



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica ed Ambiente
Servizio Gestione del Territorio

PIANO REGOLATORE GENERALE



VARIANTE N. 13

- Variante parziale N. 13-
ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fossano, 21 Marzo 2017

PROGETTISTA e RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL DIRIGENTE
Arch. MOLA Alessandro

Progetto
Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente - Servizio Gestione del Territorio

Variente al Piano Regolatore Generale n. 13

Variente parziale n. 13

*ai sensi dell'art.17 c.7 della legge Urbanistica Regionale,
modificata dalla L.R. 29.07.1997 n. 41*

INTRODUZIONE

Il Comune di Fossano è dotato di un Piano Regolatore Generale il cui iter procedurale è sviluppato come segue:

- o **Piano Regolatore Generale Comunale approvato in data 03.06.2009 con D.G.R. n. 50-11538, pubblicato sul B.U.R.P. n. 23 in data 11.06.2009;**
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1** approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2** approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3** approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4** approvata con D.C.C. n. 72 in data 27.07.2010;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5** approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6** approvata con D.C.C. n. 34 in data 19.04.2011;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7** approvata con D.C.C. n. 64 in data 26.07.2011;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8** approvata con D.C.C. n. 06 in data 07.02.2012;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9** approvata con D.C.C. n. 25 in data 13.03.2012;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10** approvata con D.C.C. n. 45 in data 05.06.2012;
- o **Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 11** approvata con D.C.C. n. 38 in data 11.06.2013;

- o **Variente n. 1** (*Variente parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- o **Variente n. 2** (*Variente parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- o **Variente n. 3** (*Variente parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- o **Variente n. 4** (*Variente parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- o **Variente n. 5** (*Variente parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- o **Variente n. 6** (*Variente parziale 6*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- o **Variente n. 7** (*Variente parziale 7*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012;
- o **Variente n. 8** (*Variente parziale 8*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- o **Variente n. 9** (*Variente parziale 9*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 09.04.2013;
- o **Variente n. 10** (*Variente parziale 10*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 32 in data 08.04.2014;
- o **Variente n. 11** (*Variente parziale 11*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 106 in data 30.12.2014;
- o **Variente n. 12** (*Variente parziale 12*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 72 in data 11.10.2016;
- o **Variente ai sensi articolo 16 bis** della L.R.56/77 s.m.i. al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 65 in data 10.11.2015;

E' stata inoltre adottata la proposta tecnica di progetto preliminare della **Variente n. 14 (Variente strutturale n. 1)** con D.C.C. n. 96 del 20 Dicembre 2016, avente ad oggetto la riclassificazione dell'area denominata "*Ambiti progetto dell'espansione perequata – Scheda Progetto Espansione Nord del Capoluogo*".



SITUAZIONE URBANISTICA E PROPOSTA PROGETTUALE

La scelta dell'Amministrazione Comunale di raggruppare nell'ambito di singoli provvedimenti una nutrita serie di argomenti, dettata da motivazioni di ossequio al principio generale dell'economia del procedimento amministrativo, non rende del tutto evidente la reale portata della dinamicità dello strumento urbanistico generale che, in quasi otto anni, ha visto trattare nel suo complesso ben **35 argomenti** di Modifica (Modifica n. 1 – n. 1 arg. / Modifica n. 2 – n. 1 arg. / Modifica n. 3 – n. 11 arg. / Modifica n. 4 – n. 5 arg. / Modifica n. 5 – n. 5 arg. / Modifica n. 6 – n. 1 arg. / Modifica n. 7 – n. 1 arg. / Modifica n. 8 – n. 1 arg. / Modifica n. 9 – n. 1 arg. / Modifica n. 10 – n. 5 arg.) / Modifica n. 11 – n. 3 arg.) e **176 argomenti** di Variante (Variante 1: n. 42 argomenti - Variante 2: n. 1 argomento - Variante 3: n. 21 argomenti - Variante 4: n. 5 argomenti - Variante 5: n. 4 argomenti - Variante 6: n. 19 argomenti - Variante 7: n. 18 argomenti - Variante 8: n. 1 argomento - Variante 9: n. 1 argomento - Variante 10: n. 30 argomenti - Variante 11: n. 1 argomento - Variante 16bis: n. 1 argomento - Variante 12: n. 32 argomenti.)

Per le sue caratteristiche si tratta di un Piano che fissando non solo le caratteristiche generali e di indirizzo, ma anche diversi elementi puntuali, ha richiesto e richiede continui interventi per ottimizzare le proposte progettuali.

Stante l'attuale inquadramento normativo, il ricorso alle varianti consente di fatto al Consiglio Comunale di esaminare compiutamente ogni singolo intervento al fine di verificare se la modifica al P.R.G. risulta essere in linea con gli obiettivi originari, esame cui si affianca anche il procedimento di valutazione ambientale (ovvero della verifica di assoggettabilità).

Nel caso della presente proposta di variante, l'Amministrazione (attraverso il preliminare e plurimo esame da parte della II Commissione Consiliare Permanente "Urbanistica - Edilizia Viabilità - Lavori Pubblici - Ambiente") ha valutato l'opportunità di modificare il P.R.G. giudicando positivamente l'istanza formulata da parte di un privato.

Il presente provvedimento scaturisce infatti da richiesta in data 25.01.2016 prot. 2671.

La variante ha l'obiettivo di realizzare un compendio produttivo unitario di adeguate dimensioni in luogo della vigente situazione che prevede una strada pubblica in posizione pseudo mediana del lotto. Tale soluzione consente la realizzazione di un fabbricato compatto di dimensioni adeguate alle esigenze di magazzino dell'azienda ed è quindi volta a favorire il mantenimento sul territorio fossanese di un'azienda operante nel settore della distribuzione di materiale elettrico al dettaglio e all'ingrosso, apportando l'eliminazione di detto tratto di strada pubblica che attraversa il lotto privato.

Ulteriori valutazioni di ordine tecnico sono descritte nel parere di regolarità tecnica datato 20 marzo 2017.

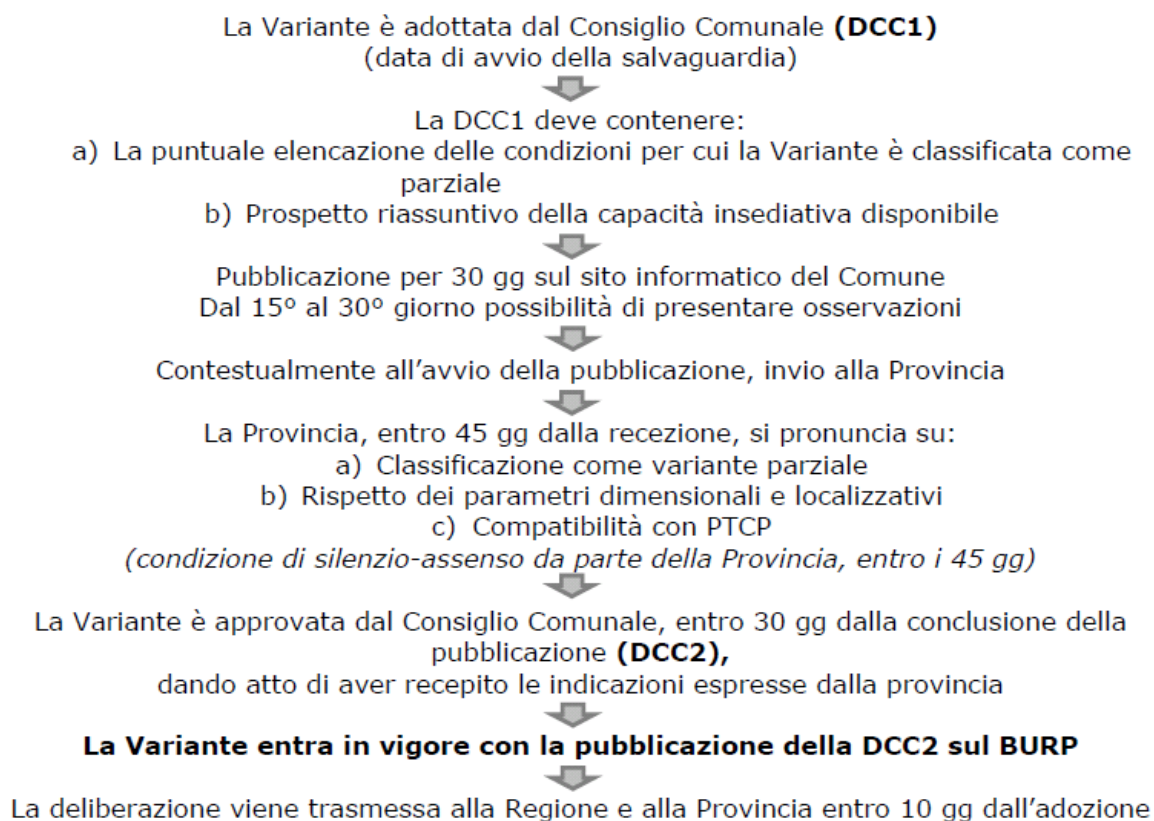
L'Amministrazione, con la presente, intende dunque perseguire il pubblico interesse consistente nell'agevolare lo sviluppo socio-economico del tessuto produttivo e trova particolare riscontro nell'Accordo Procedimentale ex art. 11 L. 241/90 e s.m.i. siglato in data 06.02.2017.

La modifica oggetto della variante rientra tra le varianti parziali così come specificate al comma 5 dell'art. 17 della legge urbanistica regionale n. 56/77 e s.m.i., in particolare le modifiche introdotte con le nuove leggi regionali n. 3 e 17 del 2013.

RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI

La presente Relazione fa riferimento alla proposta di *Variante Parziale* n. 13 al Piano Regolatore Generale Comunale ai sensi dell'art. 17 della nuova Legge Regionale 56/77 così come modificata dalle Leggi n. 3/2013 e 17/2013 – *Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale ed intercomunale*.

Di seguito si rammenta, attraverso uno schema semplificato, l'iter procedurale della stessa ai sensi dell'art. 17 commi da 5 a 8:



Procedura di V.A.S. e raccordo con la procedura della variante parziale

La valutazione ambientale di piani e programmi, definita Valutazione Ambientale Strategica e siglata V.A.S., è stata introdotta nel diritto della Comunità europea con l'emanazione della direttiva 2001/42/CE, del 27 giugno 2001, del Parlamento Europeo e del Consiglio concernente *“La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*, detta Direttiva VAS.

La direttiva, definiti i principali istituti della VAS (tra i quali il principio secondo cui la VAS deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura legislativa), demandava agli Stati membri il compito di integrare la medesima nelle specifiche procedure di elaborazione e approvazione di piani e programmi di ciascun Paese entro il 21 luglio 2004.

