

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO**

COMUNE DI FOSSANO PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 50-11538 DEL 03/06/2008)

VARIANTE 15 (variante parziale n 14)

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

RELAZIONE E RAPPORTO PRELIMINARE

**PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON**

D.C. NR.

DEL

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR.

DEL

**PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON**

D.C. NR.

DEL

Sindaco:

Segretario Comunale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

**Direttore tecnico
e Progettista**
Arch. Fabio GALLO

I N D I C E

PARTE PRIMA:

RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1.	PREMESSA.....	pag.	3
2.	LA SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag.	4
3.	OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE.....	pag.	7
3.1	Ridefinizione di un'area produttiva esistente con parziale ampliamento	pag.	8
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	14
4.1	La verifica dell'art. 31 del P.T.R.	pag.	17
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	26
5.1	Premessa	pag.	26
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	26
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	27
5.4	Conclusioni.....	pag.	27
6.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	29
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag.	33
7.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019	pag.	34
7.2	Parte seconda della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019	pag.	41

PARTE SECONDA:
ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.....	pag. 50
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 50
1.2	Le norme regionali	pag. 50
1.3	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 51
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA.....	pag. 52
2.1	Riferimento normativo.....	pag. 52
2.2	Generalità.....	pag. 52
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 53
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 62
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate.....	pag. 63
2.6	Misure di mitigazione	pag. 64
	ALLEGATI	pag. 65

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

Il Comune di Fossano, dotato di Piano Regolatore Comunale Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.C.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare alcune specifiche necessità legate principalmente al settore produttivo. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione, sotto il profilo urbanistico, di una previsione dello strumento urbanistico tale da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G.C. vigente è tale da consentire l'utilizzo delle procedure di cui ai commi 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art. 17 della L.U.R.: Si ritiene pertanto di poter procedere mediante l'istituto della cosiddetta "variante parziale" la cui approvazione è di competenza esclusivamente locale. Per le necessarie verifiche atte alla dimostrazione della legittimità di tale procedimento si rimanda al successivo punto 4. Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti parziali, queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

Si provvede pertanto, contestualmente all'adozione del progetto preliminare di variante, a svolgere la fase di verifica di assoggettabilità a V.A.S. secondo le disposizioni di legge. A tal fine nella presente relazione, che nella prima fase procedurale costituisce anche il Rapporto Preliminare (in particolare la parte seconda), si forniscono le informazioni ed i dati necessari per accertare le ricadute ambientali della variante utili ai soggetti competenti in materia ambientale a valutare gli interventi, sulla base dei quali l'Organo Tecnico Comunale potrà formulare il parere di competenza "Provvedimento di Verifica" decidendo l'assoggettamento o meno della variante alla fase di Valutazione. In caso di esclusione, in tale provvedimento, potranno essere dettate prescrizioni di carattere ambientale da recepire in sede di P.R.G..

2. LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Fossano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03.06.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. n.23 in data 11.06.2009 e successive varianti e modifiche regolarmente approvate; e più precisamente:

ELENCO DELLE VARIANTI:

- la Variante n. 1 (*Variante parziale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- la Variante n. 2 (*Variante parziale 2*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- la Variante n. 3 (*Variante parziale 3*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- la Variante n. 4 (*Variante parziale 4*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- la Variante n. 5 (*Variante parziale 5*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- la Variante n. 6 (*Variante parziale 6*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 64 in data 27.09.2012;
- la Variante n. 7 (*Variante parziale 7*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 73 in data 06.11.2012;
- la Variante n. 8 (*Variante parziale 8*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 87 in data 11.12.2012;
- la Variante n. 9 (*Variante parziale 9*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 27 in data 09.04.2013;
- la Variante n. 10 (*Variante parziale 10*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 32 in data 08.04.2014;
- la Variante n. 11 (*Variante parziale 11*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 106 in data 30.12.2014;
- la Variante n. 12 (*Variante parziale 12*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 72 in data 11.10.2016.
- la Variante n. 13 (*Variante parziale 13*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 43 in data 14.06.2017;
- la Variante n. 14 (*Variante strutturale 1*) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 46 in data 27.09.2018 (approvazione progetto definitivo);

- la Variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. al P.R.G.C. approvata in data 06.06.2012;
- la Variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 53 in data 25.07.2017;

ELENCO DELLE MODIFICHE NON COSTITUENTI VARIANTE

- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 del 19.10.2010;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 del 19.04.2011;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 del 26.07.2011;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 06 del 07.02.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 del 13.03.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10 approvata con D.C.C. n. 45 del 05.06.2012;
- la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 11 approvata con D.C.C. n. 38 in data 11.06.2013;
- la Modifica denominata “n. 15” non costituente Variante al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 72 in data 09.11.2020;
- Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 164 del 09 luglio 2020. - Modificazione non costituente variante al P.R.G.C. ai sensi dell’art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Presa d’Atto della L.R. 13/2020.

Ad oggi risultano essere in corso altre procedure urbanistiche non interessanti gli ambiti oggetto di modifica della presente Variante Parziale che assume, per il mantenimento della cronologia adottata, la numerazione di “Variante n. 15” (*Variante parziale 14*) al P.R.G.C.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

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

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

Ciò premesso si evidenzia che un P.R.G.C., affinché si qualifichi come efficiente, deve configurarsi come strumento capace di adattarsi e modificarsi con tempi che siano il più possibile contenuti e per quanto possibile coincidenti con quelli della vita sociale ed in particolar modo di quelli dell'economia. Pare infatti evidente che uno strumento urbanistico, del quale vi sia pure una dotazione di previsioni sufficienti per i singoli settori (esempio residenziale piuttosto che produttivo), non idoneo a "seguire" i mutamenti delle esi-

genze sia pressoché inutile. Da qui l'importanza che le varianti parziali hanno condotto dal '97, data nella quale sono state introdotte nel nostro ordinamento, sino ad oggi e la speranza di poterne continuare l'applicazione in modo costante e semplicistico, ovviamente con i dovuti controlli, verifiche e cautele.

La presente variante viene predisposta dal Comune di Fossano successivamente alle consistenti modificazioni intervenute a livello regionale in materia urbanistica nel corso dell'anno 2013. A tal proposito si vedrà, successivamente nel dettaglio, che occorre prevedere puntuali verifiche, da integrare con ogni procedimento che si intraprende, atte a dimostrare l'applicabilità del procedimento di variante parziale; pertanto, viene nel presente testo dedicato un intero capitolo: il punto quattro seguente.

3.1 Ridefinizione di un'area produttiva esistente con parziale ampliamento

Secondo l'elencazione delle procedure urbanistiche del Comune di Fossano si può evidenziare come lo strumento urbanistico vigente, ancorché modificato in diverse occasioni, risulti avere già una certa datazione che lo ha portato a superare il decennio oltre il quale si auspica una valutazione sull'eventualità di riedizione o modifica sostanziale. Il P.R.G.C. vigente risulta essere infatti stato approvato nel 2009 ma adottato preliminarmente nel Gennaio 2006, dunque oggetto di prime valutazioni e lavori negli anni ancora antecedenti portando ad un impianto che sicuramente assume impostazioni ormai vicine a vent'anni. Ciò significa che le previsioni sono frutto di un tempo che presentava esigenze sicuramente differenti dalle attuali che hanno trovato nelle varie varianti e modifiche quegli adeguamenti che lo hanno reso efficiente ed efficace. Tale considerazione di carattere generico vale sicuramente anche, si potrebbe dire in particolar modo, per le attività economiche nelle varie destinazioni urbane. Da tale considerazione emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate nel recente periodo. Tale possibilità è ammessa proprio mediante la procedura della variante cosiddetta parziale, art. 17, c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la quale si può intervenire in modo limitato sullo strumento urbanistico ma con modalità e tempistiche assai più "snelle" e rapide.

In tal modo si può pensare di creare l'adeguata mobilità e flessibilità pianificatoria con azioni volte a rimettere in gioco aree presenti sul P.R.G. per le quali non si è vista alcuna attività di trasformazione e non vi siano intenzioni tali, o ancora capacità edificatorie che sono state reperite perché oggetto di stralci avvenuti con precedenti procedure analoghe alla presente. Alternativa a tali "spostamenti" e rilocalizzazioni sono previsti normativamente, appositamente per le destinazioni qui considerate, incrementi e nuove previsioni entro specifici limiti fissati ex lege. Tali azioni sono tutte volte, come ricordato precedentemente, al perseguimento di un importante obiettivo pianificatorio; scongiurare una si-

tuazione di immobilità urbanistica determinata appunto da previsioni insediative che non rispecchiano più le esigenze di settore.

Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis, in caso di eliminazione di previsioni, si deve avere la potestà normativa di agire direttamente o in alternativa il consenso delle proprietà da cui si prevede la sottrazione della capacità edificatoria; cosa nel presente caso superata poiché il P.R.G. vigente risulta avere ancora a disposizione l'incremento assentito ex lege per le aree produttive da impiegare e ridistribuire sul territorio comunale, ma soprattutto perché con i precedenti interventi si è tornati in possesso di capacità edificatoria inutilizzata mediante riduzione di ambiti previsti dal P.R.G. vigente.

Superato tale importantissimo, anzi fondamentale, aspetto bisogna ricordare che non è possibile creare nuove aree avulse da un centro o tessuto edificato poiché viene richiesta una contiguità previsionale con altre aree edificate. Nella presente previsione di variante trattasi di ampliamento di un'area riconosciuta in piano regolatore con destinazione produttiva di nuovo impianto posta in un contesto prossimo a siti già urbanizzati, e dotati dunque di tutti i servizi necessari, con le urbanizzazioni e le reti infrastrutturali realizzate o facilmente allacciabili. Ad avvalorare questa operazione viene d'aiuto un altro nuovo requisito, per l'impiego delle varianti parziali, imposto dalla Regione Piemonte negli anni passati (L.R. 3/2013 e 17/2013) ove si ammettono nuove previsioni insediative solo all'interno o in contiguità alle perimetrazioni dei centri abitati, che devono essere predisposte dai Comuni e poi avvallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia; a tal riguardo si ricorda che questo comune si è già dotato di tale strumento ricomprendendo le aree contigue all'ambito in oggetto in tale perimetrazione. Si deve ancora evidenziare un aspetto importante per le considerazioni affrontate, ovvero che di fatto trattasi di una parziale e minima reintroduzione di una superficie che aveva già tale destinazione urbanistica nell'impianto originario dello strumento urbanistico, ma che con precedente procedura di variante era stata oggetto di stralcio con riconduzione in ambito agricolo. Tale azione di riduzione non aveva ricompreso l'intera zonizzazione ma solo una sua porzione, inoltre con localizzazione contrale, confermando lo sviluppo urbano dell'ambito in sé. Per tale considerazione la reintroduzione dell'area permette una sua attuazione maggiormente omogenea e funzionale perseguendo in modo migliore gli obiettivi pianificatori perseguiti in sede di impostazione del P.R.G. Evidentemente si viene a verificare un'altra condizione posta per l'applicazione delle procedure di variante parziale di cui all'art. 17, c.5 della L.R. 56/77 e s.m.i.: le operazioni di variante "non modificano l'impianto strutturale del P.R.G. vigente".

Sempre le due leggi regionali richiamate di modifica della L.U.R. nel corso del 2013, impongono che le aree di nuova previsione siano dotate di opere di urbanizzazione primaria ove prevedere i necessari allacci determinando dunque l'individuazione di zone prossime dell'edificazione e pertanto di non impegnare suoli avulsi dal contesto edificato e che pertanto possono presentare particolari caratteri e peculiarità di naturalità o valore agricolo – agronomico. Queste condizioni paiono essere delle garanzie affinché le varianti rispondano a requisiti di sostenibilità ambientale che sono poi puntualmente verificati in

sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti. Per quanto attiene l' idoneità geologica trattasi di sito idoneo (classe I di idoneità geologica priva di problematiche) sul quale in sede esecutiva verrà ancora comunque effettuato uno studio puntuale utile per la progettazione edilizia.

Ritornando sulle valutazioni quantitative, come anticipato in sede di apertura del presente punto, una indispensabile verifica da predisporre per sancire la fattibilità dell'intervento con procedura di variante parziale interessa più specificatamente le dimensioni ed i parametri della previsione in sé. Infatti, come ricordato, per gli ambiti produttivi esistono dei limiti che è necessario osservare in modo puntuale ed algebrico per non sconfinare dall'ambito del procedimento di variante parziale. A differenza però dell'area residenziale è ammesso incrementare entro un limite massimo, stabilito nel 2% (per comuni con più di 20.000 abitanti) della dotazione dello strumento urbanistico per le aree aventi medesima destinazione urbanistica, la capacità del P.R.G.C.; oltre ovviamente alla possibilità di operare dei trasferimenti con rilocalizzazione di ambiti e dunque di superficie territoriale vera e propria o solo di capacità edificatoria che in questo caso è espressa in superficie coperta o S.U.L.. Di operazioni simili se ne sono già effettuate in altri procedimenti di variante, pertanto, nel conteggio si deve obbligatoriamente tenere in considerazione la loro sommatoria senza tralasciare alcuna variazione per l'intera validità dello strumento urbanistico di impianto o di sue revisioni. Come si può riscontrare, anche dalle più recenti varianti parziali affrontati con la quale si è intervenuti in tali ambiti, si è sempre operato in tal senso tenendo traccia dei singoli passaggi. Ad oggi questa procedura è opportunamente definita (ancorché fosse obbligatoria già dell'istituzione delle varianti parziali) a seguito delle modifiche intervenute con la L.R. 3/2013 e L.R. 17/2013, imponendo di produrre uno scherma riassuntivo sia negli elaborati di variante che nei singoli atti deliberativi. Il controllo di queste condizioni è, come già detto, stato affidato alle Province le quali si devono esprimere sia in merito alla conformità della variante con il proprio Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) e con i progetti sovracomunali approvati, sia in merito alle condizioni di classificazione del procedimento come variante parziale e dunque al rispetto dei parametri fissati ai commi 5 e 6, art. 17 della L.U.R.

Come anticipato, l'intervento che si intende descrivere al presente punto (unico della redigenda variante) riguarda alcune azioni interessanti l'ambito produttivo presente nello strumento urbanistico vigente caratterizzante il margine ovest dell'abitato di Fossano. Si sottolinea come da decenni lo sviluppo delle principali attività di carattere economico e produttivo ha trovato sfogo in tale direzione portando all'attuale conformazione urbanistico territoriale; una delle motivazioni principali risulta essere sicuramente dovuta dall'orografia del territorio, con l'affaccio sulle aree più pianeggianti, e dalla presenza di molteplici assi viari di collegamento extra comunale. Trattasi di alcune puntuali azioni volte a consentire l'attuazione di un'area presente ormai da tempo nel Piano Regolatore, così da ricucire e saturare l'ambito richiamato che, come detto, si presta in modo ottimale allo sviluppo produttivo.

Elemento di assoluta importanza da rimarcare a proposito delle scelte Amministrative è l'evidenza del perseguimento del pubblico interesse della variante; condizione di ogni

atto pianificatorio urbanistico, ma che per la presente variante risulta essere indiscusso a fronte delle ricadute economiche generate dalla trasformazione dei siti interessati dalla variante con riflesso sull'occupazione e relativi riflessi sociali. La manifestazione di tale condizione è stata sancita mediante stipula di un accordo Procedimentale ex art. 11 Legge 241/90 tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto promotore dell'iniziativa all'interno del quale sono state definite importanti intese di sviluppo nonché clausole per il perseguimento degli impegni sottoscritti (vedasi allegato).

In primo luogo si illustra lo stralcio dalla destinazione produttiva del mappale n. 275 censito al Fg. 50 del catasto che si converte alla destinazione di viabilità provinciale correggendo di fatto un'errata indicazione cartografica di piano e comportando un lieve stralcio dell'area produttiva T5 esistente pari a mq. 59.

L'azione principale di variante, però, consiste nella riconduzione alla destinazione produttiva di alcuni terreni ricompresi su due lati dalla destinazione produttiva e definiti sugli dall'area agricola di rispetto degli abitati, i quali a loro volta sono definiti dall'arteria viaria principale di circonvallazione dell'abitato di Fossano. Si è coscientemente e volutamente impiegato il termine "riconduzione", poiché trattasi di riassegnare una destinazione che già precedentemente caratterizzava la superficie sulla quale viene assegnata la destinazione produttiva (vedasi estratto della tavola 1C del PRG di Inquadramento territoriale ove era previsto l'ambito in valutazione ma di dimensioni palesemente più importanti). Tale considerazione è conferma che la scelta pianificatoria trova supporto da evidenti e concreti elementi pianificatori che l'Amministrazione Comunale, all'epoca di prima individuazione, aveva condiviso con altri Enti preposti alla tutela e sviluppo del Territorio, quali Regione e Provincia. Evidentemente l'enunciazione di cui sopra non è esaustiva per il superamento dei limiti di carattere quantitativo che si debbono rispettare per l'applicazione del procedimento di variante parziale descritti all'introduzione del presente punto, ma sicuramente è elemento rilevante nelle motivazioni della scelta pianificatoria. L'ampliamento in discussione viene introdotto su terreni attualmente facenti parte delle aree agricole di rispetto all'abitato posti tra la Via Pietragalletto, l'area produttiva C11 e la zona Agricola di rispetto degli abitati. L'area oggetto di cambio destinazione, annessa con il presente procedimento all'area produttiva di nuovo impianto, risulta essere caratterizzata da un'estensione superficiale pari a mq. 11.156, interessando alcuni mappali o parte di questi. Questa nuova superficie assume, per la quasi totalità, destinazione a servizi pubblici, così da concentrare in un unico ambito le aree a parcheggio pubblico con le annesse superfici a verde di mitigazione. Questa scelta progettuale consegue un duplice obiettivo. Il primo definito dalla concentrazione delle superfici a servizi così da prevedere delle strutture maggiormente funzionali alle esigenze dell'intero polo produttivo e dunque non solo dell'abito di trasformazione, il secondo razionalizzare l'area oggetto di edificazione. Per perfezionare tale operazione si riconduce anche parte dell'area produttiva consolidata C11 (di circa mq. 10.565), dunque non determinando nuove previsioni insediative, all'interno della zona produttiva di nuovo impianto poiché parte delle aree in disponibilità del richiedente; tale superficie definisce il completamento delle aree a servizi pubblici da realizzare per la trasformazione dell'ambito produttivo.

