

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(APPROVATO CON D.G.R. N. 51-28817 DEL 29/11/1999)**

VARIANTE N. 22
(ai sensi dell'art. 16 bis, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

RELAZIONE

**FASE 2 SCHEDA DI VARIANTE AL PRGC
EX CASERMA MARIO FIORE**

PROGETTO PRELIMINARE
ADOTTATO CON

D.C. NR.

DEL

PRONUNCIA DELLA PROVINCIA

D.D. NR.

DEL

PROGETTO DEFINITIVO
APPROVATO CON

D.C. NR.

DEL

Sindaco:
Gian Paolo BERETTA

Segretario Generale:
Dott. Piero ROSSARO

Responsabile del Procedimento:
Geom. Luciano PANIZZA

PROGETTO

Direttore generale
Arch. Francesca ZIRNSTEIN

Progettista
Pian. Federico RIVOLTA

Indice

1. Introduzione	5
2. Normativa di riferimento per la Variante al PRGC	19
2.1. Verifica di assoggettabilità alla VAS	21
3. Strumenti di pianificazione territoriale di riferimento	22
3.1. Pianificazione territoriale sovraordinata	22
3.1.1. Pianificazione regionale	22
3.1.1.1. Piano Territoriale Regionale	22
3.1.1.2. Piano Paesaggistico Regionale	28
3.1.2. Verifica della compatibilità delle previsioni di Variante con il P.P.R.	36
1.1.1. Piano di Tutela delle Acque	78
3.1.3. Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)	81
3.1.4. Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021	84
3.1.5. Piano Territoriale Provinciale (PTP)	85
3.1.6. Verifica della compatibilità delle previsioni di Variante con il P.T.P.	88
3.1.7. Parco Fluviale Gesso e Stura	90
3.2. Pianificazione territoriale comunale	92
4. Obiettivi e oggetto della variante	94
4.1. Pianificazione territoriale comunale	95
4.2. Aspetti geologici	99
4.3. Piano comunale di protezione civile	100
4.4. Classificazione acustica	103
4.5. Proposta di Variante	104
4.6. Verifica della quantità delle aree a servizi	111

1. Introduzione

La presente **Scheda di Variante al PRGC** è redatta secondo le indicazioni contenute nell'articolo 16 bis della Legge Regionale relativa alla "Tutela ed uso del Suolo", riguardante il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari". Tra gli immobili elencati nel piano dovranno essere ricomprese le unità immobiliari facenti parte della "Ex Caserma Mario Fiore".

L'articolato normativo prevede che "*nei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare¹ [...] se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante*".

Il PRGC vigente identifica le unità immobiliari prevalentemente come **aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (E12)²**, individuando inoltre una serie di porzioni destinate a **aree destinate a servizi pubblici³**, alla **viabilità di progetto⁴** per la quale è prescritta la **demolizione** dell'edificio esistente.

La scheda di variante in oggetto intende modificare l'articolo 24 delle vigenti Norme di Attuazione attraverso l'inserimento di specifico comma per la valorizzazione del patrimonio comunale.

A seguito dell'avvio, da parte del Comune di Borgo San Dalmazzo, delle procedure di approvazione della Variante 22/2018 al P.R.G.C. in applicazione all'Art. 16bis Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. con l'**adozione della Variante⁵** e la conseguente pubblicazione e avviso di deposito degli elaborati e **convocazione della Prima Conferenza dei Servizi⁶**, sono stati trasmessi contributi da parte di:

- *Comune di Borgo San Dalmazzo* – Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica – "Verbale Conferenza dei Servizi";
- *Regione Piemonte* – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate;
- *ARPA Piemonte* – Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale;
- *Provincia di Cuneo* – Settore Presidio del Territorio, Ufficio Pianificazione.

Di seguito si riportano la sintesi delle osservazioni e delle relative modifiche ed integrazioni apportate al presente documento.

