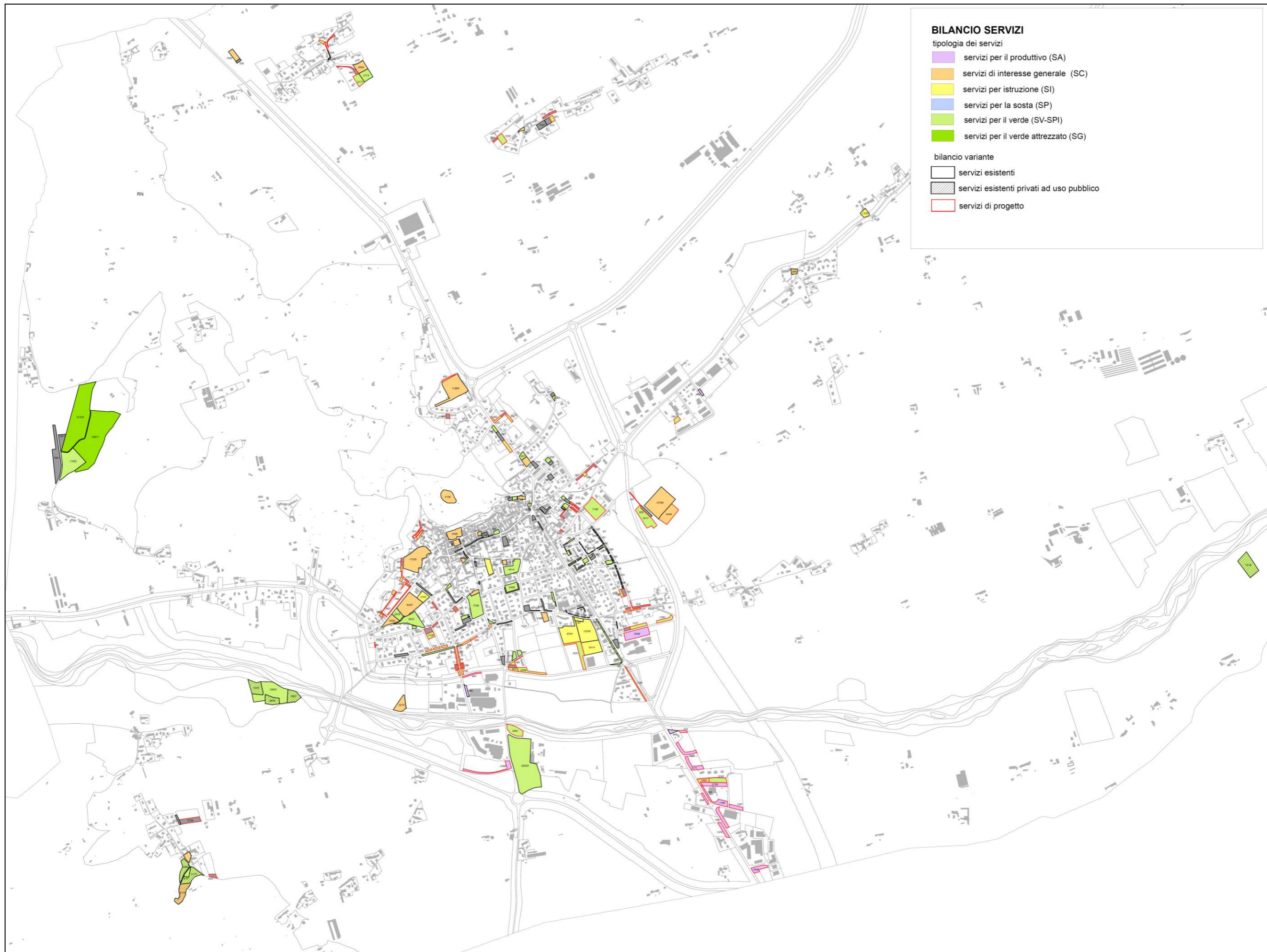
Con la presente Variante/VS1 tale previsione migliora in modo non significativo, con una dotazione complessiva di aree per servizi, rispetto alla nuova CIT di 13.354 abitanti, pari a 30,97 mq/ab, valore

superiore alla soglia minima di legge (25,00 mq/ab), per quanto con un deficit puntuale nella dotazione di servizi per l'istruzione, come spesso accade.

La dotazione di cui alla PTPP, è stata complessivamente rivista nel dettaglio in sede di Progetto Preliminare in relazione alle osservazioni degli enti, ed è stata verificata sia rispetto alle consistenze effettive (misurazioni a partire dai dati geo-riferiti su base catastale) che alle proprietà pubbliche come anche per le quote di servizi privati.

Ne sono emerse le seguenti precisazioni:

- la dotazione complessiva dei servizi esistenti è ampiamente adeguata rispetto alla popolazione attualmente presente che era al 2021 pari a 6755 ab (dato su cui si sono operati conteggi e verifiche) ed è attualmente scesa a 6747 ab (dato provvisorio al 2022). Il dato, come si vede in tabella, presenterebbe dei deficit molto contenuti anche rispetto alla popolazione prevista dal PRG al 2009 (Variante Generale), riuscendo quindi a coprire gli effettivi aumenti della popolazione che parte dai 6755 abitanti attuali;
- le dotazioni per l'istruzione sono solo apparentemente deficitarie e sono state valutate considerando il progetto concluso del nuovo plesso (attualmente in fase di cantiere) che garantirà un servizio completamente rinnovato e adeguato tipologicamente e tecnicamente per tutte le scuole dell'obbligo, a



- prescindere dal rispetto del dato esclusivamente quantitativo dello standard, fornendo alla comunità una struttura aggregata in prossimità del centro, localizzata in un sito agevolmente raggiungibile a piedi o in auto, con spazi a parcheggio e ampi spazi a verde, connesso ad aree a verde integrative. Il dato dell'istruzione viene in ogni caso ampiamente compensato dalla dotazione di aree per servizi di interesse comune, per verde/gioco/sport e per parcheggi, che a loro volta riequilibrano i rispettivi deficit precedenti (evidenziati in colore rosso nella tabella);
- la dotazione per il verde assorbe oltre quanto già realizzato o previsto, anche il servizio della Polveriera (Bioparco), da sempre escluso dai conteggi, ma ad oggi effettivamente operante, tutto di proprietà pubblica, dotato dei necessari sistemi di accesso e sosta, e disponibile per la comunità in modo permanente con ampi spazi a verde, aree attrezzate per il gioco e le attività outdoor sia estive che invernali;
- la stessa dotazione verde e sport assorbe una quota di servizi privati (nei limiti dei 7 mq/ab ed in specifico in misura di 29.480 mq ovvero pari a 2,2 mq/ab rispetto alla CIT) considerando tre servizi per le attività sportive e collettive:
 - l'attività del *motocross*, aperta all'uso pubblico regolamentato, in larga misura di proprietà pubblica (12600 mq sui 23400 totali), da sempre presente ed operativa sul territorio comunale,
 - l'area per l'*aeromodellismo* di proprietà privata lungo il t. Grana, in sponda dx;
 - l'area di Vallera a valle del Santuario in uso pubblico per attività outdoor e per manifestazioni/ricorrenze.

Il bilancio sia del verde che complessivo è comunque verificato anche a prescindere dalla due attività citate.

Per una quota marginale dei servizi ad oggi non attuati viene prevista l'applicazione del meccanismo perequativo interessando poco più di 12000 mq (le aree coinvolte sono le seguenti: 05SPI02vs1, 06SPI01 vs1, 08SPI01 vs1, 09SPI01 vs1, 05SPI01 vs1, 04SPI01 vs1, 04SPI02 vs1, vedi anche capitolo 5.6 a seguire) che corrispondono a tasselli diffusi e che servono a completare il disegno del Piano.

L'immagine della pagina precedente visualizza l'insieme dei servizi esistenti e di progetto della Variante, articolati per tipologie (mediante i colori) riportando la dimensione territoriale alla base delle verifiche operate.

Si può dunque affermare che l'aspetto significativo della Variante non riguardi tanto la modifica del bilancio complessivo, quanto soprattutto la tipologia delle modifiche introdotte che permettono una migliore distribuzione delle dotazioni nei diversi servizi.

Inoltre si può notare come la dotazione di aree per servizi esistenti risulti decisamente abbondante rispetto alla popolazione effettivamente residente al 31-12-2022 (valutata su 6755 ab) con un valore pari ad oltre 50 mq/ab.

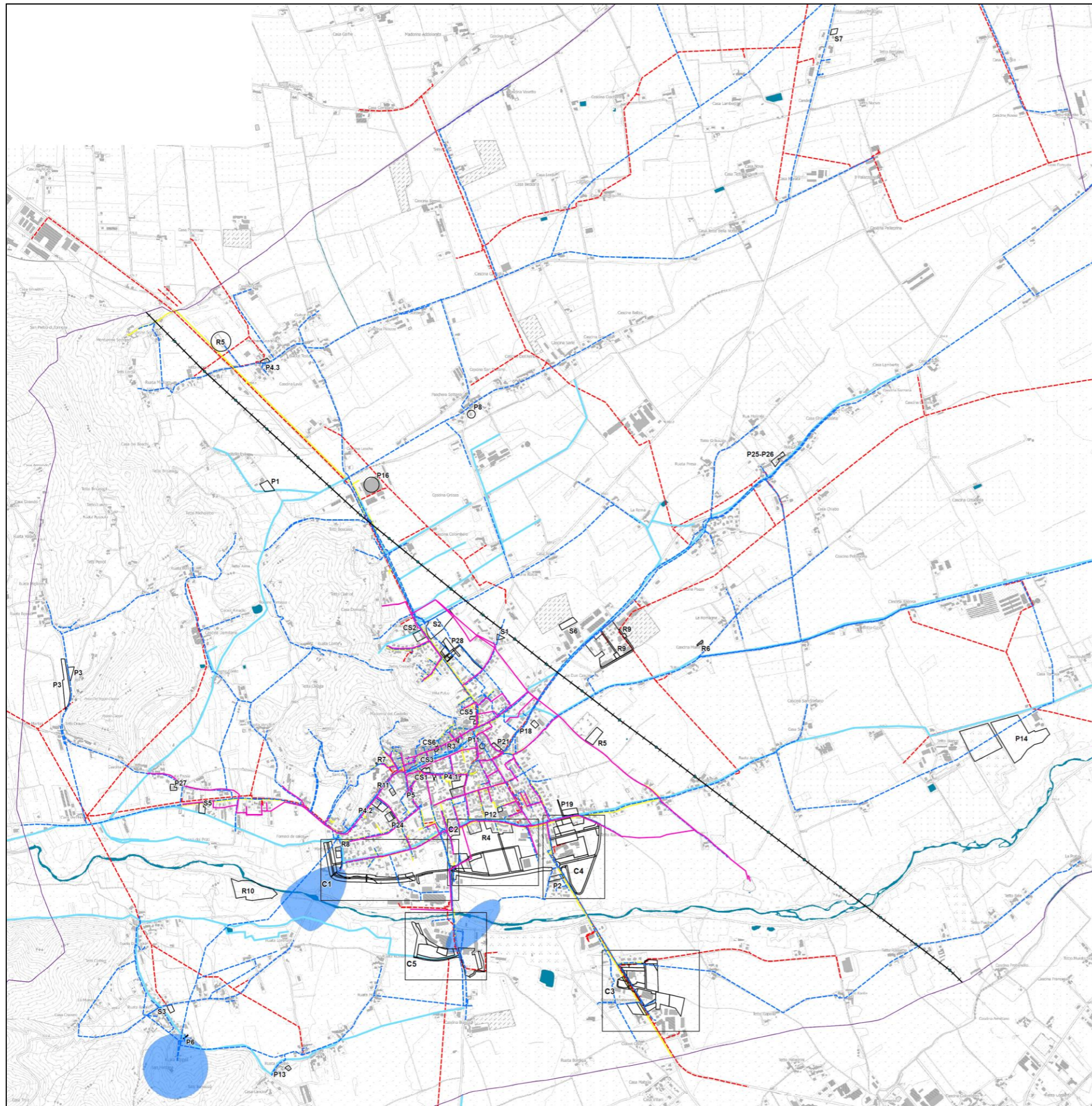
Per quanto riguarda invece il bilancio dei servizi ex art. 22 della L.R. 56/77, non sono state apportate modifiche rispetto al PRG in vigore e pertanto la situazione rimane quella descritta al precedente capitolo 2.2.2.

5.3 Verifica relativa alle urbanizzazioni primarie esistenti nelle aree oggetto di variante

Gli elaborati della variante strutturale, ai sensi dell'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., utilizzano la tav. n. 11 Assetto generale – Stato di Fatto Urbanizzazioni (scala: 2.000) del PRG vigente. La tavola è stata aggiornata in modo puntuale per la presente Variante inserendo le modifiche proposte dalla Variante e verificandone la dotazione infrastrutturale.



tav 11 PRG vigente



reti infrastrutturali di servizio all'insediamento

- Fognatura
- - - Acquedotto
- gas
- - - Illuminazione
- pozzi e relative aree di rispetto

reti infrastrutturali di servizio all'agricoltura

- rete dei canali irrigui

P1,2..

CS1,2..

S1,2..

R1,2..

C1,2..

□ modifiche della variante

▣ riquadri modifiche complesse della variante

Reti infrastrutturali e reti irrigue (elaborazione da dati comunali e dati SIBI Regione Piemonte). con indicazione delle aree di Variante, di nuova previsione (in rosso) di modifica (in blu) di stralcio (in verde)

5.4 Verifica consumo di suolo: misure di mitigazione e compensazione

Il consumo di suolo urbanizzato per il comune di Caraglio, secondo i dati della Regione Piemonte², è di 305 ha, circa il 7,33% della superficie territoriale comunale (pari a 4.168 ha).

Le previsioni della Variante incidono sul consumo esclusivamente per le nuove aree inserite dalla Variante, trattandosi negli altri casi di marginali modifiche ad aree già previste ed in parte in attuazione, oppure di stralci di previsioni.

La varianti precedenti alla VS1 hanno visto i seguenti andamenti: le varianti VP 1, VP2, VP3, VP4, VP5 e VP6 hanno determinato nell'insieme un decremento di consumo di suolo previsto di ha. 0,4 mentre con le VP7, VP8, VP9 e VP10 è stato determinato un aumento complessivo di 4,21 ha, infine con la VP11 è stata aggiunta una quota ulteriore di 1,88 ha, il che porta ad un totale complessivo di suolo consumato ante VS1, nel periodo di validità del Piano, pari a 6,09 ha, con un'incidenza totale di incremento di CSU rispetto a quanto stimato per Caraglio dalla Regione Piemonte nel 2015 (su dati 2013) pari al +1,99%. Consumi di suolo intervenuti sui quinquenni precedenti al presente (dal 2011 a 2021).

La Variante strutturale VS1 prevede come nuove aree o come ampliamento di aree già previste (modifiche di cui alle schede C2, C3, C4, C5, P1, P6, P4.1, P4.2, P4.3, P5, P13, P18, P24, P25, P26, P27, R8) un ulteriore consumo di suolo pari a **5,22 ha (pari a +1,71% di incremento di CSU)**, composti a loro volta da :

- 2,93 ha di nuove previsioni ricadenti su area agricola (pari a +0,96% di incremento di CSU,
- 2,29 ha di previsioni ricadenti su aree a servizi o viabilità (pari a +0,75% di incremento di CSU).

Sul quinquennio in corso 2022/27 (il terzo a partire dal 2011) si produce quindi un consumo complessivo dell'1,7% inferiore al limite previsto del 3%

CONTEGGIO CONSUMO DI SUOLO ai sensi art 31 PTR e art 35 LR7/2022						
CSU	tipo area	(ha)	% di inc su CSU	totali (ha)	% inc. su CSU	art 31 PTR
aree che determinano consumo di suolo	aree di nuova previsione : su aree agricole	2,93	0,96%	5,22	1,71%	<3%
	aree di nuova previsione : su aree attualmente a servizi o a viabilità	2,29	0,75%			
aree che non determinano consumo di suolo	aree previste in Variante a servizi o a viabilità	18,96				
	aree previste dallo strumento urbanistico vigente non attuate e confermate dalla Variante	7,41	2,43%			

Alcune considerazioni si rendono necessarie comunque, oltre il rispetto del limite imposto dall'art 31 del PTR, per motivare ragioni e scelte della Variante:

- la presente Variante, riduce le previsioni in essere nella misura di 19,6 ha, che in rapporto al CSU considerato incidono in misura pari a -6,42%. Tale valore si deve sommare quantomeno al bilancio dell'ultima variante parziale (VP11) che ha visto una riduzione del CSU previsto nella misura del -5,25% rispetto al CSU complessivo, con uno stralcio di 16,0 ha legati al previgente PIP,
- si deve considerare inoltre che il dato del consumo di suolo effettivo, derivabile dalla carta di uso del suolo della Regione Piemonte al 2020 e dalla foto aeree, fornisce un valore complessivo di 388 ha di suolo consumato all'anno 2020, rispetto al quale l'incremento di CSU previsto dalla VS1 determina un'incidenza pari a +1,3% , quindi inferiore ove applicato al dato reale,
- un'ulteriore considerazione attiene alla valutazione del consumo di suolo in termini più rigorosamente ambientali, ovvero non calcolato in funzione del parametro dell'art 31, che, come definito dalla recente DGR e come da prassi precedente, valuta solo i consumi che eccedono quanto vigente alla data del luglio 2021. Tale ragionamento mette quindi in gioco anche le diverse aree che producono trasformazioni in quanto confermate dalla presente Variante da previsioni previgenti (introducendovi modifiche o perfezionamenti) e che assommano a 7,4 1ha (vedi tabella) . Per tali aree, riconoscibili in base al suffisso Vs1 nelle sigle sulle tavole di Piano, la Variante prevede misure di mitigazione e compensazione, come per le nuove previsioni. Tali misure vengono puntualmente definite nelle singole Schede Normative e nelle norme di attuazione.

² "Monitoraggio del Consumo di Suolo in Piemonte - 2015 (su dati 2013)"

SUOLO URBANIZZATO ED INFRASTRUTTURATO						
ST (ha)	4168					
	1 dato Regione 2008 (ha)	2 dato Regione 2013 (ha)	3 dato Regione 2021 (ha)	4 dato rilevazione 2020 (ha)	differenza al 2021 (2/4)	differenza dati regionali 2013-2021
Csu	270	305	311	388	24,8%	2,0%
Csi	65	55	60	74		
Csu+Csi	335	360	371	463	24,7%	
Csr	27	51	57	56		
Csc	362	411	428	519		
consumo massimo art 31 PTR (3%)		9,15				
		% inc su CSU 2013 (ha)				
aree di nuova previsione	5,22	1,7%				
aree in fase di attuazione su previsioni vigenti	4,18	1,4%				
previsioni confermate dalla Variante	7,41	2,4%				
previsioni a servizi o viabilità	6,11	2,0%				
modifiche a servizi senza consumo di suolo	12,85	4,2%				
previsioni stralciate	19,59	6,42%				

L'immagine della pagina seguente (riduzione della tavola A2 fuori testo in scala 1:10.000) riporta il consumo di suolo riferito previsto dalla Variante ai sensi dell'applicazione dell'art 31 in base alla metodologia definita dalla Deliberazione della Giunta Regionale 4 aprile 2023, n. 2-6683 rappresentandolo sia in appoggio sulla zonizzazione della presente Variante che sulla zonizzazione relativa al Piano vigente al 2011 (Variante Strutturale Generale approvata con DGR 31-12745 del 07.12.2009).