Altro elemento evidente ed importante che si è venuto a definire recentemente, caratterizzante in modo sostanziale non solo la superficie oggetto di assegnazione della destinazione urbanistica ma anche terreni contigui, è l'accorpamento delle proprietà fondiarie: Tale condizione è frutto della previsione di sviluppo del sito che assumerà una caratterizzazione di polo logistico del "freddo", ovvero specificatamente destinato alla gestione di prodotti freschi al fine di prevederne una ridistribuzione. Il riflesso urbanistico di codesta caratterizzazione si è palesato all'interno della richiesta di modifica al P.R.G. depositata in Comune con la quale è stata prospettata la possibilità di intervenire sulla modalità attuativa di trasformazione, quale alternativa ad uno strumento urbanistico esecutivo, mediante un titolo autorizzativo maggiormente efficace sotto il profilo temporale e gestionale ma capace di perseguire i medesimi obiettivi e presupposti di un S.U.E.; ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato. È infatti evidente che prevedendo una trasformazione del sito in modo unitario sul quale si insedierà una singola attività non si viene a definire una lotizzazione; questo elemento risulta essere fondamentale per far sì che si possa dichiarare la non necessità di una progettazione urbanistica preliminare all'edificazione demandata ad un P.E.C. o altro strumento analogo. Il Permesso Convenzionato possiede tutti i requisiti necessari a perseguire gli interessi pubblici della trasformazione (quali ad esempio la realizzazione di opere urbanizzative esterne ai terreni che rimarranno in proprietà privata o il reperimento degli standard pubblici), ma allo stesso tempo è caratterizzato da una maggiore concretizzazione degli obiettivi sia pubblici che privati. Di diretto riflesso a tale condizione di unitarietà vi è un'altra richiesta di modifica, l'eliminazione di alcune previsioni viarie (in particolar modo interne all'area) intessenti l'ambito che non risultano essere più necessarie allo sviluppo dell'ambito, anzi limitative alla realizzazione funzionale del polo in progettazione. I tracciati di strade che si vengono a ridefinire non comportano ricadute negative sulla gestione circostante del territorio e pertanto non presentano particolari criticità; si deve segnalare invece che vengono, in sede attuativa, realizzate le necessarie opere infrastrutturali che hanno funzione pubblica portando a compimento la progettazione urbanizzativa. Si segnala come vi sarà la concretizzazione di un'area a parcheggio per mezzi pesanti di fruizione pubblica della quale da tempo il territorio con le attività insediate ne manifestano l'assoluta necessità; pertanto, nuovamente, si otterrà con la previsione di variante il perseguimento di obiettivi pubblici legati ad un ambito importantissimo per Fossano. Evidentemente queste azioni sulle infrastrutture ed opere di urbanizzazione hanno rilievo territoriale comunale e dunque non contrastano con le limitazioni di cui al comma 5, let. b) dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per le valutazioni di carattere viario si rimanda ad uno specifico documento redatto da tecnico competente in materia, all'interno del quale si è dimostrata la sostenibilità della previsione sotto tali aspetti.

Per le verifiche urbanistiche si rimanda al successivo punto quattro nel quale viene dimostrata la correttezza procedurale di tale intervento.

4. VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE

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

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

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

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

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si provvede ad attuare modifiche relative principalmente al settore produttivo producendo un incremento superficiale per tale settore urbanistico, mantenendo comunque la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata;

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 34.451 ab.

- Per le aree residenziali si precisa, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche che producono variazioni di capacità insediativa. Si precisa che dalle precedenti varianti parziali si è determinato un residuo di abitanti pari a 385, che pertanto potrà essere utilizzato in futuro impedendo l'impiego dell'incremento assentito per legge (art.17, c. 5 della L.U.R.).
- Per quanto riguarda le aree a standard pubblici si deve rilevare, ai fini delle verifiche, che con la presente variante non si operano modifiche interessanti tali ambiti e pertanto si deve far riferimento a quanto intervenuto con i precedenti procedimenti di variante (v. tabella riassuntiva).

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 34.451 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 34.451 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 17.225,5 \text{ mq da poter sfruttare}$$

Da tali dati si è dimostrato di aver operato nel complessivo delle varianti parziali formulate precedentemente una variazione totale delle aree per servizi pari a mq. – 3.358 e dunque rientrante nel limite imposto dalla L.U.R.:

$$\text{mq.} - 3.358 \leq 17.225,5 \text{ mq.}$$

- Relativamente alle aree produttive e terziarie, si precisa che con la presente variante si apportano variazioni di Superficie Territoriale. Pertanto, la situazione inerente alla capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive e terziarie pari a mq. 3.051.500, l'incremento ammesso del 2% risulta pari a mq. 61.030; con le precedenti varianti parziali si è prodotta una riduzione di ST di mq. 110.113 mentre con la presente variante si produce un incremento superficiale di mq. 11.097, che comporta dunque uno sfruttamento complessivo pari a mq. – 99.016 (– 110.113 + 11.097); il residuo a disposizione risulta essere pari a mq. 160.046 (61.030 + 99.016) per future esigenze di settore.

Per una rapida verifica si predispone la tabella riassuntiva seguente.

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

PRGC 2009 + Var. 16bis 2012 + Var. 16bis 2015 + VS 2018	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 33.801 abitanti res. 650 turisti			S.T. aree Produttive + Terziarie *
	Variazione Servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Variazione Servizi (art. 22 L.U.R.) +/- 0,5		3.051.500
				0,02
	17.225,5 mq	50.000 / 2 = 25.000 mq	ab.	61.030 mq

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali abitanti</i>	<i>aree produttive e terziarie Sup. Ter. mq.</i>
VP1	+ 4.651		/	+ 58.535
VP2			/	/
VP3	- 224		/	/
VP4			/	/
VP5			/	/
VP6	+ 6.131		- 66	+ 1.475
VP7	+ 170		- 439	- 6.471
VP8			/	/
VP9			/	/
VP10	- 12.639		+ 295	- 73.921
VP11			/	/
VP12	- 1.447	+ 4.060	- 175	- 91.892
VP13			/	+ 2.161
VP14			/	+ 11.097
TOTALE MODIFICHE	- 3.358	+ 4.060	- 385	- 99.016
RESIDUO A DISPOSIZIONE	+ 20.583,5 mq	+ 20.940 mq	385 abitanti	ST a disposizione: 160.046 mq
	- 13.867,5 mq	- 29.060 mq		

★

La superficie territoriale delle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive del P.R.G.C. vigente risulta essere mq. 3.051.500 (3.040.700 dato relativo agli impianti produttivi + 10.800 dato relativo alle attrezzature commerciali, direzionali, ricreazionali, con riferimento all'approvazione del PRGC - anno 2009).

4.1 La verifica dell'art. 31 del P.T.R.

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio “[10] In assenza della definizione delle soglie di cui al comma 8 le previsioni di incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio non possono superare il 3% della superficie urbanizzata esistente”.

Nel caso (che non riguarda il presente procedimento) di una revisione generale dello strumento vigente, il periodo di riferimento è decennale e pertanto il rapporto tra l'esistente ed il previsto non dovrà superare complessivamente il 6%.

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati si potrebbe generalmente, per semplicità, come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la “ratio” alla quale si deve far riferimento. Questo valore calcolato dovrebbe praticamente essere coincidente con quello regionale inerente al consumo di suolo urbanizzato (CSU) pari a mq. 9.670.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato “Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015”).

Dato Regionale $9.670.000 \times 3\% = 290.100$ mq.

Le previsioni di variante sulla quale si deve effettuare la verifica in oggetto interessano complessivamente una superficie pari a mq. 10.414 (si sottrae dai mq. 11.156 in ampliamento una quantità di superficie pari a mq. 742 già attualmente individuata come suolo consumato sulle cartografie regionali) di consumo di nuovo suolo così come dimostrato con il raffronto effettuato con il dato Regionale del suolo trasformato evidenziato nella cartografia fornita dall'ente medesimo. Nel presente quinquennio di conteggio del consumo di suolo agosto 2021/2026 vi sono state altre previsioni di nuovo consumo di suolo che vengono di seguito elencate; da tali considerazioni si può affermare che la nuova previsione risulta essere ampiamente contenuta nel dato del 3% precedentemente calcolato.

- 1) Variante Semplificata ai sensi art. 17bis, c. 15bis L.R. 56/77 s.m.i. redatta in sede di Autorizzazione Unica di PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DI ESISTENTE IMPIANTO DI TRATTAMENTO RIFIUTI SITO IN FOSSANO VIA SAN CARLO (LORETO) 49.127 mq.
- 2) Variante parziale n. 14 (la variante in oggetto) 10.414 mq.

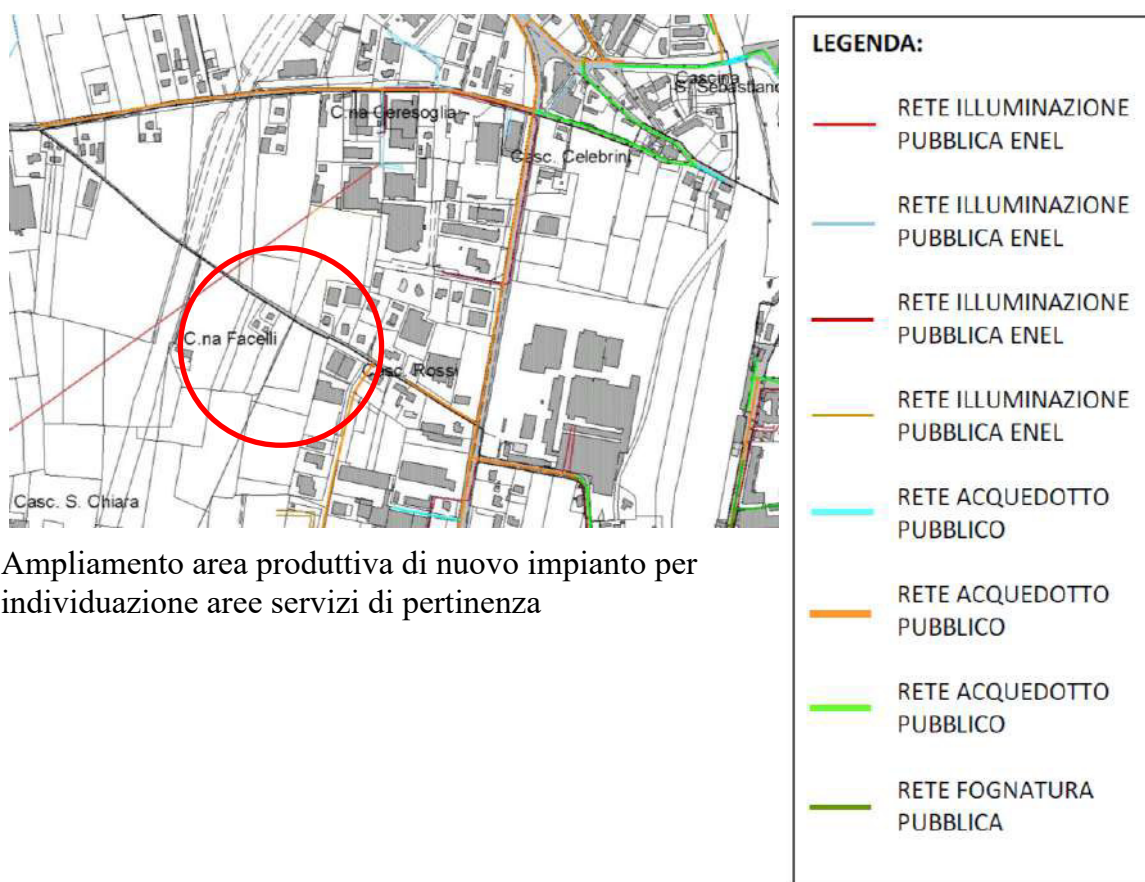
TOTALE VARIAZIONE S.T. QUINQUENNIO 2021/ 2026 S.T. 59.541 mq.

Come dichiarato i dati riportati servono per far comprendere l'attenta gestione della risorsa suolo da parte delle Amministrazioni Comunali susseguitesesi negli ultimi anni, con attività pianificatorie che hanno sempre cercato di impiegare una metodologia perequativa previsionale tra quanto previsto nel piano regolatore in vigore e le varianti attivate.

Estratto carta del consumo di suolo per classi di capacita' d'uso – Regione Piemonte

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle nuove aree.

ESTRATTO URBANIZZAZIONI



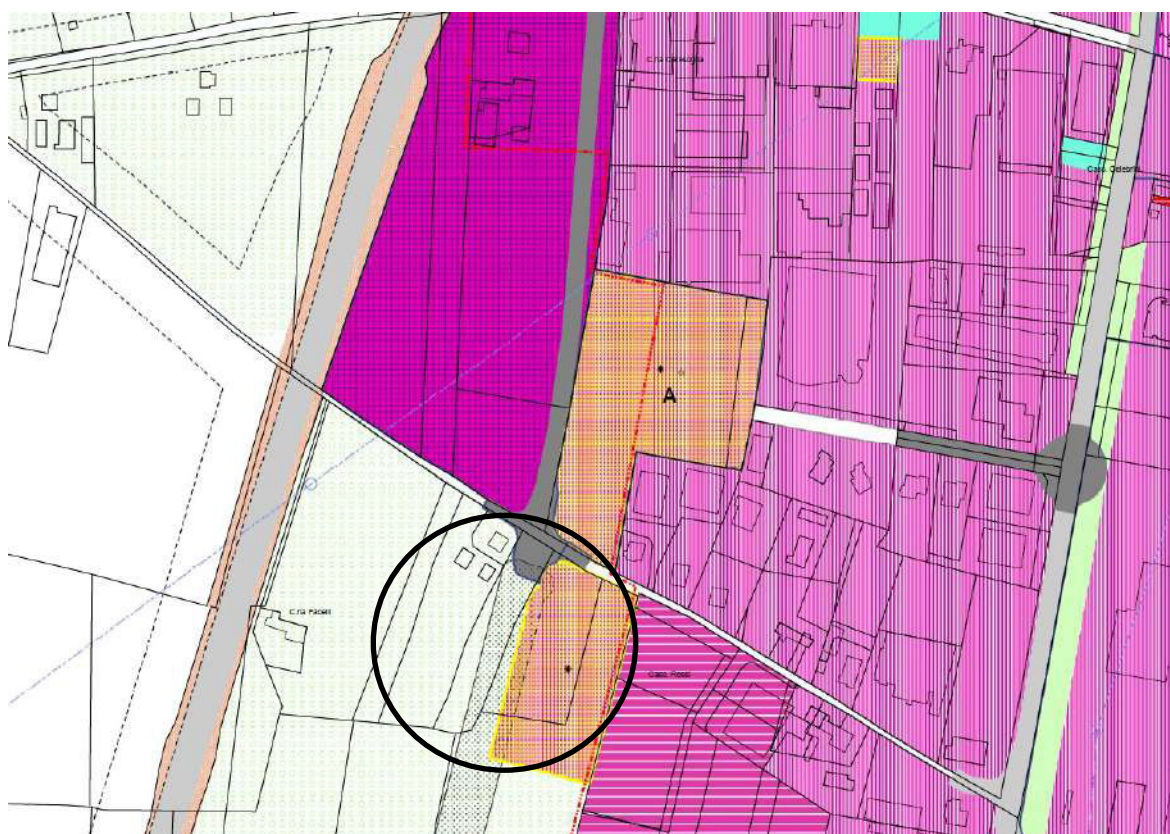
- Viste le modifiche di nuova previsione, si provvede a riportare un estratto della cartografia redatta dal comune in cui è stata individuata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. Si ricorda che una delle condizioni dettate dalla normativa regionale affinché si possano inserire previsioni insediative in sede di procedimento di variante parziale consiste nel ricadere all'interno o di essere in contiguità alle perimetrazioni richiamate.

Nel caso in esame la superfici in ampliamento costituiscono parte integrante della zona produttiva di nuovo impianto posta in parte all'interno ed in parte contigua alla perimetrazione dei centri abitati; tale condizione di contiguità la si ritrova anche per la parte di area C11 annessa alla zona T5. Per tali considerazioni si è dimostrato il rispetto della condizione di cui al c.6 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

LEGENDA



Perimetrazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 12 c. 2 n. 5 bis L.R. 56/77 e s.m.i.



Ampliamento area produttiva di nuovo impianto per individuazione aree servizi di pertinenza

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

Bollettino Ufficiale n. 23 del 11 / 06 / 2009

D.G.R. 3 Giugno 2009, n. 50-11538

L.R. n. 56/77 e successive modificazioni. Comune di FOSSANO (CN). Approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale e delle relative Varianti in "itinere".

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

delibera

ART. 1

Di approvare, ai sensi dell' art. 15 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni, il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Fossano (CN), adottato e successivamente integrato, variato in "itinere" e modificato, con deliberazioni consiliari n. 2 in data 18.1.2006, n. 73 in data 22.6.2006, n. 117 in data 8.11.2006, n. 14 in data 7.3.2007, n. 66 in data 19.6.2008 e n. 92 in data 30.9.2008, subordinatamente all'introduzione "ex officio", negli elaborati progettuali, delle ulteriori modificazioni specificatamente riportate nell'allegato documento "A" in data 27.4.2009, che costituisce parte integrante al presente provvedimento, fatte salve comunque le prescrizioni del D.L. 30.4.1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modificazioni.

ART. 2

Con la presente approvazione il nuovo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Fossano (CN) - Introdotta le modifiche "ex officio" di cui al precedente Art. 1 - si ritiene adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. in data 24.5.2001.