La direttiva è stata recepita nel diritto italiano con la Parte Seconda –intitolata *“Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione integrata ambientale (IPCC)”*– del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, *“Norme in materia ambientale”*, successivamente più volte integrata.

In sintesi, ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 (come sostituita dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4), la Valutazione Ambientale Strategica ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile. Nel caso di piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, deve essere effettuata qualora l'autorità competente valuti, attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità, che possano avere impatti significativi sull'ambiente.

In Piemonte, la nuova legge urbanistica regionale ha di fatto raccordato la normativa previgente inglobando le prescrizioni in materia di V.A.S. all'interno del testo, come di seguito meglio descritto.

All'art. 3 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. si riporta: *“Gli strumenti di pianificazione e le loro varianti garantiscono che le scelte di governo del territorio in essi contenute siano indirizzate alla sostenibilità ambientale, valutandone gli effetti ambientali producibili dalle azioni in progetto, in relazione agli aspetti territoriali, sociali ed economici tenuto conto delle analisi alternative e alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano.”*

In merito si rammenta che ai sensi del comma 8 dell'art. 17 :*“le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.”*, in quanto nel caso specifico non vi sono le condizioni per l'esclusione dal processo di valutazione di cui al comma 9 che testualmente recita:

9. Sono escluse dal processo di valutazione le varianti di cui ai commi 4 e 5 finalizzate all'esclusivo adeguamento della destinazione urbanistica dell'area di localizzazione di un intervento soggetto a VIA, funzionalmente e territorialmente limitate alla sua realizzazione o qualora costituiscano mero adeguamento al PAI o alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante, a normative e disposizioni puntuali di altri piani settoriali o di piani sovraordinati già sottoposti a procedure di VAS.

A tal fine, con Deliberazione di Giunta Comunale n.182 del 06/06/2011, successivamente modificata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 447 del 09/12/2013, è stata data composizione all'Organo Tecnico Comunale per l'espletamento delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale e per lo svolgimento delle funzioni di autorità preposta alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

In data **10/05/2016**, con Verbale di **deliberazione n. 133**, la Giunta Comunale approvava il Documento Tecnico, redatto dallo Studio Mana Architetti, quale elemento propedeutico all'avvio del processo di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. della Variante Parziale n. 13 al P.R.G.C. vigente e ne disponeva la trasmissione all'Organo Tecnico Comunale ai fini dell'espletamento della relativa procedura, in quanto: *“Per gli strumenti di pianificazione di cui alla presente legge, l'autorità competente alla VAS è individuata nell'amministrazione preposta all'approvazione del piano, purché dotata di propria struttura con specifica competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale, istituita ai sensi della normativa regionale vigente [...] in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento dalla Giunta regionale”*¹.

L'Amministrazione comunale ha pertanto trasmesso in data 04/07/2016, all'Organo Tecnico Comunale, il *“Documento tecnico preliminare”* quale strumento di analisi e valutazione contenente le informazioni ed i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione della variante; al fine di acquisirne il relativo parere tale organo, a seguito dell'avvio del procedimento di valutazione, nonché alla pubblicazione della relativa documentazione sul portale comunale, si è espresso in data **21/09/2016** con il parere che verrà integralmente riportato in specifico allegato concernente la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e che si trascrive per estratto di seguito, con riferimento all'esclusione della variante dalla VAS:

¹ Art. 3 commi 3 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

A) in merito alla valutazione di impatto viabilistico:

a1) la soluzione viabilistica proposta non risulta pienamente compatibile con il riassetto della viabilità locale come approvato nell'ambito del PEC 40. Quest'ultimo infatti, per i mezzi provenienti dall'uscita della tangenziale di via Villafalletto, non contempla la possibilità di svoltare a sinistra per accedere direttamente a via Ghiglione, richiedendo a tal fine un passaggio che impegna la successiva rotatoria di intersezione con la Circonvallazione e il rientro sulla stessa via Villafalletto da direzione contraria.

Allo stato attuale, e sino alle intervenute modifiche che saranno dettate dall'esecuzione del PEC 40, è viceversa possibile, per i mezzi provenienti dalla tangenziale, effettuare la manovra di svolta a sinistra per accedere direttamente da via Villafalletto a via Ghiglione. Pertanto, nelle more della realizzazione delle opere concernenti l'attuazione del PEC 40, dovranno essere proposti e realizzati interventi di miglioramento della sicurezza dell'intersezione via Villafalletto - via Ghiglione sia sotto il profilo del transito degli automezzi che della tutela dell'utenza ciclopedonale quali, a mero titolo di esempio, posa di segnaletica orizzontale e verticale, sistemi di moderazione del traffico reversibili ecc.;

a2) la soluzione proposta comporta l'allargamento dell'ultimo tratto di via Pietragalletto per consentire l'accesso al nuovo insediamento. Occorre siano individuati lo strumento normativo e le soluzioni operative con cui sarà effettuata tale operazione, che dovrà comprendere la mitigazione degli impatti indotti dal traffico dei mezzi e il mantenimento della sicurezza degli accessi alle edificazioni civili esistenti tra l'intersezione via Ghiglione - via Pietragalletto e il sito in cui è previsto il nuovo insediamento;

a3) si reputa necessario che all'intersezione tra via Pietragalletto e via Ghiglione siano realizzati interventi di protezione della pista ciclabile.

B) in merito al contenuto dei pareri pervenuti

b1) l'Organo Tecnico ritiene di non poter accogliere le osservazioni contenute nel parere ARPA inerenti il richiamo ai commi 1 e 2 dell'art. 26 del PTR vigente in quanto la variante in esame non riguarda di per sé l'inserimento nel PRGC di nuove aree produttive, limitandosi a ridefinire la vocazione d'uso di una porzione di territorio attualmente destinata a viabilità. Non è quindi in discussione né viene prospettato dalla quanto già definito dal PRGC vigente.

Ciò premesso, l'esame documentale permette di ritenere che:

a) la variante non determini impatti di rilievo sul comparto ambientale e paesaggistico;

b) la variante proposta interferisca sulla pianificazione afferente al citato PEC 40, particolarmente sotto il profilo viabilistico. Tale interferenza non è comunque di per sé pregiudizievole alla realizzazione della variante proposta in quanto sono disponibili soluzioni che permettono l'accesso dei mezzi al sito;

c) per le motivazioni su esposte, detta variante non sia in contrasto con il P.T.R. né con il P.P.R. vigenti.

PERTANTO RITIENE

che la Proposta di Variante Parziale 13 al P.R.G.C. vigente non debba essere sottoposta alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 4/2008 e della D.G.R. 12-8931 del 09/06/2008, in quanto, con riferimento ai criteri di cui all'allegato I alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006 come definiti all'allegato 1 del D.Lgs. 4/2008:

- il piano non determina impatti di rilievo sul comparto ambientale e paesaggistico;

- i soggetti interessati ai fini ambientali che hanno espresso parere nel corso della procedura sono concordi nell'esclusione del piano dalla fase di Valutazione in quanto anche essi ritengono non sussistere criticità ambientali di rilievo tale da renderla necessaria.

L'esclusione dalla VAS comporta l'integrazione dei suggerimenti e delle prescrizioni evidenziate dall'Organo Tecnico nell'ambito del presente parere.

L'allegato alla presente variante concernente le Norme di Attuazione viene redatto nella situazione di "progetto" con il recepimento delle modifiche conseguenti agli esiti di VAS.

La Deliberazione della Giunta Regionale 29 Febbraio 2016, n. 25-2977 pubblicata sul Bollettino della Regione Piemonte n. 10 del 10.03.2016 ha introdotto nuove *"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)"*.

In particolare per quanto concerne le varianti parziali propone la fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione, o in *"maniera contestuale"* oppure *"in sequenza"*. Nel caso specifico la procedura adottata è stata quella in sequenza, come di seguito meglio descritto:

j.2. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti parziali al PRG: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione "in sequenza"

Il Comune adotta con deliberazione della Giunta (DGC) il documento tecnico per la fase di verifica VAS comprensivo dei contenuti essenziali della variante parziale		
Il Comune avvia la procedura di verifica VAS trasmettendo la documentazione adottata ai soggetti competenti in materia ambientale (Provincia o Città metropolitana compresa) che inviano il proprio parere entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento		
L'autorità comunale competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)		
NO VALUTAZIONE		SI VALUTAZIONE
Il consiglio comunale adotta la variante parziale tenendo conto delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica (DCC)		Il Comune mette a punto gli elaborati della variante, predispone il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica
		Il Consiglio comunale adotta la variante comprensiva del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica (DCC)
Il Comune		Il Comune
pubblica la variante parziale per 15+15 gg per osservazioni nel pubblico interesse	trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere	pubblica la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal D.lgs.152/2006)
Il consiglio comunale controdeduce alle osservazioni, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e le eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica e approva la variante con deliberazione (DCC) entro 30 gg dallo scadere delle pubblicazioni *		trasmette la variante parziale alla Provincia o alla Città metropolitana che entro 45 gg formula il parere anche ai fini VAS
La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione		comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal D.lgs. 152/2006)
		L'autorità comunale competente per la VAS emette il parere motivato entro 90 gg dal termine delle consultazioni
		Il Comune, procede alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispone gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio
		Il consiglio comunale, dà atto di aver recepito il parere della Provincia o della Città metropolitana e di aver tenuto conto del parere motivato e approva la variante con deliberazione (DCC)*
		La variante entra in vigore con la pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino ufficiale della Regione ed è esposta in pubblica visione sul sito del comune e trasmessa alla Regione e alla Provincia o alla Città metropolitana entro 10 gg dall'approvazione

Contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d) ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, in materia di contributo per il rilascio del permesso di costruire, recentemente integrato dal Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito dalla Legge n. 164 del 11 novembre 2014, entrato in vigore il 13 settembre 2014 introduce, per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, un nuovo comma 4 lettera d) ter che prevede che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria è stabilita altresì in relazione: *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. **Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato, da quest'ultima, al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche**".*