Misure di compensazione

In funzione a quanto emerso dal consumo di suolo la Variante ha quindi affrontato il tema delle misure di compensazioni da applicare agli interventi previsti dalla Variante.

Le aree da compensare in termini di superfici territoriali coinvolte assommano alle aree di nuova previsione (5,22 ha) ed alle aree delle previsioni confermate dalla Variante (7,41 ha) escludendo quanto sta già andando in attuazione, per un totale di 12,6 ha circa.

Al fine di poter rendere possibile la compensazione degli interventi la Variante introduce puntualmente per ogni area oggetto di modifica (esclusivamente per quelle della presente Variante non potendo la norma essere retroattiva) le misure di compensazione, come individuate in sede di Verifica di assoggettabilità alla VAS. Tali aree vengono quindi disciplinate in modo complessivo mediante una specifica modifica all'art 45-*Compatibilità di Carattere Ambientale degli interventi. del Piano*, in vigore e volto al miglioramento della sostenibilità degli interventi.

Viene quindi introdotto il comma 3 che permette individuazione delle 'aree di reperimento per le compensazioni' di tipo ambientale, localizzate all'interno delle aree demaniali del t. Grana, e nella zona della ex-Polveriera nell'ambito delle quali potranno essere reperite le necessarie superfici per garantire le compensazioni relative ai nuovi interventi, ove specificamente richieste dalle schede normative e/o dalle presenti norme o definite dall'Amministrazione in sede convenzionale.

Tale reperimento comporta sempre una specifica valutazione da parte di esperto di settore nell'ambito della procedura autorizzativa e la valutazione contestuale da parte sia dell'Amministrazione, che dell'ente gestore dell'asta fluviale ove coinvolto.

Le modalità applicative delle compensazioni ambientali dovranno essere gestite mediante l'apposito 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', la cui redazione ed approvazione farà seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale 1/2022.

Per quanto riguarda la predisposizione del Regolamento la Variante ha recepito i pareri, osservazioni e suggerimenti degli enti con competenze ambientali (ella fattispecie Organo tecnico Regionale ed Arpa) e precisando che:

- in ragione dell'assenza di aree da desigillare sul territorio comunale, le misure di compensazione saranno volte **a compensare la perdita del suolo agricolo e/o di naturalità mediante la formazione di nuovi habitat** che corrispondano ad un incremento di naturalità uguale o superiore

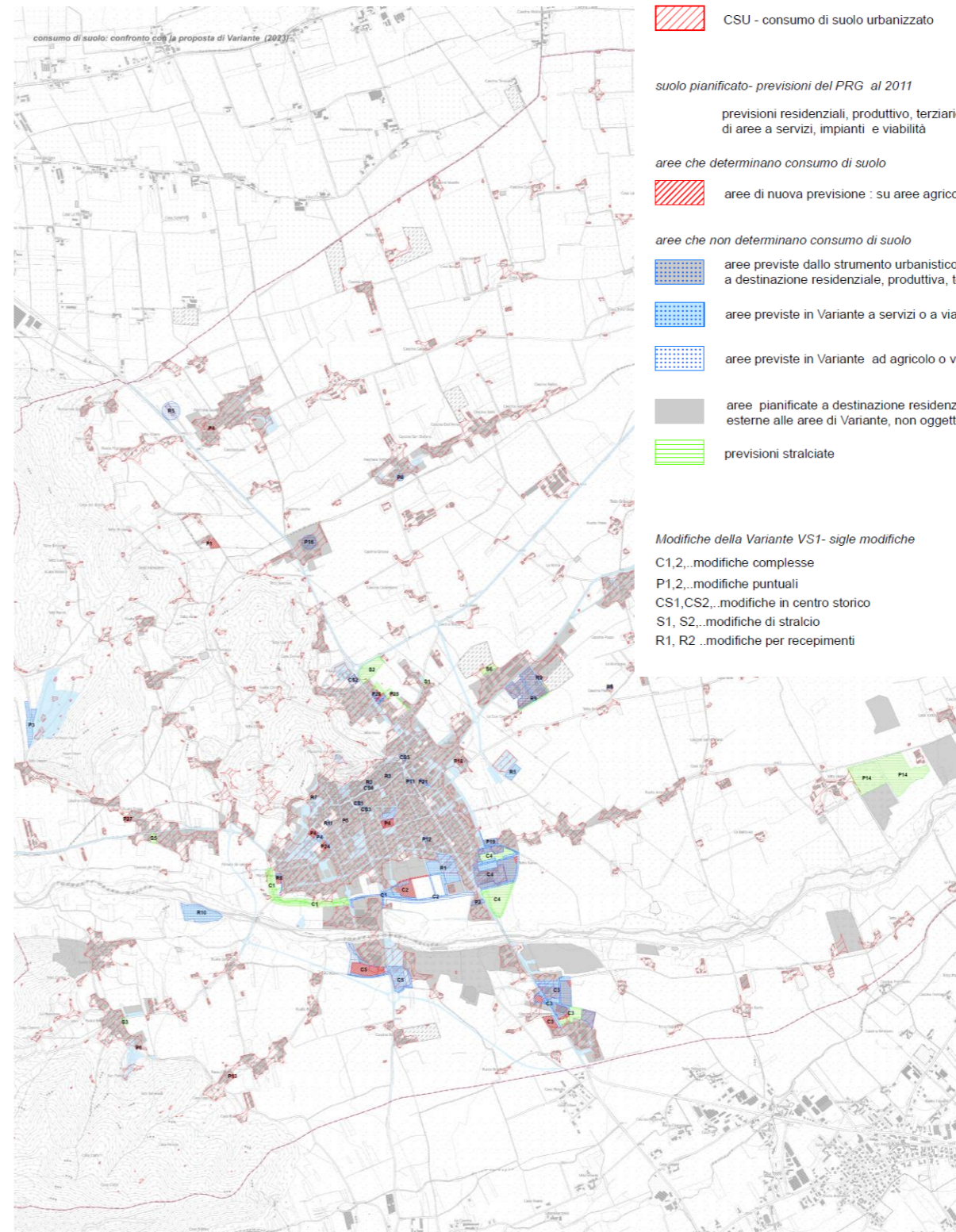
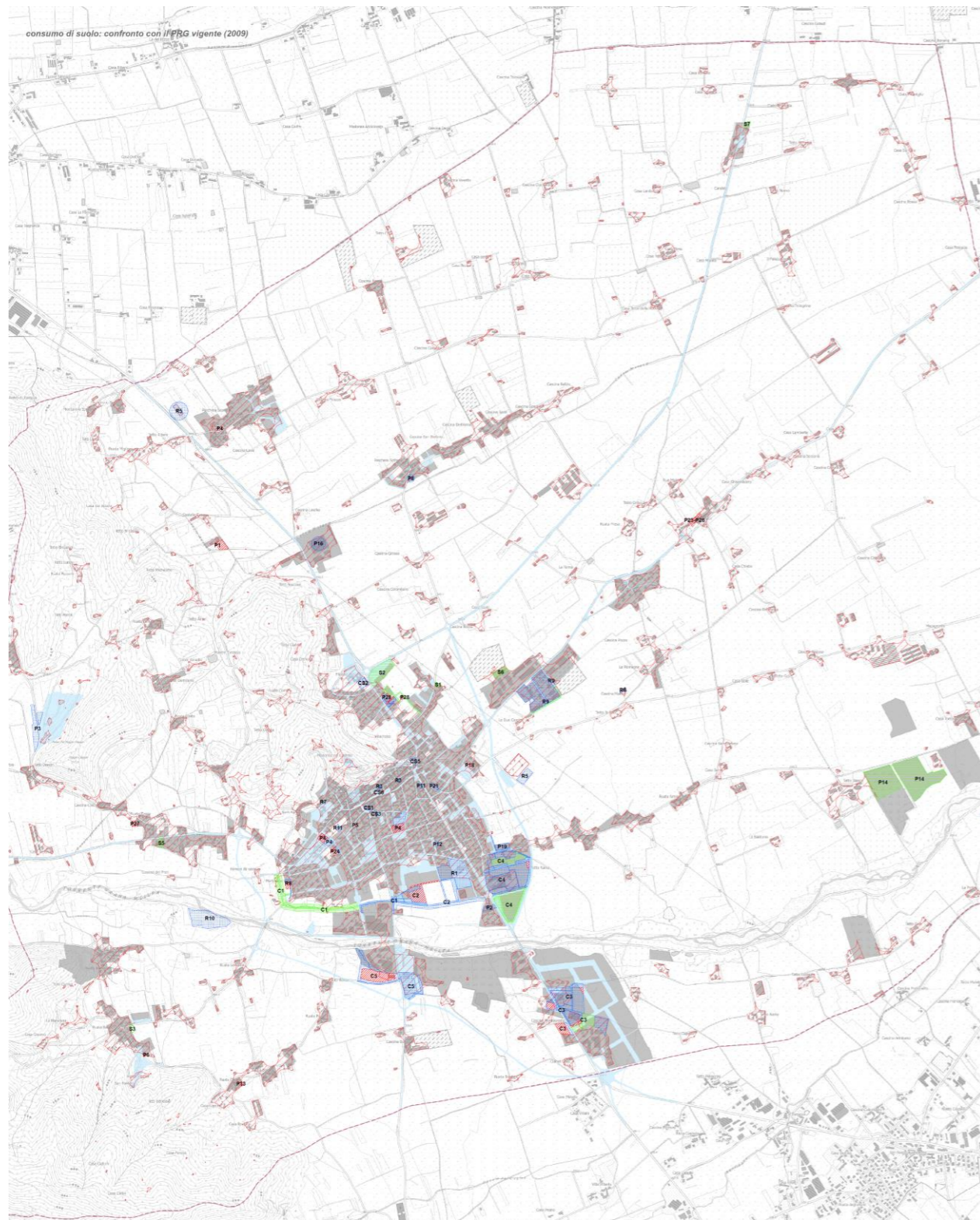
alle aree perse, e saranno localizzate a supporto del corridoio legato alla fascia del t. Grana, casistica prevista anche dalla DD31-2017³.

- le aree di reperimento per le compensazioni saranno **localizzate lungo la fascia del t. Grana**, in aree che sono attualmente agricole, arborate e/o inutilizzate, con condizioni qualitativamente modeste degli habitat, e saranno destinate, in applicazione della DD31-2017 regionale, citata nel parere di Arpa, ad implementare *'la rete ecologica locale attraverso interventi finalizzati a garantire la connettività ecologica tra le diverse aree caratterizzate da naturalità presenti sul territorio comunale quali tra le altre la costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari, opere di miglioramento boschivo, contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti, interventi volti al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici esistenti nell'ambito del territorio comunale, tutti interventi operabili sui sedimenti descritti e coerenti con le finalità e con la disciplina del Parco del Po, recepita dalle norme del PRG vigente'*. Vengono inoltre reperite alcune aree a bosco in zona Polveriera dove possono essere operati interventi di riqualificazione di aree boscate di formazione relativamente recente e/o formati nuovi habitat di interesse legati al sistema delle aree umide (già presenti in situ). Tale scelta peraltro è già stata praticata in altra situazione analoga in assenza di aree di desigillazione (comune di Moncalieri – compensazione di aree edificabili mediante interventi di contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti in area demaniale gestita in quel caso dall'ente Parco del Po piemontese, anno 2020/21), mediante specifico convenzionamento comune/privato ed in quel caso anche ente parco, condiviso in fase di Vas con Arpa Piemonte di CMT di Torino, nell'ambito di apposito progetto redatto da idonea professionalità.
- le aree complessivamente disponibili sia alla nuova forestazione che alla qualificazione degli habitat reperite su area demaniale sono pari a circa **57 ha in totale**, di cui 18 ha ad oggi privi di dotazione arborea e destinati a vari usi, quindi largamente superiori ai circa 12 ha di consumi previsti anche pensando di ricomprendere le ulteriori aree da compensare. La tavola che segue identifica le aree di compensazione su base cartografica.
- a seguito dei pareri pervenuti l'articolo 45 che prevede l'istituzione del regolamento, è stato integrato con quelli che dovranno essere gli elementi ed i **criteri che posti alla base del Regolamento per la gestione delle compensazioni'**, ovvero:
 - i contenuti del convenzionamento che definirà soggetti realizzatori, manutenzione e gestione degli interventi, tempistiche, criteri e modalità attuative,
 - le modalità di verifica della disponibilità e della tipologia delle aree di ricaduta delle opere compensative,
 - le misure gestionali volte alla salvaguardia delle aree di atterraggio delle compensazioni,
 - le caratteristiche del piano di monitoraggio e degli indicatori da predisporre in sede di progetto delle opere di compensazione.

Seguono le tre immagini relative rispettivamente alla


- visualizzazione delle modifiche di Variante in relazione al consumo di suolo (di cui alla tavola A2 fuori testo in scala adeguata) rispettivamente mediante il confronto con il PRG vigente al 2011 (Variante generale del 2009) e rispetto alla presente Variante
- visualizzazione delle aree di reperimento delle compensazioni, fuori scala su base catastale.

³ D.D. 19 gennaio 2017, n. 31 Valutazione Ambientale Strategica. Aggiornamento del documento tecnico di indirizzo: "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con d.g.r. 12 gennaio 2015, n. 21- 892*Nei casi in cui tale soluzione non possa essere applicata, risulta opportuno limitare allo stretto necessario ogni nuova occupazione di suolo, prevista solo dopo un'attenta valutazione dell'inesistenza di alternative che prevedano il riuso di aree edificate dismesse o sottoutilizzate.*



consumo di suolo Variante 2022


consumo di suolo (studio regionale 2013/15)

 CSU - consumo di suolo urbanizzato


suolo pianificato- previsioni del PRG al 2011


previsioni residenziali, produttivo, terziario con esclusione di aree a servizi, impianti e viabilità


aree che determinano consumo di suolo


 aree di nuova previsione : su aree agricole o su aree attualmente a servizi


aree che non determinano consumo di suolo

 aree previste dallo strumento urbanistico vigente non attuate e confermate a destinazione residenziale, produttiva, terziaria nelle aree oggetto di Variante

 aree previste in Variante a servizi o a viabilità

 aree previste in Variante ad agricoltura o verde privato di tutela o fasce di mitigazione/compensazione

 aree pianificate a destinazione residenziale, produttiva, terziaria esterne alle aree di Variante, non oggetto di modifica

 previsioni stralciate

Modifiche della Variante VS1- sigle modifiche

C1,2,..modifiche complesse

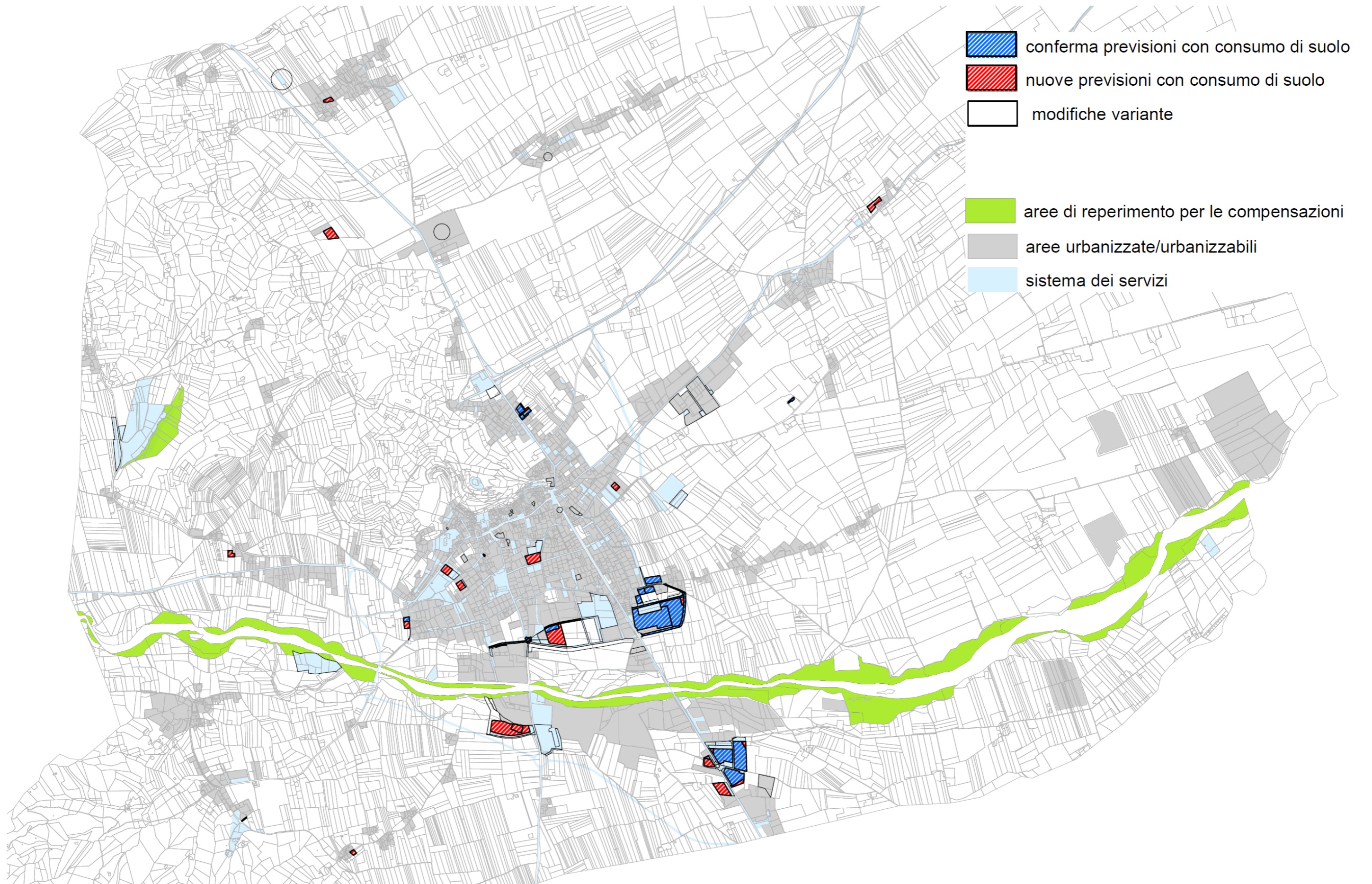
P1,2,..modifiche puntuali

CS1,CS2,..modifiche in centro storico

S1, S2,..modifiche di stralcio

R1, R2 ..modifiche per recipienti

Analisi del consumo di suolo suoli consumati: confronto con PRG in variante e con PRG vigente al 2011 (fuori scala)



- conferma previsioni con consumo di suolo
- nuove previsioni con consumo di suolo
- modifiche variante
- aree di reperimento per le compensazioni
- aree urbanizzate/urbanizzabili
- sistema dei servizi

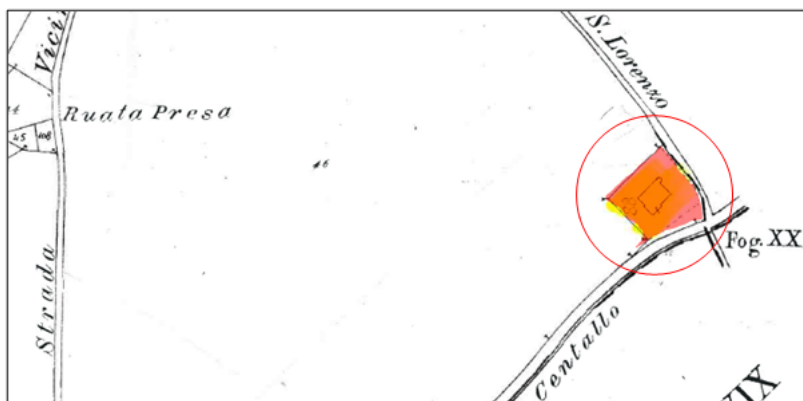
5.5 Le aree gravate da usi civici

Per la verifica delle aree gravate da usi civici sul territorio comunale e della conseguente applicazione del regime di tutela ai sensi del PPR e della specifica normativa, è stata effettuata una apposita ricerca. Sono risultate essere gravate da usi civici, ai sensi della documentazione agli atti d'ufficio, ai sensi del Decreto Commissariale del 16.05.1939 e del Decreto Commissariale del 22.05.1934, le particelle di terreno elencate di seguito e identificate tramite i relativi estremi catastali:

- Foglio 10 mappale n. 88
- Foglio 36 mappale n. 165
- Foglio 39 mappale n. 53
- Foglio 42 mappale n. 873 (ex mappali nn. 439, 440)
- Foglio 48 mappale n. 453/parte (ex mappale n. 131) e mappale n. 313/parte (ex mappale n. 273)
- Foglio 50 mappali n. 40, n. 266 e n. 347/parte (ex mappale n. 349)

Considerata la ridotta estensione di ciascuna di tali particelle, la localizzazione delle stesse non è stata rappresentata sulle tavole di Piano in quanto tale caratteristica non ne avrebbe consentito una adeguata leggibilità, mentre è stata invece affidata ad una apposita specifica normativa di cui al nuovo comma 5 dell'art.15 delle NTA.