ART. 3

La documentazione relativa al nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Fossano, debitamente vistata, si compone di:

- deliberazioni consiliari n. 2 in data 18.1.2006, n. 73 in data 22.6.2006, n. 117 in data 8.11.2006, n. 14 in data 7.3.2007, n. 66 in data 19.6.2008 e n. 92 in data 30.9.2008, esecutive ai sensi di legge, con allegato:
- Elab. Relazione di Piano
- Elab. Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. Controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini sul P.R.G.C. parzialmente rielaborato ai sensi del comma 15 art. 15 L.R. 56/77
- Elab. Correzioni errori materiali al P.R.G.C. parzialmente rielaborato ai sensi del comma 15 art. 15 L.R. 56/77
- Tav.1A Zonizzazione del Territorio Comunale in scala 1:10000
- Tav.1B Zonizzazione del Territorio Comunale in scala 1:10000
- Tav.1C Zonizzazione del Territorio Comunale in scala 1:10000
- Tav.1D Zonizzazione del Territorio Comunale in scala 1:10000
- Tav.2A Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.2B Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.2C Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.2D Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.2E Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.2F Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.2G Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.2H Zonizzazione del Capoluogo Comunale in scala 1:2000
- Tav.3A Estratto centri frazionali in scala 1:2000
- Tav.3B Estratto centri frazionali in scala 1:2000
- Tav.3C Estratto centri frazionali in scala 1:2000
- Tav.4 Le manovre strategico-strutturali del Piano in scala 1:25000
- Tav.5 Inquadramento territoriale con politiche urbanistiche limitrofe in scala 1:25000
- Tav.6A Classificazione delle zone di insediamento commerciale in scala 1:25000
- Tav.6B Classificazione delle zone di insediamento commerciale in scala 1:10000
- Tav.7 Sviluppo del Centro Storico in scala 1:1000
- Elab. Sviluppo del Centro Storico Norme specifiche di attuazione
- Elab. Sviluppo del Centro Storico Schede normative
- Tav. Sovrapposizione della zonizzazione con le limitazioni idrogeologiche Capoluogo in scala 1:10000
- Tav. Sovrapposizione della zonizzazione con le limitazioni idrogeologiche Territorio Occidentale in scala 1:10000
- Tav. Sovrapposizione della zonizzazione con le limitazioni idrogeologiche Territorio Settentrionale in scala 1:10000
- Tav. Sovrapposizione della zonizzazione con le limitazioni idrogeologiche Territorio Meridionale in scala 1:10000
- Elab. Relazione Geologico Tecnica P.R.G. parzialmente rielaborato
- Tav.AG2/a Carta Geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale in scala 1:10000
- Tav.AG2/b Carta Geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale in scala 1:10000
- Tav.AG2/c Carta Geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale in scala 1:10000
- Tav.AG7/a Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000

- Tav.AG7/b Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000
 - Tav.AG7/c Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000
 - Tav.AG9 Relazione Geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo insediamento
 - Elab. Analisi di compatibilità ambientale
 - Elab. Verifica di compatibilità acustica
 - All.1 Archivio processi/effetti sistema informativo geologico (Arpa-Piemonte)
 - All.2 Estratto relativo al P.A.I. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico autorità di bacino fiume PO-PARMA
 - All.3 Schede di rilavamento frane C.N.R.-G.N.D.C.I. Servizio Geologico nazionale/prog.Spec.CARG
 - All.4. Carta dell'evoluzione morfologica del T. Stura di Demonte in scala 1:10000
 - All.5 Carta delle Isofreatiche in scala 1:25000
 - All.6 Censimento dei pozzi
 - All.7 SICOD Sistema informativo Catasto Opere di Difesa
 - Tav.AG1/a Carta Geolitologica in scala 1:10000
 - Tav.AG1/b Carta Geolitologica in scala 1:10000
 - Tav.AG1/c Carta Geolitologica in scala 1:10000
 - Tav.AG3/a Carta Geoidrologica in scala 1:10000
 - Tav.AG3/b Carta Geoidrologica in scala 1:10000
 - Tav.AG3/c Carta Geoidrologica in scala 1:10000
 - Tav.AG4/a Carta dell'acclività in scala 1:10000
 - Tav.AG4/b Carta dell'acclività in scala 1:10000
 - Tav.AG4/c Carta dell'acclività in scala 1:10000
 - Tav.AG5/a Carta delle opere di difesa idrauliche censite in scala 1:10000
 - Tav.AG5/b Carta delle opere di difesa idrauliche censite in scala 1:10000
 - Tav.AG5/c Carta delle opere di difesa idrauliche censite in scala 1:10000
 - Tav.AG6/a Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10000
 - Tav.AG6/b Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10000
 - Tav.AG6/c Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni in scala 1:10000
 - Tav.AG8/a Indagine sul regime idraulico dei canali Stura, Mellea e Naviglio di Bra in scala 1:10000
 - Tav.AG8/b Indagine sul regime idraulico dei canali Stura, Mellea e Naviglio di Bra in scala 1:10000
 - Tav.AG8/c Indagine sul regime idraulico dei canali Stura, Mellea e Naviglio di Bra in scala 1:10000.
- La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.
- (omissis)
- Allegato**
- Allegato**

27 APR. 2009



Allegato "A" alla Deliberazione della Giunta Regionale n° 50-11538
in data 3 6 11 2009 relativa all'approvazione del nuovo Piano Regolatore Generale
del Comune di FOSSANO (CN)

Elenco modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della
L.R. 5.12.1977 n° 56 e s.m.i..

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

L'area produttiva sita ad est di località Belmonte, destinata a tessuto di rilievo locale della
città consolidata del commercio e dell'industria, si intende stralciata e ricondotta alla
destinazione "rispetto all'abitato".

MODIFICHE NORMATIVE

Art. 1 Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Fra gli elaborati di cui al 1° comma si intende compreso anche il fascicolo "Relazione
Geologica Tecnica".

Art. 47 Tessuti della ristrutturazione urbanistica

Nella tabella normativa posta di seguito al comma 9, al termine della Prescrizione 10*, riferita
al Comparto 9 Via Salmour, si intendono aggiunte di seguito le parole "La previsione e
realizzazione di una quota parte di edificazione ad uso residenziale dovrà sempre essere
accompagnata da una quota almeno pari degli altri usi ammessi".

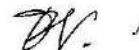
Art. 50 Ambito speciale delle dotazioni di rilievo urbano territoriale

Nella "scheda progetto ambito ... Foro Boario", alla lettera E) le parole "nel rispetto dei
seguenti standard" si intendono sostituite con "nel rispetto degli standard di legge e di Piano,
per le varie destinazioni, fatte salve le seguenti quantità".

Art. 56 Ambito della campagna parco di Stura

Nella "scheda progetto ... Parco Stura":

- al punto B) dopo le parole "...ulteriori 5.000 mq. di SUL" si intendono inserite le seguenti
parole "(che includono le quantità di SUL destinata alle due funzioni T1 e T2 di cui al
successivo punto D)"; successivamente, dopo "...attrezzature fieristiche e convegni, oltre" le
parole "a quanto previsto" si intendono sostituite con "alle destinazioni ammesse".
- nella prima frase del testo del punto D), le parole "aggiuntiva, pari a:" si intendono sostituite
con "consistente in:".





Art. 87 Rispetto alla Viabilità

1° comma punto c) – dopo le parole "L'eventuale ampliamento" si intendono inserite le parole "dei soli edifici rurali ad uso residenziale ammesso".

Art. 88 Rispetto cimiteriale

2° comma – dopo le parole finali "...volume esistente ai sensi dell'art. 338 RD 1265/34" si intendono aggiunte di seguito le parole "purché lo stesso avvenga sul lato opposto dell'edificio rispetto alla struttura da salvaguardare e purché tale aumento non dia origine a nuove unità abitative".

Art. 98 Vincolo di difesa da rischi incombenti

4° comma – si intendono inserite, dopo le parole "...classe III sono in edificabili" le parole "in esse sono comprese le aree Ee riportate sulla carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per le quali si intende richiamata la specifica normativa del P.A.I."

Il Funzionario incaricato
responsabile dell'istruttoria
arch. Oreste COLOMBO

Il Dirigente del Settore
Copianificazione Urbanistica
provincia di Cuneo
arch. Franco VANDONE

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

5.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Fossano con il piano di classificazione acustica la cui variante è stata approvata con d.c. n. 17 del 03/03/2004 ed è stata sottoposta ad aggiornamento mediante una variante generale approvata definitivamente con d.c. n. 71 del 30/09/2014.

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

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

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

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

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

È importante sottolineare che si evidenziano contatti critici tra due aree diversamente classificate quando si registra un salto di due classi della zonizzazione acustica, per cui possono affiancarsi ad esempio aree di classe II con aree di classe III e non di II con IV, salvo che per queste ultime non siano previste fasce di cuscinetto adeguatamente dimensionate. Si ricorda altresì che le zone urbanistiche inferiori a 12.000 mq si intendono assorbite ed omogeneizzate rispetto alla zona circostante in cui ricadono e che quindi, in tal caso, le attività ivi ospitate debbono adeguarsi ai limiti di immissione propri della zona circostante.

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

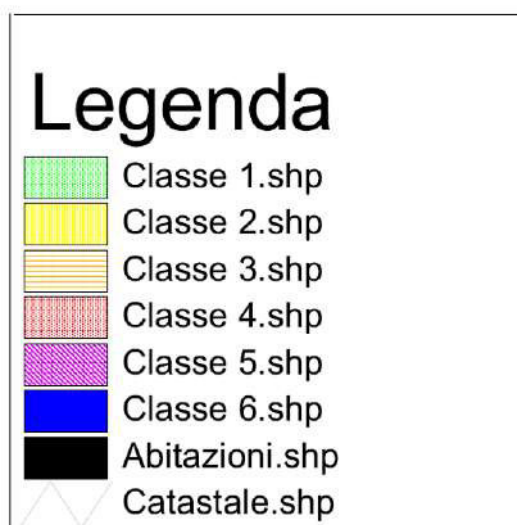
Si potranno così individuare le presenze di eventuali contatti critici, con le possibilità o meno di previsioni di fasce cuscinetto, ed infine definire le necessità di revisione della zonizzazione acustica definita dal Comune.

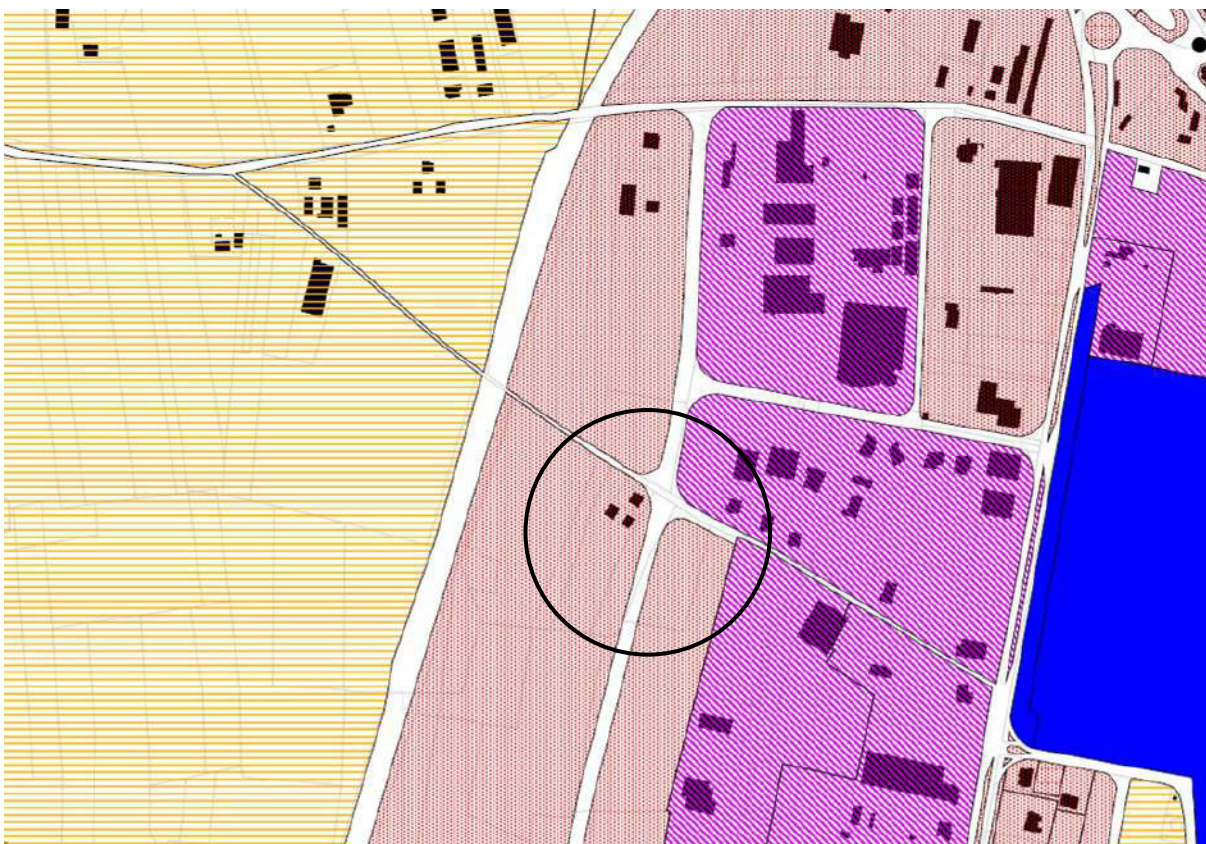
Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area produttiva di nuovo impianto	IV	IV – V	NO	NO

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Fossano risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio; pertanto, non risulta essere necessaria alcuna urgente modifica. Si rimanda altresì all'apposito documento redatto da tecnico abilitato in materia.





Ampliamento area produttiva di nuovo impianto per individuazione aree servizi di pertinenza

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

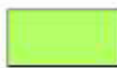
Come già ricordato in precedenza, il P.R.G.C. vigente di Fossano è adeguato al Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino del Po (P.A.I.) e perciò dotato della Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio.

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

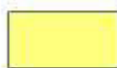
Sotto il profilo geologico ed idrogeologico le previsioni descritte risultano compatibili come di seguito evidenziato.

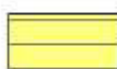
	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona	rif. Stralci di Piano allegati
Ampliamento area produttiva di nuovo impianto	produttiva	I	1

LEGENDA

 CLASSE I – Porzioni di territorio 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 nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

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, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

 CLASSE II a – Aree interessate da problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto relativo alle fondazioni e caratterizzate da acclività da moderata a sensibile (da 5° a 20°), in assenza di elementi geologici intrinseci tali da originare propensione al dissesto.

 CLASSE II b – Aree caratterizzate da problematiche di modesti allagamenti prevalentemente a bassa energia con altezze d'acqua inferiori a 0,5 metri.

 CLASSE II c – Aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale che possono essere superate con norme apposite relativamente alle opere interrate; presenza di falda freatica saliente a profondità uguale o inferiore a 3 metri da p.c.

CLASSE III – Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

 CLASSE III a – Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti.
Aree caratterizzate da forme di attività dissestiva in atto e/o recente: frane attive (FA), frane quiescenti (FQ), aree con elevata propensione al dissesto, dissesti di carattere fluvio-torrentizio a pericolosità molto elevata (Ee). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE III b – Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

 CLASSE III b 3 – A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.
Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

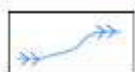
PERIMETRAZIONE DEI DISSESTI

DINAMICA DEI VERSANTI:



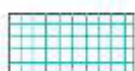
AREE INTERESSATE DA MOMENTI GRAVITATIVI (FA, FQ).

DINAMICA DELLA RETE IDROGRAFICA:



Ee

AREE INTERESSATE DA PROCESSI DI TIPO LINEARE



Ee

AREE INTERESSATE DA PROCESSI DI TIPO AREALE EVIDENZIATI DA DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO CON PERICOLOSITA' DA ELEVATA A MOLTO ELEVATA (EROSIONI DI FONDO, DI SPONDA, AREE ALLUVIONABILI DA ACQUE DI ESONDAZIONE)

ALTRI SIMBOLI:

Pozzo Paglia



POZZO IDROPOTABILE



FASCIA DI RISPETTO

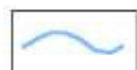
Pozzi Coronata



POZZI IDROPOTABILI

ZRR Zona di rispetto ristretta

ZRA Zona di rispetto allargata



CORSI D'ACQUA PRINCIPALI NATURALI ED ARTIFICIALI (Naviglio di Bra)



CONFINE AMMINISTRATIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

DELIMITAZIONE DELLE FASCE FLUVIALI



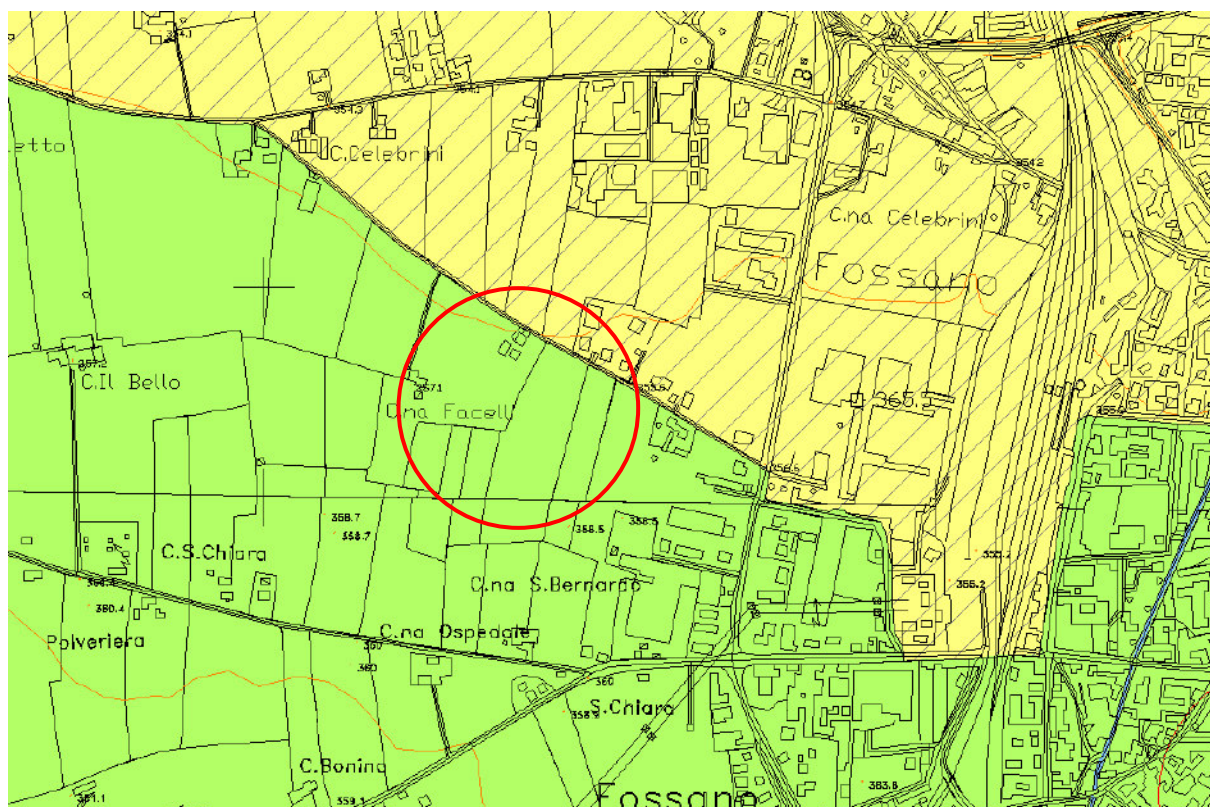
Limite della FASCIA A (P.S.F.F. – D.P.C.M. 24/07/1988)



Limite della FASCIA B (P.S.F.F. – D.P.C.M. 24/07/1988)



Limite della FASCIA C (P.S.F.F. – D.P.C.M. 24/07/1988)



Stralcio 1: Ampliamento area produttiva di nuovo impianto per individuazione aree servizi di pertinenza

7. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina la pianificazione del paesaggio relativa all'intero territorio regionale, improntata ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche.

Il P.P.R. detta previsioni costituite da indirizzi, direttive, prescrizioni e specifiche prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici, nonché obiettivi di qualità paesaggistica, che nel loro insieme costituiscono le norme di attuazione, alle quali occorre fare riferimento nella verifica di coerenza della variante urbanistica con i contenuti del P.P.R.

La struttura del P.P.R. ha articolato il territorio regionale in macroambiti di paesaggio in ragione delle caratteristiche geografiche e delle componenti che permettono l'individuazione di paesaggi dotati di propria identità. Inoltre, vengono individuati 76 ambiti di paesaggio i quali articolano il territorio in diversi paesaggi secondo le peculiarità naturali, storiche, morfologiche e insediative. Il P.P.R. definisce per gli ambiti di paesaggio, in apposite schede e nei riferimenti normativi, gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere, le strategie e gli indirizzi da perseguire.

Nell'ambito del quadro strutturale e dell'individuazione degli ambiti ed unità di paesaggio, il P.P.R. riconosce:

- le componenti paesaggistiche (riferite agli aspetti: naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario, morfologico-insediativo) evidenziate nella Tavola P4 e disciplinate dagli articoli delle norme di attuazione riferiti alle diverse componenti;
- i beni paesaggistici di cui agli articoli 134 e 157 del D. Lgs. N. 42/2004, identificati nella Tavola P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, il quale contiene anche specifiche prescrizioni d'uso per gli immobili e le aree oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Le modifiche costituenti la presente Variante vengono sottoposte ad una valutazione di coerenza con i contenuti del P.P.R., mentre si rimanda alla successiva fase di adeguamento la lettura complessiva del paesaggio, la puntuale definizione di indirizzi, direttive e prescrizioni sulle componenti e beni paesaggistici, rete di connessione paesaggistica, nonché l'individuazione di obiettivi e linee d'azione per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio.