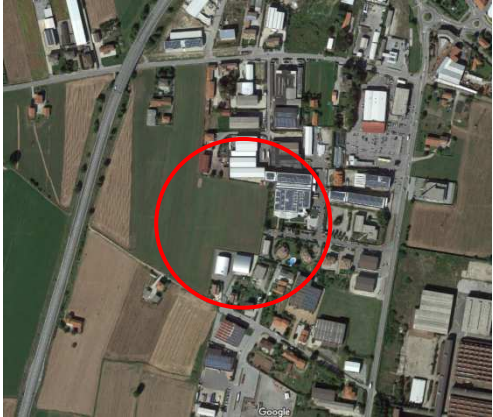
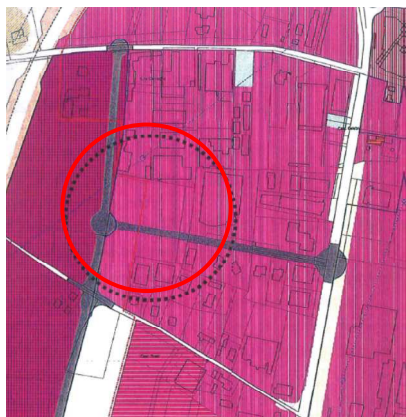
Ai sensi del citato art.16 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., la Regione Piemonte con D.G.R. n. 22-2974 del 29 febbraio 2016 ha approvato l'integrazione dell'Allegato "0" delle tabelle parametriche definite con D.C.R. n. 179-4170 in data 26 maggio 1977 e s.m.i., stabilendo la metodologia per il calcolo di detto contributo (allegato A alla D.G.R. n. 22-2974). La D.G.R. tuttavia demanda al Comune di deliberare sull'incidenza del *"contributo straordinario"* sulla scorta dei contenuti dell'allegato A, stabilendo i valori delle singole voci di costo, nonché i parametri da applicare alle singole voci.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 05 Luglio 2016 si è pertanto provveduto all'approvazione dei *"Criteri per la determinazione del contributo straordinario"* sulla scorta delle disposizioni regionali. Tale introduzione ha riflessi diretti sull'argomento oggetto della presente variante che prevede peraltro la specifica individuazione, anche cartografica, del predetto *"contributo straordinario"*.

In ossequio alla Deliberazione regionale il versamento del *"contributo straordinario"* avviene *"contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo..."* per cui solo in allora sarà possibile stabilire con precisione l'effettivo importo dovuto che dipenderà dalla normativa efficace in allora e comunque - a disciplina immutata - da fattori soggetti a elevata variabilità.

La presente Variante è pertanto soggetta al versamento di tale contributo in considerazione della riclassificazione da "viabilità" a "produttivo".

CONTENUTI DELLA VARIANTE

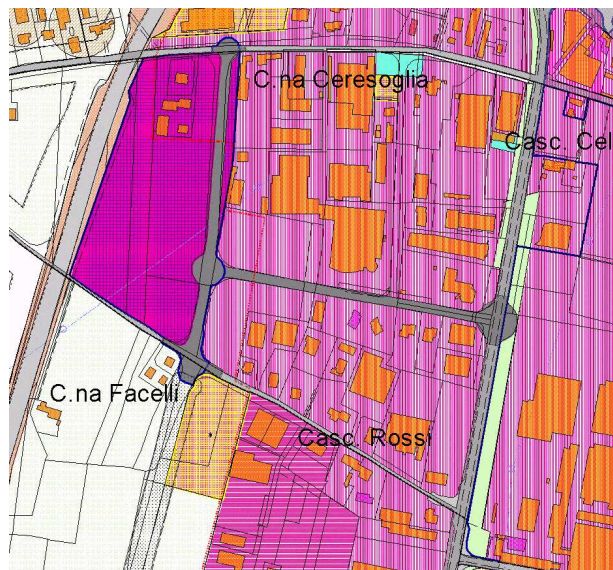
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	ESTRATTO CATASTALE	ESTRATTO DI P.R.G.C.* (per la codifica della legenda si rimanda all'allegato della presente Relazione)
		
Localizzazione: Via Chiarini - Via Pietragalletto		
Identificativi catastali: Foglio 50 mappali 12 e 13		
Destinazione vigente: • TESSUTI CONSOLIDATI NELLA CITTA' RECENTE DELLA RESIDENZA E DELLA PRODUZIONE – CITTA' CONSOLIDATA DEL COMMERCIO E DELL'INDUSTRIA - "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" - art. 42 delle Norme di Attuazione. • DOTAZIONI URBANE E TERRITORIALI - LE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' DELLE MERCI E DELLE PERSONE - "Area destinata alla mobilità" - Aree per le infrastrutture viarie - art. 37 comma 1 delle Norme di Attuazione;		
Destinazione variante: TESSUTI CONSOLIDATI NELLA CITTA' RECENTE DELLA RESIDENZA E DELLA PRODUZIONE – CITTA' CONSOLIDATA DEL COMMERCIO E DELL'INDUSTRIA "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" - art. 42 delle Norme di Attuazione con individuazione di lotto soggetto a convenzionamento ex articolo 49 comma 4 della L.R.56/77 s.m.i. con specifiche clausole.		
Classificazione geologica: CLASSE II - 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. 11/03/88 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), soggetta alle disposizioni di cui all'art. 98 delle Norme di attuazione "Vincolo di difesa da rischi incombenti" ed in particolare: CLASSE II c - Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrato; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c.;		
Classificazione acustica vigente: Classe V – Aree prevalentemente industriali - Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni		
Vincoli da P.R.G.C.: Presenza marginale di passaggio di elettrodotto di cui all'art. 94 delle Norme di Attuazione; In parte: " Rispetto alla viabilità ", soggetta alle disposizioni di cui all'art. 87 e all'art. 9 comma 12 " Distanza dalle strade " delle Norme di Attuazione ed al Nuovo Codice della Strada.		
Tipologia opere realizzabili in variante: Gli interventi specificatamente consentiti nei " Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale ".		
Capacità insediativa residenziale (C.I.R.): Invariata		
Soggetto a contributo straordinario: SI		

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

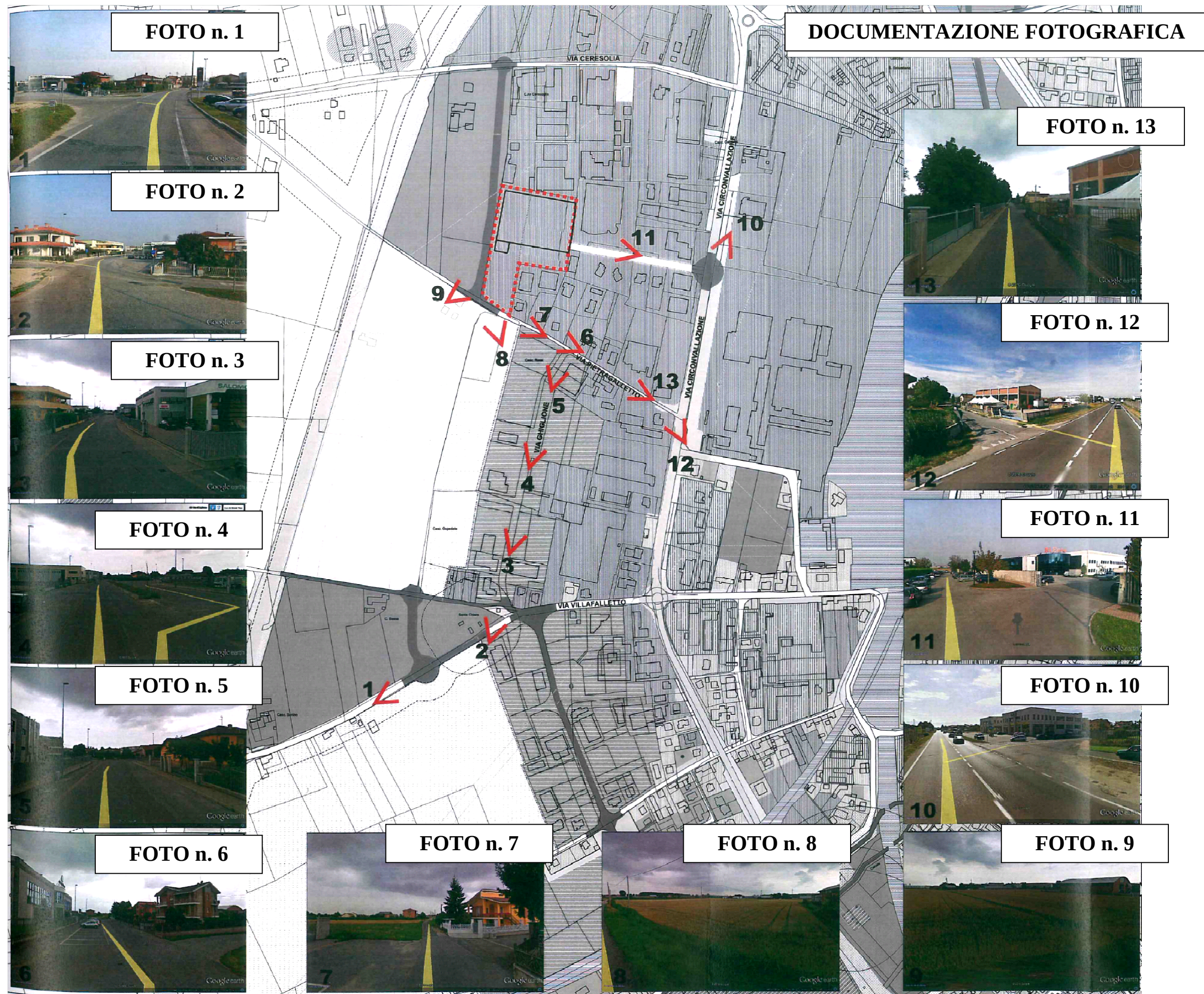
Il compendio oggetto della presente variante è incluso nell'ambito produttivo compreso tra Via Circonvallazione a est, Via Pietragalietto a sud, Via Ceresolia a nord e l'ambito produttivo di nuovo impianto a ovest.

Questo quadrante fa parte del più ampio ambito produttivo che si sviluppa dall'altezza dell'industria Michelin su Via Torino sino a Via Villafalletto.

Le aree sono destinate dal P.R.G.C. vigente a *"Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale"* di cui all'art. 42 delle vigenti Norme di Attuazione.



Attualmente la correlata previsione viabilistica prevede un attraversamento viario a prosecuzione di Via Chiarini sino a raggiungere l'ambito produttivo di nuovo impianto (già interessato da precedente Strumento Urbanistico Attuativo approvato, che ad oggi risulta tuttavia annullato da parte della proprietà). Tale tratto viario prevede altresì la realizzazione di due sistemi rotatori in corrispondenza di Via Circonvallazione e all'innesto della viabilità del predetto ambito di nuovo impianto.