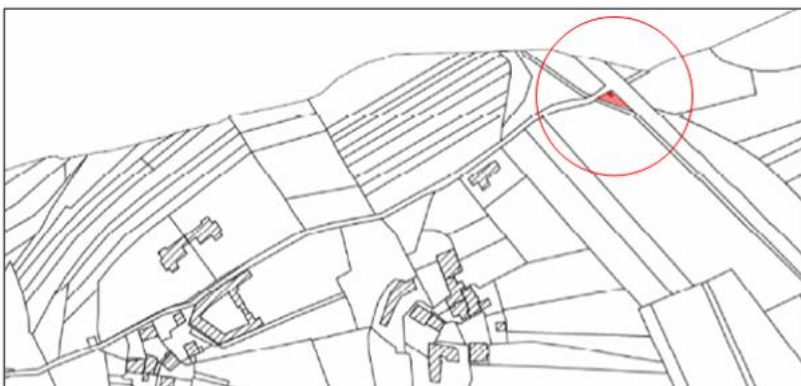
Nonostante ciò, per completezza, vengono di seguito allegati gli estratti cartografici (fuori scala) identificativi di tali particelle.



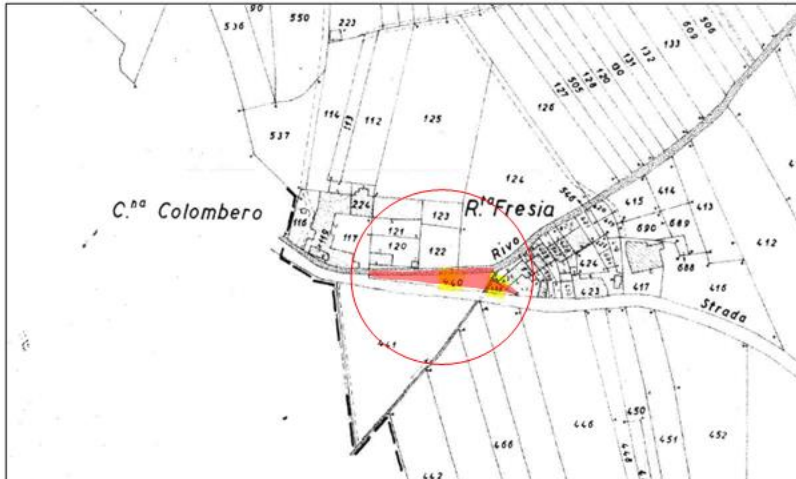
Estratto di mappa (fuori scala) con evidenziato il mappale 88 del foglio 10



Estratto di mappa (fuori scala) con evidenziato il mappale 165 del foglio 36



Estratto di mappa (fuori scala) con evidenziato il mappale 165 del foglio 36



Estratto di mappa (fuori scala) con evidenziato il mappale 873 (ex 439 e 440) del foglio 42



Estratto di mappa (fuori scala) con evidenziati i mappali 453/parte (ex 131) e 313/parte (ex 273) del foglio 48



Estratto di mappa (fuori scala) con evidenziati i mappali 40, 266 e 347/parte (ex 349)

5.6 La reiterazione dei vincoli sulle aree destinate a servizi

In relazione alla problematica della reiterazione dei vincoli espropriativi per le dotazioni di standard non realizzate e previste dal PRG, la scelta della Variante è partita dal presupposto di una valutazione attenta della situazione in essere e della disponibilità attuale e futura delle aree, nella consapevolezza di disporre per gli abitanti attuali di una quota per abitante più che adeguata.

Si è quindi effettuata una ricognizione di tutte le aree destinate a servizi nel Piano vigente, distinguendo tra quelle già attuate a quelle ancora da attuare e, rispetto a questa seconda famiglia, distinguendo quelle ricadenti su aree già di proprietà pubblica, oppure inserite all'interno di strumenti urbanistici esecutivi previsti dal Piano, oppure ancora non ricadenti in nessuna di tali categorie, ovvero destinate all'esproprio.

Tale situazione, visualizzata nella tavola che segue, viene riassunta nella successiva tabella che riconosce:

- **aree pubbliche con servizi esistenti** o in fase di completamento. Si tratta di aree già in disponibilità ed in funzione come servizi, la cui dotazione come si è visto è cospicua;
- **aree per servizi non realizzate ma già ricadenti su aree pubbliche.** La dotazione è quasi sufficiente a coprire il fabbisogno di legge relativo alla CIT (arrivando a 24,5 mq/ab su 25) e certamente copre il fabbisogno della popolazione residente;
- **aree per servizi di tipo privato** aperte all'uso pubblico, con incidenza contenuta, ma comunque utili al buon funzionamento del sistema dei servizi;
- **aree per servizi di progetto**, ricadenti in strumenti attuativi che hanno consentito al PRG vigente (Variante generale 2009) di ridurre drasticamente l'entità delle acquisizioni attraverso l'utilizzo della perequazione, meccanismo che applicato ai comparti ha reso possibile una progressiva cessione delle aree mediante l'attuazione delle diverse previsioni sia con SUE che con PdCC.

di cui complessivamente al **subtotale a)**.

BILANCIO SERVIZI PER REITERAZIONE VINCOLI

situazione dei servizi	mq	inc % sul totale della variante	mq/ab	
servizi esistenti comprensivi dei servizi SI, SC, SV, SP, SG	312060	75,4%	23,4	24,55
servizi di progetto ricadenti su proprietà pubbliche	15802	3,8%	1,18	
servizi esistenti privati ad uso pubblico SV	29484	7,1%	2,21	
servizi di progetto ricadenti in zone soggette a SUE o a PdCC	44224	10,7%	3,31	
a, subtotale	401570		30,07	
servizi previsti da acquisire mediante modalità perequativa: 05SPI02, 06SPI01, 08SPI01, 09SPI01, 05SPI01, 04SPI01, 04SPI02, 04SPI02	12071	2,9%	0,90	
b, sub totale	12071	2,9%	0,90	
totale	413641	100,0%	30,98	
area stradale di progetto da acquisire mediante esproprio	2100			
c, sub totale	2100			

Per la quota residua di servizi ad oggi previsti dal PRG vigente, e non ricadenti nelle precedenti fattispecie, di cui al **subtotale b)**, si poneva comunque la necessità di reiterare il vincolo, stante anche la volontà e la non opportunità di modificare in modo significativo l'assetto del sistema dei servizi con una Variante, come la presente, non di tipo generale. Con riferimento a quest'ultima categoria, sono state evidenziate quelle aree rispetto alle quali l'Amministrazione Comunale intende confermare la destinazione a servizi in vigore.

Tali aree ammontano complessivamente a 7 unità che, per sostenere le scelte di assetto in vigore, sono state mantenute tra le aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, classificandole però tra le **aree per servizi per spazi pubblici in perequazione** (codice SPI) e inserendone la specifica all'art 31 comma 3.7bis.

Le aree che il Comune dovrebbe acquisire interessano quindi complessivamente poco più di 12000 mq ed attengono alle seguenti 7 specifiche aree 05SPI02vs1, 06SPI01 vs1, 08SPI01 vs1, 09SPI01 vs1, 05SPI01

vs1, 04SPI01 vs1, 04SPI02 vs1, che corrispondono a tasselli diffusi e che servono a completare il disegno del Piano e la rete dei servizi esistenti.

La Variante ha quindi operato un'applicazione specifica del meccanismo perequativo già utilizzato in forma di perequazione di comparto nelle diverse aree di sviluppo a strumento attuativo, riducendo significativamente il parametro dell'indice (quello della categoria precedente è identico alle aree di sviluppo cui si affiancano le aree a servizi) portandolo ad un valore pari a 0,05 mc/mq e computandone la quota di edificabilità derivante, ovvero il carico insediativo corrispondente (vedi capitolo precedente). Le aree idonee per ricevere la quota di volume aggiuntivo lo sono solo le aree di tipo RN e la modalità di trasferimento avviene in sede di SUE come disciplinata dall'art.31 nei limiti di un contenuto aumento dell'indice fondiario puntualmente definito (<al 25%).

Esse consentono quindi di ottenere la cessione gratuita al Comune o l'accensione di servitù pubblica di aree ad uso pubblico corrispondenti alla capacità edificatoria trasferibile. Ove tali aree venissero cedute e attrezzate in modo coerente per la funzione, previo accordo convenzionale, l'Amministrazione Comunale potrà ammetterne lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Aree preordinate all'esproprio

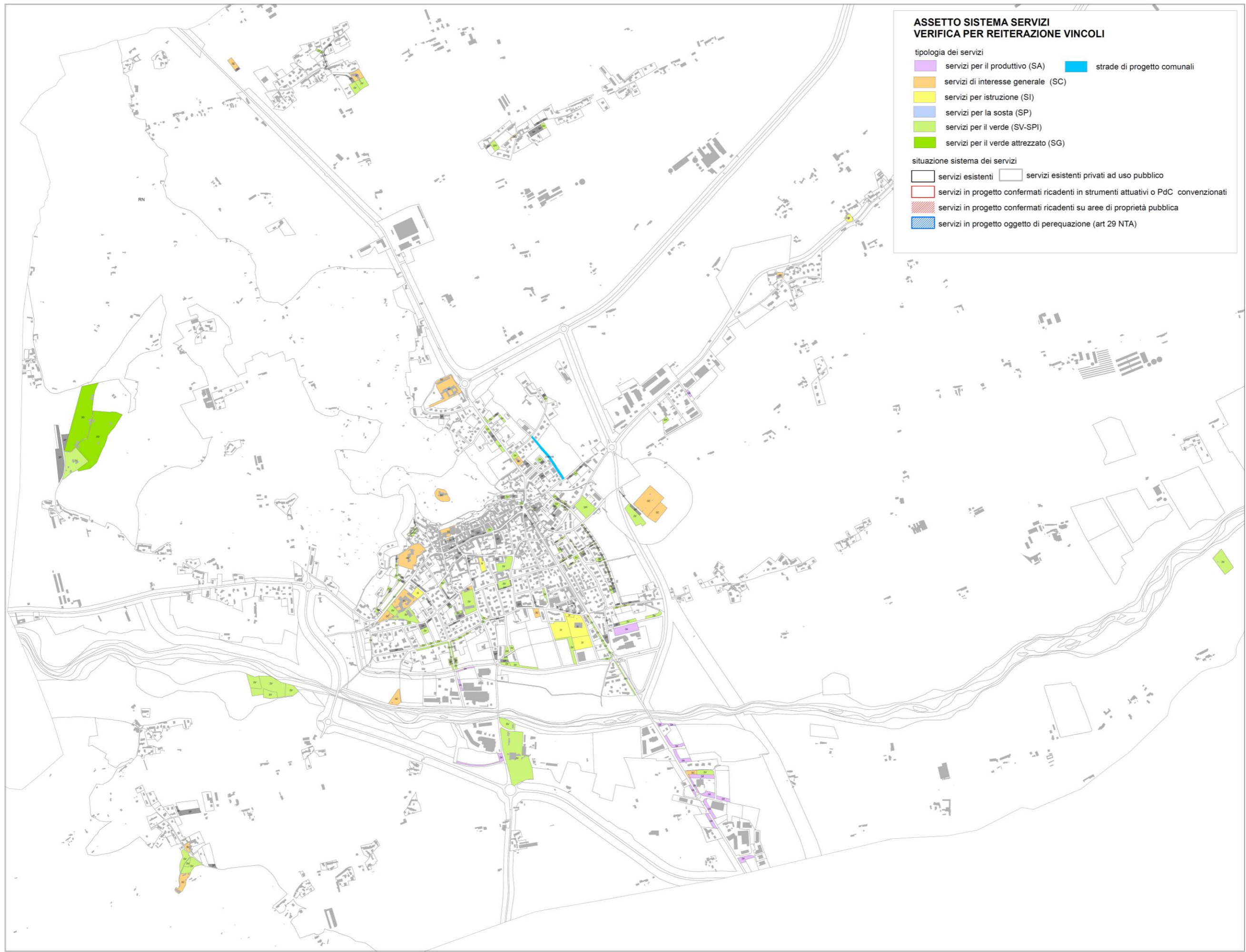
Tale scelta ha permesso di contenere la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio alla sola area stradale di cui al **subtotale c)** e contestualmente di non modificare le scelte organizzative del PRG vigente al di fuori delle puntuali modifiche della Variante.

Le motivazioni per la reiterazione del solo vincolo preordinato all'esproprio per l'asse stradale comunale in oggetto (di superficie complessiva pari a 2100 mq) sono legate alla necessità del collegamento tra la via Tevere e la via Vecchia di Busca al fine di completare gli isolati urbani che si attestano attualmente sulla via Durante e piazza Cornelio.

Il valore per la determinazione dell'indennità di esproprio è stimato in base al *valore venale* del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio e viene nello specifico rapportato al *valore di mercato* dei terreni agricoli in ragione della presenza di vincolo espropriativo e dell'utilizzo finale a viabilità pubblica.

Si è fatto riferimento alle quotazioni dell'*Agenzia delle Entrate -Valori Agricoli Medi della provincia di Cuneo - Regione Agraria n°: 17* per terreni a seminativo (agg gennaio 2023)⁴ che porta ad un valore complessivo di €3700 circa.

⁴ Valore per terreni a seminativo (gennaio 2023) 18240€/ha dell'*Agenzia delle Entrate -Valori Agricoli Medi della provincia di Cuneo - Regione Agraria n°: 17*



Allegato 1

Richieste pervenute in sede istruttoria della Proposta tecnica di Progetto Preliminare della Variante strutturale

