

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MONTEU ROERO
PIANO REGOLATORE GENERALE

(Approvato con D.G.R. n. 10-22483 del 08/09/1997)

VARIANTE PARZIALE N. 9

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

RELAZIONE
E RAPPORTO PRELIMINARE

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR. 18	DEL 27/11/2018
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

Sindaco:
 Michele SANDRI

Segretario Comunale:
 Dott.ssa Barbara CAPO

Responsabile del Procedimento:
 Arch. Emanuele ALESSANDRIA

PROGETTO

Direttore tecnico
 Arch. Alberto BOCCACCI

Progettista
 Arch. Fabio GALLO

INDICE

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.	6
3.1	Stralcio di aree residenziali (estratto 1)	pag.	7
3.2	Riperimetrazione di aree residenziali esistenti senza incremento volumetrico (estratti 2 e 4)	pag.	8
3.3	Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano (estratto 3)	pag.	10
3.4	Ampliamento superficiale e specifica di carattere normativo in ambito produttivo agricolo (estratto 3)	pag.	11
4.	VERIFICA DELLE MODIFICHE APPORTATE	pag.	13
5.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	pag.	18
5.1	Premessa	pag.	18
5.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag.	18
5.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche	pag.	19
5.4	Conclusioni	pag.	19
6.	VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag.	21
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.	pag.	23

PARTE SECONDA:
RAPPORTO PRELIMINARE

1.	IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	pag. 29
1.1	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 29
1.2	Le norme regionali.....	pag. 29
1.3	Il procedimento della verifica preventiva.....	pag. 30
2.	LE INFORMAZIONI UTILI PER LA FASE DI VERIFICA	pag. 32
2.1	Riferimento normativo	pag. 32
2.2	Generalità	pag. 32
2.3	Analisi delle modifiche previste	pag. 33
2.4	Caratteristiche del piano	pag. 55
2.5	Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate	pag. 57
2.6	Misure di mitigazione	pag. 58
	ALLEGATI	pag. 59

PARTE PRIMA: RELAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE – ASPETTI URBANISTICI

1. PREMESSA

Il Comune di Monteu Roero, 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 necessità legate ai settori residenziale e produttivo o ad essi connesse. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di agevolare l'attuazione sotto il profilo urbanistico di alcune previsioni dello strumento urbanistico tali da evitarne la staticità e dunque perseguendo gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico del territorio comunale.

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 Monteu Roero è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 10-22483 del 08/09/1997.

Negli anni successivi, a seguito della progressiva esperienza di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico, si definivano nuove esigenze insediative di differenti caratteri, nei confronti delle quali l'Amministrazione ritenne di intervenire per adeguare le previsioni dello strumento urbanistico. Queste necessità toccando aspetti marginali del P.R.G.C. vigente, sono state affrontate mediante la procedura di variante parziale ai sensi dell'articolo 17 della L.U.R. così come modificato dalla L.R. 41/97.

Sono pertanto state redatte le seguenti varianti parziali:

- Variante parziale n. 1 approvata con delibera C.C. n. 48 del 18/12/1997;
- Variante parziale n. 2 approvata con delibera C.C. n. 23 del 07/06/1998;
- Variante parziale n. 3 approvata con delibera C.C. n. 28 del 19/01/2001;
- Variante parziale n. 4 approvata con delibera C.C. n. 16 del 31/07/2003;
- Variante parziale n. 5 approvata con delibera C.C. n. 2 del 19/03/2007.

Al fine di adeguare il piano alle disposizioni sul commercio al dettaglio ai sensi della L.R. 28/99 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006 è stata redatta una nuova variante parziale, nominata la n. 6, approvata con deliberazione di C.C. n. 25 del 25/11/2011 successivamente all'approvazione dei Criteri Comunali (d.c.c. n. 42 del 26/11/2009).

Successivamente l'Amministrazione Comunale, per evidenziare la propria volontà nell'aderire alla Candidatura del proprio territorio quale Patrimonio Mondiale dell'Unesco, ha provveduto a recepire le direttive dettate dalla Regione Piemonte e la delimitazione dell'area d'eccellenza all'interno del proprio strumento urbanistico mediante l'adozione di una nuova variante parziale, la n. 7, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 05/09/2011.

Il Comune in ottemperanza alla L.R. 19/99 ha approvato con d.c. n. 2 del 27/04/2012 il proprio Regolamento Edilizio, il quale disciplina all'interno del territorio comunale: la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia; gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e relative procedure; i parametri ed indici edilizi ed urbanistici; l'inserimento ambientale; i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio, le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti; l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri; la vigilanza e le sanzioni.

Le tematiche affrontate nel R.E. sono state sviluppate anche in sede di P.R.G., si è reso pertanto necessario adeguare le prescrizioni di piano ai contenuti del R.E. redatto conformemente al modello regionale. Pertanto per rendere operative le norme del R.E. approvato e per soddisfare due puntuali necessità legate sostanzialmente al settore residenziale si è provveduto a redigere una nuova variante parziale, la n. 8 sul P.R.G. vigente, approvata con d.c.c. n. 19 del 13/07/2012.

Successivamente il Comune ha elaborato una variante strutturale denominata "Va-

riante 2012”, al fine di adeguare lo strumento urbanistico al P.A.I. (Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico per il bacino idrografico del Fiume Po), per adeguare le proprie previsioni insediative (principalmente il settore residenziale) e nel contempo informatizzare gli elaborati costituenti il piano (digitalizzazione della cartografia vigente ancora riprodotta su base cartacea “Fotolucidi”). Il progetto definitivo di tale variante è stato approvato con d.c. n. 16 del 29/09/2017.

Ad oggi per la manifesta necessità di soddisfare alcune esigenze specifiche di carattere residenziale e produttivo, si rende necessario predisporre la presente variante al P.R.G. denominata variante parziale n. 9.

3. OBIETTIVI ED OGGETTI DELLA VARIANTE

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

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

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

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

La presente variante viene redatta dal Comune di Monteu Roero 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 Stralcio di aree residenziali (estratto 1)

Come detto in precedenza, la presente variante parziale al P.R.G.C. vigente interessa in modo specifico anche il settore residenziale prevedendo alcuni interventi. L’Amministrazione Comunale, in tempi più o meno recenti, ha infatti raccolto e vagliato alcune segnalazioni e richieste formulate principalmente per soddisfare bisogni afferenti a tale ambito che prevedono anche, e non solo, la previsione o ampliamento di aree residenziali, ma soprattutto una riduzione della capacità edificatoria in specifici ambiti oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Tale ultimo aspetto è particolarmente importante poiché qualora si dovesse verificare una nuova richiesta previsionale, questa potrà trovare soddisfazione. Infatti la possibilità di poter soddisfare le richieste di aree edificabili, che ovviamente determinano l’inserimento di una nuova capacità edificatoria all’interno del piano, può avvenire sostanzialmente con due modalità operative. La prima è quella di intraprendere una procedura di variante strutturale con la quale risulta ammissibile prevedere nuovi volumi quali incrementi alle previsioni di P.R.G. (ovviamente rispettando alcune disposizioni normative di carattere gerarchico sovraordinato che vanno a regolamentare le scelte sia di ubicazione che quantitative); la seconda tipologia è connessa all’utilizzo del procedimento semplificato delle cosiddette varianti parziali. Quest’ultima scelta però implica il rispetto di alcune specifiche regole atte a limitarne l’utilizzo. Tra queste, oltre ad alcune prescrizioni connesse alla possibilità di localizzazione (modificate recentemente con l’emanazione della L.R. 3/2013 e 17/2013), ve ne è una molto importante che ne preclude in modo determinante l’applicazione, ovvero l’impossibilità di incrementare la capacità insediativa residenziale. Ciò fa sì che non si possano prevedere volumi aggiuntivi, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale approvato, consentendo però la loro rilocalizzazione in altre zone del territorio comunale idonee.

Tutto quanto detto sino ad ora serve per introdurre le modifiche che verranno descritte in seguito. Sono infatti, come precisato precedentemente, pervenute all’Amministrazione Comunale alcune puntuali richieste di rinuncia all’edificabilità attri-

buita dal Piano su aree per le quali l'intera o parte della proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie.

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

L'intervento che si intende descrivere al presente punto riguarda lo stralcio parziale dell'area residenziale R3TR, e più precisamente concerne la riconversione a zona agricola di una porzione di un lotto facente attualmente parte delle aree residenziali "di completamento dell'esistente". L'intervento di stralcio e riconversione ad area agricola H interessa parte del mappale n. 119 censito al foglio 26 del catasto, porzione attualmente inserita tra i lotti disponibili per nuove edificazioni, situata presso Frazione Tre Rivi lungo la Strada Vicinale dell'Oggera. La rinuncia all'edificabilità di quest'area da parte della proprietà è dovuta per lo più a motivi economici e comporta urbanisticamente uno stralcio di superficie territoriale pari a mq. 2.000, di cui mq. 1.820 di superficie fondiaria e mq. 180 di area servizi S4 parcheggio in progetto (d6). L'operazione nel suo complesso conduce ad un recupero di capacità edificatoria pari a mc. 1.200, utilizzabili per future esigenze di settore.

Relativamente ai calcoli volumetrici si rimanda allo schema di verifica riportato al successivo punto quattro.

3.2 Riperimetrazione di aree residenziali esistenti senza incremento volumetrico (estratti 2 e 4)

Al presente punto si intende descrivere la riperimetrazione di alcune aree residenziali attualmente previste in piano. Tali modifiche, come si andrà a specificare, non implicano incrementi di capacità edificatoria e mantengono, dunque, la volumetria assentita invariata non incrementando la C.I.R., come dimostrano le verifiche effettuate all'interno della presente relazione.

La prima modifica che si intende descrivere al presente punto riguarda la riperimetrazione con parziale ampliamento superficiale dell'area "di completamento dell'esistente" R3SG. Si intende, infatti, ricomprendere all'interno della suddetta area la porzione del mappale n. 74, censito al foglio 19, che è attualmente riconosciuta in area

agricola, mentre la maggior parte della superficie dello stesso mappale è indicata come area R3SG. Tale modifica implica un ampliamento della superficie territoriale di mq. 492 che non comporta però alcun incremento della volumetria assentita all'interno della zona urbanistica, poiché l'area risulta satura. L'intervento descritto si individua in Frazione San Grato presso Cascina Groppa.

Secondo intervento riguarda la ripermetrazione dell'area residenziale di completamento alla borgata Bordoni Alti denominata R3.3 che con la presente variante si va a suddividere in due sottoambiti, ridefinendo alcune porzioni dei suoi perimetri e mantenendo immutata la cubatura realizzabile all'interno della suddetta zona urbanistica. L'area interessata ricade sul mappale n. 260 e su parte dei n. 261, 262, 283 e 284 censiti al foglio 26 del catasto, ed è attualmente indicata in piano come area disponibile per nuove edificazioni. A richiedere la modifica che si va di seguito ad illustrare risulta essere esclusivamente la proprietà dei mappali n. 283 e 284, che richiede la ripermetrazione dell'area edificabile sui propri mappali al fine di poter distribuire in modo consona le strutture realizzabili al suo interno e permetterne un agevole accesso. Il primo passaggio del presente intervento riguarda l'area edificabile attualmente riconosciuta sul mappale n. 260 e su parte dei mappali 261 e 262, non interessata da tale modifica, che si va ad individuare come zona a se stante e a denominare R3.3b, in modo tale che si possa così mantenere su questi mappali l'attuale indice di edificazione. Si procede, successivamente, con l'individuazione dell'area R3.3a su parte dei mappali 283 e 284, cioè sulla restante superficie dell'originaria area R3.3, che si va inoltre a ripermettrare per le ragioni precedentemente citate. Questa revisione dei perimetri comporta un ampliamento dell'area edificabile di mq. 642 (mq. 177 convertiti da area R3.3a in area agricola H e mq. 819 convertiti da nucleo frazionale rurale n.15 in area R3.3a = - 177 + 819 = 642 mq.). Mantenendo, come detto, la stessa possibilità edificatoria attualmente prevista sulla superficie, individuata ora come R3.3a (mc. 807), si procede esclusivamente a modificarne l'indice di edificazione fondiaria che risulta pari a mc./mq. 0,3237.

Precisato dunque che le ripermetrazioni descritte determinano lievi variazioni di estensione delle superfici delle zone, si deve rimarcare come, trattandosi sostanzialmente di interventi in aree residenziali sature o in aree residenziali già previste dal Piano, non si generi alcun incremento della volumetria assentita che rimane dunque all'interno dei limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze di carattere urbanistico.

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda, comunque, al successivo punto quattro ove viene dimostrato il non incremento di C.I.R..

3.3 Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano (estratto 3)

Come descritto precedentemente, con alcune modifiche effettuate nel corso delle precedenti varianti, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento, senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "per-equativo" ambientale. Pertanto i maggiori volumi non sempre corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani; applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

La modifica che si intende descrivere riguarda l'assegnazione di una quantità di volumetria aggiuntiva da destinare al mappale n. 440 censito al foglio 18 del catasto comunale, riconosciuta in piano come area residenziale di completamento dell'esistente R3 SG. L'area di intervento si individua presso Frazione San Grato lungo la Strada Provinciale n. 322 e vede al suo interno la presenza di un'attività di ristorazione e di un'abitazione civile. Viene richiesta dalla proprietà la possibilità di raggiungere un rapporto di copertura pari al 60% del lotto in oggetto e la possibilità di edificare una superficie pari a mq. 230 per l'ampliamento della parte ricettiva e di ristorazione e per le parti accessorie come depositi, celle frigorifere, depositi derrate alimentari, ecc.... All'interno di quest'area, al fine di soddisfare le esigenze della proprietà, si intende dunque assegnare una quantità di volumetria aggiuntiva di circa mc. 690. L'intervento appena descritto viene inquadrato a livello normativo con alcune specifiche ed integrazioni all'interno dell'articolo 23 delle Norme di Attuazione e, per un'immediata individuazione di tale operazione, si procede con l'apposizione di un apposito segno grafico sulle tavole di piano.

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici della zona, si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comun-

que sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

Per le verifiche di tipo quantitativo si rimanda al successivo punto 4 ove viene algebricamente dimostrata la compensazione delle volumetrie messe in "gioco" e dunque il non incremento di C.I.R..

3.4 Ampliamento superficiale e specifica di carattere normativo in ambito produttivo agricolo (estratto 3)

Come detto, anche per quanto riguarda il settore produttivo o, come nel caso che si intende descrivere al presente punto, per quanto riguarda le aree produttive in zone agricole, emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo 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 rimettere in gioco aree che da tempo sono presenti sul P.R.G. e per le quali non si è vista alcuna possibilità, almeno recentemente, di trasformazione ovvero per le destinazioni qui considerate di prevedere gli ampliamenti consentiti ex lege. Così facendo si evita di avere, come ricordato precedentemente, una situazione di immobilità e staticità determinata appunto da previsioni urbanistiche 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 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 un intervento effettuato in continuità con aree attualmente riconosciute in piano regolatore con destinazione produttiva agricola e situate in zone già urbanizzate e dotate, dunque, di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e 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 avallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia. Sempre le due leggi regionali richiamate 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 sostenibili-

tà ambientale che sono poi puntualmente verificati in sede di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. a cui questi procedimenti sono sottoposti.

Al presente punto si intende descrivere l'annessione di uno specifico mappale alle "aree produttive in zona agricola".

L'area di intervento si colloca presso la Frazione Sant'Anna Rivetto nei pressi ed in stretta continuità con una zona già attualmente riconosciuta in piano come area produttiva in zona agricola, situata lungo la Strada Provinciale n. 29. Il mappale per il quale viene richiesto un cambio di destinazione d'uso è il n. 30, censito al foglio 32 del catasto, che fa attualmente parte delle aree agricole H. L'area interessata, che misura una superficie di mq. 1.728, vede modificarsi dunque la propria destinazione d'uso che viene convertita da area agricola H ad area produttiva in zona agricola, e viene annessa all'area già presente in loco che si trova in coerenza e continuità con l'area oggetto di intervento.

Si interviene, inoltre, con l'elaborazione di alcune specifiche normative riguardanti le modalità di intervento da assentire all'interno del mappale in oggetto e le relative destinazioni d'uso. Tali interventi ed approfondimenti di carattere normativo sono inseriti all'interno dell'articolo n. 31 delle Norme di Attuazione di piano e, al fine di poter individuare tale area in modo preciso e puntuale si provvede, inoltre, ad individuarla sulle tavole di piano con un apposito segno grafico.