¹ Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 - "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"

Art. 58 – Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

² Comune di Borgo San Dalmazzo – Piano Regolatore Generale Comunale
Norme di Attuazione e Tabelle di Zona

Art. 26 – G – Aree per impianti speciali urbani e territoriali

³ Comune di Borgo San Dalmazzo – Piano Regolatore Generale Comunale
Norme di Attuazione e Tabelle di Zona

Art. 25 – SP – Aree destinate a servizi pubblici

⁴ Comune di Borgo San Dalmazzo – Piano Regolatore Generale Comunale
Norme di Attuazione e Tabelle di Zona

Art. 27 – Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative

⁵ Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 31 luglio 2018

⁶ Lettera del 9 agosto 2018 e incontro il 6 settembre 2018

NUMERO	ENTE	CODICE	SINTESI DELLE OSSERVAZIONI	CONTRODEDUZIONE
1	Comune di Borgo San Dalmazzo Ufficio Tecnico Comunale Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica Verbale Conferenza dei Servizi 6 settembre 2018	-	<p>Comunicazione da parte dell'ASL, con lettera del 3 settembre 2018, che la Variante in oggetto possa prescindere dalla procedura di VAS.</p> <p>Segnalazione preliminare da parte della Regione Piemonte che la procedura non risulta pienamente in linea con i disposti della D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016 allegato 1, lettera i), in termini di procedura di VAS.</p> <p>1) Richiesta chiarimenti riguardanti:</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Mancata indicazione degli estremi del "Piano delle Alienazioni";</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Regime previsto per il parcheggio caravan;</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Compatibilità con la normativa regionale sul commercio⁸ della quota di destinazione commerciale prevista dall'intervento;</p> <p style="padding-left: 20px;">d) Tipologia delle valutazioni effettuate in merito alla verifica della sussistenza di requisiti di tutela degli immobili esistenti;</p>	<p>In considerazione degli accennati disposti della D.G.R. 25-2977 del 29 febbraio 2016 allegato 1, lett. i), la Conferenza sospende la seduta in attesa degli esti dell'autorità comunale competente per la VAS ed il successivo recepimento delle eventuali prescrizioni formulate con il provvedimento di verifica.</p> <p>a) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capitolo "Obiettivi e oggetto della variante" della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo "Obiettivi e oggetto della variante" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; <p>gli estremi della Delibera di approvazione⁷ del "Piano delle Alienazioni" da parte del Consiglio Comunale;</p> <p>b) Si esplicita, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; <p>l'assoggettamento a stipula di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione all'uso pubblico dell'area attrezzata per la sosta temporanea di autocaravan in concomitanza di eventi caratterizzati da consistenti flussi di visitatori;</p> <p>c) La quota commerciale prevista dall'intervento, come riportato all'interno del Paragrafo "Proposta di Variante" della Relazione – Scheda di variante al PRGC e del Capitolo "Verifica di assoggettabilità a VAS" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC, risulterà strettamente correlata alle attività artigianali compatibili (ciclo – officina e attività orientate alla produzione artistica).</p> <p>Si esplicita, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; <p>che la superficie di vendita massima complessiva delle attività commerciali sarà pari a 250 mq;</p> <p>d) All'interno del Paragrafo "Vincoli ambientali, storici, archeologici e paesaggistici" dello Studio di Fattibilità del Luglio 2017, propedeutico alla redazione della Scheda di Variante Parziale al PRGC, si esplicita che:</p> <p style="padding-left: 20px;">“ [...]</p> <p>L'immobile non risulta vincolato ai sensi degli artt. 10 e 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., con prot. N. 9202/14 del 24/10/2014 (allegato i) del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte. La verifica di interesse culturale operata sui beni del patrimonio immobiliare pubblico sulla base della documentazione presentata ed esaminata</p>

⁷ Deliberazione di Consiglio Comunale n. 148 del 17 luglio 2018

⁸ DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e smi

--	--	--

e) Valutazione di ipotesi di destinazione di maggiore redditività al fine di giungere a una più agevole realizzazione dell'intervento;

congiuntamente con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio per le province di Torino, Asti, Cuneo, Biella e Vercelli ha riportato esito negativo, accertando che la Caserma "M. Fiore", i Magazzini Genio, la Palazzina Ufficiali e sottoufficiali e il Tetto Gallotto⁹ non presentano caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale.

[...]“

e) All'interno del Paragrafo "Attività e funzioni e loro caratteristiche tecniche e funzionali" dello Studio di Fattibilità del Luglio 2017, propedeutico alla redazione della Scheda di Variante Parziale al PRGC, si descrivono i seguenti scenari di riferimento:

“ [...]