Le previsioni della Variante parziale al P.R.G. riguardano:

- 1) Ampliamento area produttiva.

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019,

all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R.

7.1 Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

Nella prima parte è necessario inquadrare la variante nel contesto delle strategie e degli obiettivi del P.P.R., dimostrandone la coerenza e l'intenzione di promuoverne e perseguirne le finalità a partire dal riconoscimento degli ambiti di paesaggio e delle unità di paesaggio di appartenenza. Per quest'analisi costituiscono principale riferimento il contenuto delle Schede degli ambiti di paesaggio e gli obiettivi generali e specifici di qualità paesaggistica riportati negli Allegati A e B alle Norme di Attuazione e articolati in base alle caratteristiche paesaggistiche e territoriali nella Tavola P6, nonché la rete di connessione paesaggistica rappresentata nella Tavola P5.

Il territorio di Fossano ricade in minima parte nell'ambito di paesaggio n. 59 (*Pianalto della Stura di Demonte*), ma la maggior parte del territorio comunale, compreso l'ambito di intervento della presente variante, ricade nell'ambito di paesaggio n. 58 (*Pianura e Colli Cuneesi*), che risulta essere un esteso ambito comprendente, a sud di esso, le prime pendici delle valli alpine cuneesi, con caratteristiche pedemontane.

Il territorio comunale ricade all'interno del macroambito del *paesaggio della pianura del seminativo*.

Si opera all'interno dell'unità di paesaggio del *Terrazzo di Fossano*, che fa normativamente riferimento alla tipologia n. V “*urbano rilevante alterato*” caratterizzata dalla presenza di caratteri tipizzanti quali la “*presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche, e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali*”.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 58, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi la necessità, ad esempio, di contenere le espansioni arteriali in uscita dai centri di Centallo e Fossano, e per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale la necessità, ad esempio, di garantire la conservazione del tracciato naturale e il mantenimento degli alvei dei grandi corsi d'acqua.

Come prima analisi si intende individuare quali strategie, quali obiettivi generali e quali obiettivi specifici del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all'interno della tabella degli obiettivi dello specifico ambito interessato (am-

bito 58 in cui ricade l'intervento descritto in variante), se vengano a crearsi eventuali effetti positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico. Di riflesso le eventuali criticità che si dovessero evidenziare in tale analisi trovano rispondenza nella tabella Linee strategiche paesaggistico-ambientali.

AMBITO 58

Linee strategiche paesaggistico-ambientali				
n	LE STRATEGIE		Non contrasta	INTERVENTI VA-RIANTE
n.n	GLI OBIETTIVI GENERALI		Effetti positivi	1
n.n.n	Gli obiettivi specifici		Contrasta	
1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO			
1.1	VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI			
1.1.1	Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi di-versificati			
1.1.2	Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese			
1.1.3	Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr			
1.1.4	Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di ag-gregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale			
1.2	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITA' E DEL PATRIMONIO NATURALI-STICOAMBIENTALE			
1.2.1	Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico			
1.2.2	Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del si-stema regionale e sovraregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche			
1.2.3	Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione com-plexsiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al manteni-mento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a ri-schio di degrado			Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compati-bile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); miti-gazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità pro-tettiva dei suoli nei con-fronti delle falde.
1.2.4	Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, me-diante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico			Impianto di colture arbo-ree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produ-

		zione di risorse energetiche rinnovabili.
1.3	VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI	
1.3.1	<i>Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio</i>	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali.
1.3.2	<i>Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale</i>	
1.3.3	<i>Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza</i>	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali.
1.4	TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO	
1.4.1	<i>Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale</i>	
1.4.2	<i>Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili</i>	
1.4.3	<i>Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate</i>	
1.4.4	<i>Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani</i>	
1.5	RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO	
1.5.1	<i>Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia</i>	
1.5.2	<i>Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e Artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Bussca.

1.5.3	<i>Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</i>	
1.5.4	<i>Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato</i>	
1.5.5	<i>Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento delle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)</i>	
1.6	VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI	
1.6.1	<i>Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati</i>	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
1.6.2	<i>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo</i>	
1.6.3	<i>Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</i>	
1.6.4	<i>Sviluppo delle pratiche colturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico</i>	
1.7	SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI	
1.7.1	<i>Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale</i>	
1.7.2	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione</i>	
1.7.3	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo</i>	
1.7.4	<i>Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative</i>	
1.7.5	<i>Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</i>	
1.7.6	<i>Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale</i>	
1.8	RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA	
1.8.1	<i>Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana</i>	
1.8.2	<i>Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e Artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia

		d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca.
1.8.3	Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari	
1.8.4	Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici	
1.8.5	Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)	
1.9	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE	
1.9.1	Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari.
1.9.2	Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti	
1.9.3	Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti	
2	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA	
2.1	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA	
2.1.1	Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde.
2.1.2	Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque	
2.2	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA	
2.2.1	Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture	
2.3	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO	
2.3.1	Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione	
2.3.2	Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso	Promozione di incentivi

		alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde.
2.3.3	Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse	
2.4	TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE	
2.4.1	Salvaguardia del patrimonio forestale	
2.4.2	Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)	
2.5	PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE	
2.5.1	Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili.
2.5.2	Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale	
2.5.3	Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili	
2.6	PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI	
2.6.1	Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la consapevolezza delle modalità insediative o infrastrutturali	
2.7	CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	
2.7.1	Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto	
3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA	
3.1	RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE	
3.1.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)	
3.1.2	Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera	Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali.
3.2	RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA	
3.2.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)	
3.3	SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA	
3.3.1	Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)	

4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA	
4.1	PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA	
4.1.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzate, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	
4.2	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI	
4.2.1	<i>Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte</i>	
4.3	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	
4.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzate, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e Artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca.
4.4	RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE	
4.4.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzate, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	
4.5	PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI	
4.5.1	<i>Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali</i>	
5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITÀ ISTITUZIONALI	
5.1	PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE	
5.1.1	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale</i>	
5.2	ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO	
5.2.1	<i>Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati</i>	

Come risulta evidente nella precedente tabella, le previsioni di variante risultano del tutto compatibili con le linee strategiche paesaggistico-ambientali individuate dal P.P.R. e con i relativi obiettivi specifici.

7.2 Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019

La valutazione di coerenza delle previsioni della Variante con i contenuti del P.P.R. si articola nelle seguenti fasi:

- ricognizione dei valori paesaggistici individuati dal P.P.R. per l'area oggetto di variante, specificando: 1) le componenti paesaggistiche indicate nella Tavola P4 ed il riferimento agli articoli delle norme di attuazione che le disciplinano; 2) i beni paesaggistici individuati nella Tavola P2 e nel Catalogo; 3) gli elementi della rete di connessione paesaggistica individuati nella Tavola P5;
- valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In riferimento agli elaborati del P.P.R., una ricognizione preliminare dei valori paesaggistici individuati per le aree oggetto di variante ha evidenziato i seguenti aspetti:

Oggetto variante	Valori paesaggistici			Aree interessate
1) Ampliamento area produttiva	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI – PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI – SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/	/
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE		Insedimenti specialistici organizzati (m.i.5)	Area produttiva di nuovo impianto
			Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA		/	/

La valutazione di coerenza delle modifiche inserite nella Variante con gli indirizzi, direttive, prescrizioni delle NdA del Piano Paesaggistico Regionale è evidenziata ed approfondita nella successiva tabella “Raffronto tra le norme di attuazione del P.P.R. e le previsioni della Variante”, in cui sono riportate le motivazioni che rendono compatibili le stesse previsioni con i contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

La tabella fa riferimento ai diversi articoli delle norme di attuazione del P.P.R., precisando per ognuno di essi se le previsioni della Variante riguardano o meno la relativa componente paesaggistica e limitandosi ad esprimere il giudizio di coerenza per i soli articoli che attengono ai contenuti della Variante.

La compilazione rispetto agli specifici articoli e commi delle N. di A. è necessaria unicamente qualora il contenuto della variante interessi gli aspetti da essi disciplinati; ai fini di una maggiore chiarezza e leggibilità dello schema, si richiede di eliminare le righe che si riferiscono agli articoli non attinenti alla specifica variante, dichiarando fin da ora che le componenti disciplinate da tali articoli non risultano coinvolte dalla variante stessa.

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)	
<i>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali). Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali</i>	
Direttive comma 4 Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri: 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: I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2; 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; 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: I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente; 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; III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica; 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. comma 5 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.	La modifica descritta al punto 1), in cui si illustra la ripermimetrazione con ampliamento di un'area produttiva di nuovo impianto, ricade in parte all'interno di un ambito caratterizzato dalla morfologia insediativa degli insediamenti specialistici organizzati (m.i.5). Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto in continuità con la perimetrazione dei centri abitati. La previsione in oggetto riguarda, inoltre, un'area stralciata dalla destinazione produttiva con precedenti varianti e quindi già originariamente prevista dal piano con tale destinazione. La morfologia insediativa in oggetto risulta adatta in linea generale a quanto previsto dalla presente variante. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

<i>comma 6</i> I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui agli articoli 34 comma 5.	
Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
- <i>m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i> - <i>m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);</i> - <i>m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);</i> - <i>m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i> - <i>m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);</i> - <i>m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</i>	
Direttive <i>comma 5</i> 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: - 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; - 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.); - 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; - disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto; - disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale; - 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; - 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; - consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di pro-	La modifica di cui al punto 1), in cui si descrive la ripermimetrazione con ampliamento di un'area produttiva di nuovo impianto, ricade parzialmente all'interno di un'area rurale di pianura o collina (m.i.10). Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali sulle aree rurali interessate poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto in continuità con la perimetrazione dei centri abitati. La previsione in oggetto riguarda, inoltre, un'area stralciata dalla destinazione produttiva con precedenti varianti e quindi già originariamente prevista dal piano. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

gramma, accordi tra 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.	
--	--

Schede di approfondimento

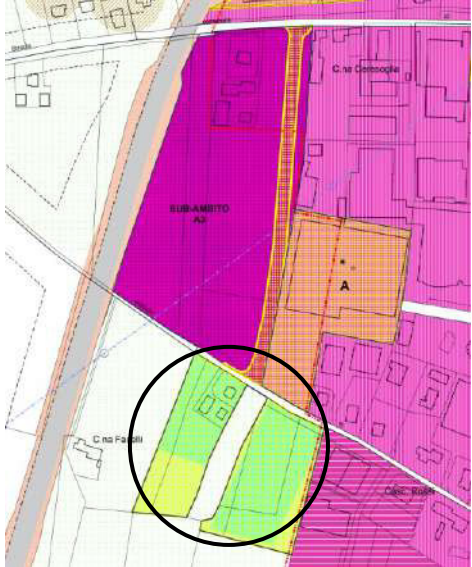
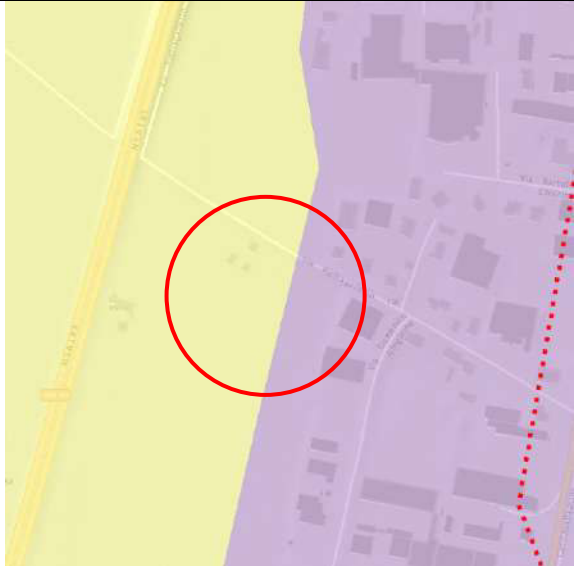
INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO



- 1- Ampliamento area produttiva di nuovo impianto

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Area produttiva di nuovo impianto

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRI
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai</u> <u>sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio</u> <u>2004, n. 42):</u> -	- Insediamenti specialistici organizzati (m.i.5) - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

<u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u> -	
ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR	
L'intervento riguarda la ripermetrazione con ampliamento di un'area produttiva di nuovo impianto. Tale intervento risulta avere limitati impatti paesaggistico-ambientali poiché si va ad operare all'interno di un ambito già urbanizzato e posto in continuità con la perimetrazione dei centri abitati. La previsione riguarda, inoltre, un'area stralciata con varianti precedenti e quindi già originariamente prevista dal piano. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.	
CONCLUSIONI	
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.	

Come intuibile dall'elencazione delle modifiche e come riscontrato nella precedente tabella, la variante risulta essere coerente con le previsioni e gli obiettivi del P.P.R. Infatti, gli interventi presi in esame necessitano di approfondimenti, ma di carattere puramente analitico, e non generano la necessità di fare alcuna ulteriore riflessione o approfondimento per codificare se risultino esservi criticità di previsione. In alcuni casi si provvederà certamente in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche analizzate alla redazione di linee guida finalizzate al perseguimento degli obiettivi proposti dalle Norme del Piano Paesaggistico ed al pieno rispetto degli indirizzi e delle direttive imposti da tale strumento.

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante n. 16 al P.R.G. del Comune di Fossano alle previsioni del P.P.R.

PARTE SECONDA: ASPETTI AMBIENTALI DEL RAPPORTO PRELIMINARE

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 Le norme comunitarie e dello Stato

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

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

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

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

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

1.2 Le norme regionali

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

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

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

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente ed ancora con la D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 (di revoca della D.G.R. 2008), si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l'iter urbanistico vero e proprio.

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

1.3 Il procedimento della verifica preventiva

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

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

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

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

2. LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA

2.1 Riferimento normativo

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

2.2 Generalità

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

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

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

- 1) Ampliamento area produttiva di nuovo impianto per individuazione aree servizi di pertinenza;

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante n. 14 del Comune di Fossano, si può immediatamente percepire che l'ambito interessato da tale variante è principalmente quello produttivo.

1) Ampliamento area produttiva

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: ampliamento area produttiva di nuovo impianto (estratto 1)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Ovest del Concentrico – Via Pietragalletto <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 51 mapp. 19, 129, 350, 363, 373, 375, 376, 377, 378, 379 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola di rispetto agli abitati <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva di nuovo impianto (aree servizi parcheggio e verde) <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione produttiva (servizi parcheggio e verde) <u>Classificazione acustica:</u> Classe IV <u>Classificazione geologica:</u> Classe I <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

All'interno della tabella precedente si descrive un intervento che riguarda un'area produttiva posta nel territorio comunale, per la quale si intende consentire un parziale ampliamento per addivenire ad una migliore gestione interna e delle aree a standard pubblici perviste per fini pubblici.

Come anticipato, l'intervento che si intende descrivere al presente punto (unico della redigenda variante) riguarda alcune azioni interessanti l'ambito produttivo presente nello strumento urbanistico vigente caratterizzante il margine ovest dell'abitato di Fossano. Si sottolinea come da decenni lo sviluppo delle principali attività di carattere economico e produttivo ha trovato sfogo in tale direzione portando all'attuale conformazione urbanistico territoriale; una delle motivazioni principali risulta essere sicuramente dovuta dall'orografia del territorio, con l'affaccio sulle aree più pianeggianti, e dalla presenza di molteplici assi viari di collegamento extra comunale. Trattasi di alcune puntuali azioni volte a consentire l'attuazione di un'area presente ormai da tempo nel Piano Regolatore, così da ricucire e saturare l'ambito richiamato che, come detto, si presta in modo ottimale allo sviluppo produttivo.

Elemento di assoluta importanza da rimarcare a proposito delle scelte Amministrative è l'evidenza del perseguimento del pubblico interesse della variante; condizione di ogni atto pianificatorio urbanistico, ma che per la presente variante risulta essere indiscusso a fronte delle ricadute economiche generate dalla trasformazione dei siti interessati dalla variante con riflesso sull'occupazione e relativi riflessi sociali. La manifestazione di tale condizione è stata sancita mediante stipula di un accordo Procedimentale ex art. 11 Legge 241/90 tra l'Amministrazione Comunale ed il Soggetto promotore dell'iniziativa all'interno del quale sono state definite importanti intese di sviluppo nonché clausole per il perseguimento degli impegni sottoscritti.

In primo luogo si illustra lo stralcio dalla destinazione produttiva del mappale n. 275 censito al Fg. 50 del catasto che si converte alla destinazione di viabilità provinciale correggendo di fatto un'errata indicazione cartografica di piano e comportando un lieve stralcio dell'area produttiva T5 esistente pari a mq. 59.

L'azione principale di variante, però, consiste nella riconduzione alla destinazione produttiva di alcuni terreni ricompresi su due lati dalla destinazione produttiva e definiti sugli dall'area agricola di rispetto degli abitati, i quali a loro volta sono definiti dall'arteria viaria principale di circonvallazione dell'abitato di Fossano. Si è coscientemente e volutamente impiegato il termine "riconduzione", poiché trattasi di riassegnare una destinazione che già precedentemente caratterizzava la superficie sulla quale viene assegnata la destinazione produttiva (vedasi estratto della tavola 1C del PRG di Inquadramento territoriale ove era previsto l'ambito in valutazione ma di dimensioni palesemente più importanti). Tale considerazione è conferma che la scelta pianificatoria trova supporto da evidenti e concreti elementi pianificatori che l'Amministrazione Comunale, all'epoca di prima individuazione, aveva condiviso con altri Enti preposti alla tutela e sviluppo del Territorio,

quali Regione e Provincia. Evidentemente l'enunciazione di cui sopra non è esaustiva per il superamento dei limiti di carattere quantitativo che si debbono rispettare per l'applicazione del procedimento di variante parziale descritti all'introduzione del presente punto, ma sicuramente è elemento rilevante nelle motivazioni della scelta pianificatoria. L'ampliamento in discussione viene introdotto su terreni attualmente facenti parte delle aree agricole di rispetto all'abitato posti tra la Via Pietragalletto, l'area produttiva C11 e la zona Agricola di rispetto degli abitati. L'area oggetto di cambio destinazione, annessa con il presente procedimento all'area produttiva di nuovo impianto, risulta essere caratterizzata da un'estensione superficiale pari a mq. 11.156, interessando alcuni mappali o parte di questi. Questa nuova superficie assume, per la quasi totalità, destinazione a servizi pubblici, così da concentrare in un unico ambito le aree a parcheggio pubblico con le annesse superfici a verde di mitigazione. Questa scelta progettuale consegue un duplice obiettivo. Il primo definito dalla concentrazione delle superfici a servizi così da prevedere delle strutture maggiormente funzionali alle esigenze dell'intero polo produttivo e dunque non solo dell'abito di trasformazione, il secondo razionalizzare l'area oggetto di edificazione. Per perfezionare tale operazione si riconduce anche parte dell'area produttiva consolidata C11 (di circa mq. 10.565), dunque non determinando nuove previsioni insediative, all'interno della zona produttiva di nuovo impianto poiché parte delle aree in disponibilità del richiedente; tale superficie definisce il completamento delle aree a servizi pubblici da realizzare per la trasformazione dell'ambito produttivo.