Le modifiche descritte al presente punto potranno, in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche, essere oggetto di specifiche ed approfondimenti riguardanti le modalità di realizzazione delle strutture in progetto per quanto riguarda le tipologie costruttive, i materiali e le eventuali mitigazioni di carattere paesaggistico e/o ambientale. Si specifica inoltre che l'area, situata, come detto, in coerenza con un fabbricato artigianale già insediato, gode di un accesso da strada privata collegata direttamente con la Strada Provinciale, oltre a trovarsi su un territorio geologicamente non instabile e con le urbanizzazioni primarie facilmente collegabili. Le caratteristiche descritte rendono la richiesta della proprietà congrua e adatta ad un'operazione mirata al completamento dell'area produttiva agricola già esistente, senza comportare particolari conseguenze negative dal punto di vista dell'impatto paesaggistico ambientale, che come detto potranno e dovranno comunque essere oggetto di approfondimento in fase di attuazione delle previsioni.

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

Si precisa ancora che gli argomenti trattati dalla presente variante non contrastano con piani o progetti sovracomunali approvati. Relativamente alle verifiche quantitative atte a dimostrare l'applicabilità della procedura di variante parziale si rammenta che in sede di formazione della presente variante si prevede di stralciare parzialmente un'area e si interviene andando a ripерimetrare due aree residenziali senza modificare la capacità edificatoria. Si interviene inoltre con alcune modifiche normative e con l'assegnazione di una volumetria edificabile aggiuntiva su un'area residenziale esistente. Queste modifiche nel loro insieme vengono a determinare una riduzione di volumetria che viene mantenuta in disponibilità per soddisfare future esigenze di settore e pertanto la capacità insediativa residenziale di P.R.G. rimane invariata.

Il piano ha una capacità insediativa residenziale (C.I.R.) prevista di 2.295 ab.

- Per le aree residenziali si precisa che, con gli interventi previsti ai punti 3.1, 3.2 e 3.3 precedenti si prevedono alcune modifiche alle aree residenziali che nel complesso producono una riduzione di cubatura. Nel dettaglio le modifiche possono essere ordinate secondo l'impatto che producono sulla variante in termini di cubatura. Si provvede ad elencare le aree residenziali che producono una riduzione di cubatura, ed infine le aree che determinano un incremento di cubatura.

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

R3TR.....	mc.	- 1.200
R3SG	mc.	+ 690
Totale cubatura		
	mc.	- 510

Pertanto dai calcoli e dati precedentemente riportati si evidenzia che permane una volumetria in disponibilità per soddisfare future esigenze pari a mc 510 mediante l'utilizzo delle varianti parziali.

- 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.

Essendo gli abitanti teorici insediabili pari a 2.295 ed essendo prevista una variazione di più o meno 0,5 mq/ab, secondi i disposti dell'art. 17, c. 5 della L.U.R., si ha:

$$\text{abit. } 2.295 \times (\pm 0,5) \text{ mq/ab} = \pm 1.147,5 \text{ mq da poter sfruttare}$$

- Relativamente alle aree produttive, si precisa che con la presente variante si apportano modifiche riguardanti tale ambito che comportano un incremento di superficie territoriale pari a mq. 1.728. Pertanto la situazione inerente la capacità insediativa di questo settore, con lo sfruttamento della possibilità di ampliamento di cui all'art. 17 comma 5, lettera f) della L.U.R., risulta essere modificata.

Essendo la Superficie Territoriale delle aree produttive pari a mq. 143.928, l'incremento ammesso del 6% è pari a mq. 8.635,6; con questa variante si produce un incremento di mq. 1.728; quindi rimangono a disposizione ancora mq. 6.907,6 (8.635,6 - 1.728) per future esigenze.

Per una rapida verifica si predispose la tabella riassuntiva seguente.

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

Variante 2012	<i>Capacità Insediativa Residenziale (C.I.R.)</i> 2.295		S.T. aree Produttive
	Variazione servizi (art. 21 L.U.R.) +/- 0,5	Incremento 4%	143.928
			0,06
	1.147,5 mq	mc	8.635,6 mq

<i>Varianti parziali</i>	<i>aree servizi mq.</i>	<i>aree residenziali mc.</i>	<i>aree produttive Sup.Ter. mq.</i>
VP9	/	- 510	+ 1.728
TOTALE MODIFICHE	/	- 510	+ 1.728
RESIDUO A DISPOSIZIONE	+ 1.147,5mq	510 mc	6.907,6 mq
	- 1.147,5mq	+ increm. 4%	

- Date le modifiche di variante previste si rende necessario produrre gli elaborati (estratto cartografico) atti a verificare la presenza dell'urbanizzazione primaria nelle zone di previsione delle aree in ampliamento; nei restanti casi si propongono riduzioni di aree edificabili ancora da attuarsi o interventi per i quali non occorre tale verifica.

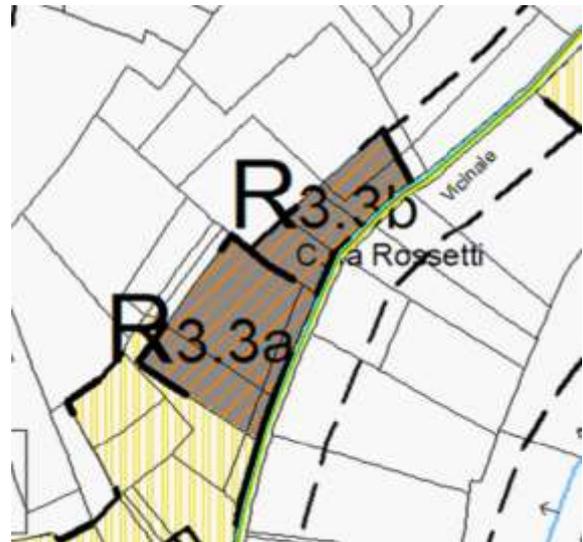
ESTRATTO URBANIZZAZIONI

LEGENDA

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



Area R3SG



Area R3.3a e R3.3b



Area R3SG



Area produttiva agricola

- Viste le modifiche predisposte si fa presente che questo comune non ha ancora adottato la perimetrazione dei centri e nuclei abitati ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Le aree modificate risultano comunque compatibili alla normativa regionale in quanto ricadono in zone contigue o comprese a terreni già edificati ed urbanizzati.

- 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.

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 Monteu Roero con il piano di classificazione acustica la cui variante è stata approvata con d.c. n. del 26/04/2004.

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

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

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

5.2 Criteri della zonizzazione acustica

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

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

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

5.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

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

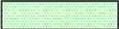
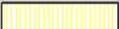
Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	Classe di zonizzazione acustica della zona	Classi di zonizzazione acustica confinanti	Presenza di contatti critici	Necessità di revisione zonizzazione acustica
Area R3TR	III	III	NO	NO
Area R3SG	III	III	NO	NO
Area R3.3a	III	III	NO	NO
Area R3.3b	III	III	NO	NO
Area produttiva agricola	IV - V	IV - V	NO	NO
Area R3SG	II - III	II - III	NO	NO

5.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G.C. del Comune di Monteu Roero risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio.

LEGENDA

CLASSE	TIPOLOGIA	TRATTEGGIO	LIMITI DI EMISSIONE Leq dB(A)		LIMITI DI IMMISSIONE Leq dB(A)	
			DIURNO	NOTTURNO	DIURNO	NOTTURNO
I	Aree protette		45	35	50	40
II	Aree prevalentemente residenziali		50	40	55	45
III	Aree di tipo misto		55	45	60	50
IV	Aree di intensa attività umana		60	50	65	55
V	Aree prevalentemente industriali		65	55	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali		65	65	70	70



Area R3TR



Area R3SG



Area R3.3a



Area R3.3b



Area produttiva agricola



Area R3SG

6. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

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

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

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

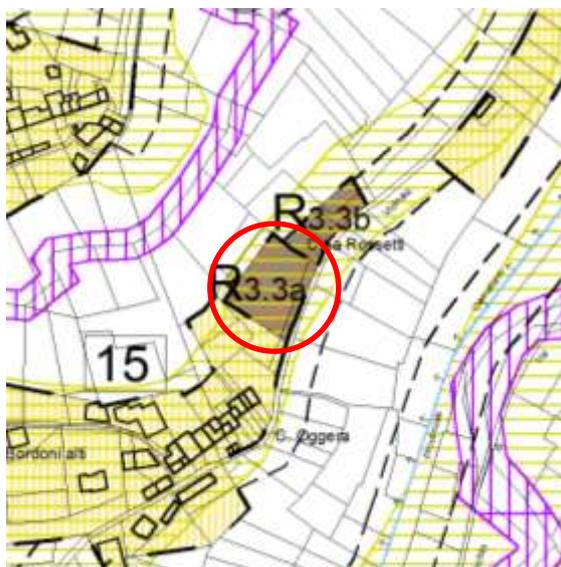
	Zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	Classe di zonizzazione geologica della zona	Rif. Stralci di Piano allegati
Area R3TR	residenziale	II	1
Area R3SG	residenziale	II	2
Area R3.3a	residenziale	II	3
Area R3.3b	residenziale	II	4
Area produttiva agricola	agricola	II - IIIind	5
Area R3SG	residenziale	II	6



Stralcio 1: Area R3TR



Stralcio 2: Area R3SG



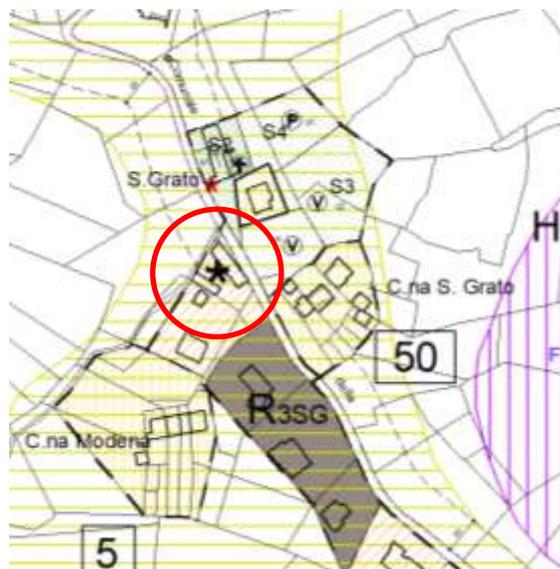
Stralcio 3: Area R3.3a



Stralcio 4: Area R3.3b



Stralcio 5: Area produttiva agricola



Stralcio 6: Area R3SG

	classe II
	classe IIIind
	classe IIIa
	classe IIIb2
	perimetrazione dei dissesti e relativo codice identificativo
	perimetrazione dei dissesti e relativo codice identificativo

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

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come parziale non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R. ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R.. Non essendo ancora state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica, si provvede a redigere uno schema che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: 1) Stralcio di aree residenziali; 2) Riperimetrazione di aree residenziali esistenti senza incremento volumetrico; 3) Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano; 4) Ampliamento superficiale e specifica di carattere normativo in ambito agricolo produttivo.

Tale elenco con annessa numerazione viene impiegato per sviluppare la tabella di compatibilità della Variante con il P.P.R..

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.9 al P.R.G. di Monteu Roero			
		1	2	3	4
P A R T E I	Art. 1				
	Art. 2				
	Art. 3				
	Art. 4				
	Art. 5				
	Art. 6				
II	Art. 7				
	Art. 8				
III	Art. 9				
	Art. 10				
	Art. 11				
P A R T E I V	Art. 12				
	Art. 13				
	Art. 14				
	Art. 15				
	Art. 16				
	Art. 17				
	Art. 18				
	Art. 19				
	Art. 20				
	Art. 21				
	Art. 22				
	Art. 23				
	Art. 24				
	Art. 25				
	Art. 26				
	Art. 27				
	Art. 28				
Art. 29					
Art. 30					



compatibilità



necessità di approfondimento



incompatibilità

TABELLA DI VERIFICA COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE CON GLI OBIETTIVI – PREVISIONI DEL P.P.R.

Articoli N. di A. P.P.R. (non sono presenti prescrizioni specifiche rilevabili nel catalogo dei Beni Paesaggistici)		interventi della variante parziale n.9 al P.R.G. di Monteu Roero			
		1	2	3	4
IV	Art. 31	■	■	■	■
	Art. 32	■	■	■	■
	Art. 33	■	■	■	■
	Art. 34	■	■	■	■
	Art. 35	■	■	■	■
	Art. 36	■	■	■	■
	Art. 37	■	■	■	■
	Art. 38	■	■	■	■
	Art. 39	■	■	■	■
	Art. 40	■	■	■	■
	Art. 41	■	■	■	■
V	Art. 42	■	■	■	■
	Art. 43	■	■	■	■
	Art. 44	■	■	■	■
VI	Art. 45	■	■	■	■
	Art. 46	■	■	■	■

■ compatibilità

■ necessità di approfondimento

■ incompatibilità

Si premette che tre degli interventi individuati (descritti ai punti 1), 2) e 4)) ricadono in aree di notevole interesse pubblico tra i beni individuati ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985, dichiarati di notevole interesse pubblico del territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi sito nei Comuni di Montà, Canale, Santo Stefano Roero, Monteu Roero, Montaldo Roero, Baldissero d'Alba, Sommariva Perno e Pocapaglia (B039). Si può asserire che gli interventi citati rispettino le prescrizioni specifiche imposte da tale vincolo per quanto concerne la salvaguardia della visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica e per quanto riguarda le altre direttive dettate.

Si va di seguito a descrivere nello specifico gli articoli delle Norme di Attuazione a cui riferirsi per un'accurata verifica di compatibilità della presente variante parziale con il Piano Paesaggistico Regionale:

Art. 14

L'intervento descritto al punto 2) riguardante la ripermetrazione con suddivisione in due sottoambiti dell'area residenziale R3.3 ricade parzialmente in ambito di zona fluviale interna del Rio di Montaldo, ma si può affermare che tale intervento non implichi alcun tipo di ricaduta negativa sull'ambito fluviale poiché legato alla semplice ripermetrazione senza incremento di volumetria di un lotto edificabile già previsto dallo strumento di Piano. Si rispettano indirizzi, direttive e prescrizioni imposte dalle Norme andando ad esempio a limitare gli interventi trasformativi e a garantire la conservazione degli ecosistemi naturali. Per quanto riguarda l'intervento descritto al punto 4), riguardante la ripermetrazione con parziale ampliamento di un'area produttiva in zona agricola, c'è da dire che il lotto su cui si va a prevedere l'ampliamento superficiale è situato in continuità ad un'area con la stessa destinazione d'uso e situato in un ambito a forte vocazione produttivo-artigianale; la modifica in oggetto mira a completare l'area assegnando tale destinazione d'uso anche al parte di mappale attualmente indicata in zona agricola sulla quale è presente un complesso di vegetazione avventizia e incolta. L'area oggetto di cambio di destinazione ricade in ambito fluviale interno del Rio di Canale e si sottolinea come in fase di attuazione dell'intera area si potrà certamente intervenire dettando linee guida per una progettazione che segua attentamente le direttive e soddisfi gli obiettivi imposti dal Piano Paesaggistico.

Art. 19

L'ampliamento superficiale senza incremento della volumetria assentita dell'area residenziale R3SG, descritto al punto 2), ricade in minima parte all'interno dell'ambito normato al presente articolo relativo ai territori con presenza di cespuglieti. Proprio per la natura di tale modifica, che riguarda come detto il reinserimento in area residenziale di una parte di lotto che è attualmente riconosciuta in area agricola, mentre la maggior parte della superficie dello stesso mappale è indicata come area R3SG, si può asserire con certezza che l'intervento in questione non abbia ricadute negative sugli ambiti in cui ricade, non comportando alcun incremento della volumetria assentita all'interno della zona urbanistica, poiché l'area risulta satura; si rispettano dunque gli indirizzi, le direttive e le pre-

scrizioni imposte dalle Norme, salvaguardando la biopermeabilità ed i valori ambientali-paesaggistici presenti.

Art. 32

L'intervento descritto al punto 2) riguardante la ripermetrazione con suddivisione in due sottoambiti dell'area residenziale R3.3 ricade nell'ambito delle "aree rurali di specifico interesse paesaggistico" e più precisamente fa parte dei "sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi" riguardanti i vigneti. Si può affermare che l'intervento descritto all'interno della presente variante non implichi alcun tipo di ricaduta negativa sull'ambito in oggetto poiché legato alla semplice ripermetrazione senza incremento di volumetria di un lotto edificabile già previsto dallo strumento di Piano con varianti precedentemente approvate. Si rispettano indirizzi, direttive e prescrizioni imposte dalle Norme di Attuazione del P.P.R.. Sempre al punto 2) si descrive l'ampliamento superficiale dell'area residenziale saturata R3SG che ricade in ambito appartenente a "sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, quali terrazzamenti, mosaici a campi chiusi o praticoltura con bordi alberati, alteni, frutteti tradizionali poco alterati da trasformazioni recenti, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche". Si può affermare che l'intervento in questione non implichi ricadute negative sugli ambiti in cui ricade poiché non comporta alcun incremento della volumetria assentita all'interno della zona urbanistica, essendo l'area saturata. Si rispettano dunque gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni imposte dalle Norme andando esclusivamente a completare urbanisticamente un lotto di proprietà. Stesso discorso di quello appena fatto vale per l'intervento di incremento di volumetria assentita su un mappale all'interno della stessa area urbanistica (operazione descritta al punto 3)), che viene richiesto dalla proprietà al fine di poter ampliare la struttura ricettiva di ristorazione già esistente all'interno del lotto di proprietà. L'intervento non comporta particolari conseguenze paesaggistico-ambientali poiché si inserisce in un ambito già "compromesso" ed urbanizzato, ma si potrà comunque, in fase di attuazione delle previsioni, prevedere la redazione di linee guida atte al rispetto generale degli articolati analizzati.