Scenario di riferimento n° 1

Servizi pubblici di livello urbano e locale

- *servizi alle persone*
- amministrativi (deposito comunale per ricovero mezzi) **1.250 mq**
- sociali (spazio per associazioni) **1.100 mq**
- formazione, avviamento al lavoro e cultura (spazio polifunzionale) **1.050 mq**
- *direzionale privato*
- uffici e studi professionali (spazio co-working) **450 mq**
- incubatori d'impresa (spazio FabLab) **450 mq**
- *attrezzature culturali e commerciali*
- artigianato di servizio e studi d'artista (spazio retail e showroom) **1.600 mq**
- *attrezzature collettive*
- aree verdi attrezzate (spazio aperto) **41.800 mq**
- aree per la sosta veicolare (parcheggi pertinenziali) **5.700 mq**

Turistico - Ricettive

- *strutture ricettive extra – alberghiere*
- ostello (The Student Hotel) **3.700 mq**

Scenario di riferimento n° 2

Servizi pubblici di livello urbano e locale

- *servizi alle persone*
- amministrativi (deposito comunale per ricovero mezzi) **1.250 mq**
- sociali (spazio per associazioni) **550 mq**
- formazione, avviamento al lavoro e cultura (spazio polifunzionale) **550 mq**
- *direzionale privato*
- uffici e studi professionali (spazio co-working) **450 mq**
- incubatori d'impresa (spazio FabLab) **450 mq**
- *attrezzature culturali e commerciali*
- artigianato di servizio (spazio retail) **800 mq**

⁹ Borgo San Dalmazzo (CN) – Via Cuneo snc

Catasto terreni: foglio 8, particelle 240 – 59 – 1095 – 237 – 1201 – 1202 – 1203 - 1204

Catasto fabbricati: foglio 8, particella 1202, subaltermi da 4 a 18; particella 1065, subalterno 1; particella 120, subaltermi da 1 a 12

--	--	--

f) Considerazione all'interno dei carichi urbanistici e delle conseguenti quote di standard dell'incremento forfettario della SUL al 10%;

- <i>attrezzature collettive</i>	
aree verdi attrezzate (spazio aperto)	28.900 mq
aree per la sosta veicolare (parcheggi pertinenziali)	4.650 mq
Turistico - Ricettive	
- <i>strutture ricettive extra – alberghiere</i>	
ostello (The Student Hotel)	3.700 mq
Aree per insediamenti produttivi e terziari esistenti confermati e di completamento	
- <i>lotto in cessione</i>	
ampliamento (Cometto S.p.A.)	15.000 mq

[...]“

Successivamente, all'interno del capitolo introduttivo dell'Elaborato Finale dello Studio di Fattibilità del Febbraio 2018, propedeutico alla redazione della Scheda di Variante Parziale al PRGC, si esplicita che:

“ [...]

Nel luglio 2017 Scenari Immobiliari ha sottoposto al Comune di Borgo San Dalmazzo e dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale del Piemonte e Valle d'Aosta una prima versione dello “Studio di fattibilità” per la valorizzazione dell'ex Caserma Mario Fiore. La proposta contenuta nello Studio sostenuta da accurate indagini condotte sul bene e sul contesto territoriale e socio - economico di riferimento e indicazione di potenziali stakeholders, best practice e idonei strumenti di valorizzazione, è arrivata a delineare due differenti scenari progettuali, supportati da specifiche analisi tecnico – urbanistiche ed economico – finanziarie.

Sulla base di tali risultanze, si è svolto in data 20 settembre 2017 un incontro presso la sede del Comune di Borgo San Dalmazzo ed in presenza dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale del Piemonte e Valle d'Aosta finalizzato ad illustrare i risultati dell'analisi svolta e gli scenari preliminari di valorizzazione.

A seguito di tale incontro, in data 2 novembre 2017, sono state condivise con l'Amministrazione di Borgo San Dalmazzo e Agenzia del Demanio – Direzione Regionale del Piemonte e Valle d'Aosta, alcune modifiche alla proposta contenuta nello Studio e alcune indicazioni più dettagliate frutto di confronti interni alla Pubblica Amministrazione e all'Agenzia.

Il confronto ha portato alle modifiche degli scenari di riferimento inizialmente proposti, attraverso lo stralcio di alcune funzioni (nella fattispecie spazi associativi, attività retail e showroom), il ridimensionamento delle superfici destinate a deposito comunale per ricovero mezzi, l'insediamento di strutture di rilevanza sovracomunale (polo fieristico polifunzionale) nonché il mantenimento dell'unitarietà dell'ambito escludendo l'ipotesi di cessione di parte dell'area.