TABELLA MODIFICHE		legenda		richieste respinte o superate			
Le richieste in elenco attengono alle richieste raccolte in sede Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, al netto delle modifiche introdotte a seguito dei Pareri pervenuti e delle Osservazioni				C= modifiche complesse P=modifiche puntuali CS= modifiche in centro storico R=recepimenti modifiche già operate o altre indicazioni N=modifiche normative			
MODIFICHE-RICHIESTE							
num. Modifica(in tavola)	num richiesta(in tavola)	protocollo	nome	tipo richiesta presentata	risposta	descrizione risposta	dettagli delle modifiche più complesse
C1	5	3297-9279	Suni-aime	richiesta di stralcio viabilità di circonvallazione in ragione della presenza di area di tutela pozzi e della ridotta utilità del nuovo tracciato	SI	Richieste accoglibili che richiedono interventi di ricucitura delle previsioni vigenti nel tratto interessato dall'attuale viabilità	
C1	25	16759	Aime	stralcio viabilità di circonvallazione	SI	Richiesta accoglibile vedi n.5	
C1	23	14485	Dutto Cometto	trasformazione area 04PC02 con modifica sagoma, in area PE in rapporto al sedime stradale stralcio	SI-PARZ	Richiesta parzialmente accoglibile con ripermimetrazione dell'area senza modifiche normative o di destinazione	si amplia di poco l'area 04PC02, già prevista dal vigente
C2	4	-	Porta rossa	trasformazione di parte dell'area ricadente nel PEC in loc Principia, area 05SV14, in area edificabile	SI	Richiesta accoglibile: l'area era stata stralciata in sede di approvazione del PRG dalla Regione e presenta problemi relativamente all'aumento del consumo di suolo ed all'inserimento paesistico.	si trasforma l'area a servizi per il verde 05SV14 in area residenziale di espansione 05RN06, già prevista dal vigente
C2	29	13546	Portarossa	stralcio rotonda di Via Bernezzo presso le zone 01/05/RN/12.e ripermimetrazione parziale area PEC	SI	Richiesta accoglibile in funzione dell'eliminazione del previsto nuovo tracciato ad ovest	
C3	21	13296	Giordano	declassamento area 12PN06 ad agricolo ed a verde privato	SI	richiesta reiterata di declassamento ad agricolo che viene accolta con eliminazione della previsione del 12PN06	
C3	24	15943	Caraglio 2000	revisione complessiva dell'ambito in considerazione delle aree limitrofe e della riduzione delle aree verso est	SI	Richieste accoglibili con revisione complessiva dell'ambito produttivo coinvolto mediante conferma delle aree produttive, coinvolgimento dell'area 12TA01 e ripermimetrazione delle aree a servizi	si confermano le aree produttive di espansione previste dal vigente non attuate (12PN10vP11 già modificate con Variante Parziale 11 precedente) con lievi modifiche di sagoma, si riconoscono le aree ad est come aree produttive consolidate (da 12PN06VP11 a 12PE03), si conferma con lievi modifiche di sagoma l'area a terziario 12TA01, si stralciano parti a produttivo che diventano agricole (12PN06VP11), si ridefinisce la viabilità con spostamento della rotonda e riduzione del tracciato interno, si introduce un raccordo viabilistico tra v. prata e v.tetti capalla, si modificano le aree a servizi a nord a protezione dell'area residenziale stando nella sagoma già prevista, si modifica l'estensione dello strumento attuativo unico
C3	46	8900	pagliero	Richiesta di variazione di destinazione d'uso zone 12PN10VP11(produttiva) e 12SA01VP11 (servizi per attività produttive) consentendo la destinazione commerciale, terziaria, espositiva, ricreativa	SI		
C3	63	16674	armando	Richeista per area a servizi	SI		
C3	56	10269	armando	Richiesta variazione area limitrofa 12PE03	PARZ	Richiesta accolta con modifica radicale delle aree, cogliendo l'opportunità di migliorare l'aggancio della viabilità alla SP e ridefinendo l'ambito per usi residenziali con introduzione 12RC01	si modifica l'area da 12PC07VP11(già oggetto della precedente VP11) in area 12RC01, si porta la viabilità di v tetti capalla in arrivo da ovest in rotonda, si inserisce un fronte a servizi più ampio
C3	70		comune	richiesta di conversione in 12PE07 le parti attuate	SI	Richiesta accolta in quanto l'area è attuata con modifica zone	
C4	13	7675	Bruson	06PC03 stralcio edificabilità	SI	Richiesta accoglibile con mantenimento di area HI agricola	
C4	16	8152	Abba	declassamento area 06PC03 in agricolo	SI	Richiesta accoglibile con mantenimento di area HI agricola	
C4	17	8178	Degiovanni Rinaudo Abellonio Armando	06PC03 stralcio edificabilità o formazione di comparto autonomo	SI	Richiesta accoglibile con mantenimento di area HI agricola	
C4	22	13902	Bertaina	declassamento area 06PC0ad agricolo	SI	Richiesta accoglibile con mantenimento di area HI agricola	
C4	31		Comune	richiesta trasformazione area produttiva 06PC01 in area residenziale nel quadro della revisione del comparto produttivo	SI	Richiesta accoglibile con ricomposizione della frangia periurbana a nord e miglioramento della compatibilità tra le diverse destinazioni con identificazione di tre aree 06RN05, 06RN07, 06RN08 e stralcio delle 06RC03, 06RC04	si modifica l'area produttiva a nord 06PC01 in area residenziale (06RN05, 06RN07, 06RN08), eliminando ed assorbendo le aree 06RC03, 06RC04, si definiscono nuove aree a servizi per l'area residenziale, si conferma la nuova viabilità già prevista, si inserisce una viabilità di raccordo tra la via Ritanolo e la nuova viabilità, si rivedono i servizi della zona produttiva a 06PC02, si ridefinisce la sagoma in funzione delle modifiche intervenute sull'area 06PE01 con altre varianti, portando i servizi lungo la nuova viabilità con funzione di filtro rispetto alla zona residenziale
C4	26-68		comune - europoll	richiesta revisione zona produttiva 06PC02	SI	richeista accoglibile in coerenza con la modifica area nord e con la ripermimetrazione già avvenuta della 06PE01	
C5	59-60-61	16132-16133-16135	Gribaudo-parola-goletto	Ampliamento area della ditta ROTAIR	SI	richiesta accoglibile con ripermimetrazione area esistente 12PC05, ripermimetrazione fascia di rispetto FR, definizione di specifica normativa	si inserisce un ampliamento dell'area 12PC05 già prevista dal vigente lungo il fronte sud e lungo la SP in direzione di Bernezzo rispetto all'area produttiva esistente, tenendo conto delle fasce di rispetto della rotonda prevista, si inserisce una nuova fascia di rispetto e protezione a sud del comparto produttivo

TABELLA MODIFICHE			legenda		richieste respinte o superate		
Le richieste in elenco attengono alle richieste raccolte in sede Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, al netto delle modifiche introdotte a seguito dei Pareri pervenuti e delle Osservazioni				C= modifiche complesse P=modifiche puntuali CS= modifiche in centro storico R=recepimenti modifiche già operate o altre indicazioni N=modifiche normative			
MODIFICHE-RICHIESTE							
num. Modifica(in tavola)	num richiesta(in tavola)	protocollo	nome	tipo richiesta presentata	risposta	descrizione risposta	dettagli delle modifiche più complesse
CS1	10	3737	Gandolfo	modifica intervento in 01RS30	SI-parz	Richiesta solo parzialmente accoglibile in funzione del livello di tutela relativo ai fabbricati principali dell'ambito 4.4 di centro storico	
CS2	14	7834	Giraud-Magnolia	FAT: richiesta demolizione e realizzazione parcheggio	SI-parz	Richiesta solo parzialmente accoglibile in funzione del livello di tutela relativo all'area ed ai fabbricati presenti	
CS3	1	7912	Verra	richiesta demolizione fabbricato in CS per realizzare albergo in area 01RS33 E 02RE03	SI-parz	Richiesta non accoglibile in funzione del livello di tutela relativo al fabbricato, per il quale è previsto l'intervento di RA	tenere conto che è stata fatta ordinanza per la messa in sicurezza in quanto pericolante
CS3	7	2567	Abele	richiesta demolizione ricostruzione fabbricato in CS 01RS33, 02RE03, SP, 02RE02	NO	Richiesta non accoglibile in funzione del livello di tutela relativo al fabbricato per il quale è previsto l'intervento di RI	
CS3	8	2568	Abele	richiesta demolizione ricostruzione fabbricato in CS 01RS33, 02RE03, SP, 02RE03	NO	Richiesta non accoglibile se non in minima parte in funzione del livello di tutela relativo al fabbricato per il quale è previsto l'intervento di RA	
CS4	28/47	10426/2020	Pisani	richiesta di modifica di intervento in ambito 2.16	NO	Richiesta non accoglibile in relazione alla tipologia del fabbricato	
CS5	33	1043	delfino	richiesta di modifiche di intervento in CS zona via Matteotti	SI-PARZ	Richiesta accoglibile con perfezionamenti parziali delle indicazioni degli interventi vigenti escludendo in ogni caso la demolizione complessiva richiesta	
CS6			ISOARDI	richiesta per ridefinizione di allineamento in area 01RS01 del centro storico p. don Ramazzina	SI	richiesta accoglibile in quanto volta ad eliminare superfetazione sul fronte su di palazzo del centro storico	
P1	2	7999-5786	Beltrami	10TA01 richiesta ampliamento struttura ricettiva esistente	SI	Richiesta accoglibile: si prevede di inserire norma specifica per 10TA01. Sarà necessaria scheda geologica perché si amplia l'area	si inserisce un'ampliamento dell'area terziaria ricettiva esistente nel vigente riconoscendo l'esistente ed ammettendone ampliamenti
P2	9	3483	vercellone	richiesta di passaggio da area produttiva consolidata PE a residenziale consolidato RE	SI	richiesta accoglibile con trasformazione da 05PE01 in 05RE13	
P3	20	12772	comune	proposta recepimento nuove aree proprietà comunale in loc polveriera con destinazione a parcheggio	SI	proposta accoglibile con recepimento nuove aree a parcheggio in loc polveriera 03SP07	
P4	30		comune	proposta di riclassificazione aree scolastiche in dismissione sostituite dal nuovo plesso in attuazione, con ridefinizione come aree residenziali da valorizzare	SI	proposta accolta con trasformazione 02SI01 in 02RE07 e in 02SV05	
P4	30		comune			proposta accolta con trasformazione 04SI01 in 04RE20 E 04SV11	
P4	30		comune			proposta accolta con trasformazione 10SI01 in 10RE07	
P5	19	10315	Daniele	ricostruzione fabbricato demolito in area 02SC01	SI	Richiesta accoglibile in ragione della possibilità di definire una questione complessa derivante dalla demolizione di un fabbricato negli anni '90, di cui è possibile ammettere la fedele ricostruzione nei termini della legislazione vigente. Si riconosce quindi l'area come 02RA11.	
P6	32	11257-13964	bruno	Richiesta di aumento volumetrico in zona 11RC05 e riduzione FAG	SI	Richiesta accoglibile con contenimento dello sviluppo in FAG	si inserisce un modestissimo ampliamento dell'area 11RC05 ormai realizzata
P7	34	1277	riba	Richiesta di inserimento di area a servizi Parcheggio	RISOLTO	Richiesta accoglibile previa verifica di fattibilità tecnica	
P8	35	2320	blesio	richiesta volta a recuperare a fini abitativi il sottotetto esistente di un edificio sanato nel 2018	SI	Richiesta accoglibile con modifica normativa puntuale di cui all'art 27 c.3 per l'area 09RE20	
P9	36	9830	armitano	Richiesta di nuova area residenziale (4300 mq) al posto della attuale destinazione agricola, lungo la via vecchia di Busca	NO	Richiesta non accoglibile in quanto l'area si colloca sotto una linea di alta tensione	
P10	39	15633	gribaudo	Richiesta di trasformare una porzione di zona FA.N in aree H a Roata Chiabò - fraz. Vallera	NO	Richiesta non accoglibile stante la completa incompatibilità della richiesta con le aree FAN	
P11	40	15928	serale	Richiesta di poter chiudere un loggiato al primo piano di un edificio in centro storico già ristrutturato di recente.	SI	L'intervento parrebbe essere ammesso dall'articolo 26 c.2.3) punto C2 del PRG vigente	

TABELLA MODIFICHE				legenda	richieste respinte o superate		
Le richieste in elenco attengono alle richieste raccolte in sede Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, al netto delle modifiche introdotte a seguito dei Pareri pervenuti e delle Osservazioni					C= modifiche complesse P=modifiche puntuali CS= modifiche in centro storico R=recepimenti modifiche già operate o altre indicazioni N=modifiche normative		
MODIFICHE-RICHIESTE							
num. Modifica(in tavola)	num richiesta(in tavola)	protocollo	nome	tipo richiesta presentata	risposta	descrizione risposta	dettagli delle modifiche più complesse
P12	41	17092	mandrile	Richiesta di stralciare dall'area ex industriale/artigianale, oggetto di piano di recupero, la porzione più a nord con una piccola casa di abitazione (da 05RE21VP11 a 05RE09).	SI	Richiesta accoglibile in funzione della situazione in essere	
P13	42	17065	aime	Richiesta di inserimento del fabbricato in oggetto nel nucleo frazionale limitrofo – zona RF	SI	richiesta accoglibile con lieve ripermetrazione della zona agricola vigente in coerenza con la zona limitrofa 11RF07 relativa al nucleo esistente	
P14	43	18114	serra	Richiesta di variazione della destinazione d'uso di una porzione di terreno, da cava (PT, dichiarata come già sfruttata) ad agricolo (H).	SI	La richiesta è accoglibile alla luce della situazione rispetto al piano cave vigente e dello stato attuativo con stralcio della zona 08PT01 e trasformazione in agricolo H, e riduzione della zona 08PT04 in relazione all'avvenuto completamento del piano cave con relativo ripristino	
P15	49	10516	galateri	Richiesta di variazione immobile presso la frazione Paschera San Carlo) classificandolo come ex produttivo agricolo	NO	richiesta non accoglibile in quanto il fabbricato è ad uso agricolo	
P16	48	14348	beraudo	Richiesta di incrementare i parametri urbanistici di un'area produttiva (10PE01) per poter ampliare l'attività produttiva	SI	Richiesta accoglibile con modifica normativa per aumento puntuale dei parametri per la zona 10PE01	
P17	50	7379	Vit	Richiesta nuova area edificabile a Vallera	SI	richiesta accoglibile con individuazione di zona 11RC08 e zona a parcheggio 11SP03 in coerenza con insediamento esistente e definizione di normativa specifica per inserimento e compatibilizzazione	si inserisce una nuova area residenziale 11RC08 con relativi servizi in zona agricola
P18	51	10988-7618	Durando e altri	Passaggio di area da 06SV01 a 06RE04	SI	richiesta accoglibile in ragione della situazione dei luoghi e dell'uso privato a giardino pertinenziale in atto	
P19	52	9581	cavallo	Modifica di SUE in previsione di cui alla scheda RN16 per ripermetrazione su sedimi in proprietà e articolazione in due parti.	SI	richiesta accoglibile stante l'esiguità delle ripermetrazione formulata, mediante revisione scheda e disegno del RN16 con aumento dei servizi 06SV07 e possibilità di articolazione in due Sue autonomi	
P20	53	9582	cavallo	Modifica di area 03RC08VP11 soggetta a PdCC per eliminare la necessità di convenzionamento ferme restando le possibilità ammesse	NO	Richiesta non accoglibile in ragione del fatto che la viabilità di servizio e standard indicati sono fondamentali per l'urbanizzazione dell'area, in prossimità della collina, lungo la via S. Agnese vincolata per la presenza di muretti di sostegno in pietra locale a spacco. Strategica ed irrinunciabile è la viabilità a collegamento con altra area di nuovo impianto soggetta a SUE da cui l'attuale ambito è stato con precedenti varianti parziali stralciato. L'attuale PdCC consente senza penalizzare gli interessati (vedi It esteso all'area).	
P21	54	10030	agnese	Modifica di zona 02RE05 in zona RC	SI	richiesta accoglibile stante la situazione in essere e la possibilità di un lieve incremento volumetrico con trasformazione da 02RE05 in 02RC06	si modifica una zona residenziale consolidata in dismissione per consentirne la trasformazione con passaggio alla zona RC
P22	55	10031	parola	Modifica da servizi 03SC01 (parte) in area RC edificabile	NO	richiesta non accoglibile in quanto l'area è parte del servizio della Casa di riposo, la cui dotazione non è riducibile	
P23	57	10270	pomero	richiesta di nuova area produttiva in via Centallo su area agricola	NO	richiesta non accoglibile, in quanto l'area era già stata oggetto di stralcio, poiché priva di infrastrutture che eccederebbero le possibilità realizzative del lotto e incompatibile con il contesto agricolo	
P24	58	15487	farauo	richiesta di conversione da servizi (SC e SP) a residenziale	SI	richiesta accoglibile in ordine ad un'adefinitiva riqualificazione dell'area in abbandono da anni con struttura edilizia non conclusa al proprio interno, e con possibilità di qualificazione anche del contesto residenziale.	Si trasforma in 04RE20 e 04SP09
P25	62	16652	armando	Richiesta di riconoscimento di area di tipo RF in prossimità di 08RF05	SI	richiesta accoglibile in ragione della localizzazione e situazione delle aree, riportate quindi alla 08RF05	
P26	65	16662	pomero	Richiesta di riconoscimento di area di tipo RF in prossimità di 08RF05	SI	richiesta accoglibile in ragione della localizzazione e situazione delle aree, riportate quindi alla 08RF06	

TABELLA MODIFICHE			legenda		richieste respinte o superate		
Le richieste in elenco attengono alle richieste raccolte in sede Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, al netto delle modifiche introdotte a seguito dei Pareri pervenuti e delle Osservazioni				C= modifiche complesse P=modifiche puntuali CS= modifiche in centro storico R=recepimenti modifiche già operate o altre indicazioni N=modifiche normative			
MODIFICHE-RICHIESTE							
num. Modifica(in tavola)	num richiesta(in tavola)	protocollo	nome	tipo richiesta presentata	risposta	descrizione risposta	dettagli delle modifiche più complesse
P27	71	943	gazzera	Richiesta di riconoscimento di area di tipo RC in prossimità di 03RE17	SI	richiesta accoglibile in ragione della consistenza edilizia già presente, il cui volume può essere recuperato	si amplia l'area 03RE17 in fregio all'edificato passando da agricolo con volumi già presenti di tipo accessorio a residenziale
P28	38	13921-14107	grosso	Richiesta di riduzione dell'area inserita in zona edificabile e sua variazione da RN (residenziale di nuovo impianto) a RC (residenziale di completamento).	SI	Richiesta accoglibile con passaggio all'agricolo, che induce una revisione complessiva dell'area interessata, pur conservando il SUE RN19, ma eliminando il raccordo stradale tra la via Matteotti e via vecchia di Busca	
S1	11	6007	Rovere	declassamento area 07RE14 in agricolo	SI	Richiesta accoglibile con stralcio di parte dell'area 07RE14 e classificazione in agricolo H	
S2	6	986	Bertaina	stralcio area edificabile 07RN03-07SV04	SI	Richiesta accoglibile con passaggio all'agricolo	
S3	15	8083	Cavallo	declassamento area 11RC03vp10 in agricolo	SI	Richiesta accoglibile con passaggio all'agricolo	
S5	44	9441	cavallo	Richiesta di esclusione di area edificabile, da RE ed H in via Valgrana	SI PARZ	Accoglibile con individuazione non come agricola ma come VP	
S6	66	17626	menardo	Declassamento produttivo in agricolo	SI	richiesta accoglibile con stralcio dell'area 08PC03 posta in fregio al comparto produttivo senza inficiare la funzionalità del contesto	
S7	64	16646	ramonda	Declassamento da RE ad agricolo	SI	richiesta di riduzione di area 03RE12 , isolata, attualmente ad uso agricolo che si intende mantenere come tale	
R1	normativa	-	Comune	adeguamento del PRG a modifica intercorsa -dcc 8/2019	SI	Recepita la modifica all'art 26 c.2.2 punto I1.	
R2	3		Comune	recepimento microzonazione sismica	SI	recepimento con modifica normativa	
R3	Varie in carta	-	Comune	adeguamento del PRG a modifica intercorsa-elenco Guarini	SI	la Variante recepisce il PEC approvato nel giugno 2021, con minimali modifiche perimetrali esterne e delle zone	
R4	4		Comune	Recepimento del PEC portarossa approvato	SI		
R5	69		comune	Ampliamento cimitero e fascia relativa	SI		
R6	27		comune	adeguamento del PRG a modifica intercorsa -dcc 22/2021 (fabbricato agricolo LR16)	SI	recepimento con individuazione in tavola 3-1 dell'immobile con rimando alla specifica normativa	
R7	45	comunicazione	ariaudo	Richiesta informazione su eventuali vincoli di tutela relativa a fabbricato di impianto storico con affreschi interni in 03RE01	SI	Recepimento indicazione con attribuzione di vincolo art 24 LR56/77 punto 1.4 in tavola di piano	
R8	67		comune	adeguamento del PRG a modifica intercorsa -dcc 21/2021 (zona C1)	SI	recepimento della Dcc con modifica dell'area 04RC11 e integrazione della norma art 28	
R9	72		comune	eliminazione area RIR r e stralcio viabilità prevista di circonvallazione dell'area produttiva	SI	eliminazione area RIR relativa alla ditta Lampogas con eliminazione vincoli area di danno ; stralcio viabilità prevista di circonvallazione dell'area produttiva	
R10			comune	riconoscimento area per servizi sportivi e tempo libero di proprietà parzialmente comunale localizzata in fregio al torrente, introduzione di area a servizi a completamento del sito della Filanda con 07SC01	SI	recepimento del servizio presente ed attribuzione di sigla 11SV01 ed integrazione servizio 07SC01	
R11			comune	riconoscimento di area RE in prossimità del centro storico ora in FAG come area 02RE11	SI	riconoscimento di area RE in prossimità del centro storico ora in FAG come area 02RE11	
N1			comune	Previsione per le aree produttive di completamento siglate "PE" di cui all'art. 32 " - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti", delle norme di attuazione del P.R.G.C., dell'altezza massima di edificazione di m. 10,00 per uniformità a quella già prevista nelle aree produttive di completamento "PC" di cui all'art. 33 - "Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento" per migliorare l'utilizzazione anche in altezza dei capannoni.	SI		
N2			comune	Necessità di aggiornare eliminando la previsione di cui alle n di A art. 28 2.2	SI		