Art. 38

L'intervento descritto al punto 1), relativo allo stralcio di un lotto edificabile all'interno dell'area residenziale di completamento R3TR, ricade nell'ambito delle aree di dispersione insediativa caratterizzate da insediamenti a bassa densità, prevalentemente residenziali (m.i.6). Tale modifica, legata alla conversione di suolo edificabile in suolo agricolo, persegue e rispetta pienamente gli obiettivi e le direttive dettate dal presente articolo promuovendo, con questa operazione, il contenimento e la mitigazione delle proliferazioni insediative e la salvaguardia dei suoli garantendone la permeabilità.

Art. 40

Al punto 2) si descrivono la ripermetrazione dell'area edificabile R3.3, con la sua suddivisione in due sottoambiti, e l'ampliamento dell'area saturata R3SG su una piccola porzione di lotto attualmente riconosciuto in area agricola. Entrambi gli interventi ricado-

no in un ambito di aree rurali di pianura o collina (m.i.10), normati al presente articolo. Le ricadute paesaggistico-ambientali di questa operazione non risultano necessitare di particolari approfondimenti in quanto, in entrambi i casi, non si va a incrementare la quantità di volumetria assentita all'interno delle aree e quindi si garantisce appieno il rispetto delle direttive imposte dalle Norme. L'intervento, descritto al punto 3) e quello descritto al punto 4) ricadono all'interno dello stesso ambito descritto in precedenza. Nel primo caso si descrive un incremento di volumetria assentita su un mappale all'interno dell'area 3RSG, che viene richiesto dalla proprietà al fine di poter ampliare la struttura ricettiva di ristorazione già esistente all'interno del lotto di proprietà. L'intervento non comporta particolari conseguenze paesaggistico-ambientali poiché si inserisce in un ambito esistente già "compromesso" ed urbanizzato. Nel secondo caso si descrive una modifica riguardante la ripermimetrazione con parziale ampliamento di un'area produttiva in zona agricola. Si specifica come il lotto su cui si va a prevedere l'ampliamento superficiale sia situato in continuità con un'area con la medesima destinazione d'uso e situato in un ambito a forte vocazione produttivo-artigianale; la modifica in oggetto, come detto in precedenza, mira a completare l'area assegnando tale destinazione d'uso anche al parte di mappale attualmente indicata in zona agricola sulla quale è presente un complesso di vegetazione avventizia e incolta. Tale intervento, pur implicando lievi ripermimetrazioni di settori urbanistici esistenti, ricade in una zona del tutto urbanizzata e si può dunque affermare che l'intervento in questione non abbia particolari ricadute paesaggistico-ambientali negative sull'area in cui ricade e sul suo intorno rispettando indirizzi e direttive imposte al presente articolato.

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 effettuare 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 Parziale n. 9 al P.R.G. del Comune di Monteu Roero 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.

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

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

Recentemente in occasione di un'importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima e la L.R. 17/2013 successivamente 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

Ai sensi del comma 8 dell'art.17 della L.r. 56/77 le varianti parziali sono sottoposte a verifica di assoggettabilità alla VAS. Nel caso in cui il P.R.G. oggetto di variante sia stato sottoposto alla VAS, la verifica di assoggettabilità e l'eventuale V.A.S. sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.

Ai sensi del comma 11 dell'art.17 della L.r. 56/77 per le varianti parziali, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall'ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all'art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

Dal punto di vista procedurale, le citate disposizioni regionali fanno riferimento a:

D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008 "*D.Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica di piani e programmi*" contenente all'Allegato II, indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica;

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 "*Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale*

e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)” contenente l’Allegato I che sostituisce, integrandolo l’Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti parziali sono previsti due iter procedurali integrati alternativi (rif. Allegato 1 lettere j1 e j2):

J.1_Procedimento integrato per l’approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “*in maniera contestuale*”;

J.1_Procedimento integrato per l’approvazione di varianti parziali al P.R.G.: fase di verifica di assoggettabilità e pubblicazione “*in sequenza*”.

Nel caso in questione si è valutato più opportuno optare per il procedimento integrato “*in maniera contestuale*”. Tale procedura risulta consigliabile nel caso di proposte di variante che non hanno complessi risvolti ambientali.

Nell’ambito di tale procedimento integrato il Comune adotta la variante parziale, comprensiva del documento tecnico per la fase di verifica VAS, pubblica la variante parziale per 15+15 gg per le osservazioni, trasmette la variante parziale e il documento di verifica ai soggetti con competenza ambientale che inviano i pareri entro i successivi 30 gg dalla data del ricevimento. La fase di verifica di assoggettabilità, si conclude con l’emissione del provvedimento di verifica da parte dell’autorità comunale competente, che tiene conto dei pareri trasmessi dai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006).

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) Stralcio di aree residenziali;
- 2) Riperimetrazione di aree residenziali esistenti senza incremento volumetrico;

- 3) Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano
- 4) Ampliamento superficiale e specifica di carattere normativo in ambito produttivo agricolo;

2.3 Analisi delle modifiche previste

Dall'elenco precedentemente proposto, con il quale si intendono riassumere gli oggetti della variante parziale n. 9 del Comune di Monteu Roero, si può immediatamente percepire che nell'iter seguito si possano trovare diverse tipologie di modifica da apportare, che riguardano principalmente il settore residenziale e quello produttivo.

1) Stralcio di aree residenziali

Proposta di variante	Oggetto: stralcio parziale area residenziale R3TR (estratto 1)
 An aerial photograph showing a rural landscape with a patchwork of green and brown agricultural fields. A red circle highlights a specific area in the center-right, which appears to be a residential plot or a small cluster of buildings. The surrounding area is a mix of open fields and some scattered structures.	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Frazione Tre Rivi, Strada Vicinale dell'Oggera <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 26 mapp. 119(p) <u>Destinazione vigente:</u> area di completamento dell'esistente 3RTR – lotto disponibile per nuove edificazioni <u>Destinazione in variante:</u> area agricola H <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione agricola <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in area di notevole interesse pubblico del territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi (B039)	

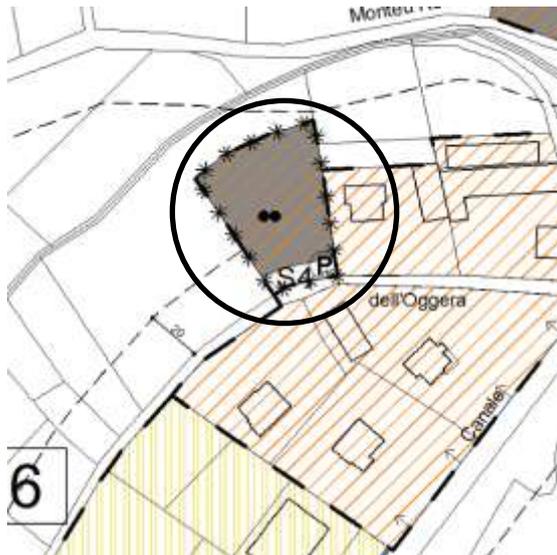
La tabella precedente illustra un intervento che soddisfa una richiesta pervenuta all'Amministrazione Comunale, riguardante la riduzione della capacità edificatoria di uno specifico ambito oggetto di segnalazione da parte delle proprietà. Si tratta infatti di una puntuale richiesta di rinuncia all'edificabilità attribuita dal Piano su un'area per la quale la proprietà, avente proprie motivazioni e comunque in modo preponderante per motivi economici, non ritiene più utile mantenere in essere tali previsioni poiché non paiono esservi ad oggi le condizioni che avevano condotto alle scelte pianificatorie. Proprio grazie a questa tipologia di rinunce, comportanti una contrazione della volumetria realizzabile, è possibile poter disporre di una capacità edificatoria da poter reimpiegare in ambito territoriale ove si riscontri esservi un'esigenza che risulta quindi direttamente legata ad un fabbisogno abitativo. Codesta possibilità fa sì che il P.R.G. non risulti essere uno strumento eccessivamente "statico" e pertanto incapace di adattarsi in tempi idonei al mutare dei fattori socio-economici che sono tra gli elementi principali su cui si basa uno strumento urbanistico efficiente. Per tali considerazioni la duttilità di piano, offerta da queste operazioni, ricerca il perseguimento di un indubbio interesse pubblico.

L'intervento che si intende descrivere riguarda lo stralcio parziale dell'area residenziale R3TR, e più precisamente concerne la riconversione a zona agricola di una porzione di un lotto facente attualmente parte delle aree residenziali "di completamento dell'esistente". L'intervento di stralcio e riconversione ad area agricola H interessa parte del mappale n. 119 censito al foglio 26 del catasto, porzione attualmente inserita tra i lotti disponibili per nuove edificazioni, situata presso Frazione Tre Rivi lungo la Strada Vicinale dell'Oggera. La rinuncia all'edificabilità di quest'area da parte della proprietà è dovuta, come detto, per lo più a motivi economici e comporta urbanisticamente uno stralcio di superficie territoriale pari a mq. 2.000, di cui mq. 1.820 di superficie fondiaria e mq. 180 di area servizi S4 parcheggio in progetto (d6). L'operazione nel suo complesso conduce ad un recupero di capacità edificatoria pari a mc. 1.200, utilizzabili per future esigenze di settore.

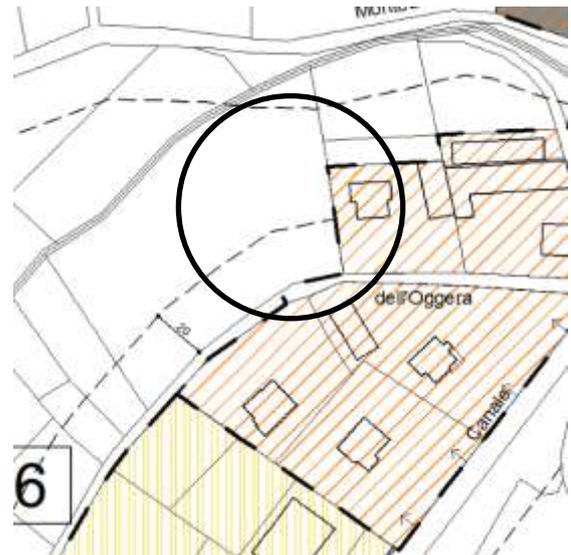
Dal punto di vista paesaggistico-ambientale è indubbio come l'intervento descritto abbia conseguenze esclusivamente di carattere positivo sull'area interessata e sull'ambito in cui ricade, poiché legato alla riconversione alla destinazione agricola di superfici attualmente indicati in piano come aree edificabili.

ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO



Area R3TR

MATRICE IMPATTO:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

foto



Area R3TR

2) Ripериметrazione di aree residenziali esistenti senza incremento volumetrico

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: ripериметrazione con parziale ampliamento dell'area R3SG (estratto 4)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Frazione San Grato <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 19 mapp. 74(p) <u>Destinazione vigente:</u> area agricola H <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento dell'esistente R3SG <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso residenziale di completamento R3 <u>Classificazione acustica:</u> Classe III <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetti a vincoli paesaggistico-ambientali	

Proposta di variante

Oggetto: ripermetrazione con parziale ampliamento e suddivisione in due sottoambiti dell'area R3.3 (estratto 2)



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

Localizzazione: Borgata Bordoni Alti, Strada Vicinale dell'Oggera

Identificativi catastali: Fg. 26 mapp. 260, 261(p), 262(p), 283(p), 284(p)

Destinazione vigente: area di completamento dell'esistente R3.3 – lotto disponibile per nuove edificazioni

Destinazione in variante: area di completamento dell'esistente R3.3a – lotto disponibile per nuove edificazioni (mapp. 283(p) e 284(p))

area di completamento dell'esistente R3.3b – lotto disponibile per nuove edificazioni (mapp. 260, 261(p) e 262(p))

Tipologia opere realizzabili in variante: attività connesse alla destinazione d'uso residenziale edificabile

Classificazione acustica: Classe III

Classificazione geologica: Classe II

Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico: l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale Galassino, individuandosi parzialmente all'interno della zona fluviale interna dei 150 metri del Rio di Montaldo

Nelle tabelle precedenti si si intende descrivere la ripermimetrazione di alcune aree residenziali attualmente previste in piano. Tali modifiche, come si andrà a specificare, non incrementano la capacità edificatoria mantenendo la volumetria assentita invariata, non incrementando la C.I.R..

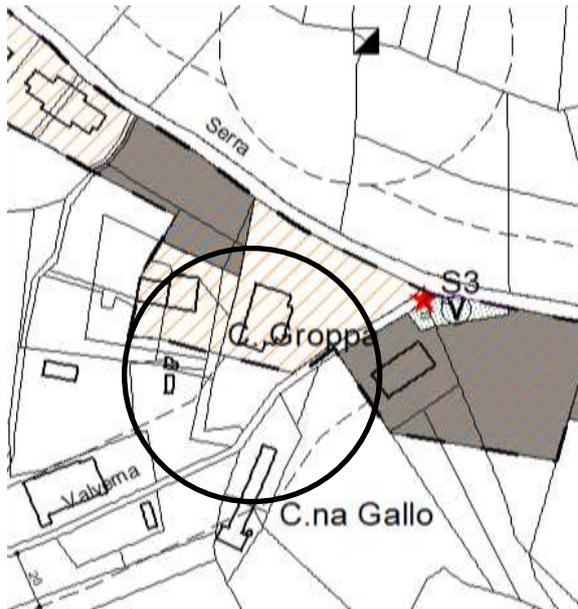
Con la prima tabella si illustra la ripermimetrazione con parziale ampliamento superficiale dell'area "di completamento dell'esistente" R3SG. Si intende, infatti, ricomprendere all'interno della suddetta area la porzione del mappale n. 74, censito al foglio 19, che è attualmente riconosciuta in area agricola, mentre la maggior parte della superficie dello stesso mappale è indicata come area R3SG. Tale modifica implica un ampliamento della superficie territoriale di mq. 492 che non comporta però alcun incremento della volumetria assentita all'interno della zona urbanistica, poiché l'area risulta satura. L'intervento descritto si individua in Frazione San Grato presso Cascina Groppa.

All'interno della seconda tabella si descrive un intervento che riguarda la ripermimetrazione dell'area residenziale di completamento alla borgata Bordoni Alti denominata R3.3 che con la presente variante si va a suddividere in due sottoambiti, ridefinendo alcune porzioni dei suoi perimetri e mantenendo immutata la cubatura realizzabile all'interno della suddetta zona urbanistica. L'area interessata ricade sul mappale n. 260 e su parte dei n. 261, 262, 283 e 284 censiti al foglio 26 del catasto, ed è attualmente indicata in piano come area disponibile per nuove edificazioni. A richiedere la modifica che si va di seguito ad illustrare risulta essere esclusivamente la proprietà dei mappali n. 283 e 284, che richiede la ripermimetrazione dell'area edificabile sui propri mappali al fine di poter distribuire in modo consono le strutture realizzabili al suo interno e permetterne un agevole accesso. Il primo passaggio del presente intervento riguarda l'area edificabile attualmente riconosciuta sul mappale n. 260 e su parte dei mappali 261 e 262, non interessata da tale modifica, che si va ad individuare come zona a se stante e a denominare R3.3b, in modo tale che si possa così mantenere su questi mappali l'attuale indice di edificazione. Si procede, successivamente, con l'individuazione dell'area R3.3a su parte dei mappali 283 e 284, cioè sulla restante superficie dell'originaria area R3.3, che si va inoltre a ripermimetrare per le ragioni precedentemente citate. Questa revisione dei perimetri comporta un ampliamento dell'area edificabile di mq. 642 (mq. 177 convertiti da area R3.3a in area agricola H e mq. 819 convertiti da nucleo frazionale rurale n.15 in area R3.3a = - 177 + 819 = 642 mq.). Mantenendo, come detto, la stessa possibilità edificatoria attualmente prevista sulla superficie, individuata ora come R3.3a (mc. 807), si procede esclusivamente a modificare l'indice di edificazione fondiaria che risulta pari a mc./mq. 0,3237.