[...]“

f) **Si esplicita**, all'interno di:

- Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC;

			<p>g) Presenza di una Variante parziale adottata (DC n. 6 del 23 marzo 2018);</p> <p>h) Equivalenza tra ST e superficie a standard;</p> <p>i) Parametro di riferimento delle superfici nella tabella di NdA;</p> <p>j) “Attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione” da considerare standard.</p>	<p>- Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC;</p> <p>- Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”;</p> <p>che l’incremento forfettario del 10% della superficie utile lorda in progetto sarà riferito a ogni singolo uso e struttura ammessa e comporterà il reperimento delle conseguenti quote di standard all’interno del perimetro dell’AS4 – Ex Caserma Mario Fiore;</p> <p>g) Si integra, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Pianificazione territoriale comunale” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Pianificazione territoriale comunale” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; <p>che il progetto preliminare della variante parziale n. 20/2018 adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23 marzo 2018 è stato approvato, nella sua forma definitiva, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 31 luglio 2018;</p> <p>h) Si esplicita, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>il parametro di riferimento delle superfici;</p> <p>i) Si esplicita, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>il parametro di riferimento delle superfici;</p> <p>j) Si esplicita, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; <p>l’assoggettamento a stipula di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione all’uso pubblico degli spazi per “Attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione” in concomitanza di specifici eventi.</p>
2	Regione Piemonte Direzione Ambiente, Governato e Tutela del Territorio	Classificazione 13.200.60 VASCOM 053/COM/2018/A1600 (ns. rif. prot. n. 21981/2018 del 16.08.2018)	<p><i>Non sussistono criticità tali da rendere necessaria l’attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS.</i></p> <p>Operazioni di bonifica e fasi di cantiere</p>	<p>1) Si inserisce, all’interno del Paragrafo “Inquadramento territoriale e descrizione dell’ambito oggetto di Variante” del Rapporto preliminare –</p>

	<p><i>Valutazioni Ambientali e Procedure Integrate</i></p>	<p>1) Verifica di eventuali situazioni di potenziale inquinamento del suolo e sottosuolo nel corso delle attività di demolizione e ricostruzione degli edifici ed eventuale attivazione delle procedure di bonifica¹⁰;</p> <p>2) Considerazione delle ricadute ambientali sul contesto urbano relative alle operazioni di scavo, movimentazione e riutilizzo delle terre di scavo, nonché di trasporto e messa in opera delle attrezzature e dei materiali da costruzione;</p> <p>Rumore</p> <p>1) Verifica della compatibilità acustica¹¹ della variazione di destinazioni d'uso urbanistiche;</p> <p>2) Valutazione della localizzazione delle molteplici funzioni previste nell'area in relazione alle distanze rispetto alle fonti di emissione sonora esistenti connesse agli ambiti produttivi adiacenti;</p> <p>3) Verifica della possibilità di assimilare alcune delle nuove destinazioni d'uso alle tipologie insediative richiamate dalla normativa¹² (spazi per la formazione alle scuole, area a verde ai parchi pubblici, residenze turistico – ricettive e ostello per la gioventù agli insediamenti residenziali);</p>	<p>Scheda di variante al PRGC, un box contenente le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle "Operazioni di bonifica e fasi di cantiere";</p> <p>2) Si inserisce, all'interno del Paragrafo "Inquadramento territoriale e descrizione dell'ambito oggetto di Variante" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC, un box contenente le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle "Operazioni di bonifica e fasi di cantiere";</p> <p>1) Si esplicita, all'interno del box presente al:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo "Classificazione acustica" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo "Classificazione acustica" della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>la compatibilità acustica della variazione di destinazioni d'uso urbanistiche previste dalla Variante e si procede alla cancellazione del riferimento a:</p> <p>“ [...]</p> <p>aggiornamento della Classificazione Acustica dell'ambito urbano di riferimento in relazione alla reale localizzazione delle nuove funzioni insediate</p> <p>[...] “.</p> <p>2) Si inseriscono, all'interno del box presente al:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo "Classificazione acustica" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo "Classificazione acustica" della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>le indicazioni riportate nell'osservazione relativa al "Rumore";</p> <p>3) Le "Attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale" previste dalla Variante non risultano assimilabile alle "Scuole e asili nido" in quanto finalizzate all'apprendimento di tecniche lavorative in funzione dell'inserimento o della riqualificazione del lavoratore nel mondo produttivo e non caratterizzate da vocazione culturale ed educativa.</p> <p>Il "Verde pubblico attrezzato" previsto dalla Variante non risulta assimilabile ai "Parchi pubblici ed extraurbani, qualora la quiete rappresenti elemento di base per la loro fruizione" in quanto lo spazio aperto recuperato all'interno dell'area permetterà di realizzare un parco urbano tematizzato e attrezzato in grado di proporsi come nuovo luogo di aggregazione e per il tempo libero non solo per i fruitori delle nuove funzioni insediate ma anche per i residenti del Comune di Borgo San Dalmazzo e dei centri limitrofi.</p>
--	--	--	--