LE RAGIONI DELLA VARIANTE

In considerazione dell'attuale congiuntura economica negativa, con particolare riferimento al settore edilizio, ma anche al settore delle attività produttive in genere, l'Amministrazione Comunale, conseguentemente a formali richieste avanzate dalla Ditta Bi Esse S.p.A., intende perseguire, attraverso la variante parziale al PRG vigente in oggetto:

a) l'obiettivo prioritario di favorire la volontà/esigenza espressa da un'azienda locale, di primaria importanza economica, di poter realizzare l'ampliamento della propria attività produttiva in aderenza e continuità con le proprie strutture ad oggi esistenti ed operanti poste sul territorio comunale, con conseguente incremento occupazionale formalizzato con accordo procedimentale *ex art. 11 Legge 241/90* siglato in data 06 Febbraio 2017;

b) l'obiettivo di tentare di innescare un processo che permetta, anche solo parzialmente, di riattivare una sorta di processo economico che rivitalizzi sia, in parte, il settore edilizio, sia il settore produttivo che manifesta interesse di ampliamento della propria attività.

L'intervento urbanistico consiste esclusivamente nella eliminazione della previsione di una porzione di sede viaria e contestuale sbocco rotatorio, mantenendo l'attuale destinazione d'uso atta a consentire un coerente ampliamento alla dotazione di un'azienda già esistente sul territorio, la quale ha espresso la necessità di incrementare le proprie strutture aziendali per sopperire alle necessità produttive, attualmente in espansione.

E' da rammentare inoltre che attualmente è da considerarsi decaduto, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. il vincolo preordinato all'esproprio connesso alla previsione nel Piano Regolatore Generale della prosecuzione dell'attuale Via Chiarini. Tale vincolo di destinazione ad uso pubblico è infatti sottoposto al termine di decadenza quinquennale, trascorso il quale trova applicazione l'art. 9 DPR n. 380/2001, regolante l'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica.

Inoltre, in riferimento alla previsione delle infrastrutture viarie, è da rammentare che il contiguo **P.E.C. n. 54** approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 03 Agosto 2010, posto ad ovest dell'area in argomento, **su richiesta della proprietà**, è stato recentemente revocato con D.G.C. n. 281 del 04.10.2016 e pertanto a tutt'oggi l'area risulta nuovamente soggetta al preliminare obbligo di approvazione di un nuovo Strumento Urbanistico Esecutivo ferma restando la destinazione di P.R.G. ad "Aree produttive di nuovo impianto" di cui all'art. 53 delle N.T.A.

Il sistema rotatorio originariamente previsto afferente al sopracitato P.E.C., di cui nella presente variante viene eliminata la previsione, non è dunque previsto quale opera di urbanizzazione in alcun atto di

convenzionamento. Peraltro le recenti varianti hanno condotto altresì all'eliminazione della porzione centrale dell'area produttiva di nuovo impianto (Sub - Comparto A2) ed hanno eliminato il concernente tratto viario parallelo alla superstrada mantenendone una mera fascia di rispetto. E' da annotare che tale comparto prevedeva la realizzazione di detta strada nell'ambito degli obblighi convenzionali a carico del proponente il Piano Esecutivo Convenzionato. Il venir meno di tale circostanza diminuisce la fattibilità tecnico-economica di tale struttura che è indubbiamente uno degli elementi giustificativi dell'originario quadro infrastrutturale.

L'attuale previsione di prosecuzione del tratto di Via Chiarini che divide nella mezzeria il lotto avente destinazione d'uso consolidata produttiva ovvero "*destinata all'ampliamento di attività produttive artigianali esistenti e di nuovo impianto*", impedisce di fatto detta possibilità di espansione aziendale.

Nella fattispecie l'area in questione è contigua all'attuale filiale di vendita fossanese della Ditta richiedente che necessita ai fini dell'ampliamento, per la realizzazione di un nuovo polo logistico, di una superficie di almeno 10.000 - 11.000 mq. in un unico corpo.

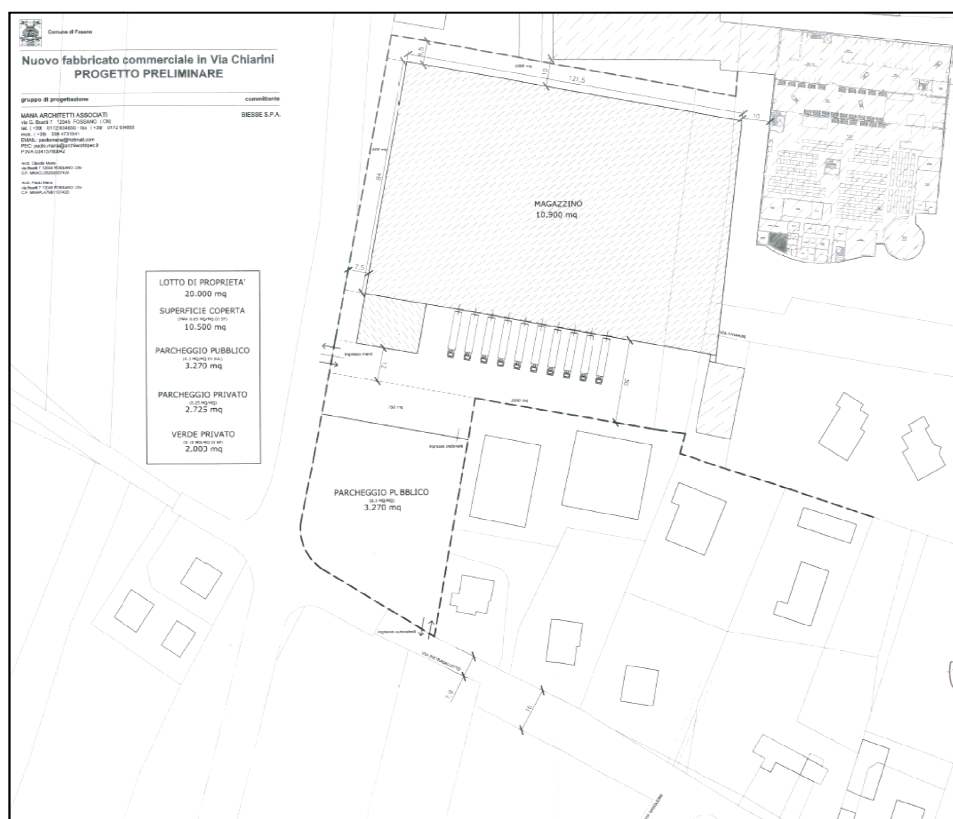
Così come riportato nella documentazione presentata dai proponenti, nella fattispecie nella "Relazione tecnico illustrativa":

"il polo logistico sarà costituito da un deposito centrale di circa 10.500 mq. coperti (modulati in altezza conformemente a quanto disposto dalle Norme di Attuazione n.d.r.) con ampio spazio di manovra per mezzi autoarticolati, un blocco uffici con controllo ingresso e uscita merci, parcheggi pubblici e parcheggi per i dipendenti. Al fine di rendere funzionali le operazioni di carico e scarico delle merci si prevede una viabilità indipendente e non conflittuale con quella già prevista per la rete di vendita in Via Chiarini.

Attualmente le attività di distribuzione (carico e scarico), anche se in misura notevolmente minore, poichè limitate alle filiali dell'Italia settentrionale, avvengono all'interno del lotto della filiale fossanese con obiettive difficoltà operative e flussi di traffico incongrui e conflittuali tra la grande distribuzione e la vendita all'ingrosso e al dettaglio.

L'attività del polo logistico quindi non interferirà con quella della filiale, servita dalla Via Chiarini, anzi migliorerà quest'ultima scaricandola dalla grande distribuzione."





La Ditta richiedente precisa inoltre che la realizzazione di due lotti distinti impedirebbe una corretta programmazione logistica sia dal punto di vista della sicurezza che del controllo gestionale, nonché un coerente sviluppo del territorio rendendosi necessaria una maggiore infrastrutturazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA IN PROGETTO

Alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione ritiene di adeguare il sistema viabilistico dell'area eliminando parzialmente la previsione viaria, per la porzione interessata dal lotto individuato per il nuovo insediamento, nonché l'annesso sistema rotatorio sulla prevista viabilità a carico del comparto produttivo di nuovo impianto, in ragione delle già citate motivazioni.

Via Chiarini presenterà una viabilità "di progetto" per il solo primo tratto di immissione da Via Circonvallazione, rispetto a cui occorrerà provvedere a riqualificazione volta alla rifunzionalizzazione della via e realizzazione della "pipa di ritorno" - come meglio precisato nelle Norme di Attuazione.

La situazione prospettata si configurerebbe come segue.



A supporto di tale variante è stato prodotto idoneo **Studio di Valutazione di Impatto Viabilistico** atto a verificare la corretta gestione e sostenibilità della mobilità post-Variante.

Dallo specifico studio, al capitolo 3.9 - conclusioni, si riporta che:

- *la nuova attività non inficia in forma significativa sui livelli di traffico ante operam;*
- *la viabilità generale dell'area risulta già adeguata per la struttura in progetto;*
- *non si verificano criticità nei tempi d'attesa e nelle code;*
- *Le aree carico/scarico sono delocalizzate rispetto agli accessi alle strutture viabilistiche;*
- *Le incidenze sono ampiamente inferiori al 5%;*