Altro elemento evidente ed importante che si è venuto a definire recentemente, caratterizzante in modo sostanziale non solo la superficie oggetto di assegnazione della destinazione urbanistica ma anche terreni contigui, è l'accorpamento delle proprietà fondiarie: Tale condizione è frutto della previsione di sviluppo del sito che assumerà una caratterizzazione di polo logistico del "freddo", ovvero specificatamente destinato alla gestione di prodotti freschi al fine di prevederne una ridistribuzione. Il riflesso urbanistico di codesta caratterizzazione si è palesato all'interno della richiesta di modifica al P.R.G. depositata in Comune con la quale è stata prospettata la possibilità di intervenire sulla modalità attuativa di trasformazione, quale alternativa ad uno strumento urbanistico esecutivo, mediante un titolo autorizzativo maggiormente efficace sotto il profilo temporale e gestionale ma capace di perseguire i medesimi obiettivi e presupposti di un S.U.E.; ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato. È infatti evidente che prevedendo una trasformazione del sito in modo unitario sul quale si insedierà una singola attività non si viene a definire una lotizzazione; questo elemento risulta essere fondamentale per far sì che si possa dichiarare la non necessità di una progettazione urbanistica preliminare all'edificazione demandata ad un P.E.C. o altro strumento analogo. Il Permesso Convenzionato possiede tutti i requisiti necessari a perseguire gli interessi pubblici della trasformazione (quali ad esempio la realizzazione di opere urbanizzative esterne ai terreni che rimarranno in proprietà privata o il reperimento degli standard pubblici), ma allo stesso tempo è caratterizzato da una maggiore concretizzazione degli obiettivi sia pubblici che privati. Di diretto riflesso a tale condizione di unitarietà vi è un'altra richiesta di modifica, l'eliminazione di alcune previsioni viarie (in particolar modo interne all'area) intessenti l'ambito che non risultano esse-

re più necessarie allo sviluppo dell'ambito, anzi limitative alla realizzazione funzionale del polo in progettazione. I tracciati di strade che si vengono a ridefinire non comportano ricadute negative sulla gestione circostante del territorio e pertanto non presentano particolari criticità; si deve segnalare invece che vengono, in sede attuativa, realizzate le necessarie opere infrastrutturali che hanno funzione pubblica portando a compimento la progettazione urbanizzativa. Si segnala come vi sarà la concretizzazione di un'area a parcheggio per mezzi pesanti di fruizione pubblica della quale da tempo il territorio con le attività insediate ne manifestano l'assoluta necessità; pertanto, nuovamente, si otterrà con la previsione di variante il perseguimento di obiettivi pubblici legati ad un ambito importantissimo per Fossano. Evidentemente queste azioni sulle infrastrutture ed opere di urbanizzazione hanno rilievo territoriale comunale e dunque non contrastano con le limitazioni di cui al comma 5, let. b) dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i. Per le valutazioni di carattere viario si rimanda ad uno specifico documento redatto da tecnico competente in materia, all'interno del quale si è dimostrata la sostenibilità della previsione sotto tali aspetti.

Per quanto concerne le ricadute paesaggistico-ambientali relative all'operazione descritta al presente punto, si può affermare che tali interventi determinino ricadute negative in riferimento particolare all'impiego di nuovo suolo per trasformazioni edilizie ed infrastrutturali. A tal proposito occorre rimarcare nuovamente che la nuova previsione, risultante essere una riproposizione di quanto previsto in sede di formazione dello strumento urbanistico vigente e dunque valutato anche per gli aspetti qui analizzati, interessa solo una superficie minima rispetto all'intero ambito in quanto l'area produttiva T5 è oggi confermata e dunque attuabile a prescindere dall'esito della presente variante. Si è provveduto al punto 4 della parte prima del presente documento ad effettuare le necessarie verifiche in riferimento al rispetto delle disposizioni dell'art. 31 del Piano Territoriale Regionale al quale si rimanda. In termini di Compensazioni, a seguito della procedura di Verifica di V.A.S. verranno previsti normativamente gli obblighi e le azioni che dovranno essere messi in atto in sede attuativa. Analogo discorso verrà affrontato anche per lazioni di mitigazione provvedendo ad integrare l'articolato del Piano Regolatore vigente. Sarà certamente possibile, in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte, inserire alcune specifiche normative atte ad un corretto inserimento paesaggistico-ambientale della struttura in oggetto.

ESTRATTI PRG
VIGENTE



VARIATO



Ampliamento area produttiva di nuovo impianto per individuazione aree servizi di pertinenza

MATRICE IMPATTI:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE sufficiente il rispetto della normativa specifica per utilizzare fonti energetiche rinnovabili (D.Lgs. 192/05 e L.R. 13/07)
Acqua		NON NECESSARIE basta la normativa vigente e alcune integrazioni previste nelle norme di attuazione
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE consumo di superficie limitata mitigabile con eventuali minimi accorgimenti e generalmente compensata
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE (ambito urbano) verifica con P.C.A. vigente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare misure mitigative in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Traffico veicolare		NON NECESSARIE non vi saranno impatti rilevanti
Rifiuti		NON NECESSARIE sufficienti i sistemi in atto anche in considerazione del limitato incremento previsto
Energia		NON NECESSARIE data la limitata estensione di previsione
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Clima		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

foto



Ampliamento area produttiva di nuovo impianto per individuazione aree servizi di pertinenza

2.4 Caratteristiche del piano

In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali. Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.
In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi. Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente al settore produttivo. Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali senza dunque determinare particolari problematiche di carattere ambientale, poiché modificano previsioni in parte già attuabili o previste dallo strumento urbanistico o meglio lo adattano alle effettive situazioni presenti ed in atto. In questo caso si tratta della ripermimetrazione con ampliamento di un'area produttiva di nuovo impianto su una porzione di territorio già in passato stralciata dalla destinazione produttiva con varianti precedenti e quindi già originariamente prevista dal piano.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma	Come detto le modifiche di carattere normativo specifiche per singole casistiche, non producono direttamente o indirettamente ricadute negative sulle componenti ambientali e/o paesaggistiche poiché sono formulate al fine di conseguire una maggiore chiarezza applicativa di quanto oggi assentito e previsto; si possono ritenere compatibili in quanto non producono particolari problematiche e non generatrici di nuove previsioni o eventualmente di esigua entità. Pertanto, il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il per-

	seguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale. Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, pur tenendo conto delle trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, non determinano nuovi effetti permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi negativi. Si possono invece prevedere effetti cumulativi positivi in relazione alla risposta ai fabbisogni che affronta la variante per quanto concerne la locale situazione sociale ed economica.
Natura transfrontaliera degli effetti	I contenuti della variante non comportano effetti transfrontalieri.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)	Gli interventi previsti non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	L'area geografica e la popolazione interessata è quella strettamente locale.

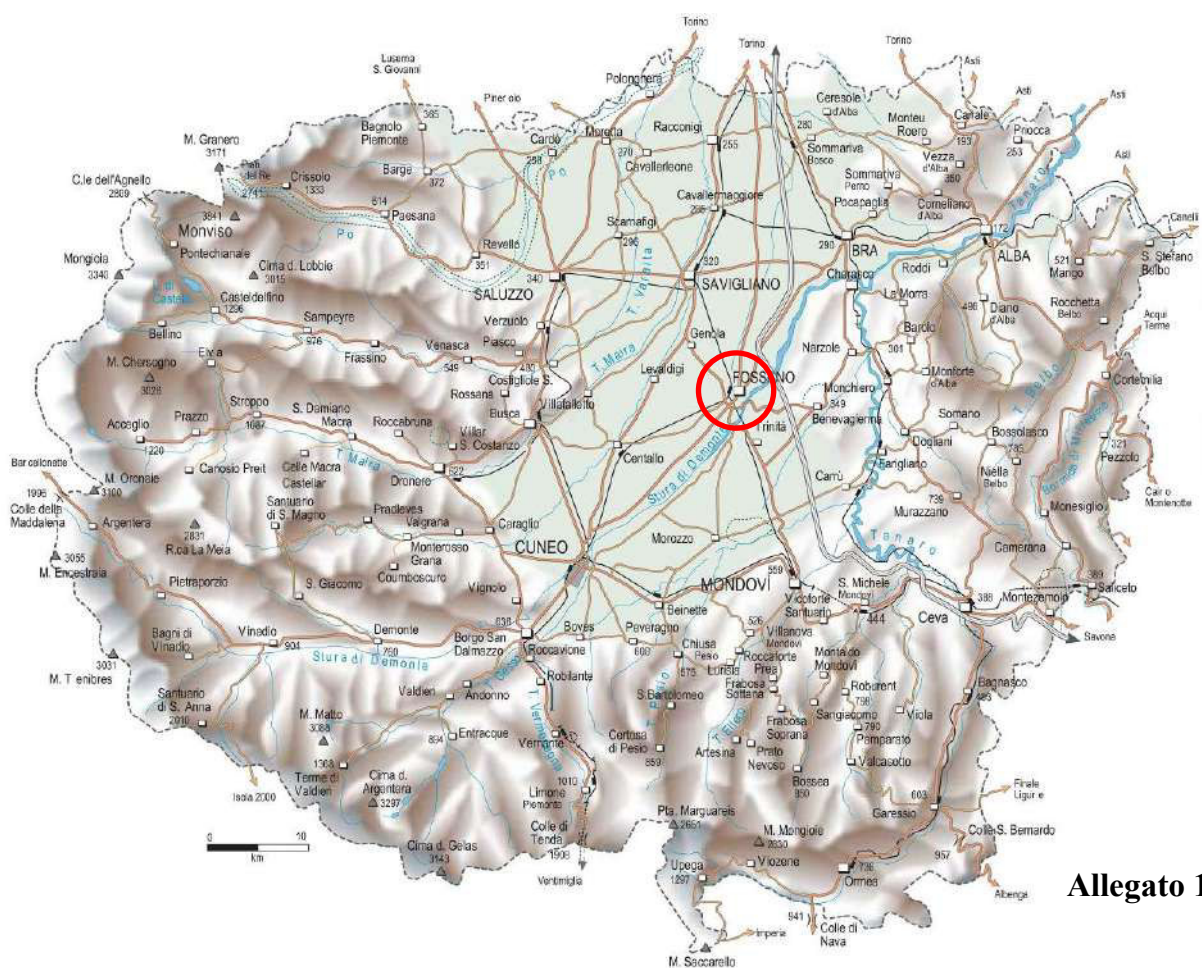
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale - del superamento dei livelli di qualità ambientali o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non si prevedono interferenze dirette od indirette su aree con particolari caratteristiche naturali o sul patrimonio culturale locale. Gli interventi della variante inoltre tendono a garantire valori di utilizzo del suolo ottimali sia per la densità insediativa prevista sia per il rapporto tra insediamenti ed aree per servizi.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Non si verificano interferenze tra gli interventi previsti ed aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.6 Misure di mitigazione

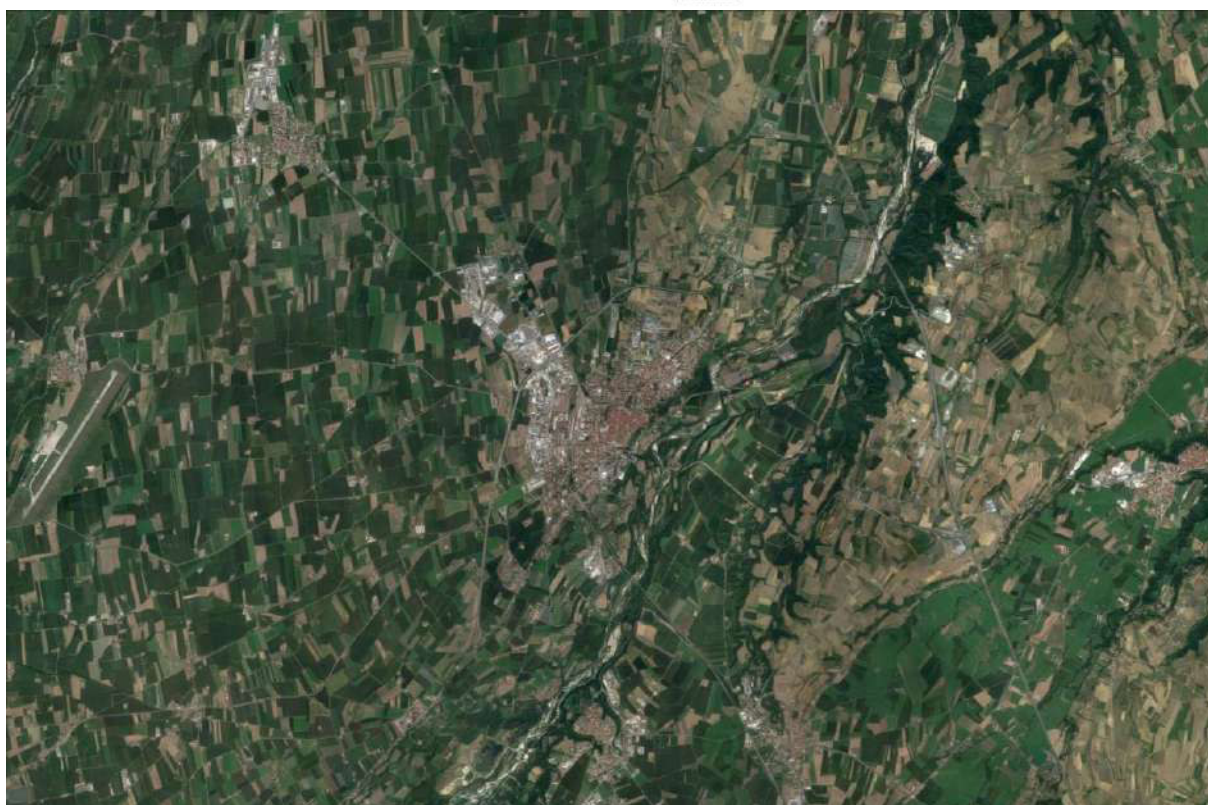
Per gli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, verrà valutata la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico e la sostenibilità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

ALLEGATI:

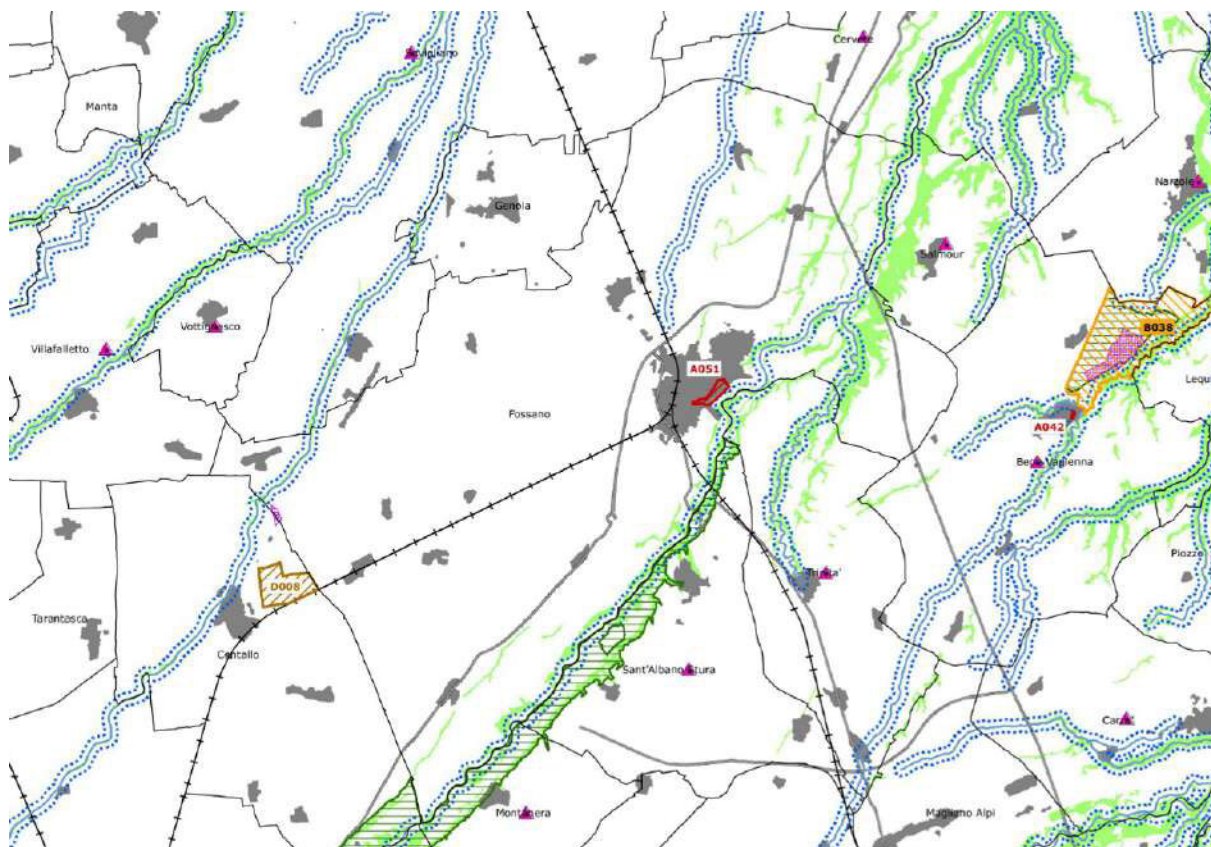
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale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



Allegato 1



Allegato 2



PPR – BENI PAESAGGISTICI

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

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

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

- ▨ Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 N.d.A)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 N.d.A)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 N.d.A)
- ◆ Lettera e) I ghiacciai (art. 13 N.d.A)

- ▨ Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 N.d.A)
- ▨ Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 N.d.A)
- ▨ Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 N.d.A)
- ▲ Lettera h) Le zone gravate da usi civili (art. 33 N.d.A) **
- ▨ Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 N.d.A)

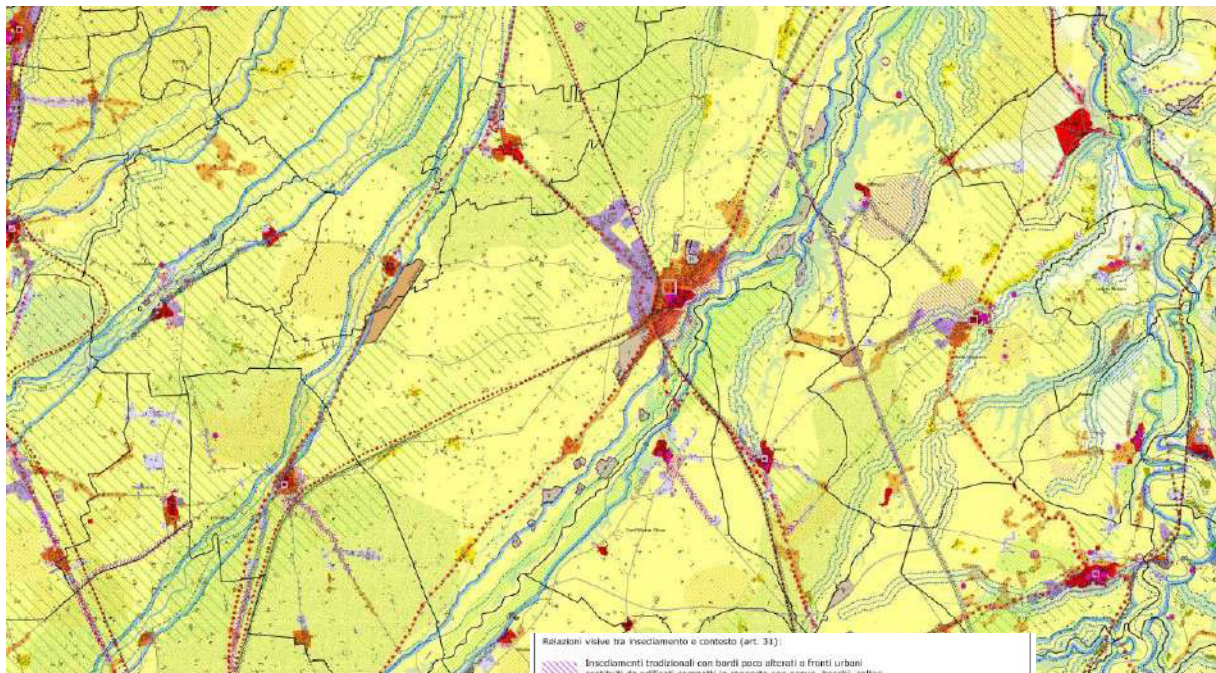
Temi di base

- Confini comunali
- Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

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

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

Allegato 3



PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE

Componenti naturalistico-ambientali

- Aree di montagna (art. 13)
- Vertice (art. 13)
- Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
- Ghiacciai, rocce e macereti (art. 12)
- Zona Fluviale Allargata (art. 14)
- Zona Fluviale Interna (art. 14)
- Laghi (art. 15)
- Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
- Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchioli se con rilevanza visiva, art. 17)
- Praterie rupicole (art. 19)
- Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
- Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
- Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali

- Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):**
 - Rete viaria di età romana e medievale
 - Rete viaria di età moderna e contemporanea
 - Rete ferroviaria storica
- Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):**
 - Torino
- Strutture insediative storiche di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Reali)
- Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
- Nuclei alpini connessi agli usi agro-alvo-pastorali (art. 25)
- Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
- Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
- Luoghi di villeggiatura e centri di lusso (art. 26)
- Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
- Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
- Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Santi Monti Siti UNESCO)
- Sistemi di fortificazioni (art. 29)

Componenti percettivo-identitarie

- Belvedere (art. 30)
- Percorsi panoramici (art. 30)
- Assi prospettici (art. 30)
- Fulcri del costruito (art. 30)
- Fulcri naturali (art. 30)
- Profili paesaggistici (art. 30)
- Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
- Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)

Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

- Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
- Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
- Insediamenti pedemontani o di crinale la cui emergenza rispetto a versanti collinari e montani prevalentemente boscati o coltivi
- Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
- Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)
- Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):**
 - Aree sommitali costituenti fondali e skyline
 - Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interazione tra aree coltivate e bordi boscati
 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di nuclei insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Terrimenti Storici dell'Ornata Mauriziana non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta delle lettere T)
 - Sistemi rurali lungo fiume con nuclei insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risie
 - Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti

Componenti morfologico-insediative

- Porte urbane (art. 34)
- Varchi tra aree edificate (art. 34)
- Elementi strutturali i bordi urbani (art. 34)
- Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
- Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
- Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
- Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
- Insediamenti specializzati organizzati (art. 37) m.i.5
- Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
- Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
- "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
- Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
- Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
- Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11
- Villaggi di montagna (art. 40) m.i.12
- Aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (art. 40) m.i.13
- Aree rurali di pianura (art. 40) m.i.14
- Alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (art. 40) m.i.15

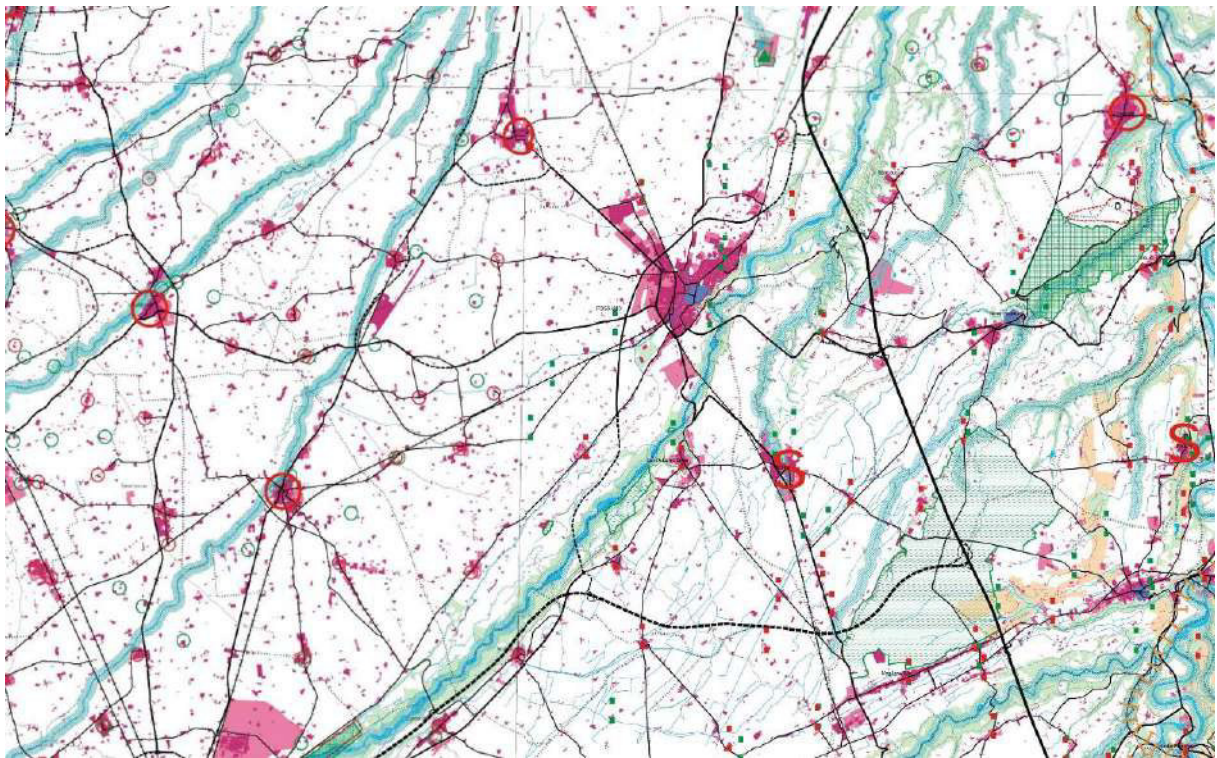
Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

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

Temati di base

- Autostrade
- Strade statali, regionali e provinciali
- Ferrovie
- Sistema idrografico
- Confini comunali
- Edificato residenziale
- Edificato produttivo-commerciale

Allegato 4



PTP - CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

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

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

2 - RETE ECOLOGICA

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

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

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

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Cieu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. castello di Gozzogno

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

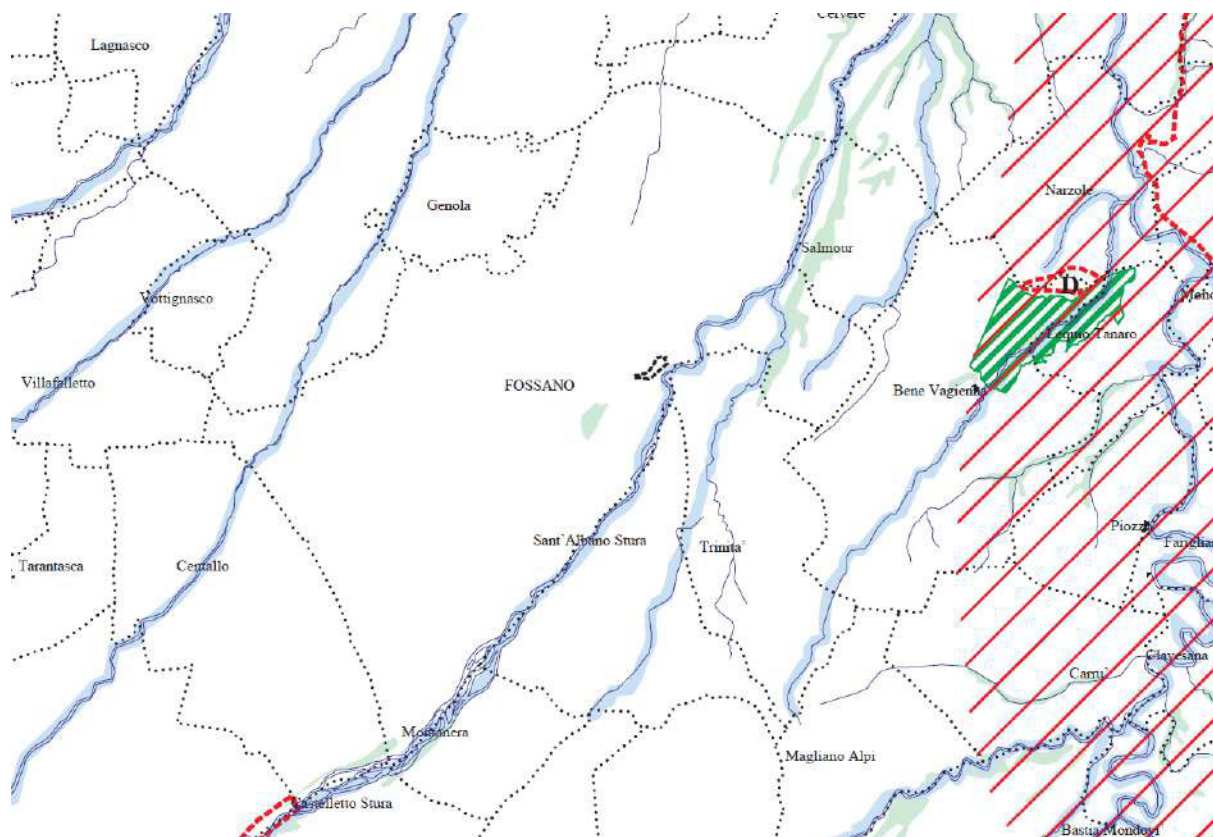
- Centri storici di notevole o grande valore regionale
- Centri storici di medio valore regionale
- Centri storici di valore locale
- Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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



PTP – CARTA DELLE TUTELE PAESISTICHE

LEGENDA

-  Aree boscate
-  Fasce fluviali (corsi d'acqua di interesse regionale) e lacustri
-  Aree protette
-  Circhi glaciali
-  Aree al di sopra dei 1600 m
-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39
-  23 Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piano di competenza regionale da definire
-  Rete idrografica
-  Limiti comunali
-  Limite provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITÀ AMBIENTALE

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

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

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

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

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

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

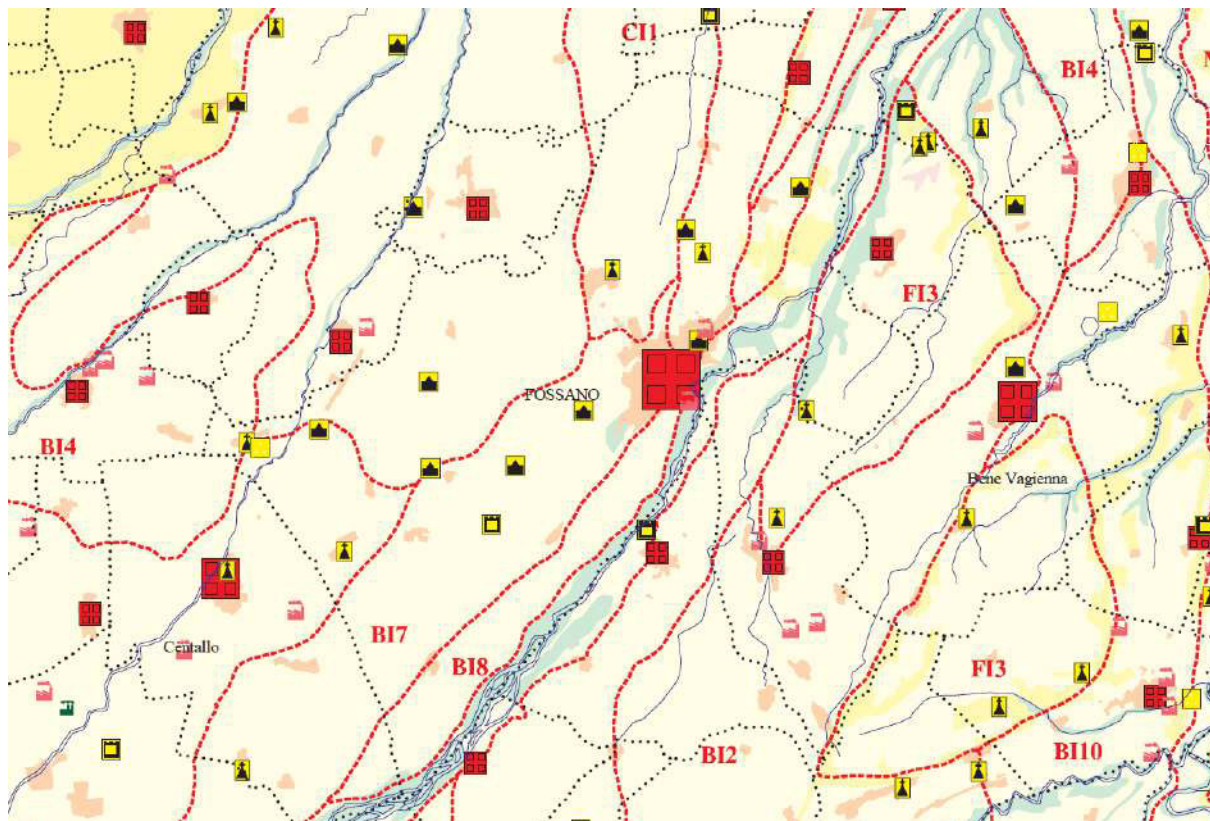
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

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

Altre aree:

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

Allegato 6

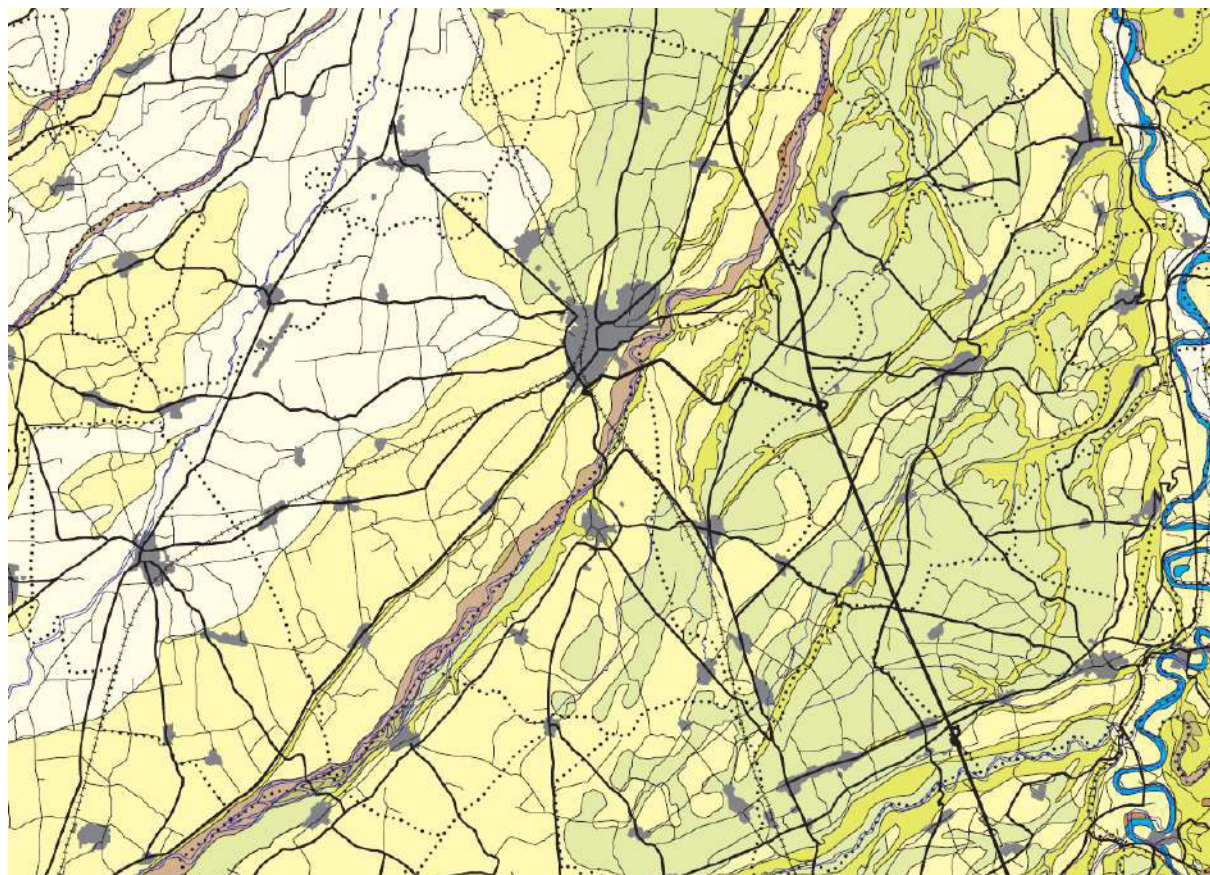


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

LEGENDA

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

Allegato 7

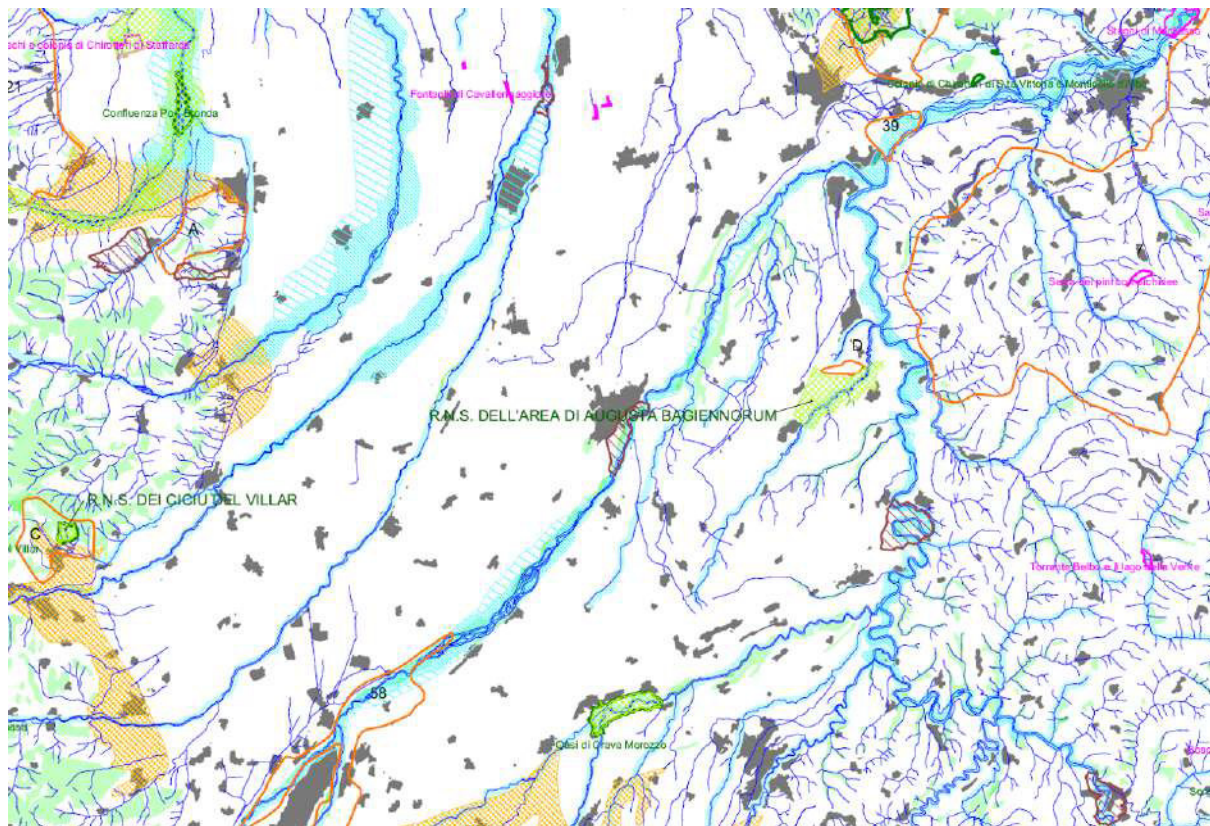


PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

LEGENDA

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

Allegato 8



LEGENDA

Naturalità della vegetazione

- Naturalità massima (grado 0)
 Naturalità alta (grado 1)
 Naturalità media (grado 2)
 Aree urbanizzate