¹⁰ Parte IV del d.lgs. 152/2006

¹¹ Art. 14, comma 1, punto 2, lettera c bis della l.r. 56/1977 e s.m.i.

¹² Art. 8, comma 3, della l. 447/1995 e art. 11, della l.r. 52/2000

		<p>Misure di mitigazione</p> <p>1) Individuazione di una ristretta gamma di soluzioni tipologiche – compositive univoche che costituiranno il filo conduttore per conferire agli interventi caratteri di organicità e uniformità;</p> <p>2) Considerare ipotesi di recupero parziale delle strutture al fine di insediare alcune delle funzioni previste;</p> <p>3) Previsione di fasi di progettazione e realizzazione del verde da sviluppare contestualmente a quelle di edificazione e di articolazione del lotto, della viabilità</p>	<p>Le “Attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù” non risultano assimilabili agli “Insediamenti residenziali” in quanto caratterizzati da un uso temporaneo.</p> <p>1) Si inserisce, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>la necessità di individuare soluzioni tipologico – compositive univoche in grado di conferire organicità e uniformità ai futuri interventi tra quelle contenute nelle “Buone pratiche per la pianificazione locale” e “Buone pratiche per la progettazione edilizia” degli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti”;</p> <p>2) All’interno del Capitolo “Idee forza e indirizzi progettuali” dello Studio di Fattibilità del Luglio 2017, propedeutico alla redazione della Scheda di Variante Parziale al PRGC, si specifica che:</p> <p>“ [...]</p> <p>Il presente studio di fattibilità, attraverso un percorso preliminare di analisi, individua una serie di bisogni afferenti l’ambito territoriale di riferimento comunale e sovralocale prevedendo, all’interno del compendio immobiliare, la realizzazione di una serie di spazi e l’insediamento di funzioni strategici capaci di riqualificare e rigenerare il tessuto socio – economico attraverso la ristrutturazione e demolizione di parte degli immobili esistenti, la realizzazione di nuove strutture e soprattutto l’abbattimento del muro perimetrale la riqualificazione dello spazio aperto.</p> <p>[...]“.</p> <p>Successivamente, all’interno del Capitolo “Nuovi scenari di valorizzazione ex Caserma Mario Fiore – Borgo San Dalmazzo (CN)” dell’Elaborato Finale dello Studio di Fattibilità del Febbraio 2018, propedeutico alla redazione della Scheda di Variante Parziale al PRGC, si esplicita che:</p> <p>“ [...]</p> <p>Tale Nuovo Scenario propone il riordino spaziale dell’edificato, attualmente presente sull’area della ex Caserma, ottenuto mediante la demolizione di tutti i corpi di fabbrica</p> <p>[...]“.</p> <p>3) Si inseriscono, all’interno di:</p>
--	--	---	---

			<p>veicolare e ciclo – pedonale e delle aree di sosta e di parcheggio da mantenersi prevalentemente permeabili;</p> <p>4) Realizzazione di analisi agronomiche al fine di individuare le specie arboreo – arbustive da mantenere e da rimuovere e le eventuali piantumazioni da effettuare per rafforzare la vegetazione esistente;</p> <p>5) Ricorso a specie autoctone e con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano;</p> <p>6) Promozione dell'utilizzo di lampade a basso consumo energetico per limitare i futuri costi di gestione e l'inquinamento luminoso;</p> <p>7) Inserimento delle misure di mitigazione nell'apparato normativo della variante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle “Misure di mitigazione”;</p> <p>4) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle “Misure di mitigazione”;</p> <p>5) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle “Misure di mitigazione”;</p> <p>6) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle “Misure di mitigazione”;</p> <p>7) Si inseriscono, all'interno dell'Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”, le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle “Misure di mitigazione”.</p>
3	ARPA Piemonte Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale	Prot. N. 85599 182/2018A/ARPA – B2.04 – ARPA – VAS Variante Parziale 22	<p><i>Le previsioni di variante non hanno particolari effetti ambientali tali da assoggettare la stessa a Valutazione Ambientale Strategica.</i></p>	<p>1) Si esplicita, all'interno di:</p>