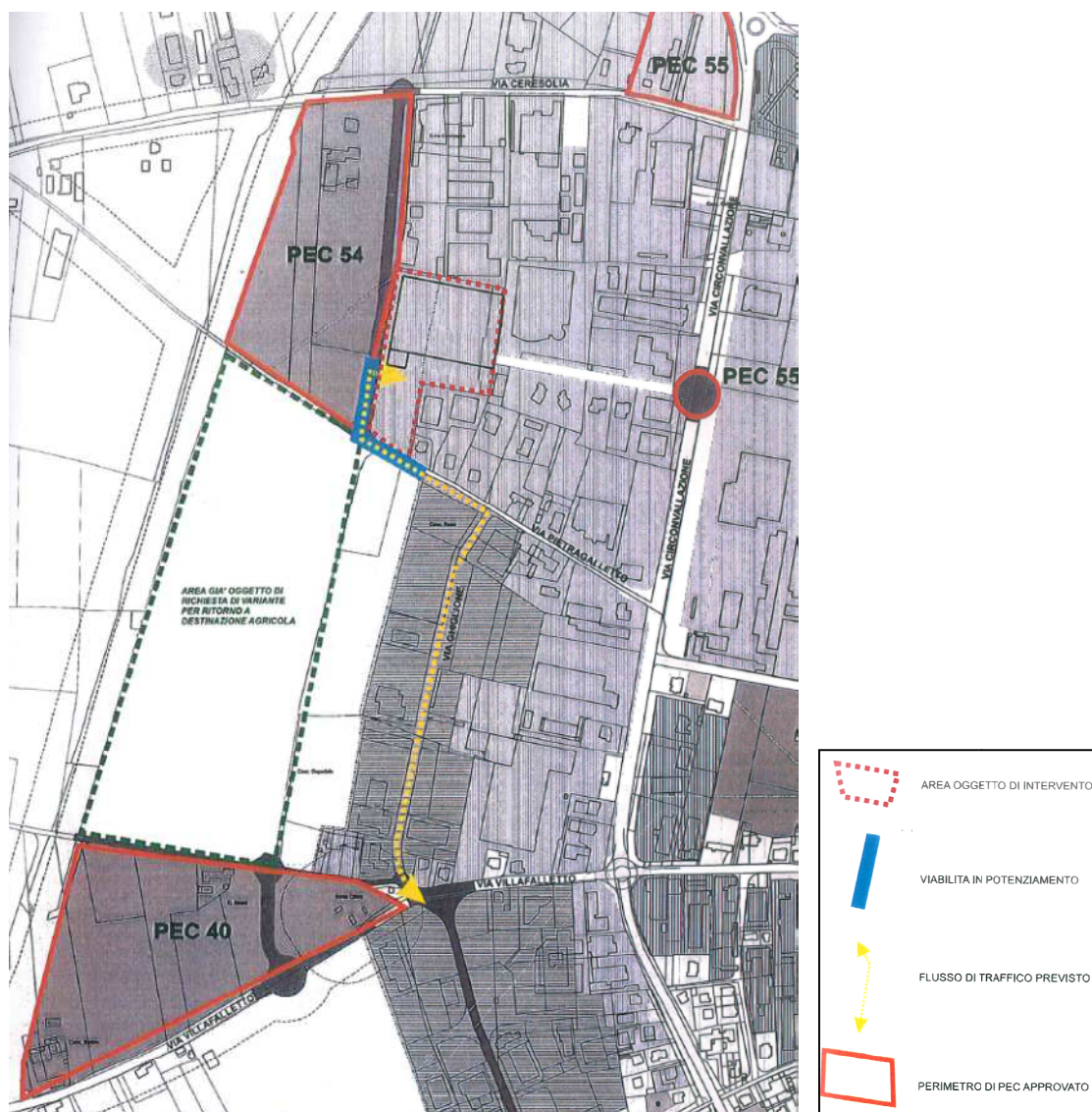
Tuttavia *"si richiede il divieto di transito per i non residenti nel tratto di collegamento di Via Pietragalletto con Via Circonvallazione (2) e/o il divieto per i mezzi pesanti e commerciali"* e ancora *"il tratto di Strada da Via Pietragalletto al Polo logistico dovrà essere adeguato per il transito di mezzi pesanti"*.

Tali prescrizioni saranno ossequiate nell'ambito del Permesso di Costruire convenzionato che reca la realizzazione di adeguata messe di opere di urbanizzazione.

Lo stesso studio viabilistico prevede l'accesso tramite l'asse produttivo esistente di una certa qual rilevanza ovvero Via Ghiglione, consentendo così un facile accesso dalla Via Villafalletto in corrispondenza dell'innesto prossimo alla cappella di Santa Chiara in modo da evitare aggravi e carichi eccessivi su Via Circonvallazione.

Su via Pietragalletto, adeguatamente potenziata, sarà collocato l'ingresso al parcheggio pubblico e privato, mentre sul tratto da Via Ghiglione a Via Circonvallazione si propone un divieto di transito ai mezzi pesanti.

Lo studio si conclude con: *L'intervento è compatibile con l'area senza prescrizioni rispetto a quanto già realizzato dal punto di vista viabilistico*.



PUBBLICO INTERESSE

L'interesse pubblico rivestito dalla redigenda variante si correla agli impegni assunti dalla Ditta proponente che con **Accordo procedimentale ex art. 11 della Legge 241/90 stipulato in data 06 Febbraio 2017**, che prevede nella fattispecie differenti aree tematiche che rivestono pubblico interesse.

Di seguito si analizzano nel dettaglio.

IMPEGNI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Al fine di semplificare il disegno urbanistico ed i riflessi civilisti connessi, , la Bi Esse S.p.A. **realizza l'accesso al lotto interessato dall'insediamento da via Pietragalletto, e si impegna inoltre a non realizzare, quale accesso al nuovo polo logistico, l'ingresso da via Chiarini**, così facendo si evita il coinvolgimento dell'area interessata dall'ex PEC 54 (*ad ovest del compendio*) e si realizza un sistema di mobilità compatibile con il disegno di innesto fra Via Villafalletto e via Ghiglione approvate dall'Amministrazione in occasione del PEC n. 40 concernente "*Fossano Futura*".

Sino alle intervenute modifiche che saranno dettate dall'esecuzione del PEC 40, la Bi Esse S.p.A. **realizza interventi di miglioramento della sicurezza dell'intersezione via Villafalletto - via Ghiglione, sia sotto il profilo del transito degli automezzi che della tutela dell'utenza ciclopedonale quali ad esempio, posa di segnaletica orizzontale e verticale e sistemi di moderazione del traffico reversibili.**

E' prevista altresì la realizzazione, **a carico dei proponenti degli interventi necessari per la riqualificazione viaria del tratto finale di via Pietragalletto e per la riqualificazione dell'incrocio su via Villafalletto.**

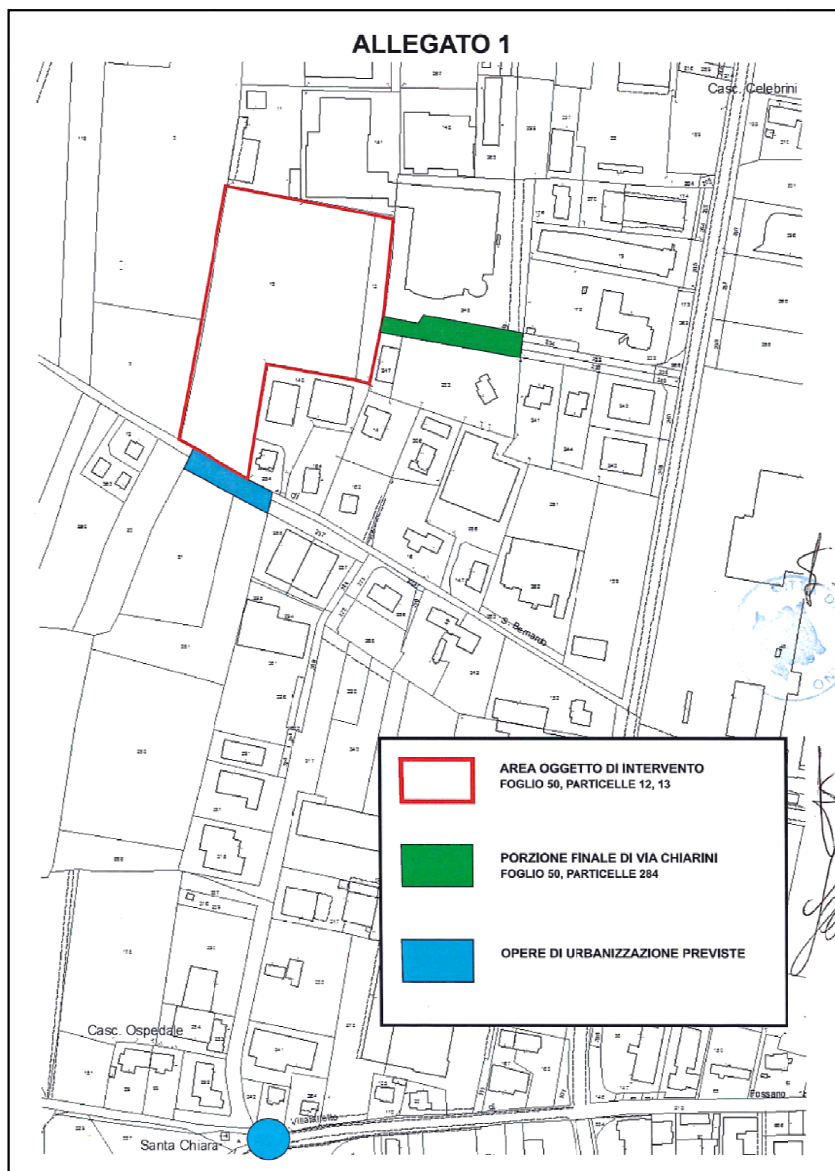
Tali interventi relativi alle opere di urbanizzazione posti a carico del proponente saranno oggetto di esame preventivo da parte del Comune, in sede di approvazione del titolo abilitativo convenzionato, e assoggettati al relativo regime edilizio, **previa presentazione di un adeguato studio trasportistico** a carico del proponente.

Le opere di urbanizzazione d'interesse generale, nei termini stabiliti dal Permesso di costruire convenzionato, entreranno a far parte del patrimonio indisponibile della Pubblica Amministrazione.

Il costo afferente l'acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle realizzande opere di urbanizzazione di interesse generale è a carico del proponente.

In considerazione della degradazione della funzione complessiva ad uso pubblico del tratto di Via Chiarini, la Bi Esse S.p.A. **si impegna** in occasione del rilascio del titolo abilitativo **a corrispondere al Comune la somma relativa alle opere di urbanizzazione avute eventualmente a scomputo nei precedenti interventi edilizi, debitamente attualizzata con riferimento al "Tasso Ufficiale di Riferimento".**

Ad adempimento di tale obbligo la parte finale del tratto stradale a fondo cieco di via Chiarini resterà a tutti gli effetti privato. come da allegato grafico.



CONTRIBUTO STRAORDINARIO ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d)ter del D.P.R. 380/2001

La Bi Esse S.p.A. si impegna a versare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, il Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. relativamente alla porzione di area stradale che la *Variante parziale 13* include in area produttiva, della superficie di circa 1.771 mq.

IMPATTO OCCUPAZIONALE DELL'INTERVENTO

La Bi Esse S.p.A. si impegna ad avviare la propria attività presso il nuovo insediamento entro 180 giorni dal termine dei lavori.

Bi Esse S.p.A. si impegna altresì a procedere alla **instaurazione di nuovi rapporti di lavoro a tempo indeterminato in 20 unità nel quinquennio 2018-2022, ulteriori ai 121 dipendenti assunti a tempo indeterminato alla data del 31.12.2016, attingendo prioritariamente personale residente nel Comune di Fossano e confermando tale situazione per almeno 5 anni successivi e quindi fino al 2027.**

Del presente impegno, in ossequio a specifica prescrizione dell'art. 5 dell' "Accordo Procedimentale" è stata data informazione, per l'opportuno controllo collaborativo, alle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative con nota in data 08.02.2017 prot. 5230.