Si precisa che le ripermimetrazioni descritte determinano lievi variazioni di estensione delle superfici delle zone, ma si deve rimarcare come, trattandosi sostanzialmente di interventi in aree residenziali sature o in aree residenziali già previste dal Piano, non si generi alcun incremento della volumetria assentita che rimane dunque all'interno dei limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze di carattere urbanistico. Questo fa sì che gli interventi descritti comportino dal

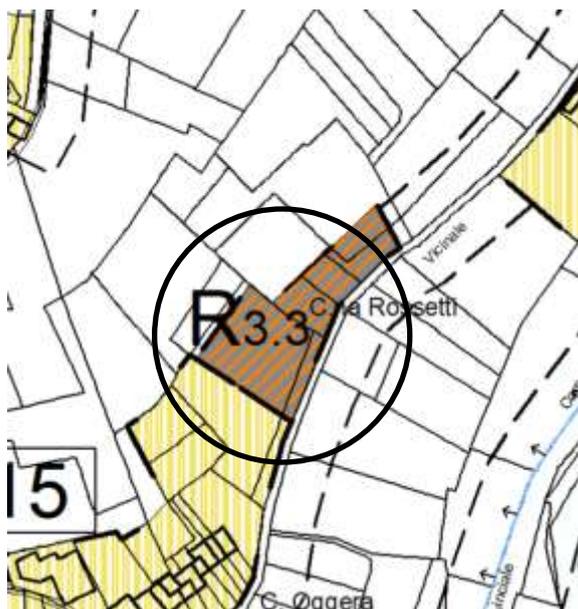
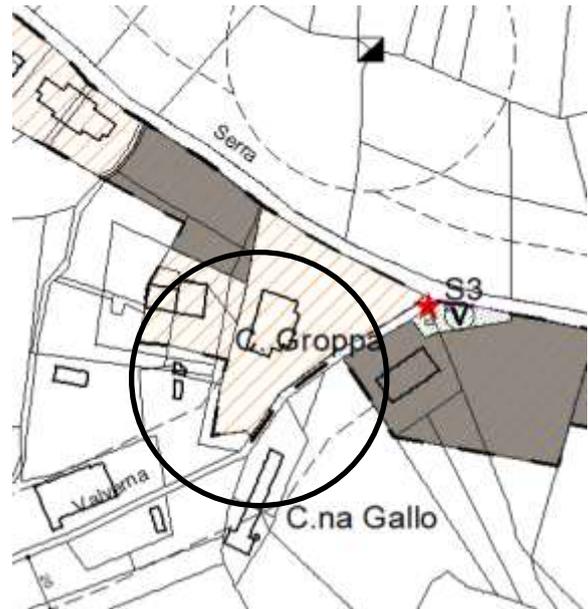
punto di vista paesaggistico-ambientale delle conseguenze che non necessitano di particolari approfondimenti, in quanto si garantisce un impatto minimo sulle piccole superfici oggetto di nuova previsione urbanistica poiché trattasi di interventi di lievi ripermetrazioni effettuati in aree già previste dal piano o in aree residenziali sature per le quali non sono dunque permesse nuove edificazioni con impiego di capacità edificatoria.

**ESTRATTI PRG
VIGENTE**

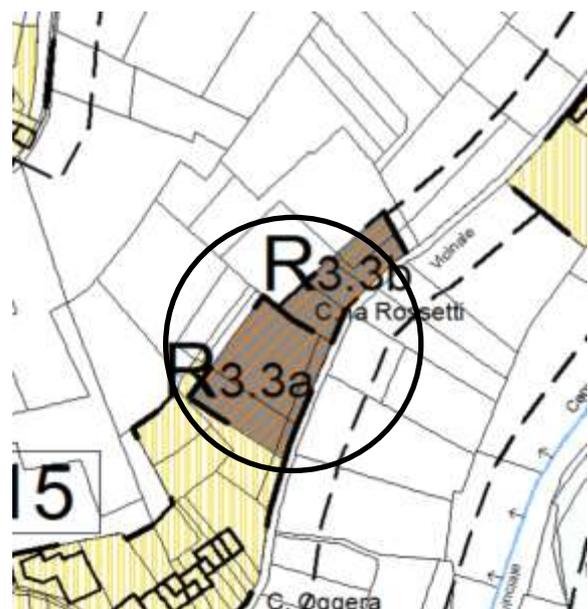


Area R3SG

VARIATO



Area R3.3a e R3.3b



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		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
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



Area R3SG



Area R3.3a e R3.3b

3) Assegnazione volumetria aggiuntiva in aree esistenti di Piano

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: assegnazione volumetria aggiuntiva in area R3SG (estratto 3)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Frazione San Grato <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 18 mapp. 440 <u>Destinazione vigente:</u> area residenziale di completamento dell'esistente R3SG <u>Destinazione in variante:</u> area residenziale di completamento dell'esistente R3SG <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso residenziale di completamento con assegnazione di volumetria aggiuntiva di mc. 690 per attività di ristorazione e concessione di raggiungimento di una percentuale di superficie coperta del limite massimo del 60% sul mappale in oggetto, come da specifica norma all'art. 23 delle N. di A. <u>Classificazione acustica:</u> Classe II - III <u>Classificazione geologica:</u> Classe II <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area non ricade in ambiti soggetta vincoli paesaggistico-ambientali	

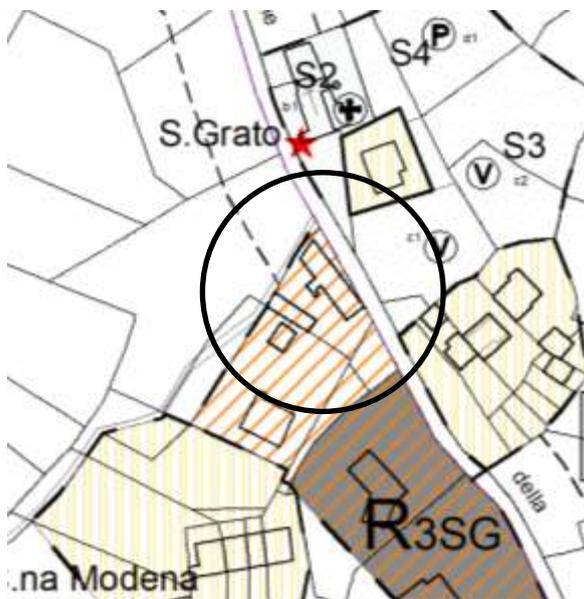
Come descritto precedentemente, con alcune modifiche effettuate nel corso delle precedenti varianti, si è venuti in possesso di una determinata consistenza edificatoria derivante da riduzioni/stralci di capacità oggi non sfruttata che può dunque essere reimpiegata in altre zone del territorio comunale mediante procedimento di variante parziale e dunque mantenendo la dotazione complessiva inalterata e soprattutto priva di incrementi. Si ricorda nuovamente che non è infatti assentito, mediante procedura di variante ai sensi dei c. 5 seguenti dell'art. 17 della L.U.R., incrementare la C.I.R. di piano, fatta eccezione per una limitata casistica nella quale non si rientra. Come anticipato precedentemente risulta assai importante che un P.R.G. risulti capace di modificarsi con procedure semplici e veloci al fine di sopperire a quelle necessità e bisogni che si vengono a determinare via via nel corso della sua durata applicativa. Nel settore residenziale questo permette di soddisfare fabbisogni abitativi, solitamente di modeste dimensioni, che risultano essere legati normalmente alle necessità di singoli nuclei famigliari locali. Come detto una differente soluzione sarebbe praticabile con procedura di variante strutturale per la quale occorrono tempistiche assai maggiori vanificando talvolta la volontà amministrativa d'intervento, senza tener conto dei maggiori oneri economici e procedurali sempre più difficoltosi da sostenere. Oltretutto operando con stralci e riassegnazioni – rilocalizzazioni si ottiene una quasi totale compensazione, sicuramente è garantita quella volumetrica, delle superfici oggetto di previsione con quelle stralciate e dunque agendo con una sorta di principio "perquisitivo" ambientale. Pertanto i maggiori volumi non sempre corrispondono a sottrazioni di suolo vergine destinato alle aree agricole, o comunque libero posto a confine con gli ambiti urbani; applicando pertanto un principio di salvaguardia da compromissioni edificatorie e pertanto di carattere irreversibile.

La modifica che si descrive all'interno della tabella precedente riguarda l'assegnazione di una quantità di volumetria aggiuntiva da destinare al mappale n. 440 censito al foglio 18 del catasto comunale, riconosciuta in piano come area residenziale di completamento dell'esistente R3SG. L'area di intervento si individua presso Frazione San Grato lungo la Strada Provinciale n. 322 e vede al suo interno la presenza di un'attività di ristorazione e di un'abitazione civile. Viene richiesta dalla proprietà la possibilità di raggiungere un rapporto di copertura pari al 60% del lotto in oggetto e la possibilità di edificare una superficie pari a mq. 230 per l'ampliamento della parte ricettiva e di ristorazione e per le parti accessorie come depositi, celle frigorifere, depositi derrate alimentari, ecc.... All'interno di quest'area, al fine di soddisfare le esigenze della proprietà, si intende dunque assegnare una quantità di volumetria aggiuntiva di circa mc. 690. L'intervento appena descritto viene inquadrato a livello normativo con alcune specifiche ed integrazioni all'interno dell'articolo 23 delle Norme di Attuazione e, per un'immediata individuazione di tale operazione, si procede con l'apposizione di un apposito segno grafico sulle tavole di piano.

Precisato dunque che non si determinano variazioni di estensione delle superfici della zona, si deve rimarcare come l'incremento della volumetria assentita rimanga comunque sempre all'interno di limiti quantitativi complessivi consoni agli ambiti nei quali si opera così da non determinare incongruenze tipologico - costruttive con ricadute di carattere sia urbanistico che ambientale.

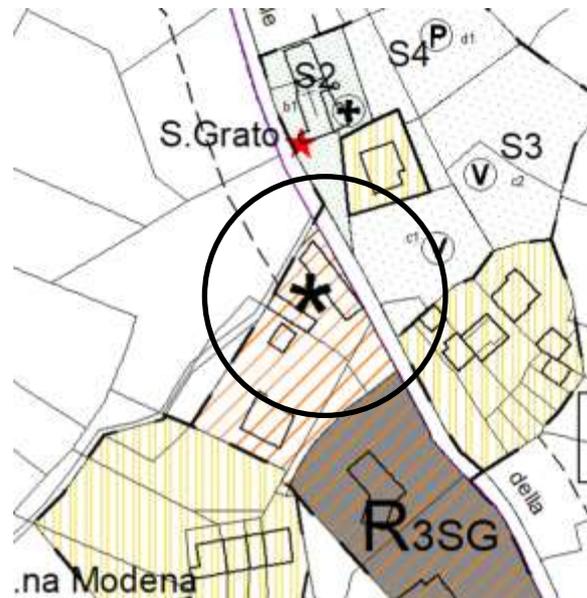
ESTRATTI PRG

VIGENTE



Area R3SG

VARIATO



MATRICE IMPATTO:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Suolo		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto non si determinano ricadute negative
Rumore		NON NECESSARIE data la tipologia di previsione e la compatibilità con le aree limitrofe
Paesaggio		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Patrimonio Culturale		NON NECESSARIE non vi sono impatti rilevanti
Popolazione		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Traffico veicolare		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Rifiuti		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Energia		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute negative
Elettromagnetismo		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute
Clima		NON NECESSARIE in quanto l'intervento è privo di ricadute

 impatto nullo o scarsamente rilevante
  impatto medio
  impatto elevato

foto



Area R3SG

4) Ampliamento superficiale e specifica di carattere normativo in ambito produttivo agricolo

<i>Proposta di variante</i>	Oggetto: ampliamento area produttiva in zona agricola (estratto 3)
	
Localizzazione dell'area, destinazione d'uso e stato ambientale <u>Localizzazione:</u> Frazione Sant'Anna Rivetto <u>Identificativi catastali:</u> Fg. 32 mapp. 30 <u>Destinazione vigente:</u> area agricola H <u>Destinazione in variante:</u> area produttiva in zona agricola <u>Tipologia opere realizzabili in variante:</u> attività connesse alla destinazione d'uso produttiva-artigianale come da specifica norma all'art. 31 delle N. di A. <u>Classificazione acustica:</u> Classe IV - V <u>Classificazione geologica:</u> Classe II - IIIind <u>Vincoli, istituti di tutela e regime urbanistico:</u> l'area ricade in ambito soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale Galassino, individuandosi all'interno della zona fluviale interna dei 150 metri del Rio di Canale	

Come detto, anche per quanto riguarda il settore produttivo o, come nel caso che si intende descrivere al presente punto, per quanto riguarda le aree produttive in zone agricole, emerge la necessità di porre mano al piano regolatore al fine di adattarlo secondo il mutare delle esigenze che si sono evidenziate in questo periodo. Naturalmente questa operazione, come preannunciata, implica il rispetto di alcune limitazioni che ne condizionano l'operatività. In primis 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 un intervento effettuato in continuità con aree attualmente riconosciute in piano regolatore con destinazione produttiva agricola e situate in zone già urbanizzate e dotate, dunque, di tutti i servizi necessari con urbanizzazioni e 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 avallate dalla Regione stessa, e dunque in siti con vocazione alla trasformazione edilizia. Sempre le due leggi regionali richiamate 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.

Al presente punto si intende descrivere l'annessione di uno specifico mappale alle "aree produttive in zona agricola".

L'area di intervento si colloca presso la Frazione Sant'Anna Rivetto nei pressi ed in stretta continuità con una zona già attualmente riconosciuta in piano come area produttiva in zona agricola, situata lungo la Strada Provinciale n. 29. Il mappale per il quale viene richiesto un cambio di destinazione d'uso è il n. 30, censito al foglio 32 del catasto, che fa attualmente parte delle aree agricole H. L'area interessata, che misura una superficie di mq. 1.728, vede modificarsi dunque la propria destinazione d'uso che viene convertita da area agricola H ad area produttiva in zona agricola, e viene annessa all'area già presente in loco che si trova in coerenza e continuità con l'area oggetto di intervento.

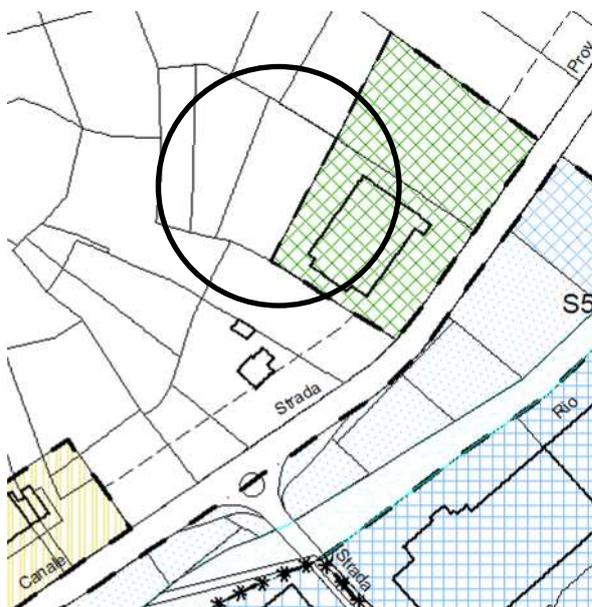
Si interviene, inoltre, con l'elaborazione di alcune specifiche normative riguardanti le modalità di intervento da assentire all'interno del mappale in oggetto e le relative destinazioni d'uso. Tali interventi ed approfondimenti di carattere normativo sono inseriti all'interno del capitolo 31 delle Norme di Attuazione di piano e, al fine di poter individuare tale area in modo preciso e puntuale si provvede, inoltre, ad individuarla sulle tavole di

piano con un apposito segno grafico.

Le modifiche descritte al presente punto potranno, in sede di attuazione delle previsioni urbanistiche, essere oggetto di specifiche ed approfondimenti riguardanti le modalità di realizzazione delle strutture in progetto per quanto riguarda le tipologie costruttive, i materiali e le eventuali mitigazioni di carattere paesaggistico e/o ambientale. Si specifica inoltre che l'area, situata, come detto, in coerenza con un fabbricato artigianale già insediato, gode di un accesso da strada privata collegata direttamente con la Strada Provinciale, oltre a trovarsi su un territorio geologicamente non instabile e con le urbanizzazioni primarie facilmente collegabili. Le caratteristiche descritte rendono la richiesta della proprietà congrua e adatta ad un'operazione mirata al completamento dell'area produttiva agricola già esistente, senza comportare particolari conseguenze negative dal punto di vista dell'impatto paesaggistico ambientale, che come detto potranno e dovranno comunque essere oggetto di approfondimento in fase di attuazione delle previsioni.