			<p>1) Previsione di opere di compensazione ecologicamente significative, anche in modalità perequativa con altri interventi, per un importo compreso tra 30.591 €/ha consumato e 44.400 €/ha consumato;</p> <p>2) Individuazione, dimensionamento e definizione¹³ da parte del piano locale di:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva e di criteri;</p> <p style="margin-left: 20px;">b) modalità realizzative delle aree di sosta, segnaletica, barriere e limitatori di traffico;</p> <p style="margin-left: 20px;">c) misure per la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità nella costruzione dei manufatti, degli edifici, delle attrezzature e per la manutenzione del verde.</p> <p>3) Richiesta chiarimenti riguardo gli interventi di messa in sicurezza delle cisterne e di bonifica dei terreni a esse confinanti;</p> <p>4) Recepimento nelle successive elaborazioni del piano, nelle fasi progettuali di dettaglio e integrazione nelle Nda delle seguenti prescrizioni di carattere mitigativo:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) Risparmio ed approvvigionamento idrico¹⁴;</p> <p style="margin-left: 20px;">b) Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo;</p> <p style="margin-left: 20px;">c) Tutela e sviluppo del verde¹⁵;</p> <p style="margin-left: 20px;">d) Contenimento delle forme di inquinamento luminoso;</p> <p style="margin-left: 20px;">e) Risparmio ed approvvigionamento energetico¹⁶;</p> <p style="margin-left: 20px;">f) Risparmio idrico¹⁷;</p> <p style="margin-left: 20px;">g) Rifiuti¹⁸;</p> <p style="margin-left: 20px;">h) Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici¹⁹.</p> <p>5) Verifica della piena ottemperanza alle direttive e indirizzi dell'art. 30 delle NtA del PPR;</p>	<p>- box "Previsioni di variante" presente al Capitolo 6. "Verifica di assoggettabilità a VAS" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC;</p> <p>- Paragrafo 4.4. "Proposta di Variante" della Relazione – Scheda di variante al PRGC;</p> <p>- Art. 24 "AS – Aree ed ambiti per progetti speciali", comma 5 "AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore";</p> <p>la necessità di prevedere delle opere di compensazione ecologicamente significative, anche in modalità perequativa con altri interventi, per un ammontare complessivo compreso tra 30.600 €/ha consumato e 44.400 €/ettaro consumato;</p> <p>2) Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), a fronte di una futura revisione:</p> <p style="margin-left: 20px;">a) individuerà e dimensionerà adeguati bacini visivi a tutela della fruibilità visiva;</p> <p style="margin-left: 20px;">b) individuerà e dimensionerà criteri e modalità realizzativi delle aree di sosta, segnaletica, barriere e limitatori di traffico;</p> <p style="margin-left: 20px;">c) definirà le misure per la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità nella costruzione di manufatti, edifici, attrezzature nonché nella manutenzione del verde.</p> <p>3) Si inserisce, all'interno del Paragrafo "Inquadramento territoriale e descrizione dell'ambito oggetto di Variante" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC, un box contenente le indicazioni riportate nell'osservazione relativa alle "Operazioni di bonifica e fasi di cantiere";</p> <p>4) Si inseriscono, all'interno di:</p> <p style="margin-left: 20px;">- box "Previsioni di variante" presente al Capitolo "Verifica di assoggettabilità a VAS" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC;</p> <p style="margin-left: 20px;">- Paragrafo "Proposta di Variante" della Relazione – Scheda di variante al PRGC;</p> <p style="margin-left: 20px;">- Art. 24 "AS – Aree ed ambiti per progetti speciali", comma 5 "AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore";</p> <p>le prescrizioni di carattere normativo richieste;</p> <p>5) Si ritiene verificata la piena ottemperanza alle direttive dell'art. 30 delle NtA del PPR in quanto, come esplicitato all'interno del box presente al Paragrafo "Compatibilità con gli strumenti di pianificazione regionale" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC:</p> <p>" [...]</p>
--	--	--	---	--