In caso di mancato rispetto degli impegni previsti per causa imputabile alle responsabilità diretta della Bi Esse S.p.A. o suoi aventi causa e fatti salvi i casi di forza maggiore ovvero per fatti oggettivamente non riconducibili alla sfera di responsabilità degli organi amministrativi della Società, che non abbiano consentito il raggiungimento degli obiettivi del presente accordo procedimentale, quest'ultima sarà tenuta a versare al Comune una cifra di euro 5.000 (dicansi cinquemila) per ogni dipendente non assunto rispetto alla predetta quota di personale. Tale importo, non cumulabile, sarà utilizzato per la promozione di interventi di marketing territoriale atti all'incremento dell'occupazione sul territorio fossanese.

ULTERIORI ELEMENTI

- La Bi Esse S.p.A. utilizza attualmente alcune porzioni di fabbricati adiacenti, di altra proprietà, con contratto di affitto. La realizzazione del polo logistico **consentirà di liberare tali immobili** senza peraltro dismettere quelli di proprietà della World Company s.r.l. attualmente utilizzati dalla Bi Esse S.p.A.
- **La realizzazione dello stabilimento sarà ispirata ai principi dell'architettura sostenibile** provvedendo a disporre **adeguati approfondimenti rispetto alle emissioni fisiche esterne, alla produzione di energia, al recupero delle acque piovane, allo smaltimento delle acque nere e grigie, ed alla qualità, anche paesaggistica, del prodotto finale.**
- L'interventi sarà realizzato in **tempi certi** secondo le seguenti scadenze:
 - a) a presentare con completezza documentale, l'istanza di titolo abilitativo convenzionato del nuovo Polo Logistico e le correlate opere di urbanizzazione entro e non oltre 180 giorni dall'efficacia della variante al PRGC;
 - b) a stipulare la convenzione entro 50 giorni dall'approvazione del relativo schema da parte della Giunta Comunale;
 - c) ad iniziare i lavori entro 180 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire;
 - d) a terminare i lavori entro tre anni dall'inizio degli stessi.

ESPLICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE IN INCREMENTO/DECREMENTO

La volontà nella presente Variante di convertire in aree produttive alcune aree per la viabilità, ha ingenerato la necessità di effettuare uno specifico approfondimento della "Scheda quantitativa dei dati urban" del P.R.G.C. vigente.

I dati di incremento/decremento delle aree produttive in riferimento alle precedenti Varianti parziali approvate vedono un residuo di **mq. 173.304 di superficie produttiva per eventuali future varianti**, determinato dalla somma del quantitativo di aree generate dalla *Variante Parziale* n. 10, nella quale il bacino di riserva di "aree produttive" risultava avere una superficie complessiva di mq. 81.412, nonchè dalla *Variante parziale* n. 12 che prevedeva un ulteriore decremento delle superfici produttive nel suo complesso per una superficie di ulteriori mq. 91.892.

In riferimento alla presente Variante la superficie da destinarsi ad "aree produttiva" in luogo di aree destinate alla viabilità, risulta pari rispettivamente a:

- Superficie destinata a strada e parte di rotatoria che viene trasformata in "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" = mq. 1.771;
- Superficie destinata a strada e parte di rotatoria che viene trasformata in "Aree produttive di nuovo impianto" = mq. 390;

per un totale di **mq. 2.161**.

Tale dato risulta pertanto ampiamente verificato e riassorbito dal quantitativo globale delle superfici attualmente a disposizione.

Se ne deduce che la superficie produttiva che costituirà il "bacino di riserva" per le eventuali future varianti parziali è:

$\text{mq. } (173.304 - 2.161) = \text{mq. } 171.143.$
--

CONSUMO DI SUOLO



Il consumo di suolo deve essere considerato come un processo dinamico che altera la natura di un territorio, passando da condizioni naturali a condizioni artificiali, di cui l'impermeabilizzazione rappresenta l'ultimo stadio (EEA, 2004). Il fenomeno riguarda gli usi del suolo che comportano la perdita dei caratteri naturali producendo una superficie artificializzata, la cui finalità non è la produzione e la raccolta di biomassa da commerciare (agricoltura e selvicoltura) (EEA, 2004). Il suolo è una risorsa non rinnovabile indispensabile che supporta numerosi processi naturali e consente lo svolgimento di molteplici attività umane. Sempre più spesso le attività umane sono in competizione tra loro generando conflitti tra i possibili diversi usi della risorsa suolo. Il monitoraggio del suo utilizzo, oltre a quello del suo stato, rappresenta conseguentemente uno degli elementi fondamentali per analizzare il risultato dell'azione dell'uomo sul territorio e si colloca alla base della definizione di politiche ed azioni.

Gli ultimi dati disponibili risalgono al monitoraggio 2008-2013 (ultima pianificazione territoriale e paesaggistica della Regione), in cui emerge che sull'intera area piemontese (2.538.699 ettari) la superficie urbanizzata è cresciuta da 139.924 a 147.316 ettari: cioè dal 5,5 al 5,8%. Un incremento contenuto (0,3%) rispetto agli anni precedenti: nel periodo 1991-2008, infatti, era aumentata complessivamente del 6%. In provincia di Cuneo (689.490 ettari) si è passati dal 3,1% del 1991 al 4% del 2008, al 4,3% del 2013. Una crescita in termini percentuali minore, e rispetto al periodo 2008-2013, uguale, seppure sempre più limitata, rispetto al resto del Piemonte. Un altro elemento evidenziato dai dati, con cui si conferma il rallentamento del fenomeno, è il consumo di suolo agricolo ad elevata potenzialità produttiva, attestatosi, nell'ultimo monitoraggio, al 4,68% della superficie totale regionale, con un innalzamento, rispetto al 2008, di appena lo 0,05%.

Nello specifico per la Provincia di Cuneo la situazione è descritta nella seguente tabella²:

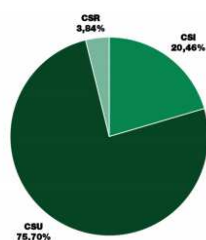
² Fonte "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" redatto dalla Regione nel 2015

Schema riassuntivo dei principali dati della provincia		
Superficie totale	689.490 (ha)*	
Consumo di suolo per tipologia	ha	%
CSI - Consumo di suolo da superficie infrastrutturata	7.679	1,11
CSU - Consumo di suolo da superficie urbanizzata	28.413	4,12
CSR - Consumo di suolo reversibile	1.441	0,21
Consumo di suolo agricolo a elevata potenzialità produttiva assoluto	ha	%
CSPa - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva	21.244	3,08
CSPa I - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe I	2.908	0,42
CSPa II - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe II	8.780	1,27
CSPa III - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe III	9.556	1,39
Consumo di suolo agricolo a elevata potenzialità produttiva relativo	disponibile (ha)	% consumo su disponibile
CSPr - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva	188.308	11,28
CSPr I - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe I	22.899	12,70
CSPr II - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe II	83.143	10,56
CSPr III - Consumo di suolo a elevata potenzialità produttiva di classe III	82.266	11,62
Consumo di suolo complessivo	ha	%
CSCI (CSI+CSU) - Consumo di suolo irreversibile (%)	36.092	5,23
CSC (CSCI+CSR) - Consumo di suolo complessivo (%)	37.533	5,44

*Il valore della superficie totale della provincia presenta un lieve scostamento, rispetto al dato riportato nel precedente rapporto "Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte" relativo al 2008, dovuto all'allineamento dei confini amministrativi, effettuato sulla base dei dati aggiornati forniti da ISTAT. Analoghe considerazioni valgono anche per le superfici comunali riportate nella tabella in calce al paragrafo.

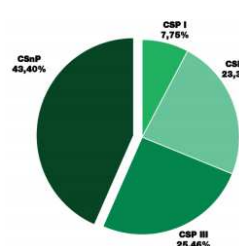
Schema riassuntivo dei principali dati della provincia		
Dispersione	urbano disperso (ha) Sud+Sur	indice dispersione (%)
DSP - Indice di dispersione dell'urbanizzato	19.141	67,26
Indici di correlazione socio-economica		indici (n.)
DA - Indice di densità di abitanti su suolo consumato (ab./ha)		19,74
DF - Indice di densità di nuclei familiari su suolo consumato (fam./ha)		8,63
DO - Indice di densità di occupati su suolo consumato (occ./ha)		3,99
DI - Indice di densità di imprese su suolo consumato (imp./ha)		1,59

Tipologie di consumo di suolo

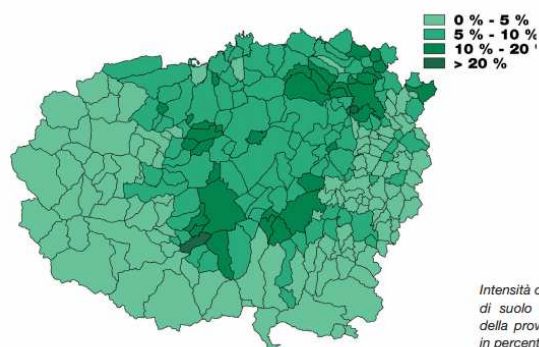


Distribuzione percentuale delle diverse tipologie di consumo di suolo: consumo di suolo da superficie urbanizzata (CSU), consumo di suolo da infrastrutture (CSI), consumo di suolo reversibile (CSR)

Consumo di suoli agricoli di pregio



Ripartizione del consumo di suoli agricoli di pregio distinti in relazione alle diverse capacità d'uso: classe I (CSP I), classe II (CSP II) e classe III (CSP III). L'acronimo CSPa indica il consumo di suolo non di pregio



Intensità del consumo di suolo nei comuni della provincia. Valori in percentuale

ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL P.T.R.

Il Piano Territoriale Regionale tende a disincentivare l'espansione edilizia su aree libere, favorendo la riqualificazione delle aree urbanizzate e degli insediamenti esistenti, introducendo il ricorso a misure di compensazione ecologica e l'utilizzo di tecniche perequative. Il piano prevede, inoltre, il coinvolgimento delle Province nella predisposizione di un sistema informativo condiviso e nella definizione di soglie massime di consumo di suolo da attribuire alle diverse categorie di comuni, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche e delle dinamiche di sviluppo in atto. In assenza della definizione di tali parametri, il P.T.R. ammette, in via transitoria, che i comuni possano prevedere ogni cinque anni incrementi di consumo di suolo a uso insediativo non superiori al 3% della superficie urbanizzata esistente (art. 31 delle Norme di Attuazione).