TABELLA MODIFICHE		legenda		richieste respinte o superate			
Le richieste in elenco attengono alle richieste raccolte in sede Proposta Tecnica di Progetto Preliminare, al netto delle modifiche introdotte a seguito dei Pareri pervenuti e delle Osservazioni				C= modifiche complesse P=modifiche puntuali CS= modifiche in centro storico R=recepimenti modifiche già operate o altre indicazioni N=modifiche normative			
MODIFICHE-RICHIESTE							
num. Modifica(in tavola)	num richiesta(in tavola)	protocollo	nome	tipo richiesta presentata	risposta	descrizione risposta	dettagli delle modifiche più complesse
N3			comune	Individuazione del limite distintivo dell'intervento di ristrutturazione edilizia e quello di demolizione e sostituzione.	SI		
N4			comune	Aggiornamento della disposizione di cui all'art. 15 delle norme di attuazione del vigente PRGC in relazione alle modifiche di cui al decreto semplificazione n. 76/2020 in merito alla definizione di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 del DPR 380/2001	SI		
N5	norma		comune	elenco modifiche diverse	si		

TAVOLA DI LOCALIZZAZIONE DELLE RICHIESTE PERVENUTE
ESTRATTO PRG VIGENTE TAVOLA 3.2

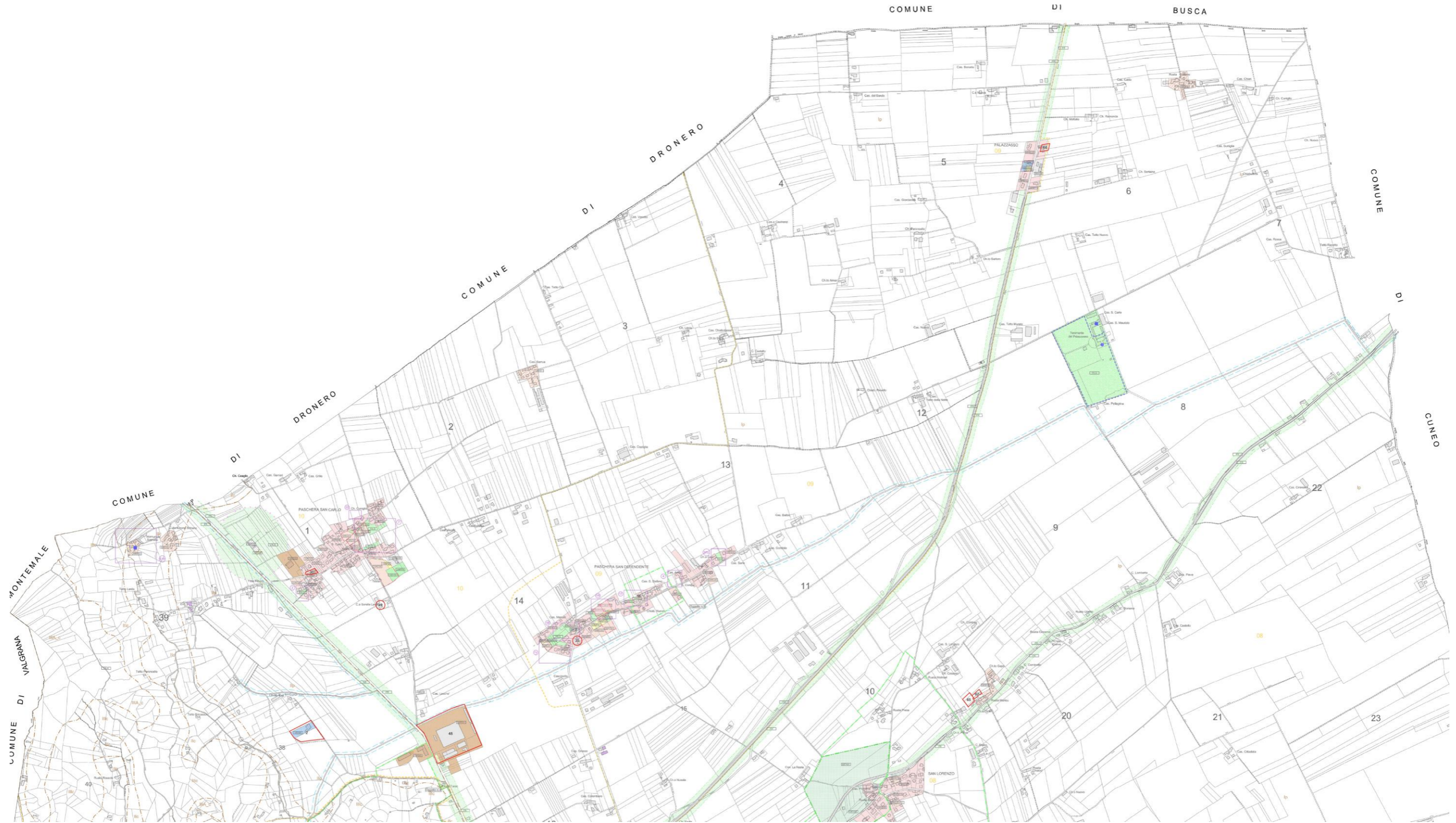
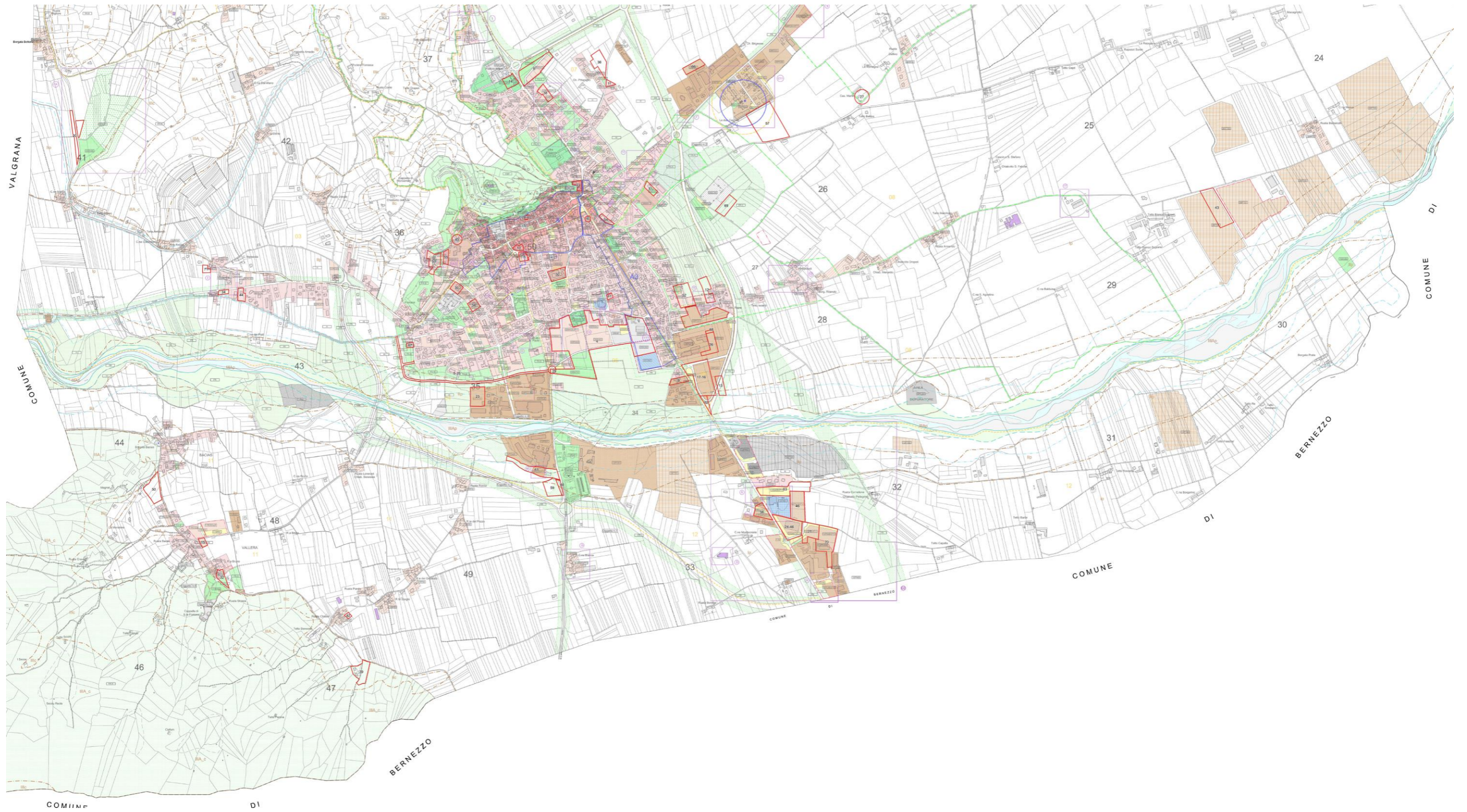


TAVOLA DI LOCALIZZAZIONE DELLE RICHIESTE PERVENUTE
ESTRATTO PRG VIGENTE TAVOLA 3.1



Allegato 2

D.D. N. 858/26 del 01/12/2022 avente ad oggetto: *Provvedimento di verifica ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. relativa alla Proposta Tecnica di Progetto Preliminare di Variante Strutturale n. 1 al vigente PRGC - presa d'atto verbale dell'organo tecnico ai sensi di legge*



Comune di Caraglio

ORGANO TECNICO

di cui agli artt. 23 della L.R. 14.12.1998 n. 40 e 3 bis della L.R. 05/12/1977 n. 56

Protocollo n. 17184

Caraglio, lì 30 novembre 2022

Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della Proposta Tecnica di Progetto Preliminare della Variante strutturale n. 1 al PRGC vigente del Comune di Caraglio, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

VERBALE DELL'ORGANO TECNICO COMUNALE

L'anno duemilaventidue il giorno trenta del mese di novembre alle ore 10,00 si è riunito l'Organo Tecnico del Comune di Caraglio, istituito con Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Caraglio n. 221 del 11.12.2014, composto da:

- arch. Graziano VIALE - responsabile del procedimento di valutazione;
- geom. Francesca MEINERO - istruttore tecnico.

Premesso che:

- l'intero territorio comunale è urbanisticamente regolamentato dal vigente piano regolatore generale comunale (di seguito P.R.G.C.) e delle relative norme di attuazione approvate dalla Regione con D.G.R. 7 dicembre 2009, n. 31-12745;
- successivamente sono state apportate a tale strumentazione urbanistica n. 11 varianti parziali ai sensi dell'art. 17, c. 7 della L.R. 56/1977;
- il Comune di Caraglio, con deliberazione di indirizzo espressa dalla Giunta Comunale con n. 84 in data 23.06.2020, ha rilevato la necessità di elaborare una variante strutturale al P.R.G.C. ai sensi degli artt. 15 e 17 comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i., la cui Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (di seguito PTPP) rappresenta il primo necessario passo per l'avvio del procedimento di variante urbanistica;
- l'art. 17 comma 8 della L.R. 56/1977 prevede che le varianti strutturali a piani regolatori siano sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, salvo i casi di esclusione di cui al comma 9 dello stesso articolo di L.R.;
- la suddetta proposta di variante non rientra nei casi di esclusione di cui al precitato comma 9 art. 17 della L.R. 56/1977;
- per assolvere gli obblighi previsti dal D.Lgs. 152/2006 l'Arch. GAMBINO Raffaella di Torino, affidataria dell'incarico professionale, ha redatto il documento tecnico di "Verifica di Assoggettabilità alla VAS" conformemente a quanto previsto dall'Allegato 1 parte II del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., comprendente la descrizione della Variante, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione della Variante, al fine di verificare la necessità o meno di assoggettabilità a valutazione della Variante stessa;

Rilevato che:

- il comma 11 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e le linee guida della Regione Piemonte di cui alla DGR 9/6/2008 n. 12-8931, come modificata ed integrata con DGR 29/02/2016

- n. 25-2977, stabiliscono che l'autorità competente per svolgere la VAS sia il Comune tramite il proprio organo tecnico;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 221 del 11.12.2014 il Comune di Caraglio ha istituito l'organo tecnico in materia di VAS;
 - con deliberazione della Giunta Comunale n. 216 del 18.12.2017 il Comune di Caraglio ha individuato l'ufficio deposito e l'organo tecnico per adempimenti in materia VIA e VAS;
 - la Regione Piemonte, con Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" ha previsto procedimenti integrati con adempimenti VAS per l'approvazione degli strumenti di pianificazione;
 - la predetta verifica di assoggettabilità della PTPP di variante in questione viene affidata all'Organo tecnico comunale, nel rispetto del procedimento integrato finalizzato all'approvazione di varianti strutturali al PRGC di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2016 n. 25-2977 allegato 1 paragrafo h);

Dato atto che la Variante urbanistica in argomento, proposta come Variante strutturale puntuale, è incentrata su argomenti specifici, senza variazione della struttura e della logica complessiva dello strumento urbanistico generale, che, seppure tali da necessitare di una modifica strutturale di cui all'art. 17 c. 4 della L.R. 56/1977, non rappresentano nel loro insieme una revisione dello strumento;

Rilevato che la Variante proposta riconferma i contenuti e le finalità del P.R.G.C approvato nel 1990, come aggiornato e modificato con la Variante di Revisione approvata nel 2009, senza apportare sostanziali modifiche dei dati quantitativi, essendo questi compatibili con l'impostazione generale degli obiettivi posti alla base della programmazione territoriale comunale;

Considerato che le modifiche previste dalla proposta di variante, come dettagliatamente individuate nella Relazione e tavole della relativa proposta tecnica del progetto preliminare, sono state aggregate e catalogate per tipologie, in funzione delle differenti caratteristiche che presentano rispetto al PRGC, e distinte con le seguenti sigle:

- C. modifiche complesse, ovvero aree con interventi diversi che eccedono le sole aree di richiesta o che vedono coinvolti aspetti diversi e che richiedono un 'pensiero progettuale' unitario con soluzioni diversificate (perfezionamenti di destinazione degli usi, assetto delle infrastrutture, aree a servizi);
- D. modifiche puntuali, ovvero aree che richiedono modifiche, anche significative di assetto, ma che attengono ad aree isolate, che non presentano esternalità;
- CS. modifiche in centro storico, ovvero modifiche che riguardano gli interventi previsti e/o l'assetto dei piani di recupero nelle aree storiche centrali;
- S. modifiche di stralcio, ovvero le modifiche introdotte per eliminare previsioni trasformative vigenti;
- N. modifiche normative;
- R. modifiche per recepimento di strumentazioni diverse, ovvero relative al recepimento di 'Modifiche al PRG' pregresse e vigenti, e/o a studi specifici o approfondimenti specifici;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 30.05.2022 avente ad oggetto: "VARIANTE STRUTTURALE N. 1 AL P.R.G.C., AI SENSI DEGLI ARTICOLI 15 E 17, COMMA 4, DELLA L.U.R. ADOZIONE PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE.";

Dato atto che:

- con nota Protocollo n. 8559 in data 16.06.2022 il Comune di Caraglio ha convocato per il giorno 8.09.2022 la prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione sulla PTPP;
- nella prima seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione - avvenuta il giorno 8.09.2022 in modalità telematica - sono stati illustrati i contenuti della Proposta Tecnica in oggetto, come riportato nel relativo verbale, ove sono state esplicitate, da parte degli enti intervenuti, le prime osservazioni e richieste di integrazioni ed è stata verificata la coerenza degli obiettivi e degli oggetti della stessa con le definizioni dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., valutando la correttezza della procedura individuata;
- con nota Protocollo n. 13128 del 15.09.2022 il Comune di Caraglio ha trasmesso il Verbale della 1^a seduta della 1^a Conferenza di Copianificazione e valutazione agli Enti interessati ed ha convocato per il giorno 03.11.2022 la 2^a seduta della 1^a conferenza di Copianificazione e valutazione;
- nella seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e valutazione - avvenuta il giorno 15.09.2022 in modalità telematica - sono stati illustrati i contenuti dei contributi espressi in merito alla Proposta Tecnica in argomento, di seguito sviluppati;

Considerato che la predetta relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, unitamente agli elaborati della proposta tecnica di progetto preliminare di variante, è stata inoltrata con nota Protocollo n. 8605 in data 16.06.2022 ai soggetti competenti in materia ambientale, come di seguito individuati, ai fini dell'ottenimento del parere ambientale di cui all'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 152/2006:

- Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio
- Provincia di Cuneo - Settore Tutela Ambiente;
- ARPA Piemonte - Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Ovest;
- ASL CN 1 - Dipartimento di Prevenzione - Servizio igiene e sanità pubblica;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo;

Considerato che gli Enti sopraindicati, interessati dal procedimento, hanno fatto pervenire i propri contributi, ed in particolare:

- parere Protocollo n. 110825 del 07.09.2022 espresso dall'ASL CN1 – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, acquisito al Protocollo n. 12709 del 07.09.2022;
- contributo Protocollo n. 64278 del 28.10.2022 del Settore Presidio del Territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale della Provincia di Cuneo, acquisito al Protocollo n. 15474 del 28.10.2022;
- contributo dell'Organo Tecnico regionale Protocollo n. 133579 del 02.11.2022, trasmesso in allegato alla nota di osservazioni e contributi della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Protocollo n. 134223 del 02.11.2022, acquisita al Protocollo n. 15598 in data 03.11.2022;
- contributo Protocollo n. 101085 del 08.11.2022 espresso dall'ARPA Piemonte – Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Ovest, acquisito al Protocollo n. 15829 del 08.11.2022;

Rilevato che la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio non ha fatto pervenire alcun parere in merito;

Dato altresì atto che:

- la relazione di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e gli elaborati di variante sono stati altresì messi a disposizione per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico e sul sito web

- istituzionale del Comune di Caraglio, al fine di consentirne la visione pubblica e l'eventuale produzione di osservazioni ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- nei termini di legge sono pervenute n. 12 osservazioni, depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale:
 - n. 9702 di Protocollo del 02.07.2022;
 - n. 10429 di Protocollo del 19.07.2022;
 - n. 10660 di Protocollo del 25.07.2022;
 - n. 10740 di Protocollo del 26.07.2022;
 - n. 10809 di Protocollo del 27.07.2022;
 - n. 10870 di Protocollo del 28.07.2022;
 - n. 10959 di Protocollo del 28.07.2022;
 - n. 10972 di Protocollo del 29.07.2022;
 - n. 11001 di Protocollo del 01.08.2022;
 - n. 11002 di Protocollo del 01.08.2022;
 - n. 11003 di Protocollo del 01.08.2022;
 - n. 11004 di Protocollo del 01.08.2022;
 - L'Organo tecnico ha esaminato le stesse ed ha riconosciuto che trattasi di proposte di perfezionamento di alcuni argomenti della variante che, anche nell'ipotesi di accoglimento, incideranno in maniera limitata sui puntuali ambiti, senza modificarli in maniera sostanziale e senza incidere in maniera significativa sugli aspetti ambientali che di seguito vengono trattati in modo approfondito.