ESTRATTI PRG

VIGENTE



VARIATO



Area produttiva agricola

MATRICE IMPATTO:		
Componente ambientale	Tipo impatto	Misure mitigazione compensazione
Aria		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Acqua		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Suolo		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare eventuali ricadute negative
Flora, fauna, ecosistemi		NON NECESSARIE in quanto area con forte presenza umana e trasformazioni antropiche
Rumore		NON NECESSARIE in quanto non si producono impatti su tale componente
Paesaggio		EVENTUALMENTE NECESSARIE da valutare eventuali ricadute negative
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



Area produttiva agricola

2.4 Caratteristiche del piano

<p>In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni, e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse</p>	<p>La Variante in oggetto rappresenta il riferimento per la realizzazione degli interventi edilizi e delle connesse urbanizzazioni programmate per l'aggiornamento delle previsioni insediative in funzione di fabbisogni locali.</p> <p>Il quadro di riferimento definito dalla variante consiste nell'ordinaria attività di conformazione del suolo attraverso la fissazione di destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi coerenti con le disposizioni legislative regionali.</p>
<p>In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati</p>	<p>La Variante per sua natura di variante urbanistica propria del livello comunale non determina ricadute su altri piani o programmi.</p> <p>Esplica invece gli effetti di trasformazione del suolo connessi agli interventi edilizi previsti.</p>
<p>La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile</p>	<p>La variante opera delle scelte urbanistiche per soddisfare indubbi interessi di carattere pubblico, legati principalmente ai settori residenziale e produttivo. Si stralcia completamente un lotto edificabile residenziale in progetto e si effettua la ripermutazione di un'altra area; si amplia la superficie di un'area produttiva in zona agricola e si effettua un incremento di volumetria assentita su un lotto in area residenziale. Come anticipato precedentemente gli interventi previsti non ricadono all'interno di zone sottoposte a vincoli paesaggistici – ambientali e non determinano 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. Nella maggior parte dei casi si tratta di inserire ex novo o modificare delle previsioni puntuali al fine di adattarle alle nuove esigenze dei singoli settori e/o aree che sono intervenuti in tempi recenti, così da garantire l'attuazione dello Strumento Urbanistico vigente con gli obiettivi prefissati.</p>

<p>Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma</p>	<p>Gli interventi legati al settore residenziale producono modifiche che nel loro insieme vengono a determinare un decremento di volumetria, agendo in modo tale da restare dunque all'interno dei limiti consentiti, mantenendo la capacità insediativa residenziale di P.R.G. invariata. Queste caratteristiche sono proprie di un piano regolatore "elastico" che è dunque capace di modificarsi ed adattarsi nel corso della sua programmazione. Si ricorda che le ultime modifiche apportate dalla L.U.R. impongono di operare con nuove previsioni insediative all'interno di ambiti abitati o contigui a questi, opportunamente riconosciuti secondo apposito iter, ed ancora in territori serviti dalle primarie urbanizzazioni. Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p> <p>Come detto le modifiche di carattere normativo specifiche per singole casistiche esaminate, 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.</p> <p>Pertanto il soddisfacimento di questi requisiti garantisce il perseguimento di obiettivi di sostenibilità ambientale paesaggistica.</p>
<p>La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)</p>	<p>La Variante per la specificità delle sue previsioni non riveste significativa rilevanza ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria nel settore ambientale.</p> <p>Va inoltre sottolineato che le aree in questione sono collegate o facilmente collegabili alla fognatura comunale servite dalle infrastrutture e dai servizi comunali quali la raccolta dei rifiuti urbani.</p>

2.5 Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate

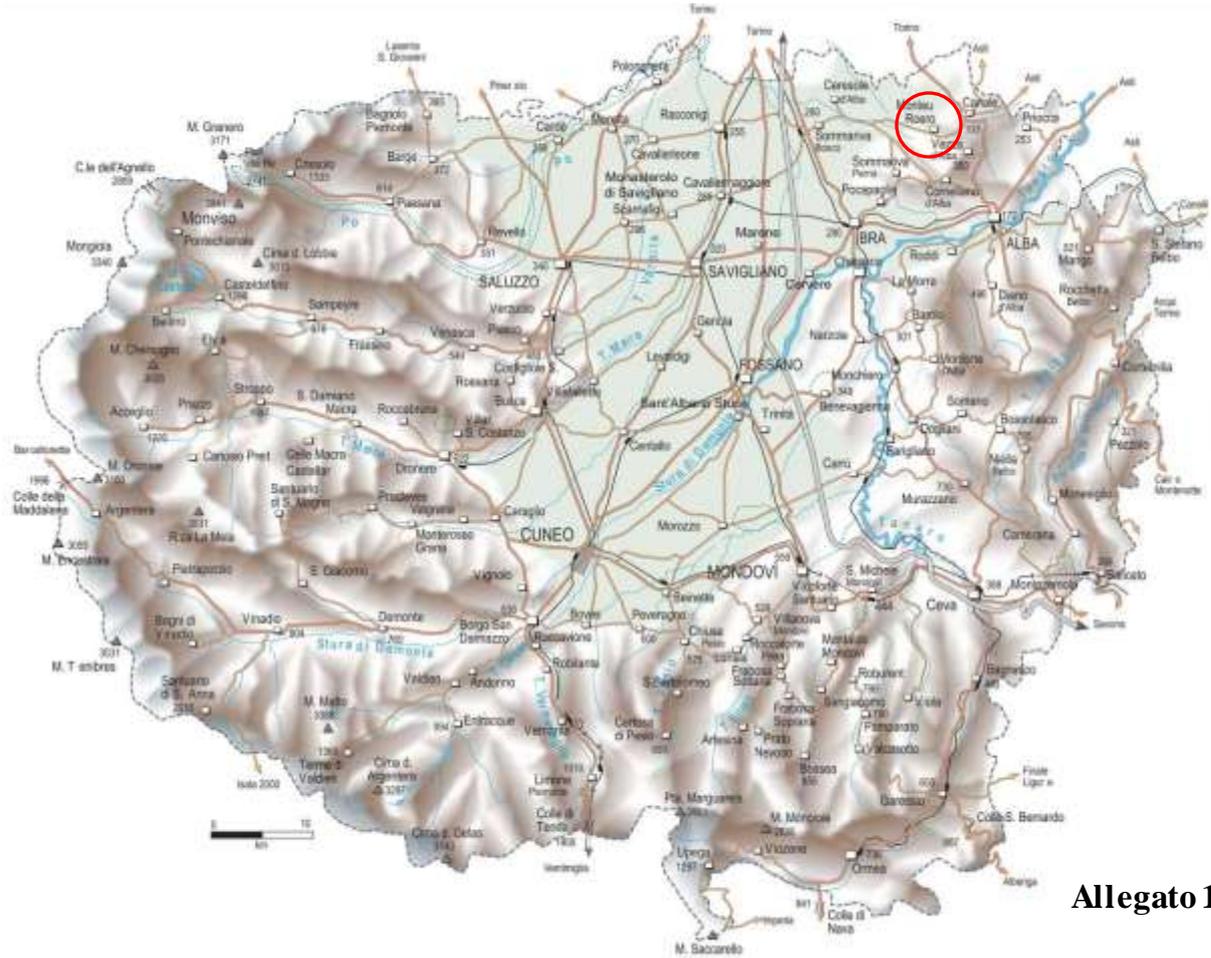
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Gli effetti derivanti dall'attuazione degli interventi, tenendo conto che riguardano trasformazioni urbanistico-edilizie del suolo, sono permanenti ed irreversibili.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono rilevabili effetti cumulativi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

2.6 Misure di mitigazione

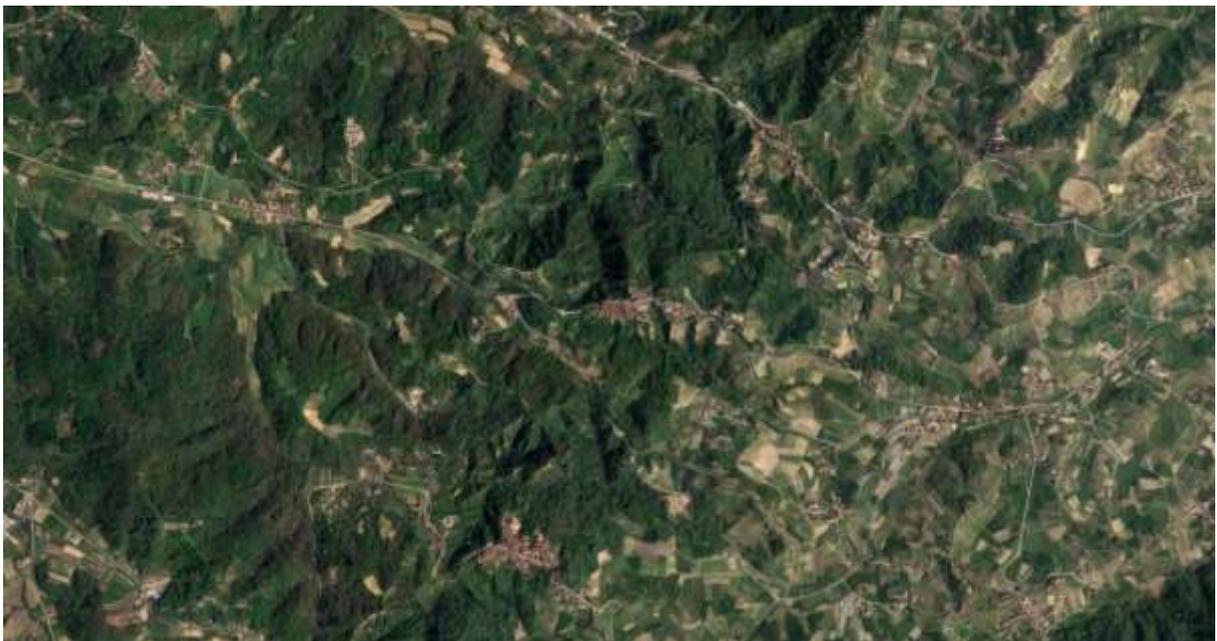
Per alcuni degli interventi previsti, a seguito dell'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità, potrà valutarsi la possibilità di individuare all'interno delle norme di piano alcune disposizioni atte ad implementare la normativa vigente al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico 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:

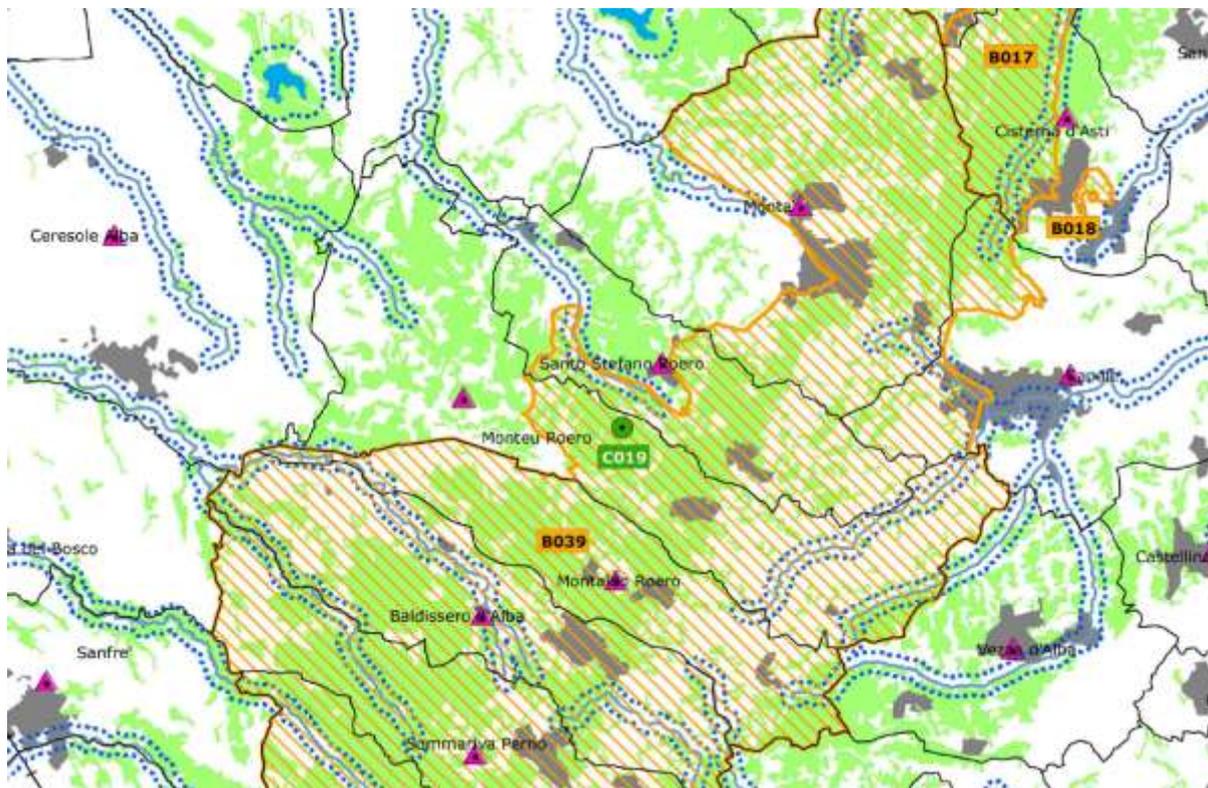
- 1 Inquadramento stradale
- 2 Estratto foto aerea
3. Estratto Piano Paesaggistico Regionale: Tav. P2.4 Beni Paesaggistici
4. Estratto Piano Paesaggistico Regionale. Tav. P4.15 Componenti Paesaggistiche
5. Estratto Piano Territoriale Provinciale: Carta dei caratteri territoriali
6. Estratto Piano Territoriale 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. 50/05)
- ▨ 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 contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalle linee di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 Nda)
- ▨ Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o pendi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 Nda)
- ▨ Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 Nda)
- Lettera e) I ghiacciai (art. 13 Nda)

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

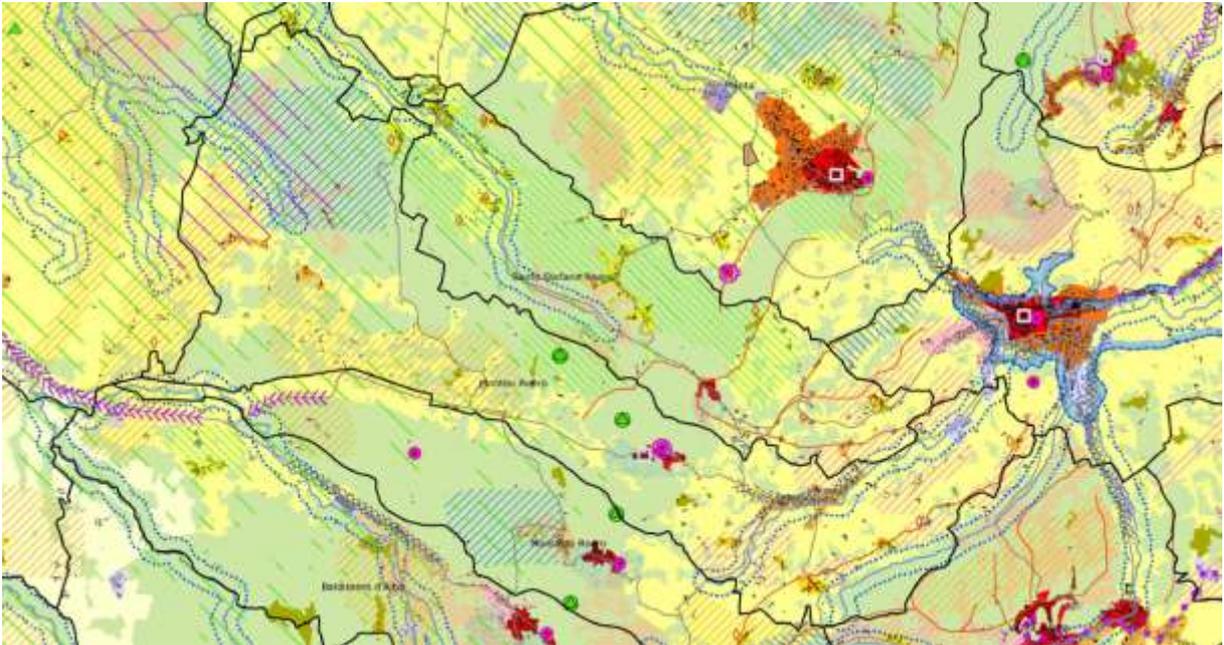
Temi di base

- ▨ Comuni comunali
- ▨ Edificato
- Ferrovie
- Strade principali

* Al fine del rispetto 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 agenzie.