Si riporta di seguito per estratto la tabella di cui al documento *"Monitoraggio del consumo di suolo in Piemonte"* redatto dalla Regione nel 2015 che indica le componenti che concorrono a definire il consumo di suolo totale e valuta: il *consumo di suolo da superficie infrastrutturata* (CSI), il *consumo di suolo da superficie urbanizzata* (CSU) e il *consumo di suolo reversibile* (CSR). L'aggregazione tra il consumo da superficie infrastrutturata e il consumo da superficie urbanizzata costituisce il *consumo di suolo irreversibile* (CSCI), che unito al consumo reversibile determina il *consumo di suolo complessivo* (CSC).

Il consumo di suolo nei comuni della provincia di Cuneo al 2013

I dati riportati nella tabella che segue sono da considerarsi indicativi. La metodologia utilizzata (cfr. par. 2.2) risulta, infatti, pienamente attendibile alla scala regionale e provinciale, mentre a livello comunale, pur costituendo il riferimento per definire l'ordine di grandezza del fenomeno, richiede analisi di dettaglio per l'esatta quantificazione delle superfici consumate.

COMUNE	Sup. (ha)	CSU		CSI		CSR		CSC	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Fossano	13.024	967	7,42	260	2,00	72	0,55	1.299	9,97

Ne deriva che allo stato attuale vi sono **389.700 mq. di superficie passibile di "incremento di consumo di suolo ad uso insediativo"** nel quinquennio (12.990.000*0,03).

La presente Variante **non incide** di fatto sul consumo di suolo poichè viene prevista una semplice differente destinazione che, tuttavia, non incrementa la quota di suolo impermeabilizzato.

Pertanto tale approfondimento risulta verificato, in quanto influente

VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

PREMESSA

L'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 20 ottobre 2000 n.52 *"Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"*, prevede che *"Ogni modifica degli strumenti urbanistici comporta la contestuale verifica e l'eventuale revisione della classificazione acustica"*.

L'Amministrazione Comunale ha ottemperato alle prescrizioni della normativa vigente (L.R. 20 ottobre 2000 n. 52 e D.G.R. 85-3802 del 6 agosto 2001) approvando la Classificazione Acustica del Territorio Comunale con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03 marzo 2004.

Con riferimento alla nota 12891/19.9 del 25/08/2003 dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale 20 ottobre 2000 n.52 *"Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico"*, si procede quindi di seguito alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla presente Variante al P.R.G. con il piano di classificazione acustica.

CRITERI DELLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Piano di classificazione acustica precedentemente citato attribuisce in funzione delle destinazioni d'uso del territorio comunale una propria classe acustica all'interno delle sei classi previste.

Occorre rammentare che si realizzano i c.d. *"contatti critici"* tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui è ammissibile la adiacenza di aree di classe I con aree di classe II e non di I con III; quest'ultima circostanza è ammissibile solo in presenza di fasce cuscinetto di misura minima 50 m. per ciascuna classe necessaria per il graduale passaggio fra le distinte classi, ovvero laddove si registri l'interposizione di un'infrastruttura o di un elemento morfologico interpretabile come una barriera.

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

In taluni casi si è proposto in ogni caso un adeguamento della classe, in relazione alla destinazione urbanistica dell'area di intervento, che dovrà comunque essere attentamente valutata in occasione della revisione generale della classificazione acustica.

AREE OGGETTO DI MODIFICHE URBANISTICHE E VERIFICHE

Si rammenta che il Piano di classificazione acustica equivale ad attribuire ad ogni porzione del territorio comunale i limiti per l'inquinamento acustico ritenuti compatibili con la tipologia degli insediamenti presenti nella zona considerata, facendo riferimento alle classi acustiche definite nella Tabella A del D.P.C.M. 14.11.1997 e riportate qui di seguito:

CLASSE I: *Aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle 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, parcheggi pubblici etc...;*

CLASSE II: *Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali;*

CLASSE III: *Aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici;*

CLASSE IV: *Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; Le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie;*

CLASSE V: *Aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.*

CLASSE VI: *Aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.*

La compatibilità delle situazioni previste in generale dalle varianti rispetto alla classificazione acustica comunale vigente, può in via generale fornire essenzialmente tre differenti risultati.

SITUAZIONE DI COMPATIBILITA': le variazioni apportate risultano conformi alla classificazione acustica attuale senza necessitare alcun intervento sullo strumento urbanistico, nè imporre vincoli.

SITUAZIONE DI POTENZIALE COMPATIBILITA': le variazioni apportate richiedono una variazione della classificazione acustica e/o potrebbero creare criticità sul territorio. In tal caso un'analisi approfondita dell'area deve evidenziare le variazioni da apportare alla classificazione acustica, valutando le conseguenze della variazione ed imponendo eventuali vincoli e/o prescrizioni di tipo acustico.

SITUAZIONE DI INCOMPATIBILITA' le variazioni apportate risultano non compatibili con l'attuale classificazione acustica e non esistono al momento le condizioni per ricondursi ad una situazione di compatibilità. In particolare si evidenzia che tutte le risultanze della verifica eseguita nella presente relazione, costituiscono analisi preliminare alla revisione del piano di classificazione acustica una volta che la variante sarà approvata definitivamente.

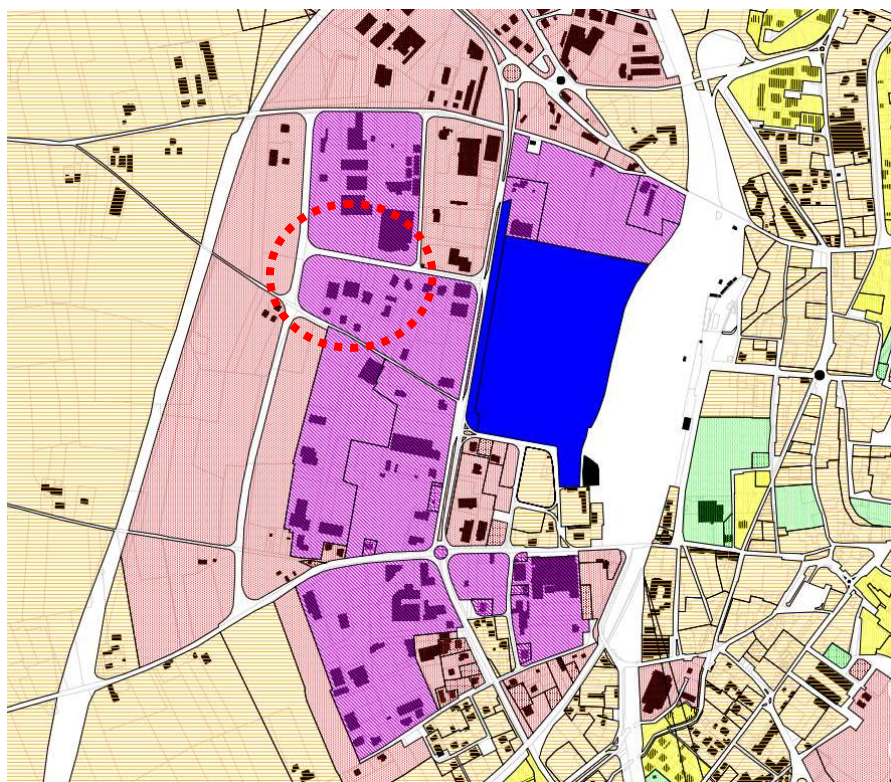
Si procede pertanto ad analizzare la **situazione acustica dell'argomento**.

Il Piano Regolatore Generale Comunale, nel periodo successivo alla sua approvazione definitiva e sino alla data attuale, è stato oggetto di numerose modificazioni non costituenti Variante nonché di Varianti Parziali, che hanno comportato la necessità che il Comune di Fossano si dotasse di una Variante Generale al Piano di Zonizzazione Acustica intesa a riallineare la pianificazione acustica a quella urbanistica.

In relazione alla **Variante parziale n. 12** (ultima approvata in ordine cronologico) si è provveduto dunque ad adottare con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 29 Novembre 2016 la contestuale variante del Piano di Zonizzazione Acustica ai sensi della Legge Regionale 52/2000.

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

Legenda	
	Autostrada fascia b.shp
	Autostrada fascia a.shp
	Ferrovia fascia b.shp
	Ferrovia fascia a.shp
	Pubblico spettacolo.shp
	Abitazioni.shp
	Catastale.shp
	Classe 6.shp
	Classe 5.shp
	Classe 4.shp
	Classe 3.shp
	Classe 2.shp
	Classe 1.shp



Le variazioni apportate dalla presente variante trattano l'eliminazione, come sopra meglio esplicitato, di un tratto di viabilità che per sua natura non presenta una classe di zonizzazione acustica. Ne deriva che la superficie interessata dall'eliminazione della previsione stradale necessiterà - a stretto rigore - di inserimento nella medesima classe acustica prevista per le aree produttive circostanti, ovvero classe V.

Tale adeguamento cartografico si sviluppa completamente all'interno dell'area in esame e non ha rilevanza verso l'esterno del compendio che risulta immutato. L'intervento su detto compendio - che avverrà in maniera unitaria - potrà assorbire gli effetti di tale situazione ossequiando gli obblighi documentali di natura acustica in relazione al rilascio del titolo abilitativo (documentazione di impatto acustico di cui all' art. 2 della legge regionale 20 ottobre 2000, n. 52).

La variante risulta quindi potenzialmente conforme alla classificazione acustica attuale e verrà ricomposta in occasione di prossima variante al Piano di zonizzazione acustica, ciò in ragione della specifica circostanza descritta e dell'esiguità della variazione per cui, ai fini della buona gestione delle risorse pubbliche, non si giustificano procedure atte all'ingaggio di un professionista per il solo argomento in oggetto. In base a quanto riferito si ritiene pertanto non strettamente conferente l'applicazione dei disposti di cui al comma 6 bis dell'articolo 7 della L.R. 52/2000 così come modificata dalla L.R.3/2013.

La verifica sull'argomento in esame consente quindi di rilevare una **"SITUAZIONE DI POTENZIALE COMPATIBILITA'.**

RELAZIONE GEOLOGICA

Rispetto alla *"Relazione geologica"*, si rileva che le modifiche inerenti la presente Variante ovvero il mutamento delle eventuali destinazioni risultano compatibili con la classificazione di cui alla *"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"* vigente, fatte comunque salve le doverose indagini da disporre, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in sede di realizzazione esecutiva degli interventi.