L'Organo Tecnico dà lettura ed analizza i contributi pervenuti dai suddetti Enti che, in sintesi, esprimono le seguenti conclusioni/considerazioni:

- **Parere ASL CN1 – Servizio Igiene e Sanità Pubblica:**
“... si rileva, per quanto di competenza, che gli interventi in previsione non evidenzino problematiche sanitarie tali da richiedere l'assoggettabilità alla V.A.S....”, ponendo alcune raccomandazioni.
- **Contributo Settore Presidio del Territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale della Provincia di Cuneo:**
“... si ritiene - per quanto di competenza – che la variante di che trattasi possa essere esclusa dalla procedura di VAS ex art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i.” sulla base e del rispetto degli esiti istruttori dei settori interessati, contenuti nel parere.
- **Contributo Organo Tecnico regionale:**
“... non si ravvisa la necessità dell'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, a condizione che l'Organo Tecnico comunale provveda a definire specifiche indicazioni, che tengano conto di quanto indicato nel presente contributo.”
- **Contributo ARPA Piemonte – Dipartimento Territoriale Piemonte Sud Ovest:**
vengono evidenziati alcuni aspetti e considerazioni che debbono essere approfonditi e valutati nella stesura del progetto preliminare di variante strutturale.

Alla luce dei contenuti dei sopra elencati pareri, l'Organo Tecnico prende atto che i contributi degli Enti coinvolti, ancorché giungano alla conclusione che nel procedimento si possa prescindere dalla procedura di VAS, contengono alcuni rilievi di cui tenere conto e alcune prescrizioni che dovranno essere recepite nella stesura della Variante Strutturale al P.R.G.C. in argomento e nelle successive fasi progettuali ed esecutive.

Pertanto si riportano di seguito e si analizzano le prescrizioni e richieste di approfondimento necessarie ai fini dell'esclusione dalla fase di VAS:

- **Parere ASL CN1:**
L'ASL CN1 ritiene che la variante non debba essere assoggettata a VAS, fornendo però le seguenti raccomandazioni:

- *Per le aree produttive ampliate e ripermistrate dovrà essere prevista l'adozione di adeguate misure di protezione e/o mitigazione (atte a ridurre o contenere eventuali emissioni atmosferiche, acustiche, ecc.) a tutela delle aree a diversa destinazione e/o delle abitazioni sparse confinanti o poste in prossimità delle nuove aree a destinazione produttiva. Analogamente, anche nei casi previsti di ampliamento di aree residenziali o stralcio di aree produttive/residenziali e conseguente riconversione all'uso agricolo di zone contigue a fabbricati produttivi e/o abitazioni, dovranno essere predisposti idonei accorgimenti tra le aree a diversa destinazione, quali ad es. interposizione di barriere verdi, rispetto di distanze sufficienti tra immobili a diversa destinazione d'uso o interposizione di aree cuscinetto sufficientemente ampie, idonea regolamentazione di attività specifiche (es. modalità consone di concimazione dei fondi agricoli e di trattamento con prodotti fitosanitari delle colture, ecc.) al fine di limitare la diffusione e ricaduta di emissioni o odori molesti.*
- *I fabbricati delle nuove aree residenziali/produttive/ricettive-terziarie oggetto di modifica e/o in ampliamento non dovranno ricadere entro aree poste a protezione di opere per la captazione di acque potabili o fasce di rispetto di interesse igienico – sanitario (es. fasce di rispetto cimiteriale).*
- *Dovranno essere garantite adeguate opere di urbanizzazione a carattere igienico – sanitario (rete fognaria, acquedotto, ecc.), anche in funzione dell'effettiva sostenibilità complessiva degli insediamenti esistenti in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti e depurazione delle acque reflue.*
- *Per quanto riguarda gli interventi in ambiti già edificati o, ad esempio, nel centro storico, occorrerà prevedere che vengano adottate procedure, misure preventive e protettive atte ad impedire, ridurre e mitigare, nel modo più completo possibile, i potenziali impatti per l'igiene e la salute pubblica, derivanti da demolizioni, costruzioni o realizzazione degli interventi prefigurati dalla variante e dai siti di cantiere. Occorrerà tener conto dell'assetto di eventuali edifici limitrofi e/o adiacenti esistenti, considerando la salvaguardia e senza compromettere eventuali diritti di terzi (in merito ad es. a luci e aperture, distanze da camini e comignoli, ecc.). In caso di demolizione e ricostruzione degli edifici/parte degli edifici esistenti, occorrerà verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.*
- *In merito alla pianificazione del verde urbano dovrà essere prestata particolare attenzione nella scelta delle specie, evitando la messa a dimora di quelle che producono pollini allergenici.*
- *Nell'attuazione dei nuovi insediamenti, produttivi e/o residenziali, dovranno raccomandati criteri di approvvigionamento energetico, idrico e di produzione di calore ecocompatibili, eventualmente con sistemi derivanti da fonti energetiche rinnovabili, limitanti il consumo idrico e di energia e che prevedano accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione delle emissioni di inquinanti in atmosfera.*

L'Organo Tecnico (di seguito O.T.) ritiene che il recepimento di tali indicazioni nella stesura delle successive fasi progettuali garantirà l'esclusione dalla VAS della variante strutturale in argomento. A tal fine si precisa che alcuni degli argomenti contenuti nelle suesposte raccomandazioni fanno parte di specifiche normative che il Comune già dovrebbe verificare ed applicare in sede autorizzativa.

• **Contributo Settore Presidio del Territorio – Ufficio Pianificazione Territoriale della Provincia di Cuneo:**

La Provincia di Cuneo con il suddetto contributo si è espressa sia in merito alla proposta tecnica del progetto preliminare, con particolare riferimento alla sua coerenza con i piani e programmi vigenti di livello provinciale, sia in merito alla necessità o meno di assoggettare a VAS la variante, ai sensi di quanto disposto all'art. 15 comma 6 lett.

a) e b) della L.R. 56/1977, tenendo conto dei contributi specifici del Settore Presidio del Territorio - Ufficio Pianificazione Territoriale, del Settore Viabilità Cuneo-Saluzzo, del Settore Tutela del Territorio - Ufficio Controllo Emissioni ed Energia.

In particolare hanno espresso il proprio contributo di verifica di assoggettabilità a VAS i seguenti Uffici:

Settore Tutela del Territorio - Ufficio Controllo Emissioni ed Energia, che fa osservare quanto segue:

Nelle NTA, viene aggiornato l'art. 34 relativo a "Norme per le aree produttive artigianali e industriali con potenziale presenza di impianti a rischio di incidente rilevante".

In generale, si suggerisce di eliminare i riferimenti al D.Lgs. 334/99 sostituito dal D.Lgs. 105/2015 e s.m.i. (Seveso III).

Inoltre, si segnala che:

- a. il punto 2.0.1 indica: Lo specifico elaborato di riferimento, dovrà essere allegato come parte integrante e prescrittivi del P.R.G., e sarà redatto secondo la normativa vigente. Non parrebbe chiaro l'obiettivo dell'"elaborato di riferimento" e a quale "normativa vigente" si riferisca.*
- b. Al punto 2.1 - D5 si citano "aree di danno" che non sono più indicate nelle tavole del PRGC (cfr Tavola 4.1 – concentrico nord) non essendo più presente l'Azienda a rischio di incidente rilevante.*
- c. Non è chiaro a quali attività si riferisce il punto 2.1 – D6 che prescrive la presentazione di un documento di analisi di rischio.*
- d. Al punto 3.6 viene indicato che: Su tutto il territorio comunale, per tutte le aree di completamento a carattere produttivo/artigianale previste dal P.R.G., anche normate da articoli diversi dal presente, l'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo operata dallo strumento urbanistico è da intendersi assoggettata in ogni caso a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al D.M. 9/5/2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Tale analisi dovrà essere effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle stesse attività al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.. La verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al DM 09/05/2001 si applica unicamente alle aziende soggette alla disciplina Seveso III.*

L'O.T. precisa che l'accoglimento delle succitate indicazioni nelle successive fasi progettuali giustificherà l'esclusione dalla VAS della variante strutturale in argomento.

• **Contributo Organo Tecnico regionale:**

La Regione Piemonte con il suddetto contributo si è espressa in materia di assoggettabilità a VAS della variante in argomento, tenendo conto dell'istruttoria condotta dai Settori interessati della Direzione Ambiente, Energia e Territorio.

Nel contributo pervenuto, che costituisce allegato al Parere unico espresso della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio – Settore Urbanistica Piemonte Occidentale – con nota Protocollo n. 134223 del 02.11.2022, sono state espresse le seguenti considerazioni:

Risorse idriche

L'attuazione delle aree previste nella Variante dovrà essere coerente con le potenzialità del sistema acquedottistico e fognario-depurativo e non comportare aggravii dello stato ecologico del sistema idrico del territorio comunale.

Sarà necessario, pertanto, valutare attentamente le ripercussioni della Variante sulla qualità della risorsa idrica e prevedere specifiche misure, sia per quanto riguarda la fase di approvvigionamento, sia per quella di depurazione delle acque reflue.

Più nel dettaglio dovrà essere data attuazione alle norme del Piano di Tutela delle Acque, approvato con d.c.r n. 179-18293 del 2.11.2021, prevedendo specifiche misure mitigative finalizzate al risparmio idrico e al riutilizzo delle acque meteoriche.

In merito all'utilizzo della risorsa idrica, si richiama, inoltre, quanto previsto dall'art. 157 del d.lgs. 152/2006 che, pur dando facoltà agli enti locali di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici e alle concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, prescrive che venga precedentemente richiesto il parere di compatibilità con il Piano d'Ambito reso dall'Ente di governo dell'Ambito territoriale ottimale e stipulata apposita convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione.

Le NtA dovranno inoltre richiamare il mantenimento dell'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo. Le misure per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non dovranno aggravare la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate che agricole.

Servirà pertanto un'attestazione dell'invarianza idraulica e una verifica dell'adeguatezza degli allacciamenti alle reti dei sottoservizi esistenti nella zona.

Inoltre, al fine di prevedere adeguate misure di mitigazione ambientale relative ai potenziali impatti delle trasformazioni urbanistiche sulle risorse idriche, si ritiene che nelle NtA sia inserita una norma dedicata al risparmio idrico, con modalità attuative, come richiesto dall'art. 146 del d.lgs. 152/2006 e in considerazione del Piano di Tutela delle Acque e del regolamento regionale 1/R/2006.

Per quanto riguarda le aree di ricarica degli acquiferi profondi, il Comune di Caraglio rientra nell'elenco dei Comuni ricompresi di cui alla d.g.r. n.12-6441 del 2 febbraio 2018.

L'O.T. ritiene che il recepimento di tali indicazioni nella stesura delle successive fasi progettuali giustificherà l'esclusione dalla VAS della variante strutturale in argomento.

Suolo e territorio

Il principale aspetto di criticità delle previsioni della Variante, in termini di consumo di suolo, consiste nell'individuazione di aree di espansione e di completamento, a fronte anche di superfici la cui trasformazione da agricolo ad altri usi era già stata indicata nel Piano vigente, e che non sono ancora state attuate.

In un'ottica di razionalizzazione delle scelte urbanistiche ed al fine di limitare il consumo di suolo nelle aree agricole, nello sviluppo delle azioni di Piano è raccomandabile sempre puntare, in primo luogo, al recupero e al riuso del patrimonio edilizio e delle aree dismesse o inutilizzate esistenti (se presenti) prima di prevedere la trasformazione della destinazione d'uso delle aree agricole. Si deve valutare con attenzione l'effettiva esigenza delle nuove previsioni che si intendono proporre, sia in relazione alla domanda posta dalla collettività, sia in considerazione delle potenzialità edificatorie in essere e non ancora attuate.

Nel prendere atto di quanto rilevato nel documento di specificazione e dell'integrazione facente parte della Relazione illustrativa, si invita tuttavia l'Amministrazione Comunale ad approfondire con attenzione le proposte di trasformazione urbanistica con esplicito riguardo al PTR, art. 31, comma 10, che prescrive per il quinquennio il consumo del 3% della superficie urbanizzata esistente da considerare per quanto riguarda la Variante strutturale.

Più nel dettaglio, nel valutare positivamente la riduzione di alcune previsioni insediative, si evidenziano alcuni ambiti di espansione, che andranno a incidere su porzioni del territorio comunale allo stato di fatto ancora abbastanza integre, e che potrebbero determinare l'instaurarsi di fenomeni di occupazione e sfrangiamento rispetto a superfici libere e pertanto sarà cura dell'Amministrazione Comunale individuare adeguate misure di mitigazione e compensazione volte a bilanciare il consumo di suolo derivante dalle nuove previsioni.

L'O.T. condivide la necessità da parte dell'Amministrazione comunale di rivalutare l'effettiva esigenza e l'entità delle nuove previsioni proposte nella PTPP di variante strutturale al PRGC in argomento e, ove confermate, a prevedere adeguate misure di mitigazione e compensazione ai fini di bilanciare il consumo di suolo derivante dalle nuove previsioni.

Le modifiche previste si distinguono in:

- *cinque modifiche complesse C,*
- *alcune modifiche puntuali P,*
- *altre modifiche che riguardano il centro storico CS,*
- *altre modifiche che riguardano gli stralci previsti S.*

Nello specifico

- *modifica complessa C1*, a sud dell'abitato, viene proposto lo stralcio della viabilità perché considerata poco efficace anche per la presenza di pozzi e conseguentemente ciò comporterà la modifica della sagoma dell'area produttiva esistente Pe in considerazione delle aree 04PC02 e 04PC01b di completamento. Il nuovo tracciato viabile risulterebbe prospiciente il torrente Grana dove si dovrebbe attestare un nuovo fronte urbano dell'area produttiva, mentre a nord viene prevista un'estesa fascia ambientale a verde FAG.

- *modifica complessa C2*, attiene al plesso scolastico presente a sud del concentrico e per cui viene prevista una cessione gratuita di un'area e conseguentemente la previsione di una nuova area residenziale 05RN06vs1 senza incremento di volumetria che occuperebbe una parte di suolo agricolo ancora libero. Si prende atto che "il recupero delle aree a servizi è stato operato a livello di bilancio complessivo per il verde pubblico, che permane positivo,..", tuttavia si chiede all'Amministrazione Comunale di approfondire tale proposta in quanto le aree residenziali 05RN, non risultano ancora attuate. Nel caso di una conferma della nuova area residenziale per ovviare ad una possibile sfrangiamento verso un territorio ancora integro, potrebbe essere collocato un ambito destinato alle compensazioni il cui margine risulti a sud verso il Torrente Grana.

L'O.T. conferma ed evidenzia al Comune l'importanza di valutare la possibilità di collocare un ambito destinato alle compensazioni il cui margine risulti a sud verso il Torrente Grana.

- *modifica complessa C3*, riguarda un'ampia zona di ingresso al Comune dove sono previsti degli ampliamenti produttivi delle aree 12PN e l'introduzione dell'area 12SV01vs1 destinata a verde, quale zona cuscinetto tra il produttivo e l'area residenziale esistente subito a nord.

- *modifica complessa C4*, prevede un parziale stralcio produttivo a favore di un'area residenziale e a un parcheggio. Si chiede al Comune di valutare tale previsione in considerazione della vicinanza all'attività produttiva alla residenza che potrebbe generare alcuni problemi di emissioni odorigene per la natura dell'attività svolta.

L'O.T. ritiene che la previsione di aree a servizi (verde pubblico) mediante formazione di fascia filtro densamente arborata nella parte a sud delle nuove aree residenziali, nonché la previsione di realizzazione di area a servizi con parcheggio, dotato di arboratura a maglia regolare ed adeguatamente densa e fascia a verde arborato perimetrale in prossimità dei lati nord ed ovest del

modificato comparto produttivo, possano contribuire anche alla mitigazione delle possibili emissioni odorigene dovute all'attività produttiva esercitata.

Si auspica comunque che l'Amministrazione comunale valuti la necessità di tale previsione, tenuto conto della vicinanza dell'attività produttiva alla nuova area residenziale, nonché, in caso di conferma, valuti la possibilità di implementare le misure di mitigazione proposte.

- modifica complessa C5, riguarda l'ampliamento produttivo di un'avviata attività interclusa tra la fascia fluviale e la nuova viabilità in progetto a sud, e ciò comporterà a livello di previsioni un potenziamento delle fasce di rispetto verso ovest che si raccorderanno con la fascia fluviale.

Viene inoltre prevista la rilocalizzazione di una carrozzeria oltre il tracciato viabile a sud, che comporta se attuato uno sfrangiamento verso una zona a verde di rispetto verso il Torrente Grana.

L'O.T. indica alla Civica Amministrazione la necessità di valutare, nella stesura del progetto preliminare di variante strutturale, l'effettiva esigenza e l'entità delle nuove previsioni proposte e, ove confermate, la necessità di prevedere adeguate misure di mitigazione e compensazione ai fini di bilanciare il consumo di suolo derivante dalle nuove previsioni, la perdita dell'area a verde ed il confine tra l'area urbana e l'area agricola.

- modifica puntuale P3, riguarda il riconoscimento di un'area a parcheggio precedentemente di uso agricolo per consolidare il polo a verde di fruizione a verde. Considerata l'ampia zona interessata si richiede al Comune di approfondire tale scelta in considerazione dell'ubicazione in aperta campagna.

L'O.T. ritiene che l'Amministrazione comunale dovrà valutare la necessità di prevedere adeguate opere di mitigazione e compensazione, ai fini di bilanciare gli effetti dell'attuazione di detta previsione.

- modifica R10, trattandosi di un'area destinata all'attività di motocross in fregio al torrente Grana che richiede il riconoscimento ad area a servizi, in virtù dell'attività svolta si ritiene di confermare l'area ad attività sportiva.

L'O.T. rileva che si tratta di area già adibita fin dagli anni '80 del secolo scorso ad attività sportiva privata. L'Amministrazione comunale verifichi l'adeguata destinazione urbanistica.

Misure di mitigazione e compensazione ambientale

In linea generale l'impermeabilizzazione di una porzione di territorio con la conseguente perdita delle caratteristiche agronomiche e ambientali, ovvero la perdita irreversibile delle funzioni ecosistemiche fornite dal suolo, dovrà prevedere misure di mitigazione e compensazione per limitarne il più possibile le criticità ed essere proporzionate agli impatti generati dall'intervento previsto.

Le NtA della Variante contengono già all'interno dell'apparato normativo uno specifico articolo dedicato a tali temi, l'art. 45 _Compatibilità di carattere ambientale degli interventi.