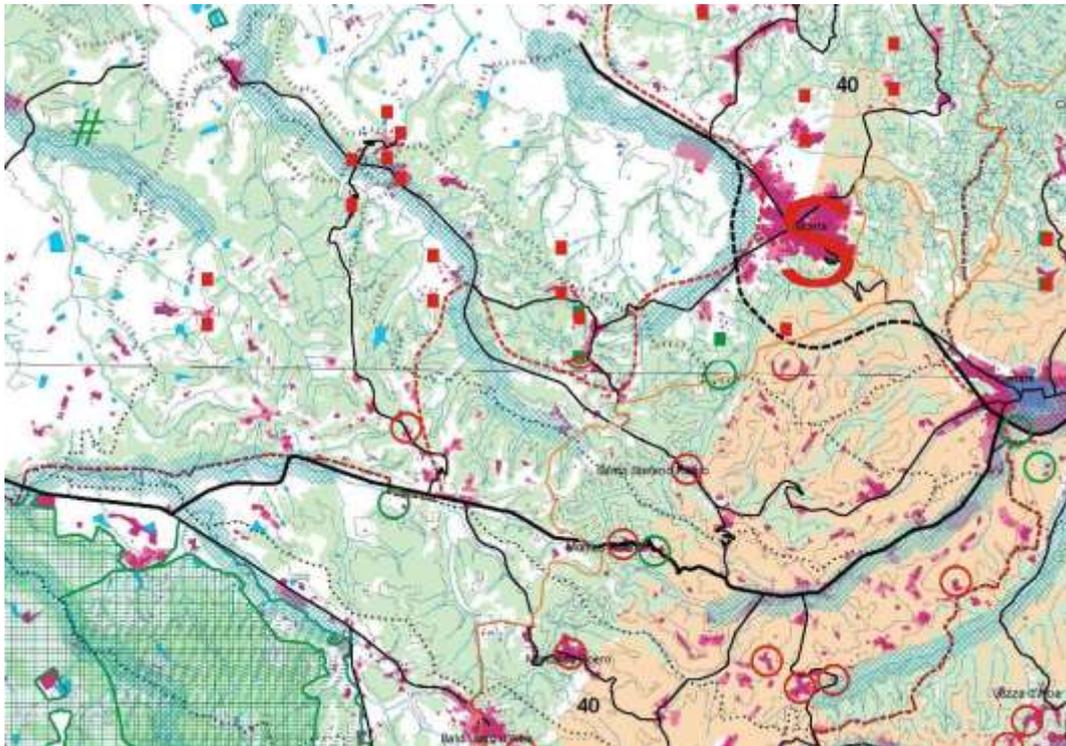
Allegato 3



PPR – COMPONENTI PAESAGGISTICHE



Allegato 4



PIP - 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 (ANFIL)"
- 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-comunale di Alba Iria)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:
21 zona del massiccio del monte Bianco
22 zona del gruppo del Miorovo e della Val Visata
23 zona delle Alpi Montagne e del Monte Argentera
24 zona del gruppo del Marguairaz
25 alta Valle Stura di Demonte
26 Campa, fino a tutto il bacino del torrente Negrona (coordinati Ligata/Novo)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:
39 area della tenuta ex Reale del centro storico di Pollenzo
40 territorio delle Rocche dei Rossi-Casero
41 area delle Casare ex Savoia del parco del castello di Raccostig

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:
57 zona del Colle Casotto e di Alpe di Probenza
58 Parco Ibrido di Cuneo

Altre aree

- A. area collinare e centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Carabaglio
- C. Conca del Valle
- D. Piana della Raccaglia
- E. castello di Gorteglio

4 - INSEDIAMENTO STORICO

Fonte: Provincia di Cuneo

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

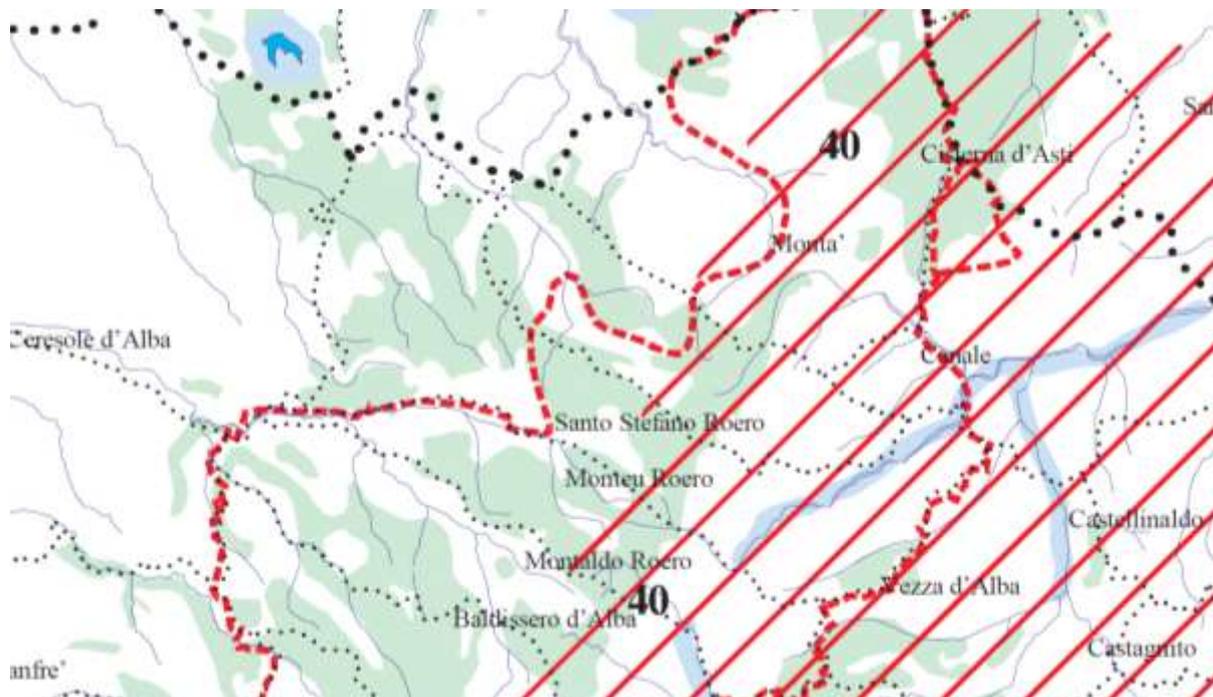
5 - ACCESSIBILITA'

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

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

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

Allegato 5



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
-  Reti idrografica
-  Limiti comunali
-  Limiti provinciale

AREE DI ELEVATA QUALITA' AMBIENTALE

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

- 7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex 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 Margareis
- 25. alta Valle Stura di Demonte
- 36. Ormea, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Navajo)

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

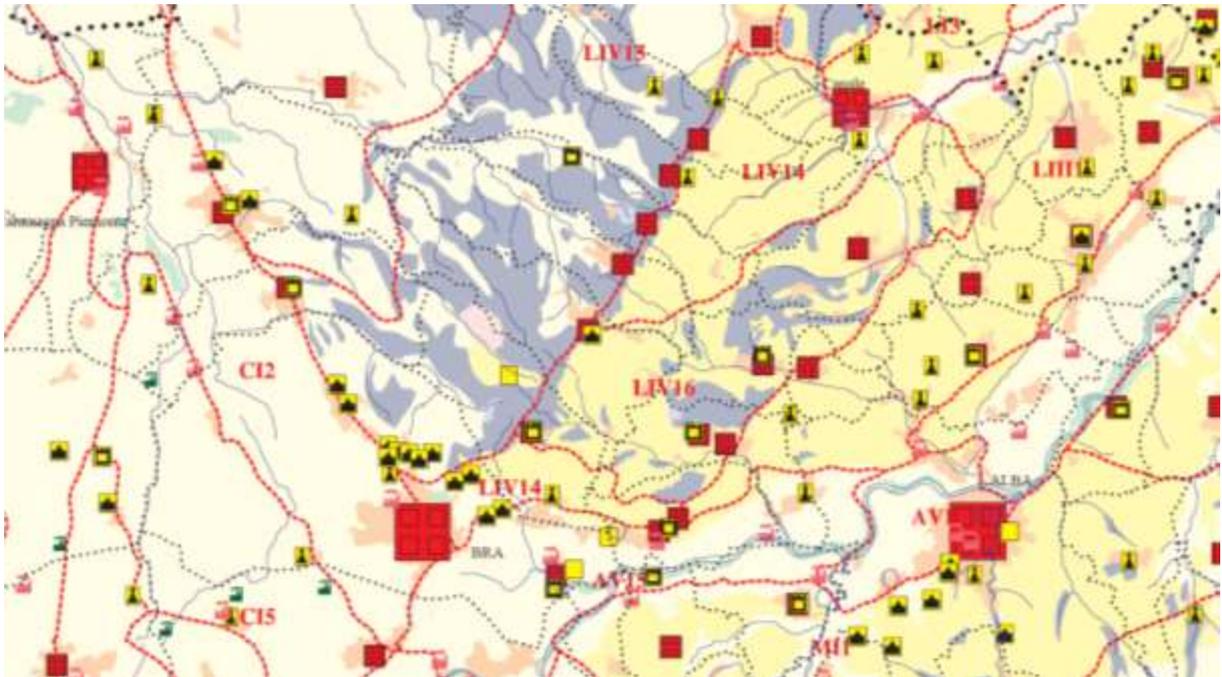
Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona di Colle Casotto e di Alpe di Penalmara
- 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 Gorzegno

Allegato 6

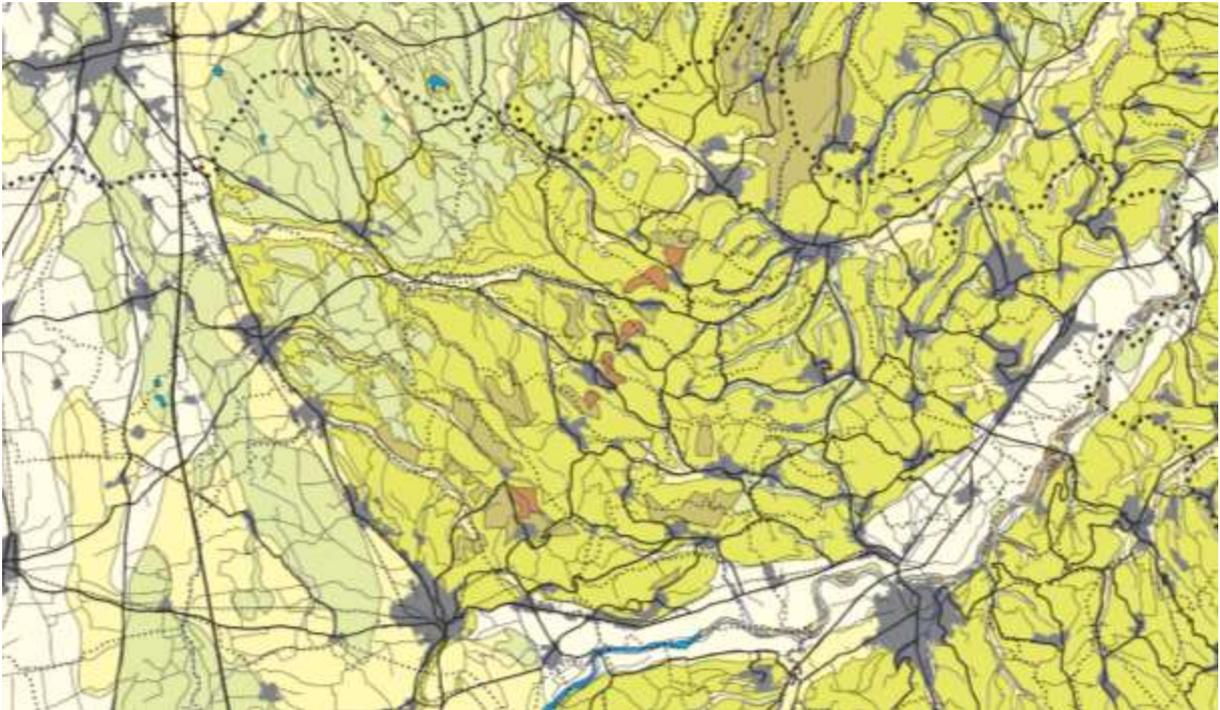


PTP – CARTA DEI VALORI CULTURALI

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: sovranimità*
	Centri storici F2		Limiti comunali
	Centri storici F3 e F4		Limite provinciale

Allegato 7

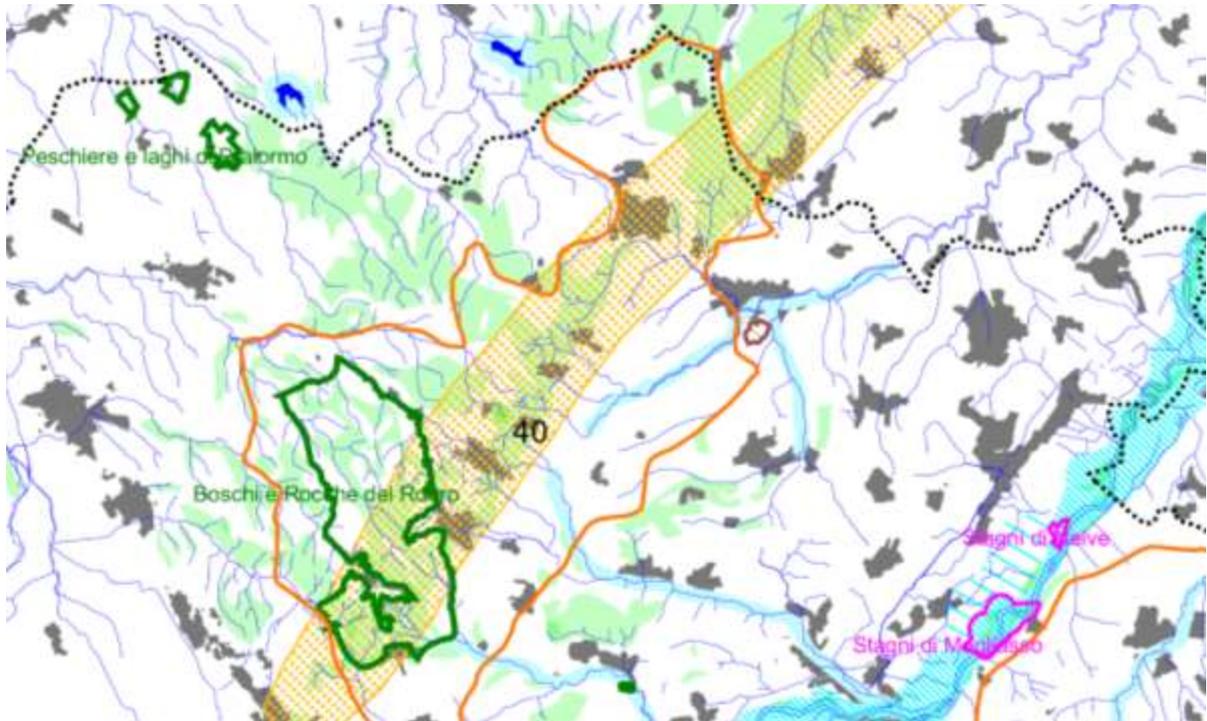


PTP – CARTA D'USO DEI SUOLI

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



PTP – STUDIO PER LA CARTA DELLA NATURA

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)

- Aree di elevata qualità paesistico ambientale Interessate da piani territoriali 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 Tanero 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
- 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 Perabruna
- 58. Parco fluviale di Cuneo

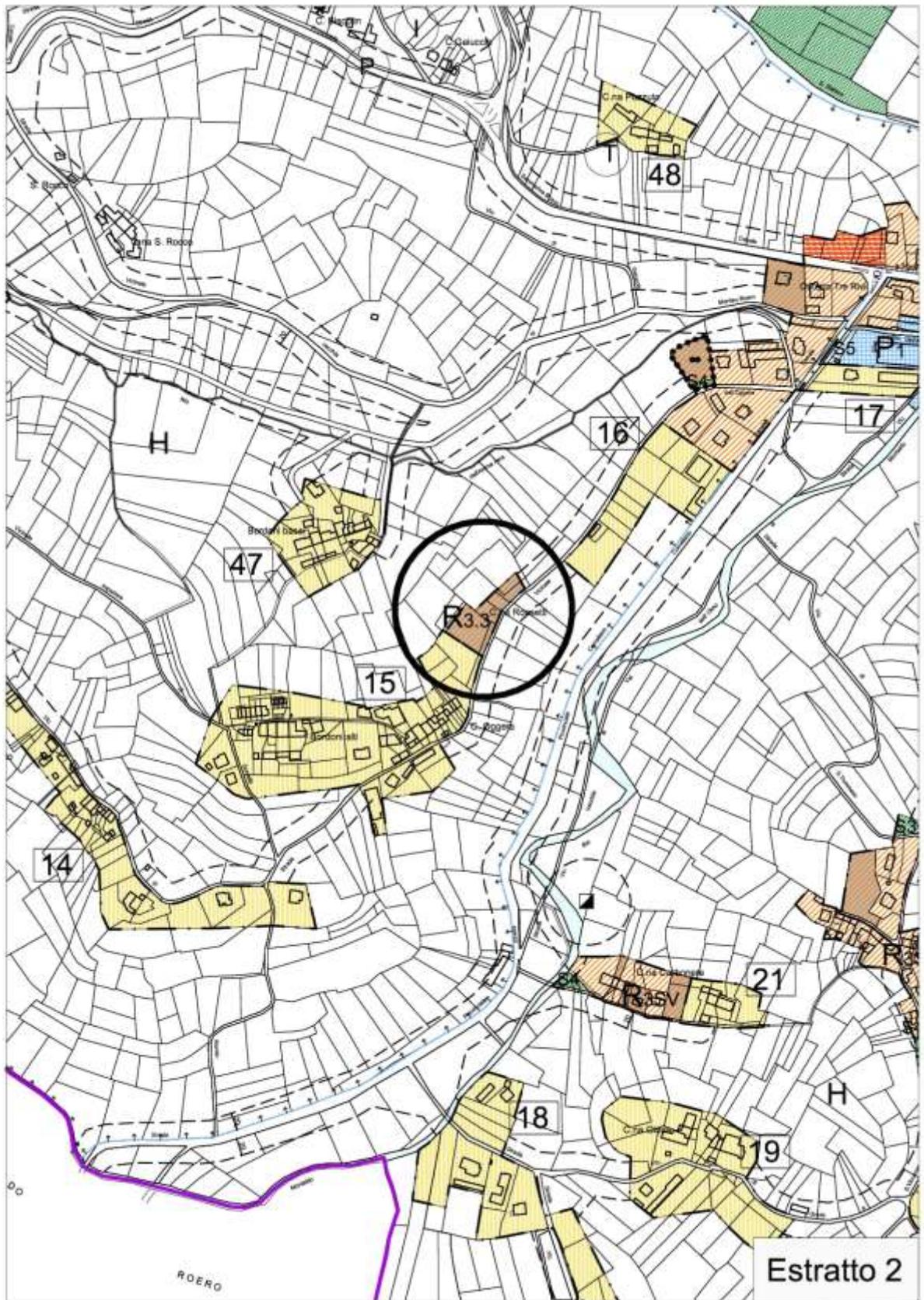
Altre aree:

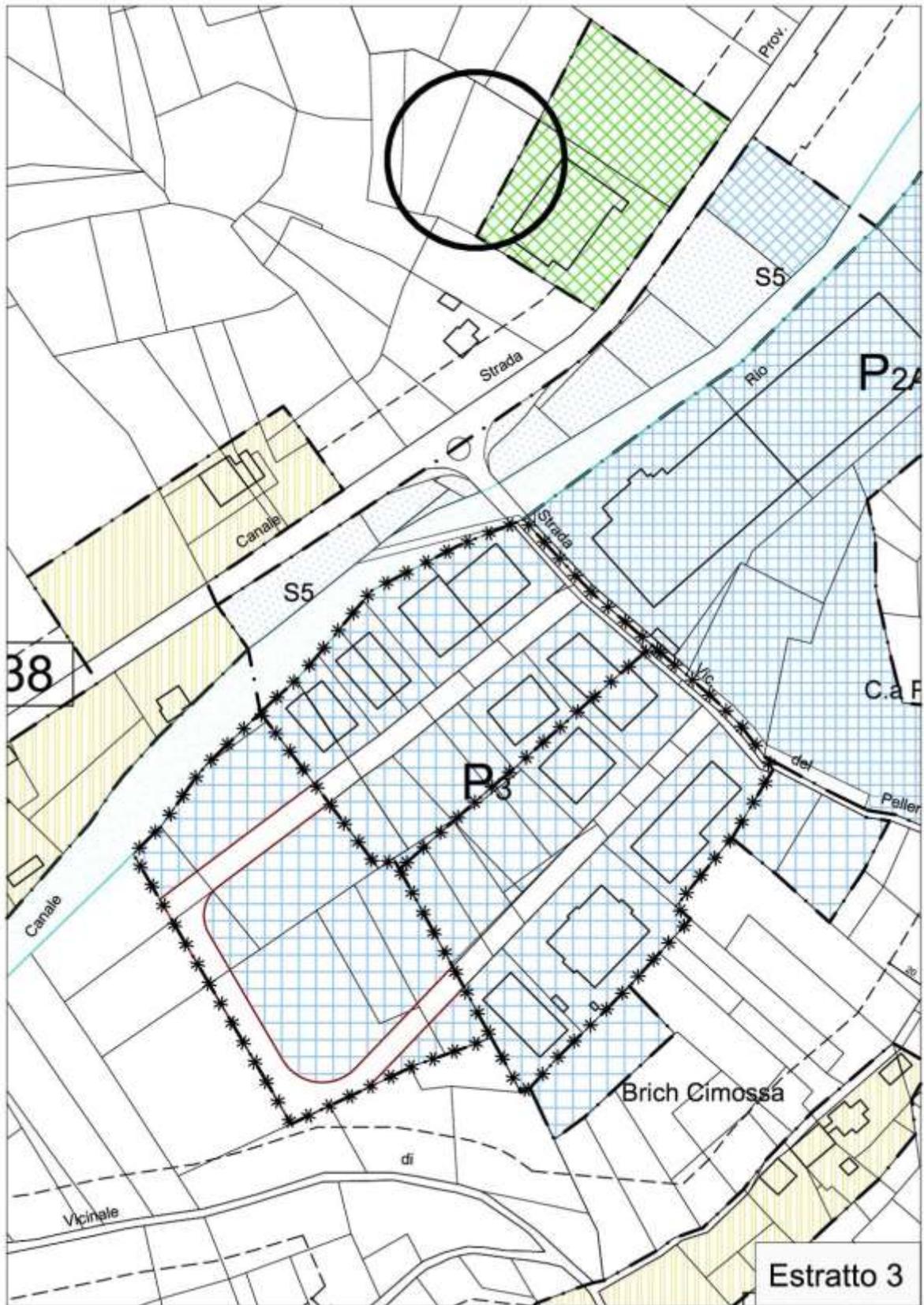
- A. area collinare centro storico di Saluzzo
- B. Conca di Castelmagno
- C. Ciciu del Villar
- D. Piana della Roncaglia
- E. Castello di Gorzegno

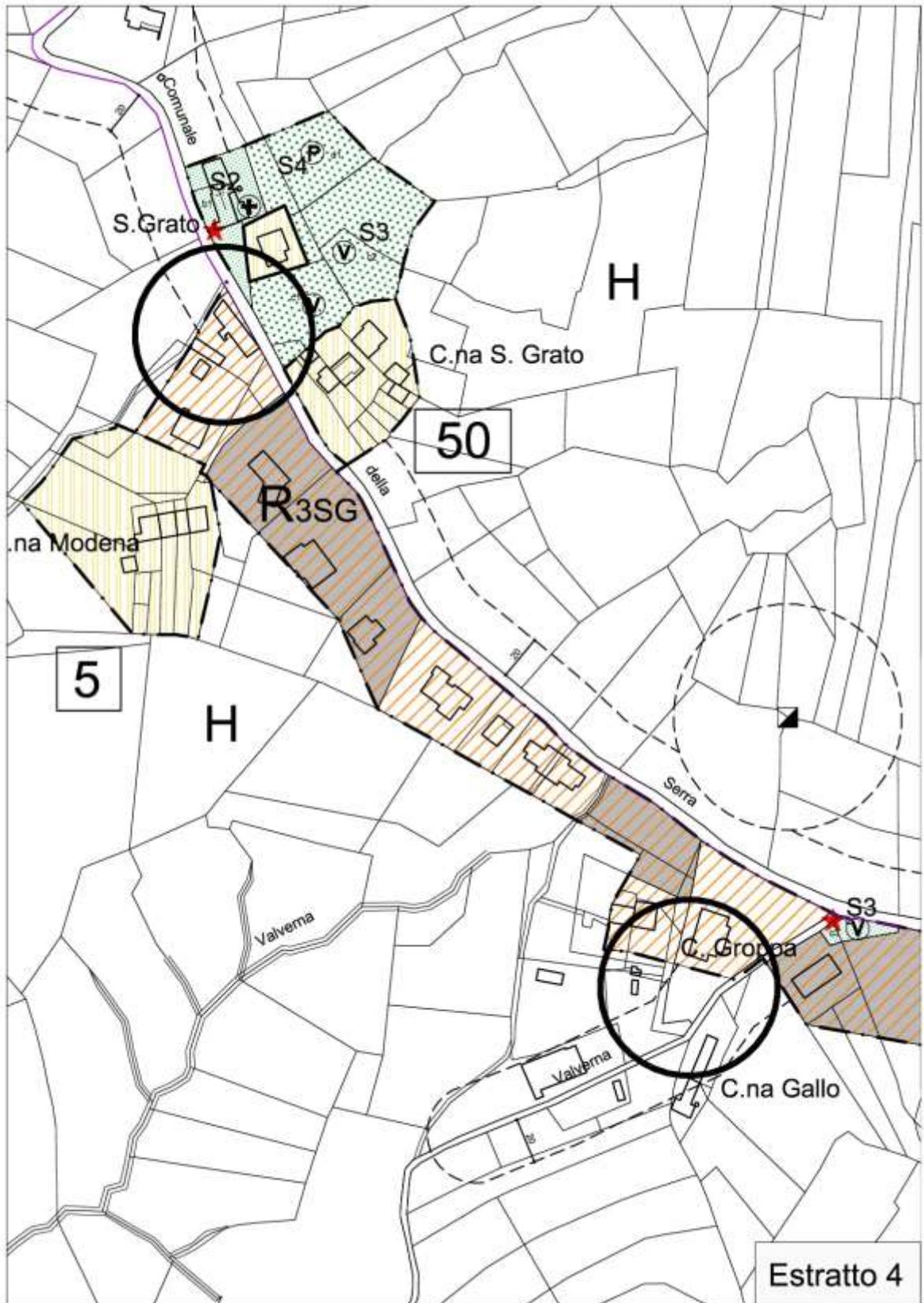
Allegato 9

10. Estratto P.R.G. Vigente









AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE TRE RIVI	SIGLA: R3 TR
--	--------------

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	168.390
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	44.311
3) ABITANTI ESISTENTI..... N.	143
4) ABITANTI PREVISTI..... N.	211
5) ABITANTI TOTALI N.	354

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO :	Permesso di costruire diretto, Permesso di costruire convenzionato (2).
10) TIPOLOGIA :	Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,60
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (3) (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)
18) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,60 (2)

- NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.
(2) Per ambiti asteriscati in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)
~~(3) Riducibile fino a confine con la S4 per ambito asteriscato in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)~~
(4) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE SAN GRATO	SIGLA: R3 SG
---	--------------

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	27.950
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	8.790
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	32
4) ABITANTI PREVISTI	N.	29
5) ABITANTI TOTALI	N.	61

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire diretto .
10) TIPOLOGIA:	Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,40
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 <u>(2)</u>
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
15) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)

NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.

(2) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)

AREA: DI COMPLETAMENTO ESTERNE ALLE BORGATE	SIGLA: R3.2,3,4,6
---	----------------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	<u>5.810</u>	7.606	(1)
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	<u>5.810</u>	7.606	(1)
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	/	
4) ABITANTI PREVISTI	N.	25	
5) ABITANTI TOTALI	N.	25	

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONE D'USO AMMESSE: Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
- 7) DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianali non di servizio agricole.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO: Autorizzazioni, concessioni singole.
- 10) TIPOLOGIA: Isolata, abbinata o a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,4
<i>INDICE DI EDIF. FONDIARIA solo per l'area R3.3 mc/mq 0,437</i>		
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30%
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (3)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	/
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (2)

NOTE:

- (1) R3.2: 1765; R3.3: 3189 ~~3485~~; ~~R-3.4-1500~~; R3.6: 856
- (2) in presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino
- (3) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)

AREA: AGRICOLA	SIGLA: H
----------------	----------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	22.171.100
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---
3) PREVI ABITANTI ESISTENTI	N.	241
4) ABITANTI PREVISTI	N.	37 (4)
5) ABITANTI TOTALI	N.	278

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, attività artigianali e produttive connesse, recupero edifici non più necessari od abbandonati
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire.
10) TIPOLOGIA:	Isolata.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30% (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CIGLI <u>CONFINI</u> STRADALI	m	10,00 - 20,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 produtt.
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 (3)

- NOTE: (1) Del lotto destinato all'insediamento, con massimo di 500 mq per attività artigianali connesse.
(2) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.
(3) Distanze dagli edifici rurali disciplinate dall'art. 28 N.d.A.
-Le attrezzature agricole non sono soggette ai limiti relativi alla quantità di fabbricazione, alle altezze ed alla tipologia edilizia.
- Per impianti produttivi esistenti ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti fino max 50% sup. utile nel rispetto del 50% della superficie del lotto.
- Per edifici residenziali esistenti ammessi aumenti del 20% della superficie utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).
(4) Derivanti da interventi di recupero (vedi art. 31 N.d.A. e catastino)

AREA: NUCLEI FRAZIONALI RURALI A PREVALENTE RECUPERO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	SIGLA: numerazione da 1 a 51
---	------------------------------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	881.700
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	826
4) ABITANTI PREVISTI	N.	8 (5)
5) ABITANTI TOTALI	N.	834

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

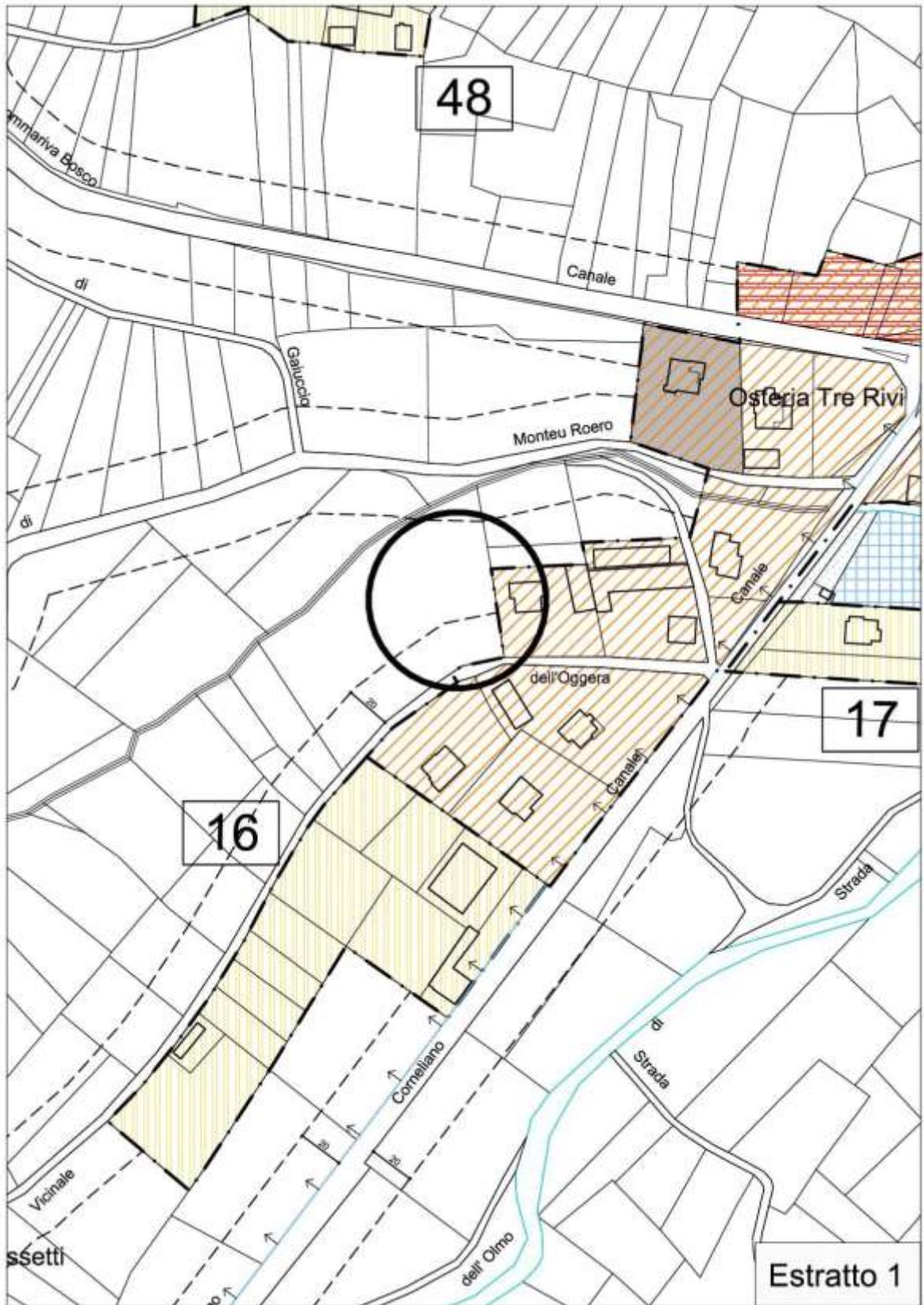
- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, attività artigianali e produttive connesse, artigianato di servizio, recupero edifici esistenti non più necessari od abbandonati.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianato non di servizio.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire.
- 10) TIPOLOGIA: Isolata o continua (3).