-  Aree protette
 Biotopi d'importanza comunitaria (SIC)
 Biotopi d'importanza regionale (SIR)
 Oasi naturalistiche (fonte: Piano Faunistico Venatorio)

-  23 Area di elevata qualità paesistico ambientale interessate da piani territoriali e/o paesistici
-  Circhi glaciali (Legge 431/85)
-  Area al di sopra dei 1600 m.
-  Laghi
-  Fasce fluviali e lacustri sottoposte a vincolo paesistico

Elementi di vulnerabilità idrogeologica

- Zone di ricarica carsica
 Zone di ricarica fessurata
 Zone di ricarica delle falde

Elementi di pericolosità in relazione al rischio idraulico

- Fascia A e B del Piano Stralcio delle Fasce fluviali
Fascia C del Piano Stralcio delle Fasce fluviali

-  Rete idrografica
 Limite provinciale

AREE AD ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

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

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

21. zona del massiccio del monte Bracon
22. zona del gruppo del Monviso e della Val Varaita
23. zona delle Alpi Marittime e del monte Argentera
24. zona del gruppo Marguareis
25. Alta Valle Stura di Demonte
36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria-Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:

41. zona delle Cascine ex Savoia del Parco del Castello di Racconigi

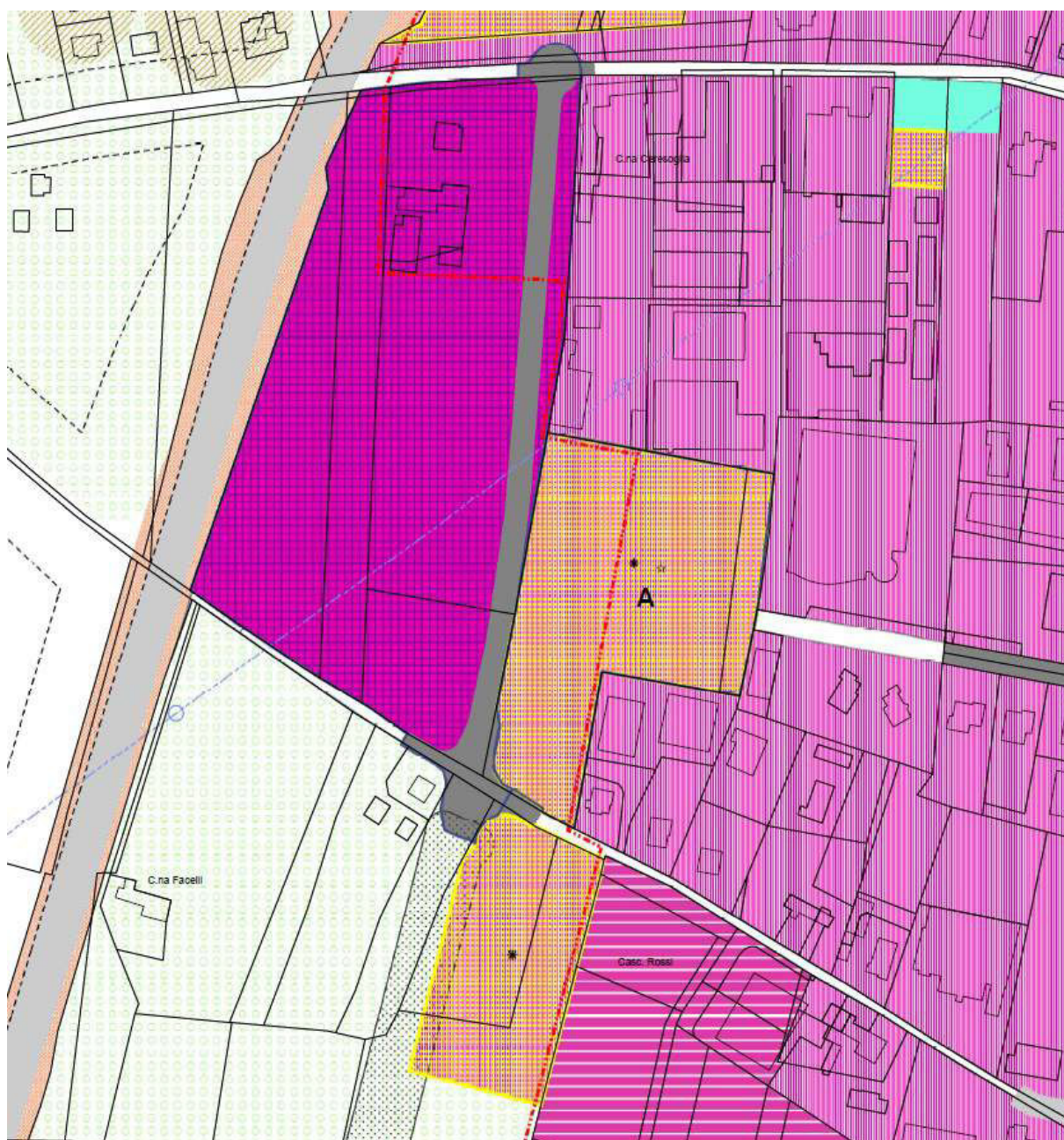
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Perabrunga
58. Parco fluviale di Cuneo

Altre aree:

- A. area collinare centro storico di Saluzzo
B. Conca di Castelmagno
C. Ciciu del Villar
D. Piana della Roncaglia
E. Castello di Gorzegno

10. Estratto P.R.G. Vigente



11. Estratto P.R.G. Variato



SCRITTURA PRIVATA N° 6 del 18/03/2022



Accordo Procedimentale ex art. 11 Legge 241/90

e successive modifiche ed integrazioni

COMUNE DI FOSSANO

PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. FINALIZZATA ALLA CREAZIONE DI UN HUB DEL
FREDDO

Proponenti: LOGISTIC HUB S.P.A. VIA VALTIGLIONE 22

14048 MONTALDO SCARAMPI AT

CAREDIO GROUP SRL VIA VALTIGLIONE 22

14048 MONTALDO SCARAMPI AT

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PREMESSE

La LOGISTIC HUB S.P.A. opera nel settore della gestione logistica di materiali alimentari e non alimentari all'ingrosso. La Sede legale è situata in MONTALDO SCARAMPI (AT) e fa parte di un gruppo di società operanti nei trasporti e logistica, sotto il controllo della società CAREGIO GROUP S.R.L. attiva fin dagli anni '70

A partire dall'inizio 2021, la LOGISTIC HUB S.P.A. ha programmato la progettazione di un Hub Logistico del FREDDO di rilevante importanza, localizzato nel sito ubicato tra Via Pietragalletto, la tangenziale e via Ceresolia, nel comune di Fossano. Questo deposito riceverebbe quotidianamente merce dai fornitori e a sua volta rifornirebbe giornalmente tutti i punti vendita di strutture commerciali dislocate in Piemonte, in Liguria, in Lombardia e in Valle d'Aosta.

L'organizzazione interna del Hub del Freddo sarebbe suddivisa in diverse aree interagenti tra loro in modo integrato, così definita: ingresso/ricevimento – stoccaggio – prelievi – ricompattazione – imballaggio – spedizione – deposito freschi. Il numero di addetti è stimabile a completo sviluppo in 60 dipendenti con un indotto esterno diretto giornaliero di circa 100 unità.

Data la prospettiva di crescita del sistema distributivo nazionale sui freschi le Proponenti ritengono imprescindibile procedere ad una riorganizzazione radicale della distribuzione, attraverso la creazione di un nuovo Hub del Freddo che possa soddisfare i nuovi volumi di movimentazione delle merci e migliorare in modo baricentrico il servizio verso tutte le strutture commerciali.

Le Proponenti ritengono quindi di fondamentale importanza la realizzazione, in tempi ristrettissimi, del nuovo Hub del Freddo che da un lato necessita di aree e spazi molto più ampi di quelli attualmente dislocati sul territorio nazionale e dall'altro di una nuova organizzazione del lavoro, che dovrebbe comportare, al verificarsi dei presupposti di cui al relativo punto, anche un fisiologico e sensibile aumento dei livelli occupazionali, che nella loro globalità potrebbero quindi raggiungere le 60 assunzioni di dipendenti a tempo indeterminato nel breve periodo. Le Proponenti evidenziano che una movimentazione giornaliera di persone comporta un beneficio economico territoriale per il comune di Fossano di rilevante entità. Grazie a questa operazione con programmazione trentennale, ritengono le Proponenti che verrebbe a consolidarsi il tessuto della ristorazione e alberghiero su tutto il territorio comunale.

Per le ragioni sopra esposte le Proponenti ritengono che la soluzione del nuovo Hub del



Freddo sia ottimale alla luce anche del nuovo progetto di viabilità stradale su tutta l'area interessata, in quanto permetterebbe di:

- consolidare la vocazione dell'area già produttiva;
- disporre di un'unica e ampia zona di Ricevimento (flussi di entrata merci) e Spedizione (flussi di uscita merci), utilizzando un'area prossima alla tangenziale di Fossano;
- sfruttare a pieno l'investimento statale della tangenziale di Fossano con un flusso di traffico rilevante da e per il Hub del Freddo;
- evitare qualsivoglia interferenza con il flusso viabilistico del concentrico comunale;
- supportare efficacemente ed efficientemente la crescita del business aziendale nel suo complesso, assicurando nel medesimo tempo, anche un notevole arricchimento di tutto il tessuto commerciale e artigianale, generalmente chiamato "indotto", che ovviamente verrebbe a crearsi attorno alla realizzazione di questo progetto e al suo previsto sviluppo futuro;
- consolidare la programmazione di sviluppo economico territoriale dell'area voluta dall'attuale amministrazione e dalle amministrazioni passate.

La previsione dell'area del P.R.G.C. allo stato di fatto prevede un'area di c.a. 50.000 mq a destinazione produttiva;

L'intenzione delle Proponenti di realizzare, in unico corpo, una SUL di circa 21.000 mq contrasta inevitabilmente con la previsione di Piano attuale ove si trova una previsione di una dorsale stradale che si disperde in modo impattante su un'area agricola. La modifica del PRGC con l'esclusione della dorsale stradale permetterebbe la realizzazione della struttura in un blocco unico.

L'area in questione, costituisce strategicamente per le Proponenti scelta dominante e vincente, soprattutto dal punto di vista viabilistico con l'utilizzo della prospiciente tangenziale.

Oltre a quanto precedentemente descritto, propongono altresì l'assoggettamento all'uso pubblico di un'area di c.a. 15.000-20.000 mq (in base agli standard) con stazioni per la ricarica di auto elettriche e stazionamento dei mezzi auto e camion, in ingresso ed uscita dal Hub del Freddo (parcheggi) e area verde.

La ditta CAREDIO GROUP S.r.l. e LOGISTIC HUB S.p.A. in data 27 12 2021, hanno dunque trasmesso la richiesta all'Amministrazione Comunale di prevedere azioni tecniche e modifiche

del Piano Regolatore al fine di:

- Assoggettare l'attuazione dell'area a permesso di costruire convenzionato anziché a S.U.E. in quanto facente capo ad un'unica proprietà con sviluppo omogeneo;
- Eliminare le previsioni viarie interne ed esterne all'ambito secondo lo schema proposto in quanto non più necessarie sia per l'area in se che per gli ambiti circostanti (sfocianti in area Agricola) in modo tale che tutta l'area, compresa la viabilità eliminata, abbia una destinazione d'uso produttiva;
- Estendere l'area in modo da permettere la realizzazione di parcheggi a cessione/assoggettamento ad uso pubblico.

Tutte le attività di cui sopra sarebbero realizzate da Logistic HUB S.p.A., su terreno di proprietà.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO TRA

Il comune di Fossano rappresentato dal Sindaco Tallone Dario, il quale interviene in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 04/03/2022, di seguito denominato "Comune"

La Logistic Hub S.p.A. con sede in MONTALDO SCARAMPI AT, via Valtiglione 22, Partita IVA 01699150056, in persona del suo legale rappresentante CAREDIO MAURIZIO, nato a ASTI il 25/02/1970, amministratore UNICO, di seguito denominato anche Proponente

La Caredio Group S.r.l. con sede in MONTALDO SCARAMPI AT, via Valtiglione 22, Partita IVA 01056610056, in persona del suo legale rappresentante CAREDIO MAURIZIO, nato a ASTI il 25/02/1970, amministratore UNICO, di seguito denominato anche Proponente

si sottoscrive l'Accordo Procedimentale di seguito articolato.

OBIETTIVI GENERALI – VINCOLATIVITA' DEGLI IMPEGNI – LIMITI

Finalità dell'intesa è pianificare le iniziative volte alla valutazione della proposta di variante parziale al PRGC vigente presentata dalle Proponenti, attesa la meritevolezza degli interessi pubblici connessi alla tipologia di insediamento produttivo correlato alla stessa in quanto lo stesso rappresenta un oggettivo e ragguardevole interesse pubblico con rilevante impatto



occupazionale, economico e sociale tanto diretto quanto indiretto in relazione ai notevoli ed intensi riflessi sull'indotto locale.

Si dà inoltre atto che il diritto al lavoro, di rilevanza costituzionale, è tra gli interessi pubblici più importanti, tale da giustificare o, meglio, pretendere l'impegno più attivo dei pubblici poteri per assicurarne la concreta realizzazione.

Il Consiglio Comunale, nella piena consapevolezza della propria autonomia decisionale e nel rispetto della vigente normativa, ha rilevato l'opportunità di valutare prioritariamente e tempestivamente la proposta di una variante parziale al PRGC vigente, volta a consentire il perseguimento degli interessi di natura pubblica sopra citati.

Dal canto suo, la Logistic Hub S.p.A. sarà vincolata agli impegni assunti con il presente Accordo Procedimentale fin dalla stipula del medesimo.

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo Procedimentale fin dalla stipula del medesimo.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto di richiesta di variante parziale è inclusa nel quadrante produttivo compreso fra la tangenziale, a est, Via Villafalletto a sud, Via Ceresolia a nord e l'ex Piano Esecutivo Convenzionato n°54 a ovest.

Le aree in questione sono censite al Nuovo Catasto Terreni come qui sotto riportato:

- Foglio 50, particella 2, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 5707 mq, deduzione C, reddito dominicale 51,58 euro, reddito agrario 42,74 euro;
- Foglio 50, particella 3, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie 22140 mq, deduzione C, reddito dominicale 200,10 euro, reddito agrario 165,80;
- Foglio 50, particella 5, qualità ente urbano, superficie 3521 mq;
- Foglio 50, particella 118, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 7330 mq, deduzione C, reddito dominicale 66,25 euro, reddito agrario 54,89 euro;
- Foglio 50, particella 276, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 131 mq, deduzione C, reddito dominicale 1,18 euro, reddito agrario 0,98 euro;
- Foglio 50, particella 287, qualità ente urbano, superficie 1376 mq;
- Foglio 50, particella 288, qualità incolto ster., superficie 180 mq;
- Foglio 50, particella 279, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 10.476 mq, reddito dominicale 94,68 euro, reddito agrario 78,45 euro;

- Foglio 51, particella 19, qualità ente urbano, superficie 822 mq;
 - Foglio 51, particella 129, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 2807 mq, deduzione C, reddito dominicale 25,37 euro, reddito agrario 21,02 euro;
 - Foglio 51, particella 350, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 5073 mq, reddito dominicale 52,40 euro, reddito agrario 37,99 euro;
 - Foglio 51, particella 363, qualità ente urbano, superficie 1067 mq;
 - Foglio 51, particella 373, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 251 mq, reddito dominicale 1,62 euro, reddito agrario 1,69 euro;
 - Foglio 51, particella 375, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 178 mq, reddito dominicale 1,42 euro, reddito agrario 1,24 euro;
 - Foglio 51, particella 376, qualità prato irriguo, classe 3, superficie 4932 mq, reddito dominicale 31,84 euro, reddito agrario 33,11 euro;
 - Foglio 51, particella 377, prato irriguo, classe 3, superficie 747 mq, reddito dominicale 4,82 euro, reddito agrario 5,02 euro;
 - Foglio 51, particella 378, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 5438 mq, deduzione C, reddito dominicale 43,53 euro, reddito agrario 37,91 euro;
 - Foglio 51, particella 379, qualità seminativo irriguo, classe 3, superficie 623 mq, deduzione C, reddito dominicale 4,99 euro, reddito agrario 4,34 euro;
- e, per quanto riguarda gli edifici, al Catasto Fabbricati del Comune di Fossano come segue:
- Foglio 50, particella 5, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 285 mq, superficie catastale totale 303 mq, rendita 309,10 euro;
 - Foglio 50, particella 5, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 216 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 208 mq, rendita 397,67 euro;
 - Foglio 50, particella 5, subalterno 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 385 mq, superficie catastale totale 393 mq, rendita 417,56 euro;
 - Foglio 50, particella 287, subalterno 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 22 mq, rendita 65,28 euro;
 - Foglio 50, particella 287, subalterno 8, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita 114,24 euro;
 - Foglio 50, particella 287, subalterno 9, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 153 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita 677,85 mq;
 - Foglio 50, particella 287, subalterno 10, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 159 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 151 mq, rendita 677,85 euro;



e

- Foglio 51, particella 19, subalterno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 106 mq, rendita 312,46 euro;
- Foglio 51, particella 19, subalterno 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 109 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 104 mq, rendita 284,05 euro;
- Foglio 51, particella 19, subalterno 6, categoria C/6, classe 1, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita 183,60 euro;
- Foglio 51, particella 363, subalterno 2, categoria C/7, classe 1, consistenza 78 mq, superficie catastale totale 80 mq, rendita 29,00 euro;
- Foglio 51, particella 363, subalterno 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 111 mq, superficie catastale totale 122 mq, rendita 143,32 euro;



oltre ai seguenti beni comuni:

- Foglio 50, particella 5, subalterno 1, bene comune non censibile;
- Foglio 50, particella 287, subalterno 2, bene comune non censibile;
- Foglio 51, particella 19, subalterno 1, bene comune non censibile;
- Foglio 51, particella 19, subalterno 2, bene comune non censibile;
- Foglio 51, particella 19, subalterno 3, bene comune non censibile;
- Foglio 51, particella 363, subalterno 1, bene comune non censibile.