A fronte dei nuovi interventi introdotti dalla presente Variante tale articolo potrà essere integrato alla luce delle indicazioni puntuali fornite ai paragrafi precedenti, introducendo ulteriori prescrizioni mitigative e individuando in modo più dettagliato le opere compensative.

Per la definizione delle misure di mitigazione e compensazione si richiama la Parte III "Misure di mitigazione e compensazione ambientale" del documento "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale".

Dovranno essere previste opere di mitigazione come la piantumazione di filari alberati a cortina continua di altezza e adeguata consistenza volumetrica tale da schermare e ridurre visivamente il più possibile soprattutto gli ampliamenti produttivi previsti nel suo

complesso, se confermati, da eventuali punti di osservazione lungo i percorsi veicolari di accesso alle proprietà, e pertanto le fasi di realizzazione del verde dovranno svilupparsi in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

Inoltre le pavimentazioni dei parcheggi previsti saranno proposte con sistemi drenanti, che permettano l'assorbimento delle acque meteoriche.

In linea generale per quanto riguarda le misure compensative, dovranno essere proporzionate agli impatti arrecati, individuando, dove possibile sul territorio comunale, aree di atterraggio adeguate, e quindi siano preferite quelle aree degradate o sottoutilizzate, al fine di deimpermeabilizzarle/rinaturalizzarle dando indicazioni per compensare adeguatamente l'effettivo consumo di suolo e sempre adeguando la portata delle misure alle proposte del Piano presentato.

L'Amministrazione Comunale dovrà valutare le modalità di applicazione e quantificazione delle misure compensative per consentirne l'operatività a prescindere dalla monetizzazione e privilegiando, laddove possibile, la realizzazione di interventi di/rinaturalizzazione.

Si ritiene opportuno infine ricordare che le Norme di Attuazione dovranno essere opportunamente implementate riportando, con l'inserimento di un comma specifico, i criteri progettuali, mitigativi e compensativi, e di sviluppo sostenibile che si ritengono fondamentali, a garanzia della loro effettiva attuazione, e allo scopo di perseguire un buon livello di compatibilità territoriale ed ambientale delle scelte progettuali operate ed il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale prefissati.

Si precisa che l'accertata sussistenza del vincolo paesaggistico secondo i disposti del d.lgs 42/2004 e s.m.i., non comporta obbligatoriamente la compensazione ambientale riconducendo l'eventuale applicazione di tale misura alle caratteristiche dell'intervento proposto (vedi tav 4.1 dove viene individuata un'area di reperimento compensativo lungo le fasce spondali del torrente Grana).

Inoltre per quanto riguarda il previsto "Regolamento per la gestione delle compensazioni" di cui all'art. 45, comma 3, lo stesso dovrà essere oggetto di ulteriori approfondite valutazioni di concerto tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti interessati, e supportate da puntuali disposizioni legislative e normative che ne consentano la corretta applicazione.

A titolo collaborativo si segnala che al fine di dare attuazione concreta e stabilità nel tempo alle opere compensative previste è necessario che:

- per le aree di atterraggio delle compensazioni vengano indicate misure gestionali volte alla salvaguardia dei positivi effetti ambientali e paesaggistici conseguiti;
- il piano di monitoraggio includa indicatori idonei a verificare l'evoluzione degli interventi riparatori realizzati, nonché la loro efficacia;
- sia verificata la disponibilità delle aree di ricaduta delle opere compensative, aree di proprietà pubblica o aree appartenenti a privati dove intervenire mediante atti di convenzione o concessione in uso pubblico.

Per quanto attiene ad eventuali atti di convenzione dovranno essere chiaramente individuati:

- i soggetti deputati alla realizzazione, alla manutenzione e gestione e al monitoraggio degli interventi riparatori previsti (operatore privato, amministrazione comunale o soggetti terzi);
- i tempi di realizzazione;
- i criteri e le modalità operative per l'attuazione delle opere compensative che ne garantiscano la realizzazione in termini effettivi. Si chiarisce in tal senso che l'eventuale possibilità di ricorrere alla monetizzazione nell'ambito delle convenzioni dei Permessi di costruire convenzionati (PdCC) o degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) dovrà avvenire esclusivamente per assicurare l'effettiva realizzabilità delle specifiche compensazioni che il piano necessita.

L'O.T. evidenzia, in linea generale, la necessità di introdurre, nella normativa del progetto preliminare di variante urbanistica, ulteriori prescrizioni mitigative e di individuare in modo più dettagliato le opere compensative, al fine di limitare il più possibile le criticità e gli impatti generati dall'attuazione delle nuove previsioni, nel rispetto di quanto sopra indicato.

Per quanto attiene alle aree di reperimento compensativo individuate nella proposta lungo le fasce spondali del Torrente Grana, si rimanda a quanto rilevato in seguito, nell'esame delle indicazioni espresse dall'ARPA in materia di compensazioni.

Rumore

In relazione al tema rumore è stato esaminato l'elaborato Verifica di compatibilità acustica che, a seguito dell'identificazione delle previsioni della Variante significative dal punto di vista acustico, ne valuta la coerenza rispetto al Piano di classificazione acustica comunale vigente (PCA) e al Regolamento approvato con d.c.c. n.13 del 20/01/2009, proponendo apposite schede di valutazione (all.2) unitamente alle viste aeree riferite alle aree più significative.

Si ricorda tuttavia all'Amministrazione Comunale che la stessa PCA dovrà essere compatibile con i criteri di classificazione acustica del territorio regionale di cui al d.g.r. 6 agosto 2001, n. 85-3802, adeguando i regolamenti comunali e i piani di risanamento di cui all'art. 6 della medesima legge e dovrà approfondire lo studio individuando eventuali accorgimenti progettuali, atti ad evitare accostamenti critici ed eventuali misure di mitigazione come alberature con funzione schermante laddove possibile e/o barriere fonoassorbenti da valutare comunque attentamente.

L'O.T. ritiene che l'approfondimento e la valutazione di tali aspetti nella stesura delle successive fasi progettuali assicurerà l'esclusione dalla VAS della variante strutturale in argomento.

- **Contributo ARPA Piemonte:**

Nel contributo ARPA vengono evidenziati alcuni aspetti e considerazioni che debbono essere approfonditi e valutati nella stesura del progetto preliminare di variante strutturale. Nello specifico:

- Per quanto attiene le modifiche di stralcio (modifiche S) viene evidenziata *“... la necessità di garantire che la nuova destinazione agricola non dovrà apportare interferenze agli eventuali contesti residenziali confinanti per quanto attiene problematiche di natura odorigena o inerenti al rumore nel caso si avviasse un'attività agricola”.*

L'O.T. evidenzia la necessità che anche nella normativa, limitatamente alle aree finitime alle aree residenziali già edificate che la variante strutturale in esame restituisce alla destinazione agricola, siano inserite puntuali ulteriori prescrizioni in materia di spandimento liquami e prodotti fitosanitari, a tutela della residenza.

- Per quanto riguarda le modifiche “C2”, “C3”, “C4”, “C5”, “P17”, che comporteranno la perdita della risorsa suolo, ritiene che *“... le compensazioni ambientali individuate dai professionisti non siano sufficienti a compensare adeguatamente la perdita di suolo che si avrà a seguito delle modifiche di cui sopra e, inoltre, non sembrano perseguire l'obiettivo di compensare la perdita della risorsa suolo.*
In merito al primo aspetto, infatti, si reputa che adeguati interventi di compensazione dovranno essere previsti anche a fronte della perdita della risorsa suolo che si avrà a seguito dell'attuazione di ambiti produttivi/residenziali non ancora attuati: con particolare riferimento alla modifica C2, si evidenzia che, seppur vero che la modifica in questione interesserà una superficie di 15.250 m2 per la quale viene prevista l'eliminazione di un'area per servizi e il contestuale

ampliamento delle aree edificabili trasformando l'area attualmente destinata a verde pubblico (05SV14) in area residenziale di nuovo impianto (05RN06vs1), le aree ad oggi non attuate ed edificabili che interessano il comparto C2 in questione hanno una superficie ben più ampia.

In merito al secondo aspetto, si evidenzia che:

- Rispetto al "consumo di suolo", le uniche compensazioni idonee possono consistere nel recupero a verde di aree impermeabilizzate, già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione, aventi una superficie comparabile con quella delle aree libere delle quali invece si prevede la trasformazione. Nei casi in cui tale soluzione non possa essere applicata, risulta opportuno limitare allo stretto necessario ogni nuova occupazione di suolo, prevista solo dopo un'attenta valutazione dell'inesistenza di alternative che prevedano il riuso di aree edificate dismesse o sottoutilizzate. Relativamente agli effetti sulla componente biodiversità, tra le misure compensative è auspicabile l'implementazione della rete ecologica locale attraverso interventi, anche in porzioni di territorio non limitrofe alle previsioni, finalizzati a garantire la connettività ecologica tra le diverse aree caratterizzate da naturalità presenti sul territorio comunale (es. ripristino ambientale di aree degradate, rinaturalizzazione di aree dismesse, costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari, opere di miglioramento boschivo, contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti, interventi volti al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici esistenti nell'ambito del territorio comunale, etc)". (D.D. 19 gennaio 2017, n. 31 Valutazione Ambientale Strategica. Aggiornamento del documento tecnico di indirizzo: "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale", approvato con d.g.r. 12 gennaio 2015, n. 21- 892)

- "Il consumo di suolo netto è valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuto a interventi di recupero, demolizione, de-impermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro (Commissione Europea, 2012). La Commissione ha chiarito che "azzeramento del consumo di suolo netto" significa evitare l'impermeabilizzazione di aree agricole e di aree aperte, anche in ambito urbano, e, per la componente residua non evitabile, compensarla attraverso la rinaturalizzazione di un'area di estensione uguale o superiore, che possa essere in grado di tornare a fornire i servizi ecosistemici forniti da suoli naturali (Commissione Europea, 2016." (Munafò, M. (a cura di), 2022. Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici. Edizione 2022. Report SNPA 32/22).

A fronte di quanto sopra, risulta quindi opportuno che venga chiarito cosa si intenda con "riqualificazione delle aree demaniali lungo la fascia del torrente Grana" in quanto dalle immagini di Googlemaps suddetti ambiti, in molti punti, non appaiono degradati, né appaiono degradati gli ambiti identificati per inserire la "fascia ecotonale da potenziare/realizzare" riferita alla modifica C5.

Sembrerebbe inoltre che le aree indicate per realizzare le opere di compensazione siano insufficienti, come estensione, per compensare la perdita della risorsa suolo che si avrà a seguito dell'attuazione di tutte le previsioni di piano, anche tenendo conto del solo calcolo del nuovo consumo di suolo effettuato dai proponenti, che risulta di 104.975 mq.

Inoltre, dall'immagine riportata dai professionisti a pag. 81 del documento di "Verifica di assoggettabilità alla VAS", della quale si riporta uno stralcio, emerge che un ambito individuato quale "fascia ripariale esistente" è invece indicato nella tav. 4.2 quale "Area di reperimento per le compensazioni".

L'O.T. rileva che le misure di compensazione previste nella PTPP attengono a tutti gli interventi di nuova previsione della variante ed a tutti gli interventi di conferma di previsioni in essere.

L'O.T. da atto che gli interventi confermati da previsioni vigenti, a cui vengono applicate modifiche non eccedenti la classificazione vigente, non costituiscono consumo di suolo ai sensi della vigente L.R. 7/2022 (art. 35), e che la PTPP ne ha comunque valutato l'incidenza in termini di compensazioni dovute appunto al consumo di suolo.

Nello specifico l'O.T. riconosce che le compensazioni attinenti alla modifica C2 debbano essere rivolte alla sole parti oggetto di variante strutturale e non estese anche a quelle già pianificate, non potendo essere applicate retroattivamente per uno strumento vigente ed in piena fase attuativa. L'area soggetta a modifica nel suo complesso è infatti oggetto di SUE convenzionato in attuazione, e, pertanto, viene ricondotta nelle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 35 della vigente L.R. 7/2022.

Per quanto riguarda il secondo aspetto evidenziato nel precedente paragrafo, l'O.T. prende atto dei riferimenti forniti e considera quanto segue:

- Si prende atto dalla PTPP della variante in argomento dell'assenza di aree edificate o impermeabilizzate dismesse o in fase di dismissione da utilizzarsi quali aree di atterraggio per le opere compensative. Le misure di compensazione proposte, localizzate a supporto del corridoio legato alla fascia del Torrente Grana (casistica prevista anche dalla D.D. 31-2017) dovranno essere adeguate a compensare la perdita del suolo agricolo e/o di naturalità mediante la formazione di nuovi habitat che corrispondano ad un incremento di naturalità uguale o superiore alle aree perse. Il consumo di suolo dovrà essere limitato allo "stretto necessario" funzionale alle esigenze di variante urbanistica.
- Le aree di reperimento per le compensazioni previste lungo la fascia del Torrente Grana, che sono attualmente agricole, arborate e/o inutilizzate con condizioni qualitativamente modeste degli habitat, potranno essere destinate, in applicazione della D.D. 31-2017 regionale citata nel contributo ARPA, ad implementare *"la rete ecologica locale attraverso interventi finalizzati a garantire la connettività ecologica tra le diverse aree caratterizzate da naturalità presenti sul territorio comunale quali tra le altre la costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari, opere di miglioramento boschivo, contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti, interventi volti al mantenimento degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici esistenti nell'ambito del territorio comunale, etc."*.

A tal fine l'O.T. da atto che tale scelta peraltro è già stata praticata, in Piemonte, in altre situazioni analoghe, in assenza di aree da recuperare, come presso il Comune di Moncalieri (compensazione di aree edificabili mediante interventi di contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti in area demaniale, gestita in quel caso dall'ente Parco del Po piemontese, nell'anno 2020/21). L'O.T. ritiene che la realizzazione di idoneo progetto, redatto da professionisti abilitati in materia, unitamente alla stipula di specifico atto di convezione con soggetti privati o altri enti pubblici, concretamente possa soddisfare l'esigenza di compensazione.

Infine, dal documento di VAS e dalle Norme di Attuazione si apprende infine che le modalità applicative delle compensazioni ambientali saranno gestite mediante un apposito 'Regolamento per la gestione delle compensazioni', la cui redazione ed approvazione farà seguito all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale 1/2022, documento che si ritiene sarebbe stato opportuno condividere in sede di Conferenza dei Servizi."

L'O.T. ritiene evidenziare al Comune di valutare l'opportunità di provvedere in tal senso, nella fase di progetto di variante più opportuna; il Regolamento potrebbe costituire un aiuto concreto all'attuazione delle compensazioni.

- Sempre in merito all'impatto sulla risorsa suolo, l'ARPA ritiene che *"... si avrà un consumo di suolo e, pertanto, sarà necessario compensare suddetta perdita, anche nei seguenti casi:*
 - o *attuazione della previsione di cui al punto P1: le norme di attuazione prevedono l'ampliamento delle strutture esistenti fino al 50% della SUL attuale e quindi se con "attuale" si intende anche la parte della superficie in ampliamento, si avrà un consumo di suolo ad oggi libero. Inoltre, non si comprende cosa il proponente intenda con "area compromessa", considerando che dalle immagini presentate l'area in questione non risulterebbe tale;*
 - o *attuazione di quanto previsto al punto di "modifica P19": non si entra nel merito trattandosi di variazioni di stretta natura urbanistica, ma l'attuazione di quanto previsto comporterà la perdita irreversibile della risorsa suolo rispetto alle attuali condizioni;*
 - o *"modifica P21": la maggior parte dell'area in questione ad oggi è libera da edificazioni;*
 - o *"modifica P27": qualora si occupasse nuovo suolo libero;*
 - o *"modifica R5": anche l'ampliamento del cimitero comporterà la perdita irreversibile della risorsa suolo."*

In particolare l'O.T. ribadisce l'importanza della necessità di misure compensative per la modifica P3 (area parcheggio comunale) e per la modifica R5 (ampliamento del cimitero), nonché per le modifiche P1 e P27 nell'eventualità che apportassero nuovi consumi di suolo.

L'O.T. indica al Comune la necessità di valutare l'applicabilità di misure compensative anche per quanto riguarda le modifiche P19 e P21.

- Viene inoltre sottolineato quanto segue:
 - *"Gli ambiti di cui alle modifiche C2, C4, P19, P27 R5, sono caratterizzati da una classe di capacità di uso del suolo III e gli ambiti di cui alle modifiche C3, C5, P1, P21, da una classe di capacità di uso del suolo II (una piccola parte dell'area interessata dalla modifica C3 ha una capacità d'uso del suolo di tipo I); secondo l'art. 26 del PTR approvato con DCR 122.29783 del 21.07.2011:*
 - o *"Il PTR riconosce quali territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura quelli ricadenti nella I e II classe di capacità d'uso, rappresentati indicativamente nel cartogramma della capacità d'uso del suolo (tav. A). Gli strumenti di governo del territorio, alle diverse scale, in coerenza con quanto alla normativa del PPR, individuano i territori vocati all'agricoltura, anche in relazione ad altri parametri, quali ad esempio la presenza di colture specializzate (i territori inseriti all'interno dei disciplinari dei prodotti a Denominazione di Origine), ovvero di territori ricadenti in III classe di uso del suolo, qualora i territori di I classe siano assenti o inferiori al 10%;*
 - o *In ragione di quanto sopra, in coerenza con il piano territoriale provinciale e la programmazione settoriale, la pianificazione locale provvederà, per i diversi ambiti, a definire azioni volte a limitare le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità;"*
 - *Gli ambiti di cui alle modifiche C5, C3, sono cartografati in Tavola P4 del PPR quali "Aree di elevato interesse agronomico" e disciplinate dall'art. 20 delle Nda del PPR; secondo il comma 8 di suddetto articolo:*
 - o *"Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma*

4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti”;

Si chiede pertanto il pieno rispetto dell'articolo 20 del PPR.

- Le aree di cui alle modifiche P1 sono definite come “SV2 - Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati” per cui si chiede di seguire l'art.32 delle NdA del PPR al fine di garantire la loro conservazione attiva, la valorizzazione dei segni agrari e la connettività ecosistemica;
- Le aree di cui alle modifiche C2, C3, C4, C5, P1, P19, R5 sono caratterizzate dalla morfologia insediativa m.i.10 “Aree rurali di pianura o collina” e disciplinata dall'art. 40 delle NdA del PPR: il comma 5g prevede che entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione locale dovrebbe stabilire normative atte a “consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale”. Inoltre, sempre l'art. 40 mette in evidenza quanto segue:
 - o “Con riferimento alle aree di cui al comma 2 il Ppr persegue i seguenti obiettivi: a. in generale: [...] II. contenimento delle proliferazioni insediative non connesse all'agricoltura, con particolare attenzione alle aree di pregio paesaggistico o a elevata produttività di cui agli articoli 20 e 32; III. salvaguardia dei suoli agricoli di cui all'articolo 20; [...].

Si consideri altresì che le aree di cui ai punti “modifica P17” (in parte), “modifica C3” (parte a nord) sono comprese in aree di pregio facente parte della connettività ecologica locale e pertanto le misure di compensazione dovranno tenere conto, oltre della perdita della matrice suolo, anche degli impatti a carico della rete ecologica.”