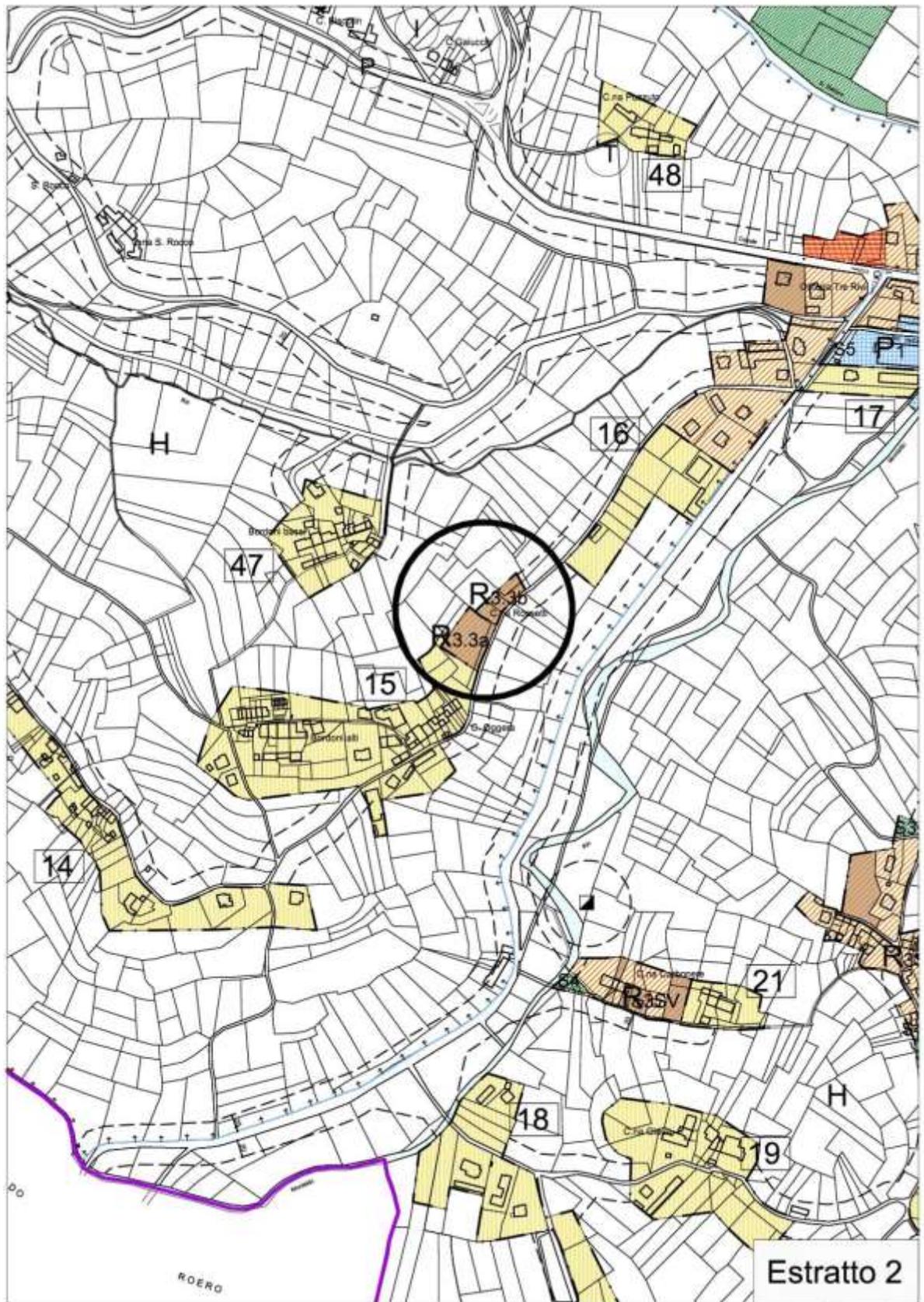
C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

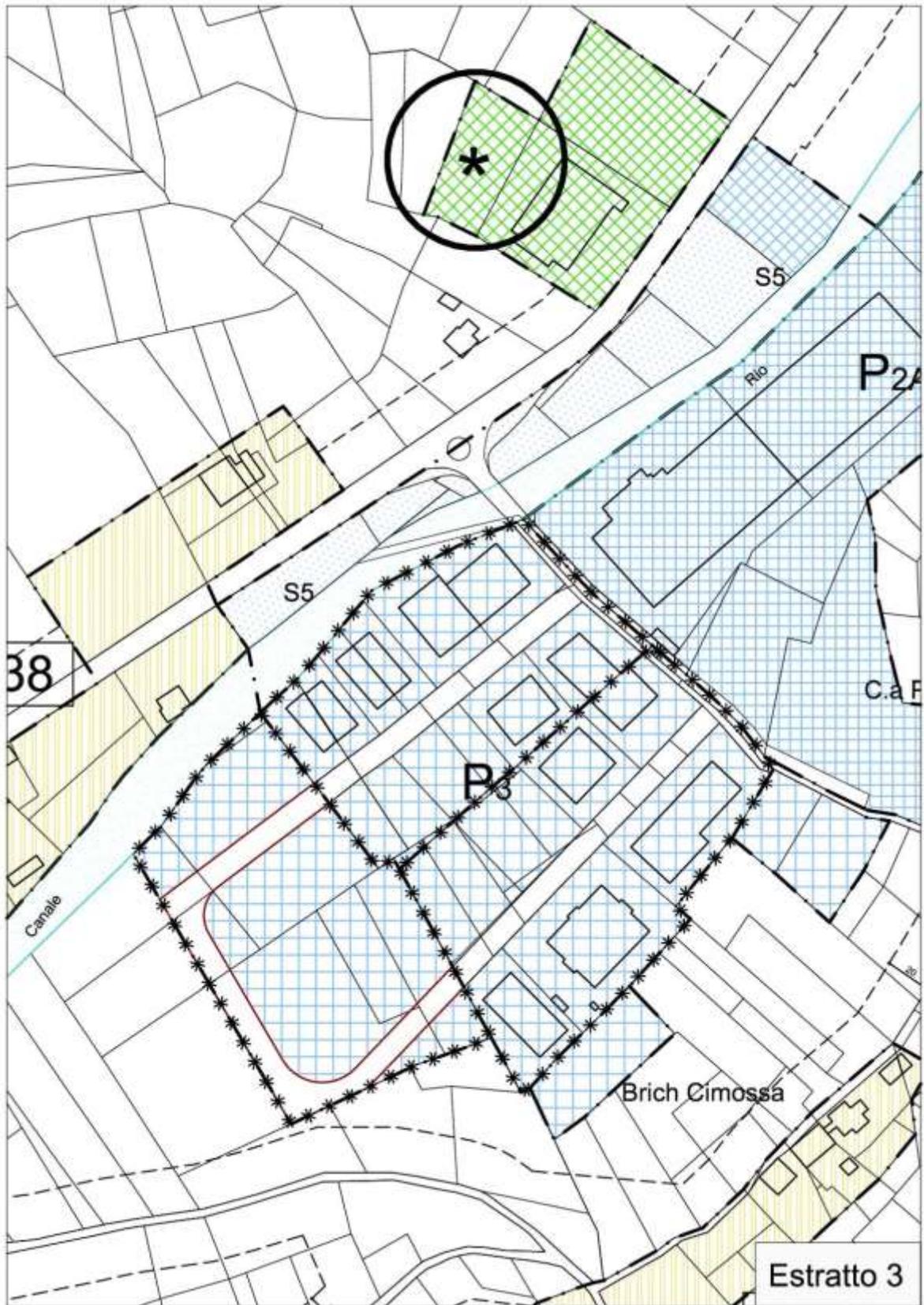
11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06 (1)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30% (2)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (3)
14) DISTANZA DAI CIGLI <u>CONFINI</u> STRADALI	m	5,00 - 10,00 (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (3)

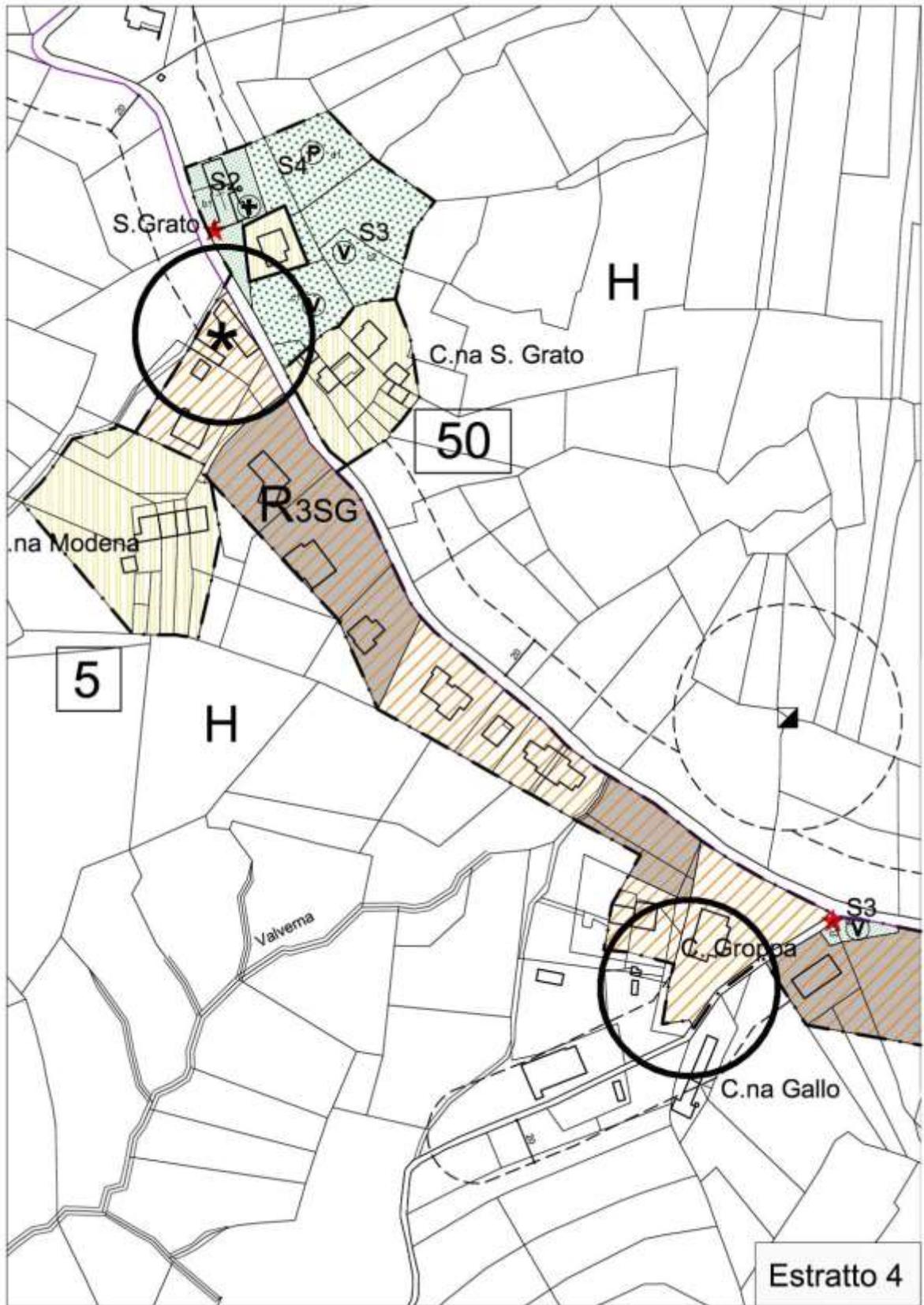
- NOTE: (1) Riferito all'utilizzazione degli appezzamenti dell'azienda agricola previo vincolo di inedificabilità per residenze rurali.
- (2) Del lotto destinato all'insediamento, max 500 mq per attività artigianali e produttive connesse, max 200 mq per artigianato di servizio (vedi art. 29 per ampliamento attività agricole esistenti).
- (3) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino o preesistenza.
- (4) Dalla strada provinciale 29 (Sommariva Bosco-Canale) per N.F.R. 44, per parte del N.F.R. 38 oltre al N.F.R. 50 della fr. S. Grato (vedi art. 29/3 punto 3).
- (5) Derivanti da interventi di recupero (vedi art. 31 N.d.A. e catastino)
- Per edifici residenziali esistenti ammesso l'incremento "una tantum" del 20% della sup. utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).
 - Per impianti produttivi esistenti ammessa manutenzione ord. e straord., ristrutturazione ed ampliamenti fino max 50% sup. utile nel rispetto del 50% della superficie del lotto (vedi art. 31 per interventi siglati con lettera "a" e "b" in N.F.R. n° 4)

11. Estratto P.R.G. Variato









COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE TRE RIVI	SIGLA: R3 TR
--	---------------------

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	168.390	166.390
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	44.311	42.311
3) ABITANTI ESISTENTI.....	N.	143	
4) ABITANTI PREVISTI.....	N.	211	199
5) ABITANTI TOTALI	N.	354	342

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO :	Permesso di costruire diretto, Permesso di costruire convenzionato (2).
10) TIPOLOGIA :	Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,60
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)
18) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,60 (2)

- NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.
 (2) Per ambiti asteriscati in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)
 (3) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE SAN GRATO	SIGLA: R3 SG
---	---------------------

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	27.950	28.442
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	8.790	
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	32	
4) ABITANTI PREVISTI	N.	29	
5) ABITANTI TOTALI	N.	61	

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire diretto.
10) TIPOLOGIA:	Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,40
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (2)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
15) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)

NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.
 (2) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO ESTERNE ALLE BORGATE	SIGLA: R3.2, 3a, 3b, 6
---	----------------------------------

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	5.810	6.454	(1)
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	5.810	6.454	(1)
3) ABITANTI ESISTENTI.....	N.	/		
4) ABITANTI PREVISTI.....	N.	25		
5) ABITANTI TOTALI	N.	25		

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONE D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Autorizzazioni, concessioni singole.
10) TIPOLOGIA:	Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,4
INDICE DI EDIF. FONDIARIA solo per l'area R3.3a	mc/mq	0,3237
per l'area R3.3b	mc/mq	0,437
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30%
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (3)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	/
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (2)

NOTE:

- (1) R3.2: 1765; **R3.3: 3189** **R3.3a: 2.493**; **R3.3b: 1.340**; R3.6: 856
- (2) in presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino
- (3) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: AGRICOLA	SIGLA: H
----------------	-----------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	22.171.100	22.169.415
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---	
3) PREVI ABITANTI ESISTENTI	N.	241	
4) ABITANTI PREVISTI	N.	37 (4)	
5) ABITANTI TOTALI	N.	278	

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, attività artigianali e produttive connesse, recupero edifici non più necessari od abbandonati
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire.
10) TIPOLOGIA:	Isolata.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30% (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 - 20,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 produtt.
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 (3)

NOTE: (1) Del lotto destinato all'insediamento, con massimo di 500 mq per attività artigianali connesse.

(2) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.

(3) Distanze dagli edifici rurali disciplinate dall'art. 28 N.d.A.

-Le attrezzature agricole non sono soggette ai limiti relativi alla quantità di fabbricazione, alle altezze ed alla tipologia edilizia.

- Per impianti produttivi esistenti ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti fino max 50% sup. utile nel rispetto del 50% della superficie del lotto.

- Per edifici residenziali esistenti ammessi aumenti del 20% della superficie utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).

(4) Derivanti da interventi di recupero (vedi art. 31 N.d.A. e catastino)

AREA: NUCLEI FRAZIONALI RURALI A PREVALENTE RECUPERO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	SIGLA: numerazione da 1 a 51
---	--

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	881.700	880.881
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---	
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	826	
4) ABITANTI PREVISTI	N.	8 (5)	
5) ABITANTI TOTALI	N.	834	

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, attività artigianali e produttive connesse, artigianato di servizio, recupero edifici esistenti non più necessari od abbandonati.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianato non di servizio.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire.
- 10) TIPOLOGIA: Isolata o continua (3).

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06 (1)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30% (2)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (3)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 - 10,00 (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (3)

- NOTE: (1) Riferito all'utilizzazione degli appezzamenti dell'azienda agricola previo vincolo di inedificabilità per residenze rurali.
- (2) Del lotto destinato all'insediamento, max 500 mq per attività artigianali e produttive connesse, max 200 mq per artigianato di servizio (vedi art. 29 per ampliamento attività agricole esistenti).
- (3) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino o preesistenza.
- (4) Dalla strada provinciale 29 (Sommariva Bosco-Canale) per N.F.R. 44, per parte del N.F.R. 38 oltre al N.F.R. 50 della fr. S. Grato (vedi art. 29/3 punto 3).
- (5) Derivanti da interventi di recupero (vedi art. 31 N.d.A. e catastino)
- Per edifici residenziali esistenti ammesso l'incremento "una tantum" del 20% della sup. utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).
 - Per impianti produttivi esistenti ammessa manutenzione ord. e straord., ristrutturazione ed ampliamenti fino max 50% sup. utile nel rispetto del 50% della superficie del lotto (vedi art. 31 per interventi siglati con lettera "a" e "b" in N.F.R. n° 4)