In particolare si tratta di aree comprese dal vigente P.R.G.C. a "T5 - Aree produttive di nuovo impianto" - "C11 - Tessuti consolidati produttivi di rilievo locale - destinazione - Art.42" - "C13 - Ambiti urbani produttivi in attuazione- Art.45"- "Aree produttive agricole normali Art.57, Art.58, Art.59, Art.60, Art.61, Art.62, Art.63, Art.64, Art.65, Art.66, Art.67, Art.68, Art.69, Art.70, Art.71, Art.72, Art.73, Art.74, Art.75, Art.76, Art.77, Art.78".

ITER PROCEDURALE E OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune, tenuto conto degli interessi pubblici connessi agli insediamenti produttivi, si impegna a valutare prioritariamente e tempestivamente la proposta di variante parziale al Piano Regolatore relativamente alle aree indicate.

OBBLIGHI ED IMPEGNI A CARICO DEL PROPONENTE

Successivamente all'eventuale approvazione della variante parziale e laddove siano rilasciati i titoli abilitativi necessari Logistic HUB S.p.A. si impegna sin d'ora, a quanto segue.

- assoggettare all'uso pubblico le aree esterne destinate a parcheggio come da allegato

- Riqualificare Via Ghiglione e Via Pietragalletto (con il rifacimento della segnaletica orizzontale, la pulizia e il ripristino delle parti ammalorate di pavimentazioni e marciapiedi) da realizzarsi mediante concertazione con il competente ufficio comunale;

- Saranno a carico di Logistic Hub S.p.A. i contributi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo straordinario, qualora dovuto, ai sensi dell'art. 16 in particolare comma 4 lett. D ter.

Il proponente dichiara fin da ora l'intenzione di avvalersi del diritto allo scomputo delle quote dovute di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione con impegno a fornire adeguate garanzie finanziarie per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come precedentemente descritte.

L'individuazione delle opere previste e precedentemente indicate è da intendersi non esaustivo e non esclude qualsivoglia intervento nell'interesse pubblico che si renda necessario per una adeguata fruibilità delle aree.

La Logistic Hub S.p.A. e/o società da lei individuate si impegna ad avviare la propria attività presso il nuovo insediamento entro 180 giorni dal termine dei lavori.

La Logistic Hub S.p.A. e/o società da lei individuate si impegna altresì, sul presupposto di quanto previsto nelle premesse, a procedere alla instaurazione di nuovi rapporti e/o delocalizzazioni di lavoro, stimati come riportato nelle premesse, in 60 unità nel triennio 2023-2026, attingendo prioritariamente personale residente nel Comune di Fossano e confermando tale situazione per almeno 10 anni successivi.

Del presente impegno viene data informazione, per l'opportuno controllo collaborativo, alle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

Il Comune ha facoltà di effettuare in qualunque momento specifici controlli sul livello occupazionale.

In caso di mancato rispetto degli impegni previsti nel presente articolo per causa imputabile alla responsabilità diretta della Logistic Hub 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 8.000 (diconsi ottomila euro) per ogni dipendente non assunto e/o delocalizzato rispetto alla predetta quota di personale.



ica Fatta salva ogni valutazione in merito da parte del Comune e degli Enti competenti in materia,
da le Proponenti si impegnano affinché la realizzazione della struttura sia 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.

OBBLIGHI DISCENDENTI DALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO PROCEDIMENTALE

te Fatta salva la prescrittività degli impegni ed obblighi di cui agli specifici articoli, la
te sottoscrizione del presente Accordo Procedimentale comporta:

re - da parte del Comune di Fossano, l'impegno a valutare con tempestività e prioritariamente la
n proposta di variante che verrà successivamente presentata;

9 da parte delle Proponenti, a procedere alla realizzazione dell'intervento nel più breve tempo
possibile e specificatamente:

à a presentare con completezza documentale, l'istanza di titolo abilitativo convenzionato per la
realizzazione del nuovo Polo Logistico e delle correlate opere di urbanizzazione entro e non
oltre 120 giorni dall'efficacia della variante al PRGC;

i a stipulare la convenzione entro 10 giorni dall'approvazione del relativo schema da parte del
competente organo comunale;

ad iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire;

a terminare i lavori entro tre anni dall'inizio degli stessi.

Visto, letto e sottoscritto. *Fossano, 18-03-2022*

Per il Comune di Fossano Il Sindaco

[Firma]
IL SINDACO



per la CAREDIO GROUP S.R.L.

CAREDIO GROUP S.r.l.
Montaldo Scarampi (AT)

Il Legale Rappresentante

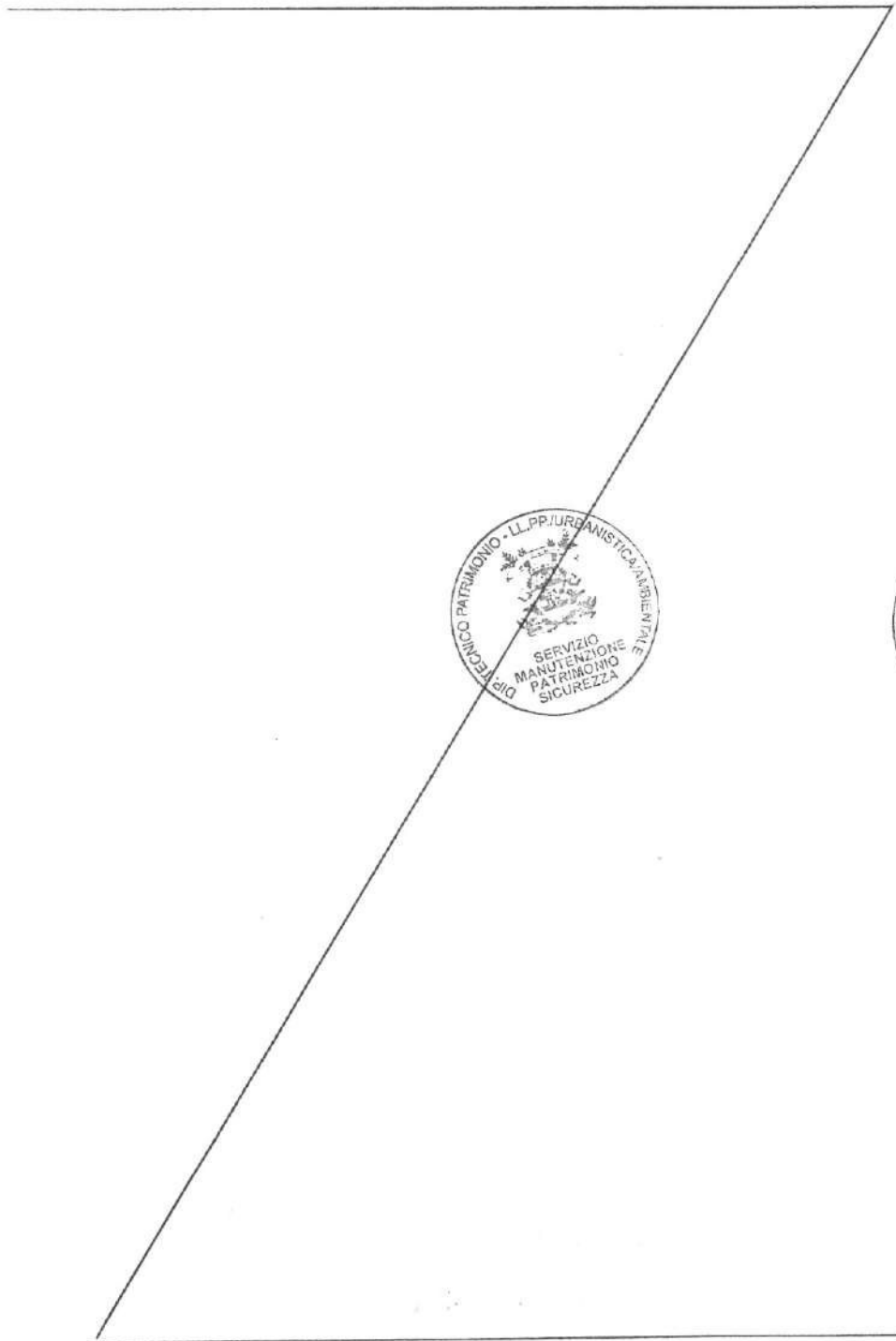
[Firma]

per la LOGISTIC HUB S.P.A.

Il Legale Rappresentante

LOGISTIC HUB SPA

Via Valtiglione, 22
14040 Montaldo Scarampi AT
P.IVA 01699150056





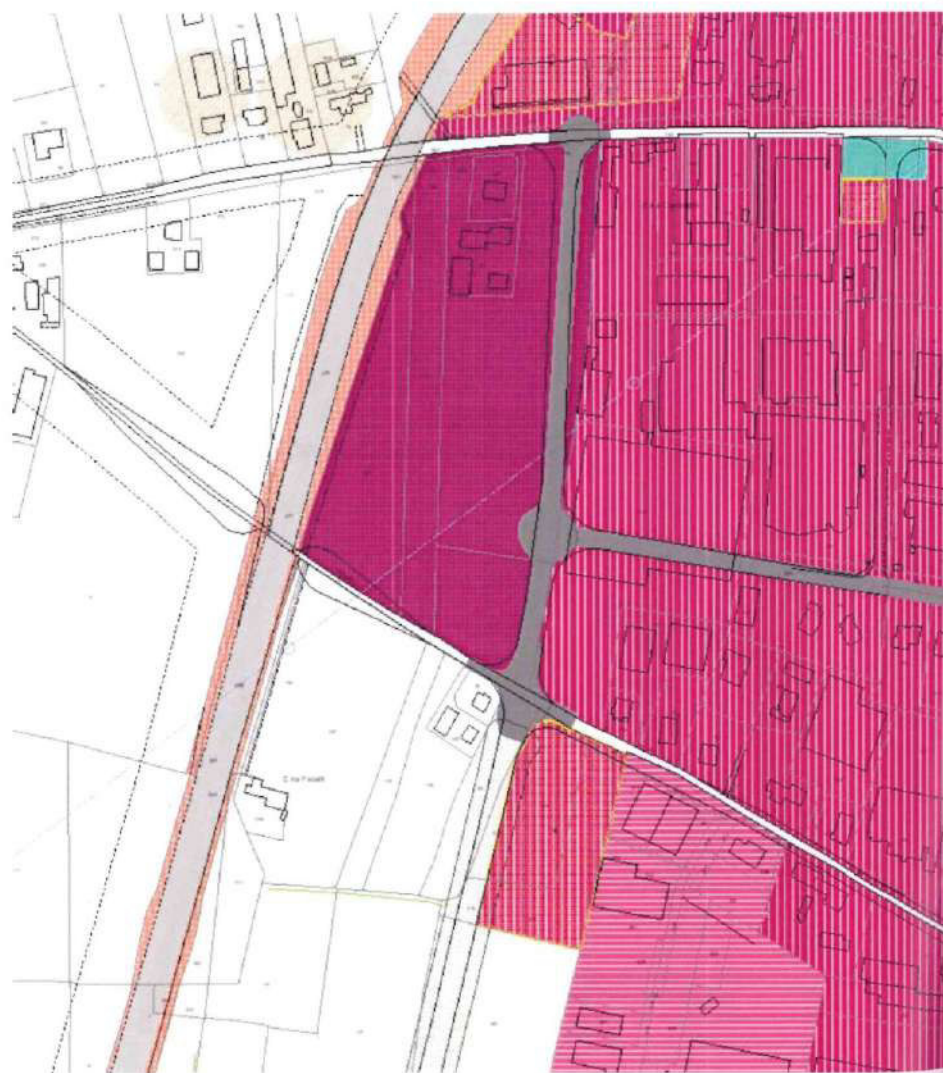
PLANIMETRIA INTERVENTO

[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*



STRALCIO PIANO REGOLATORE

[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*



Fonte: <https://geoportale.sportellounicodigitale.it/GisMaster/Default.aspx?IdCliente=004089&IdSer=2>

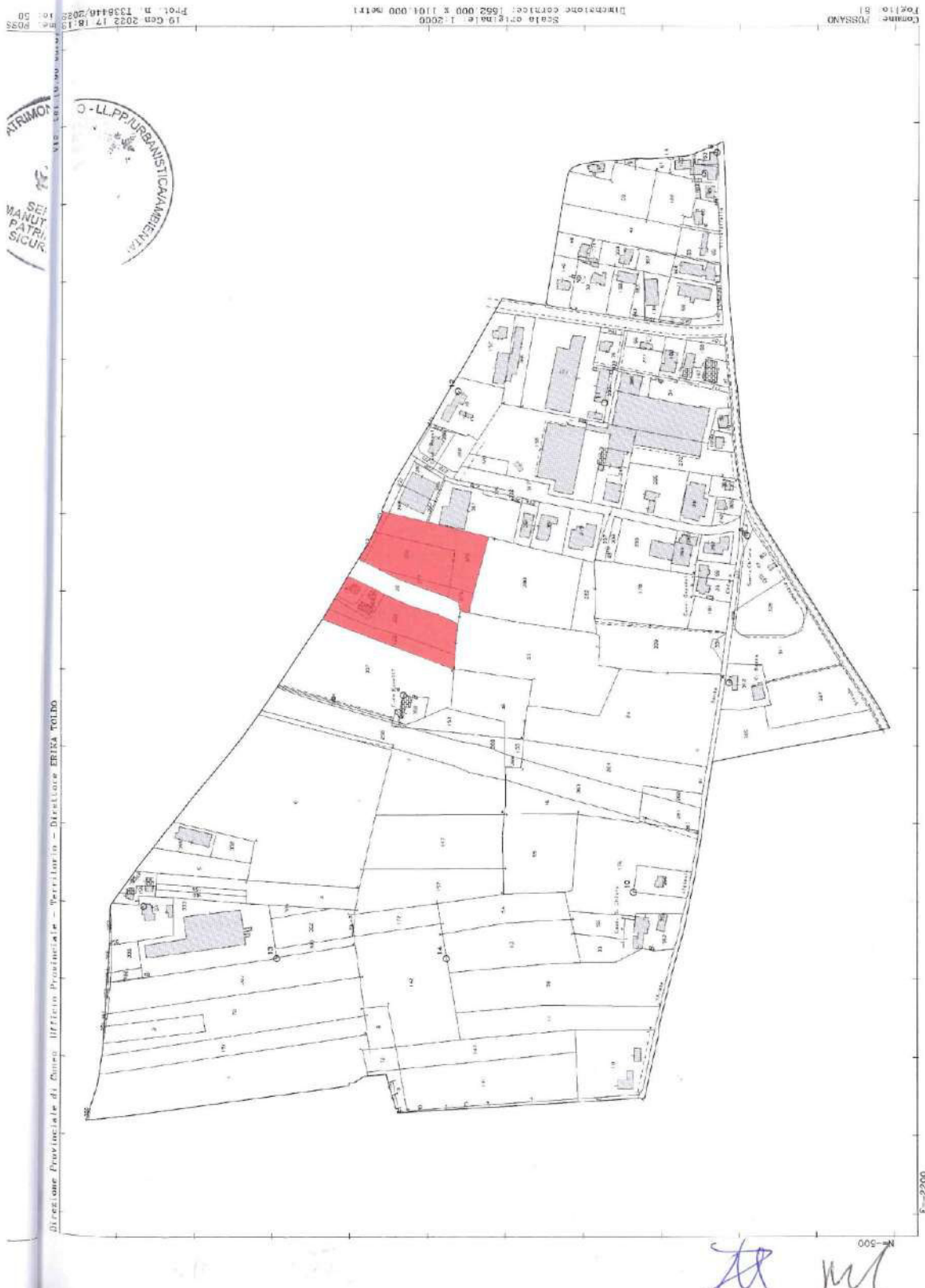
[Handwritten signature]



EVIDENZIAMENTO CATASTALI INTERESSATI DAL PROPONENTE

[Handwritten signature] n. 11







ANALISI SINTETICA COMPONENTI AMBIENTALI

JP ml



Sintesi documentale delle componenti ambientali - viabilistiche

In riferimento alle componenti ambientali non sussistono incompatibilità con l'area produttiva oggetto di intervento.

Il contesto di edificazione è in area produttiva consolidata e non sussistono ricettori sensibili tali da compromettere la realizzazione dell'opera.

La struttura sarà realizzata secondo i canoni classici delle costruzioni di zona con la valutazione preventiva energetica di un impianto fotovoltaico di potenzialità idonea per l'esercizio della struttura stessa.

Allo stato di fatto non sono previste componenti emissive fisse finalizzate a lavorazioni produttive interne. La struttura è destinata ad Hub del freddo per smistamento merci dei freschi per terze attività di distribuzione. L'impianto per la generazione del freddo sarà a circuito chiuso.

Per quanto concerne l'impatto viabilistico il traffico in uscita e in ingresso insisterà su Via Ghiglione con accesso alla tangenziale di Fossano su Via Villafalletto.



Figura 1 - dorsali viabilistiche interessate dai flussi di traffico della struttura oggetto di valutazione

ST

MI



Dal punto di vista dei flussi di traffico, tramite i rilievi in sito, sia la tangenziale di Fossano che Via Villafalletto risultano in LOS B; il flusso veicolare pesante non inciderà su Via Circonvallazione per

ovvi motivi di distribuzione dei flussi di traffico e velocità di scorrimento.

Il flusso di traffico incidente sull'area sarà di c.a. 100 veicoli equivalenti giorno in ingresso e in uscita dalla struttura.

Per quanto concerne la componente ambientale sull'Acustica non si verificano modifiche all'attuale zonizzazione né si verificano sorgenti fisse rilevanti sulla struttura in progetto.

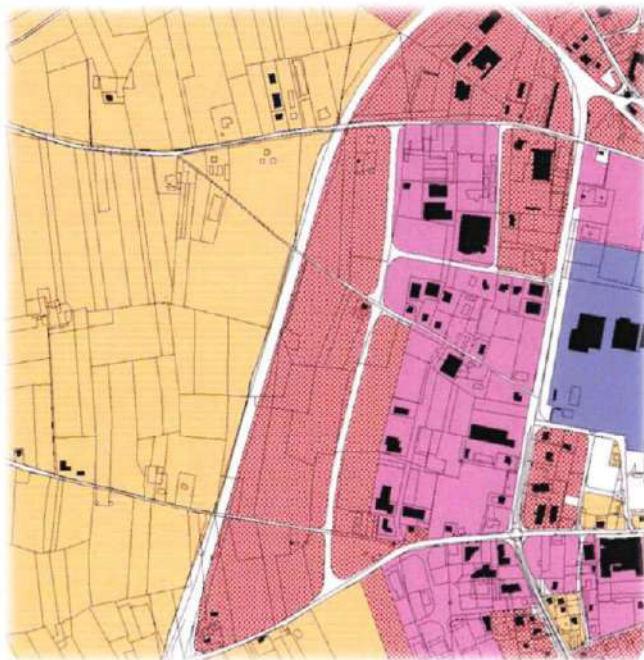


Figura 2 - zonizzazione acustica comunale - area oggetto di insediamento CLASSE IV - aree limitrofe CLASSE V

[Handwritten signature]