- Vengono inoltre formulate le seguenti osservazioni, specifiche per singola modifica proposta:
 - Relativamente alle aree di cui alla modifica C2, considerando la previsione di realizzare un plesso scolastico e vista la presenza di un'attività commerciale, non è superfluo ricordare la necessità di riclassificare l'area oggetto di intervento nella più pertinente classe acustica I in cui rientrano le aree per le quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione (aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.): la Zonizzazione Acustica del comune prevede per l'area considerata la classe III.
 - Da quanto evidenziato nell'elaborato “Verifica di assoggettabilità alla VAS”, il sistema fognario comunale, quasi totalmente di tipo misto, a servizio delle aree abitate principali, ha un'estensione di 21,9 km e convoglia la totalità dei reflui all'interno della rete fognaria con recapito finale all'impianto di depurazione di Caraglio in via Baldese località Rittanolo. La rete non copre l'intero territorio comunale ma una porzione contenuta che attiene al capoluogo (3812 ab rispetto alla popolazione di 6818 circa il 56%), pertanto la fognatura risulta assente in oltre 2/3 del territorio comunale.
Emerge quindi che nelle aree di cui alle modifiche C3, C5, P1 e P17 non è presente la rete fognaria.

Si chiede pertanto di definire preventivamente la modalità di gestione dei reflui in suddetti ambiti, al fine di consentire agli enti competenti di verificare l'idoneità degli interventi previsti e di rilasciare le relative autorizzazioni. In particolare, si chiede di porre attenzione all'ampliamento dell'attività produttiva di cui al punto C5, considerando l'intersezione dell'area di rispetto del pozzo idropotabile⁴ (si consideri quanto già indicato a tal proposito) e considerando altresì che, per quanto dichiarato, non si hanno dati circa la soggiacenza della prima falda d'acqua e data la vicinanza con il T. Grana: non è escluso infatti che vi possa essere la presenza di una falda superficiale, in connessione idraulica con il corso d'acqua e dallo stesso alimentata.

Si prende atto che il sistema depurativo attuale non presenta problematiche e dispone di un'ampia capacità residua. Tuttavia, considerando che oltre all'inserimento di nuove aree residenziali, all'ampliamento di ambiti produttivi esistenti, alla realizzazione del nuovo plesso scolastico comprensivo, si prevede anche la conversione degli edifici di cui alle modifiche 4.1, 4.2, 4.3 e, presumibilmente P13, a uso residenziale, si chiede di valutare l'efficienza e la capacità effettiva dell'impianto di depurazione prima di procedere con gli interventi previsti.

Per quanto riguarda gli aspetti di trasformazione urbanistica in aree non dotate di rete fognaria pubblica, l'O.T. conferma le indicazioni, utili affinché la variante urbanistica sia esclusa dalla VAS, espresse in riscontro al contributo dell'Organo Tecnico regionale.

- *Relativamente alla modifica di cui al punto "modifica P16", si ritiene che nel suo aspetto normativo la modifica in parola, consentendo di estendere in elevazione l'edificio, introdurrebbe un elemento di detrazione visiva a scapito dei siti prossimi all'area produttiva in oggetto. Si segnala infatti la presenza di aree limitrofe all'area produttiva non ancora edificate, per le quali non si conosce la destinazione d'uso. Si consideri inoltre che, in generale, un'elevata estensione in verticale di un edificio potrebbe causare delle problematiche in ambito acustico ai vicini recettori date dal riverbero delle pareti dello stesso edificio. Si invita pertanto l'Amministrazione a valutare con attenzione quanto previsto, valutando anche la possibilità di reperire gli spazi necessari all'interno dell'area produttiva e/o considerando l'alternativa, nel rispetto della falda acquifera superficiale, di ridurre l'altezza massima prevista con interventi edilizi parzialmente interrati. Si suggerisce altresì di eseguire uno studio paesaggistico/architettonico per dimostrare l'inserimento delle strutture nel contesto e la loro percezione, coinvolgendo la Commissione Locale del Paesaggio. Si valuti infine la possibilità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva autoctona a confine dell'area produttiva e di utilizzare soluzioni cromatiche volte alla dematerializzazione percettiva dell'ingombro generato dalla struttura.*

A fronte di quanto sopra si ritiene che la modifica dell'art. 32 comma 2.3 C1 b, che consente a tutti gli edifici produttivi di variare l'altezza massima consentita da 8 m a 10 m, non essendo contestualizzata a precisi ambiti, potrebbe apportare le problematiche sopra evidenziate agli ambiti, probabilmente residenziali, che confinano con le attività produttive in questione. Si chiede pertanto di evitare di introdurre la modifica prevista, ritenendo necessario che la modifica dell'altezza degli edifici produttiva dovrebbe essere valutata caso per caso.

L'O.T. evidenzia la necessità da parte dell'Amministrazione Comunale, nella redazione del progetto preliminare di variante, di valutare l'anzidetto argomento soppesando, per i fabbricati produttivi esistenti ed in completamento, le limitazioni dell'ampliamento in verticale con

l'inevitabile potenziale consumo di suolo dovuto ad ampliamenti orizzontali.

L'Amministrazione comunale valuti comunque la possibilità di prevedere opere di mitigazione volte alla dematerializzazione percettiva dell'ingombro generato dalle strutture interessate.

- *Passando ora alle modifiche di tipo R, si evidenzia che suddette modifiche sono state individuate solo cartograficamente: seppur vero che la maggior parte di queste riguardano inserimenti/riconoscimenti a livello cartografico/normativo di situazioni esistenti, si ritiene che in taluni casi sarebbe stato quantomeno opportuno evidenziare eventuali vincoli a cui sono sottoposte le aree oggetto di modifica.*

Inoltre, si osserva quanto segue:

- o *Modifica R9 – Eliminazione delle indicazioni di vincolo legate al R.I.R. sia a livello cartografico, che di allegati di Piano (vedi art 3 delle NTA), in quanto non aderenti alle mutate condizioni locali dell'attività che è stata declassata: considerando che vengono eliminati suddetti vincoli in quanto l'attività è stata declassata, non si comprende la motivazione per la quale si intenda mantenere nelle Norme di Attuazione il richiamo alle aziende RIR: si ritiene infatti che in caso di riattivazione o nuovo avvio di un'azienda soggetta a RIR si dovranno verificare e rispettare i disposti del D.Lgs. 105 del 2015;*

L'O.T. evidenzia la necessità di soddisfare tale osservazione nella stesura del progetto preliminare di variante urbanistica.

- o *Modifica R10:*

Per quanto riguarda il riconoscimento dell'esistente impianto sportivo per la pratica del motocross, si consideri innanzitutto che suddette aree sono caratterizzate in parte da una "Pericolosità M – probabilità di alluvioni media" e in parte da una "Pericolosità L – probabilità di alluvioni scarsa" ai sensi del PGRA e sono definite in parte come "Aree Em – Aree di esondazione a pericolosità media o moderata" e in parte come "Aree Eb – Aree di esondazione a pericolosità elevata" ai sensi del PAI. Si evidenzia inoltre l'opportunità di acquisire il parere dell'autorità competente alla VIA circa l'eventuale assoggettamento delle opere che si intendono realizzare alla procedura di V.I.A. di cui alla L.R. 40/1998 in combinato disposto con quanto previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

A tal proposito l'O.T. riconosce che si tratta di un impianto esistente ed in esercizio da decenni. Pertanto non trattandosi di nuovo progetto, non trovano applicazione le disposizioni di cui alla L.R. 40/1998, Allegato B2 - Progetti di competenza della Provincia, punto n. 49.

Per quanto riguarda la modifica definita "lieve ampliamento dell'area a servizi generali legata al Filatoio", sarebbe stato opportuno descrivere in maniera più accurata la natura dell'intervento, sia in termini quantitativi che qualitativi, nonché riportare apposita descrizione dell'area oggetto di intervento. In ogni caso, trattandosi di un ampliamento, si evidenzia la necessità di individuare adeguati interventi di compensazione.

L'O.T. evidenzia la necessità di recepire quanto sopra rilevato nella stesura del progetto preliminare di variante urbanistica.

- *Anche in merito alle modifiche dell'art. 21 (in realtà 27) (modifica di tipo N), non si comprende la motivazione per la quale suddette modifiche non siano stata descritte adeguatamente con specifiche schede all'interno della "Relazione illustrativa" e/o all'interno della relazione di "Verifica di assoggettabilità alla*

VAS”, considerando che queste sono simili ad altre modifiche per le quali i proponenti hanno reputato di redigere apposite schede descrittive. Con specifico riferimento al comma 2.3 punto C16, in cui si dichiara quanto segue:

“C16 – Nell’area 03RE20vs1 è ammesso un recupero dei volumi ex-agricoli esistenti per usi residenziali entro un massimo di 700 mc da realizzare sull’impronta dell’esistente, operando i necessari adeguamenti connessi alla riqualificazione e la monetizzazione degli standard”,

si ritiene che sarebbe stato opportuno definire in maniera più dettagliata l’area oggetto di intervento, descrivendo lo stato dei luoghi e gli eventuali vincoli e garantendo che l’area indicata sia consona all’uso residenziale proposto.

L’O.T. evidenzia al Comune la necessità di recepire quanto sopra rilevato nella stesura del progetto preliminare di variante urbanistica.

– Nelle conclusioni vengono riportate le seguenti considerazioni ed indicazioni:

- *La Variante Strutturale in oggetto risulta particolarmente articolata e a tratti poco chiara, comprendendo modifiche di diversa natura e considerando la scelta effettuata dai professionisti di approfondire solo alcune delle modifiche proposte. Si prende atto che le modifiche presentate sono spesso finalizzate alla riorganizzazione di spazi territoriali aventi già una specifica destinazione d’uso, prevedendo in taluni casi stralci di previsioni vigenti, tuttavia si evidenzia l’importante impatto sulla risorsa suolo determinato sia dalle nuove previsioni/ampliamenti di ambiti residenziali/produttivi esistenti, sia dall’attuazione delle previsioni su aree ad oggi libere da edificazioni. Ricordando che uno degli obiettivi definiti dall’UE è di raggiungere entro il 2050 un consumo netto di suolo pari a zero e richiamando le definizioni del consumo di suolo riportate nel Report SNPA6, risulta fondamentale evitare il consumo di suolo e, nel caso, compensare adeguatamente la perdita della risorsa suolo con interventi di compensazione volti a riqualificare aree compromesse e a restituire i servizi ecosistemici che sono andati perduti.*

L’O.T. condivide i contenuti della premessa introduttiva delle succitate conclusioni.

- *Pertanto, al fine di garantire il corretto inserimento ambientale di quanto previsto con la Variante Strutturale in oggetto, si ritiene necessario che l’Autorità Competente definisca interventi di compensazione in linea con le indicazioni fornite nel presente contributo.*

In riferimento a tale punto, l’O.T. richiama le indicazioni precedentemente espresse.

- *Per quanto riguarda la “modifica P3”, si rimanda a quanto dichiarato dall’Amministrazione Comunale in sede di seconda seduta della prima conferenza di copianificazione e riportato nel verbale, sottolineando la necessità di compensare la perdita della risorsa suolo causata dalla realizzazione del parcheggio. Anche in questo caso, si evidenzia l’opportunità di acquisire il parere dell’autorità competente alla VIA circa l’eventuale assoggettamento delle opere alla procedura di V.I.A. di cui alla L.R. 40/1998 in combinato disposto con quanto previsto dal D. Lgs.152/2006 e s.m.i.*

L’O.T. condivide quanto definito in seduta di Conferenza e da atto che l’area non ricade, data la sua estensione nettamente inferiore, nei disposti applicativi della L.R. 40/1998 (rif. Allegato B3 - Progetti di competenza del comune – punto n. 7 parcheggi superiori ai 500 posti) e quindi non si ravvede la necessità di avviare la succitata procedura.

- *Nell'eventualità che le attività produttive siano vicini a contesti residenziali (es. modifica C4), si raccomanda di preservare suddette aree da possibili disturbi acustici derivanti dall'ampliamento delle attività. Si ritiene quindi necessario che l'Autorità Competente richieda una valutazione di impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori sensibili che tenga conto anche delle eventuali attività di carico – scarico merci, ecc. È opportuno, inoltre, che venga valutata la possibilità di realizzare fasce di vegetazione arborea/arbustiva a confine delle aree produttive, utilizzando solo specie autoctone ed escludendo le specie alloctone, sia invasive che non.*
L'O.T. condivide tali indicazioni che dovranno essere recepite nella normativa di PRGC in sede di progetto preliminare di variante urbanistica.

- *Si ricorda inoltre che l'art.21 del PTR, approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, prevede che i nuovi insediamenti produttivi dovrebbero configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.Lgs 112/1998 ed all'art. 3 della LR 34/2004. Si chiede dunque di seguire le indicazioni riportate nel documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1). Si consideri altresì che ai sensi del comma 5b del medesimo articolo "gli strumenti di pianificazione a livello locale, sulla base delle indicazioni di cui al comma 4, individuano gli insediamenti esistenti da attrezzare, completare e valorizzare e definiscono azioni volte a garantire l'ampliamento delle aree per attività produttive esistenti al momento dell'approvazione del piano quando siano dimostrate: la necessità dell'intervento, l'impossibilità di provvedere attraverso il riordino, completamento e densificazione dell'esistente, la capacità del sistema infrastrutturale esistente di assolvere all'incremento di domanda di mobilità indotta".*
L'O.T. condivide quanto sopra indicato e dà atto che la norma, già presente nel vigente PRGC del Comune di Caraglio all'art 35 comma 3.6 delle relative Norme di Attuazione, dovrà essere confermata nella normativa di variante.

- *Si sottolinea inoltre la necessità che sia assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non) anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. Si evidenzia anche la necessità di gestire in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo, qualora necessario, trattamenti appropriati delle stesse. Si ricorda infine che i potenziamenti/cambiamenti delle attività in essere dovranno essere preventivamente autorizzati dagli enti competenti ai fini dell'aggiornamento delle autorizzazioni rilasciate.*
L'O.T. condivide tali indicazioni che dovranno essere recepite nella normativa di PRGC in sede di progetto preliminare di variante urbanistica.

- *In merito al richiamo al Regolamento Regionale n° 1/R del 20 febbraio 2006 "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)" nell'art. 35 comma 3.6, non conoscendo le attività menzionate, si evidenzia la necessità di seguire quanto indicato da suddetto regolamento qualora le attività rientrino nel campo di applicazione di cui all'art. 7 del R.R. indicato, riservandosi invece la possibilità di valutare alternative alle modalità di trattamento delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti delle aree produttive, quali per esempio il loro trattamento in continuo.*

L'O.T. condivide tali indicazioni che dovranno essere recepite nella normativa di PRGC in sede di progetto preliminare di variante urbanistica.

- *Si evidenzia infine che in merito alla percentuale delle superfici proposte per l'edificazione da mantenere permeabile, il D.D. 19 gennaio 2017, n. 318 indica una percentuale di circa il 30% della superficie totale di ciascuna area, non distinguendo tra aree residenziali e aree produttive: non si comprende quindi la motivazione per la quale le norme di piano regolatore prevedano percentuali diverse.*

L'O.T. rileva che il vigente PRGC del Comune di Caraglio, approvato dalla Regione Piemonte con DGR 31-12745 del 07.12.2009, è antecedente alla Deliberazione della Giunta Regionale 12 gennaio 2015, n. 21-892 Valutazione Ambientale Strategica. Approvazione del documento tecnico di indirizzo "Contenuti del Rapporto Ambientale per la pianificazione locale".

Pertanto l'O.T. evidenzia all'Amministrazione comunale che, in occasione di futura variante generale, dovranno essere rivisti i termini complessivi afferenti alle percentuali di permeabilità, alla luce delle indicazioni vigenti.

- *Nelle previste operazioni di demolizione si chiede di verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto) ed il loro corretto smaltimento/gestione secondo la normativa vigente.*

Anche tali indicazioni dovranno essere recepite nella normativa di PRGC in sede di progetto preliminare di variante urbanistica per consentire l'esclusione dalla VAS.

- *Si ricorda che:*
 - o *per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/20179 (ex art. 21 e 24), ovvero nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;*
 - o *il 2 novembre 2021 il Consiglio Regionale ha approvato l'aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque (PTA 2021) con D.C.R. n. 179 - 18293, a seguito della D.G.R. n. 8-3089 del 16 aprile 2021 di riassunzione della proposta al Consiglio di revisione del Piano; in particolare, si richiamano l'articolo 38. (Misure per il risparmio idrico) e l'articolo 27. (Acque meteoriche di dilavamento e di lavaggio delle aree esterne).*
- *Si evidenzia inoltre che con DCR 25 marzo 2019, n. 364-685410 il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Regionale della Qualità dell'Aria e con D.G.R. 30 dicembre 2019, n. 24-90311 è stata aggiornata la zonizzazione e la classificazione del territorio piemontese.*
- *Relativamente alle potenziali interferenze sull'assetto morfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di pericolosità e dissesto idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni degli enti competenti.*
- *Relativamente alle possibili implicazioni di carattere sanitario si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni settoriali degli uffici ASL.*

L'O.T. prende atto di quanto sopra riportato ed evidenzia al Comune di valutare l'accoglimento di tali indicazioni.

Considerato che i soggetti interessati ai fini ambientali sono concordi nell'esclusione della Variante dalla valutazione in quanto anch'essi ritengono che non paiono sussistere criticità ambientali di rilievo, seppure i pareri espressi dai

medesimi contengano osservazioni e raccomandazioni che dovranno essere valutati ed in parte recepite negli elaborati della variante strutturale;

Fatte salve le vigenti disposizioni della L.R. 7/2022, in particolare dell'art. 35, con auspicio che la Giunta Regionale dia certezze con proprio provvedimento, su natura, destinazioni e limiti delle compensazioni del consumo di suolo affinché il Comune abbia un puntuale riferimento normativo, omogeneo su tutto il territorio regionale, nella redazione dei progetti preliminare e definitivo della Variante Strutturale n. 1 al vigente P.R.G. del Comune di Caraglio;

L'Organo Tecnico comunale, successivamente all'analisi dei pareri e contributi degli Enti coinvolti, in funzione delle considerazioni in essi espresse e delle valutazioni, approfondimenti e riscontri sopra puntualmente esposti, dispone di non assoggettare alla procedura di VAS ex artt. 11 e seguenti del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. la proposta tecnica del progetto preliminare di Variante Strutturale n. 1 al PRGC vigente del Comune di Caraglio, condividendo così i pareri degli Enti interpellati circa la non assoggettabilità alla VAS, a condizione che dalla successiva fase di progetto di variante in argomento siano recepite le considerazioni di tipo ambientale evidenziate dall'OTC sulla scorta dei contributi pervenuti da parte dei Soggetti consultati con competenze ambientali, allegati al presente verbale quale parte integrante.

Fatto letto e sottoscritto in data e luogo di cui sopra.

Arch. Graziano VIALE



Geom. Francesca MEINERO