VERIFICA PUNTUALE DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DI CUI AL COMMA 5 ART. 17 DELLA L.U.R. MODIFICATA DALLA L.R. 3/20013 E DALLA L.R. 17/2013

Al fine di verificare il corretto rispetto dei parametri previsti dal comma 5 art. 17 della L.U.R. recentemente modificata dalle L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013, si precisa preliminarmente che la Variante ha rilevanza esclusivamente limitata al territorio comunale ed in particolare:

- non comporta interferenze con eventuali progetti di opere pubbliche approvate, di carattere sovracomunale;
- le previsioni della Variante non contrastano con il Piano Territoriale Regionale e con il *"Piano delle fasce"*;
- le previsioni della Variante non contrastano con il Piano Paesaggistico Regionale.

Più specificatamente, per ciò che attiene la pianificazione sovracomunale, occorre riferire che il Piano Territoriale Regionale originario, ai sensi dell'Articolo 34 *CENTRI ABITATI E AREE DI DIFFUSIONE URBANA*, individua il Comune di Fossano quale “centro abitato di terzo livello” (centro sub-regionale, sede di servizi per area vasta sub-regionale) caratterizzato da un *Centro Storico di notevole rilevanza regionale*³ ai sensi dell'Articolo 16 delle norme di attuazione, senza alcuna particolare prescrizione che incida sull'argomento in questione.

La Deliberazione della Giunta Regionale 19 maggio 2008, n. 13-8784 “*L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni. Piano Territoriale Regionale, adozione di variante integrativa alle Norme di Attuazione*” pose temporaneamente dei limiti di maggior prescrittività rispetto alla possibilità di ammissibilità di varianti parziali, tuttavia con la successiva Deliberazione della Giunta Regionale 4 agosto 2009, n. 53-11975 “*Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche e integrazioni. Adozione del Piano Paesaggistico Regionale*” essa è stata revocata.

La citata D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975 ha peraltro introdotto un ulteriore elemento di raffronto rispetto alla pianificazione sovraordinata adottando appunto il *Piano Paesaggistico Regionale*. Tuttavia la Variante in esame non necessita di una verifica specifica in quanto la salvaguardia rispetto al Piano Paesaggistico è “*sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26, 33, in esso contenute, che sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9, del Codice stesso,*” mentre la variante in esame non tratta aree così tutelate.

In relazione invece al Piano Stralcio Fasce Fluviali (P.S.F.F.) dell'Autorità di Bacino del fiume Po e per quanto riguarda il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è da rilevare che le aree oggetto della presente Variante non sono interessate da tali argomenti. Si richiama altresì la verifica in merito alla recente attuazione della Direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvione.

In riferimento pertanto alle Mappe di pericolosità e del rischio di alluvioni recentemente pubblicate e predisposte nel corso di un processo pianificatorio condiviso tra Autorità di bacino e Regioni in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 6 del D. Lgs. 23 Febbraio 2010 n. 49 , è da rilevare che l'area oggetto della presente Variante non viene interessata.

³

B) Centri storici di notevole rilevanza regionale.

Questi centri sono caratterizzati da notevole centralità rispetto al territorio regionale e da una consistente antica centralità rispetto al proprio territorio storico. I processi di sviluppo urbanistico per essi prevedibili, conseguenti all'incremento delle residenze e delle attività, impongono particolare attenzione per evitare il rischio di trasformazioni non compatibili con la loro struttura storica, architettonica e ambientale.

Per ciò che riguarda la pianificazione provinciale è da segnalare che il processo di formazione del Piano Territoriale Provinciale si è concluso con la sua approvazione avvenuta con D.G.R. n.241-8817 del 24.2.2009.

Dall'esame della documentazione a disposizione non risulta che il contenuto della Variante contrasti con i contenuti di tale strumento urbanistico.

Viene di seguito fornita sintesi riepilogativa dei criteri di confronto dei parametri di cui al comma 5 art. 17 L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. in forma di tabella, con relative annotazioni in merito all'argomento di variante che ha implicazioni rispetto al singolo parametro.

Tale tabella contiene peraltro la verifica degli adempimenti di cui all'art. 17 della L.U.R. e precisamente:

- *il prospetto numerico dal quale emerge la capacità insediativa residenziale del P.R.G.C. vigente;*
- *il rispetto dei parametri di cui al comma 5 lettere c), d), e), f) riferito al complesso delle varianti parziali precedentemente approvate e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga.*

VERIFICA DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DI CUI AI COMMI 5 E 7 ART. 17 DELLA L.U.R. MODIFICATA DALLE L.R. 3/2013 E 17/2013

ARGOMENTO N.	DESCRIZIONE ARGOMENTO	RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI VERIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE A VARIANTE PARZIALE (LIMITI MASSIMI) Riferimento ai commi 5 e 7 art. 17 della L.U.R. recentemente modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013							
		LETTERA A)	LETTERA B)	LETTERA C)	LETTERA D)	LETTERA E)	LETTERA F)	LETTERA G)	LETTERA H)
		Modifica dell'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione. (d)	Modifica in modo significativo della funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale.	Riduzione della quantità globale delle aree a servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 mq. per abitante, nel rispetto dei valori minimi della L.R. 56/77 e s.m.i. (c)	Aumento della quantità globale delle aree a servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0.5 metri quadri per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. (c)	Incremento della capacità insediativa residenziale prevista all'atto di approvazione del P.R.G. vigente. (a)	Incremento della superficie territoriale o degli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente relativi ad attività produttive. (b)	Incisione sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e modifica della classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico.	Modifica degli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e di salvaguardia ad essi afferenti. (e)
1	Trasformazione di area destinata alla mobilità in area da destinarsi a "Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale" di cui all'art. 42 delle vigenti Norme di Attuazione	SI (NON ATTIENE)	SI (NON INCIDE SULLA FUNZIONALITA')	SI (NON ATTIENE)	SI (NON ATTIENE)	SI (NON MODIFICA LA CAPACITÀ EDIFICATORIA)	SI (MODIFICA LA CAPACITÀ EDIFICATORIA (1))	SI (NON INCIDE SU TALI AREE)	SI (NON RIGUARDA)

LETTERA F

La **superficie territoriale delle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive** del P.R.G.C. vigente è ricavata dalla *Scheda quantitativa dei dati urbani tabella III - Sintesi dell'uso del suolo extraurbano, urbanizzato e urbanizzando* lettera B, punti 3 e 4, ovvero **ha 305,15** (304,07 dato relativo agli impianti produttivi +1,08 dato relativo alle attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, con riferimento all'approvazione del PRGC - anno 2009).

Il limite massimo di incremento di superficie territoriale di dette attività risulta pertanto **mq. 61.030** $[305,15 * 2\% * 10.000]$ ai fini della classificazione della variante quale parziale. Le varianti che, a far data dall'approvazione del P.R.G.C., hanno modificato il dato relativo alle superfici produttive, sono: la variante n. 1, la variante n. 6, la variante n. 7, la variante n. 10 e la variante n. 12, così come meglio dettagliato nella tabella sottostante.

	SUPERFICIE TERRITORIALE STRALCIATA DA RILOCALIZZARE	SUPERFICIE TERRITORIALE IMPIEGATA NELLA VARIANTE	"BACINO DI RISERVA" PER FUTURE VARIANTI
(b)	Mq. 61.030 limite massimo		
Variante n. 1	Mq. 178	Mq. 58.713	Mq. 2.495 [61.030-58.535]
Variante n. 6	-	Mq. 1.475	Mq. 1.020 [2.495-1.475]
Variante n. 7	Mq. 21.681	Mq. 15.210	Mq. 7.491 [1.020+6.471]
Variante n. 10	Mq. 73.921	-	Mq. 81.412 [7.491+73.921]
Variante n. 12	Mq. 91.892	-	Mq. 173.304 [81.412+91.892]

La presente variante parziale può pertanto incrementare le superfici territoriali o gli indici di edificabilità relativi alle attività economiche, produttive, direzionali, turistico-ricettive (su aree contigue a quelle già urbanizzate o a quelle di nuovo impianto) nel limite massimo di superficie territoriale di **mq. 173.304** [residuo di cui alla precedente variante parziale n. 12]. **La presente variante incrementa lievemente la superficie territoriale** di dette attività, come di seguito spiegato.

1) Superficie produttiva in incremento mq. $(1.771 + 390) =$ **mq. 2.161.**

Superficie territoriale in
incremento di cui alla presente
variante **mq. 2.161**

Superficie complessiva residua
mq. 171.143 da usufruire per
successive varianti
(173.304 - 2.161)

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Variante si compone dei seguenti elaborati:

o **Relazione Illustrativa;**

o **Allegati:**

- o **ALLEGATO 1** - Scheda quantitativa dei dati urbani
- o **ALLEGATO 2** Estratti delle opere di urbanizzazione primaria esistenti
- o **ALLEGATO 3** Estratti Norme Tecniche di Attuazione (comparativa – progetto)
- o **ALLEGATO 4.1** Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Documento Tecnico
- o **ALLEGATO 4.2** Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. - Esiti dell'espletamento della procedura

o **Elaborati cartografici** (stato di fatto – progetto):

- o **Tav. 1C** - scala 1:10.000;
- o **Tav. 2C** - scala 1:2.000.

Dalla Residenza Comunale, 21 Marzo 2017

IL DIRIGENTE

(Arch. Alessandro MOLA)

STAFF DI PROGETTAZIONE

Dipartimento Tecnico LL.PP. Urbanistica ed Ambiente

Servizio Gestione del Territorio

Dirigente Arch. Alessandro MOLA

Responsabile U.O. Arch. Elisabetta PRATO

Responsabile U.O. Dott. Cinzia TORTONE

Collaboratore Claudia CRAVERO

Sommario

INTRODUZIONE	2
SITUAZIONE URBANISTICA E PROPOSTA PROGETTUALE	3
RIFERIMENTI NORMATIVI E PROCEDURALI	4
Procedura di V.A.S. e raccordo con la procedura della variante parziale	5
Contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. 10	
CONTENUTI DELLA VARIANTE	11
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	12
LE RAGIONI DELLA VARIANTE	14
DESTINAZIONE URBANISTICA IN PROGETTO	16
PUBBLICO INTERESSE	19
Impegni relativi alle opere di urbanizzazione	19
Contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d)ter del d.p.r. 380/2001	20
Impatto occupazionale dell'intervento	20
Ulteriori elementi	21
ESPLICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE IN INCREMENTO/DECREMENTO	22
CONSUMO DI SUOLO	23
ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 31 DEL P.T.R.	25
VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.....	26
Premessa.....	26
Criteri della zonizzazione acustica.....	26
Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	27
RELAZIONE GEOLOGICA	29
VERIFICA PUNTUALE DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DI CUI AL COMMA 5 ART. 17 DELLA L.U.R. MODIFICATA DALLA L.R. 3/20013 E DALLA L.R. 17/2013.....	29
ELABORATI PROGETTUALI.....	34