¹³ Art. 30 delle NtA del PPR "Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico"

¹⁴ Art. 146, comma 2 del D.Lgs. 152/2006

¹⁵ D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012

¹⁶ D.Lgs. 192/05, l.r. 13/07

¹⁷ Art. 146 del D.Lgs. 152/2006, Art. 42, comma 6 del PTA

¹⁸ D.G.R. 32-13426 del 1° marzo 2010

¹⁹ D.G.R. 30-13616 del 22 marzo 2010

				<p>Il potenziamento della consapevolezza relativa al patrimonio paesaggistico, ambientale, idrico e la sua tutela, salvaguardia e valorizzazione vengono attuati dalla Variante attraverso l'abbattimento della barriera fisica e percettiva costituita dal muro perimetrale della ex Caserma e la trasformazione, rinaturalizzazione e ri - permeabilizzazione dello spazio aperto a partire dalle tracce dell'organizzazione territoriale costituite dall'orientamento dei lotti confinanti e dal recupero del sedime storico del reticolo idrico minore.</p> <p>[...]“;</p> <p>Si inserisce, all'interno del Paragrafo “Verifica della compatibilità delle previsioni di Variante con il P.P.R.“ della Relazione – Scheda di variante al PRGC:</p> <p>“ [...]</p> <p>Il potenziamento della consapevolezza relativa al patrimonio paesaggistico, ambientale, idrico e la sua tutela, salvaguardia e valorizzazione vengono attuati dalla Variante attraverso l'abbattimento della barriera fisica e percettiva costituita dal muro perimetrale della ex Caserma e la trasformazione, rinaturalizzazione e ri - permeabilizzazione dello spazio aperto a partire dalle tracce dell'organizzazione territoriale costituite dall'orientamento dei lotti confinanti e dal recupero del sedime storico del reticolo idrico minore.</p> <p>Norme di Attuazione Articolo 24 – Aree ed ambiti per progetti speciali</p> <p>Tavole di PRGC Tavola n. 6 – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000; Tavola n. 7/a – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.</p> <p>[...]“;</p> <p>6) Non si prevede l'insediamento di attività produttive;</p> <p>7) Le conclusioni del procedimento di verifica preventiva, Verbale dell'organo Tecnico, Delibera del Consiglio Comunale e motivazioni dell'eventuale mancato esperimento della fase di valutazione e le prescrizioni ritenute necessarie verranno comunicate ai sensi delle disposizioni normative vigenti.</p>
4	Provincia di Cuneo Settore Presidio del Territorio Ufficio Pianificazione	Classifica 0804/3-2018	<p>6) Indicazione della possibilità di inserimento di attività produttive²⁰;</p> <p>7) Comunicazione delle conclusioni del procedimento di verifica preventiva, Verbale dell'organo Tecnico, Delibera del Consiglio Comunale e motivazioni dell'eventuale mancato esperimento della fase di valutazione e le prescrizioni ritenute necessarie²¹.</p> <p>Ufficio Protezione Civile 1) Compatibilità con il Piano Provinciale e Comunale di Protezione Civile²²;</p>	<p>1) Si provvede a inserire, dopo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Parco Fluviale Gesso e Stura” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Parco Fluviale Gesso e Stura” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>un paragrafo contenente l'analisi di compatibilità tra il Piano Provinciale di Protezione Civile e la Variante e, dopo:</p>

²⁰ Art. 21 del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, D.Lgs. 112/1998, art. 3 della l.r. 34/2004, “Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)” pubblica sul 1° Supplemento al B.U.R. n. 31 del 6 agosto 2009

²¹ Art. 12, comma 5, del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008

²² L. n. 225/1992, D.Lgs. n. 112/1998, l.r. n. 44/2000, l.r. n. 7/2003, Capo 3. Artt. 4 e 5 del regolamento attuativo della l.r. n. 7/2003 “Regolamento regionale di programmazione e pianificazione delle attività di protezione civile” n. 7/R del 18 ottobre 2004

		<p>2) Coerenza con il quadro del dissesto e la classificazione di sintesi del territorio comunale²³;</p> <p>Ufficio Controllo Emissioni ed Energia</p> <p>3) Considerare vicinanza ad aree a destinazione produttiva – artigianale – commerciale al fine di garantire un clima acustico confacente alla destinazione d’uso dei futuri fabbricati;</p> <p>4) Modalità di aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica da parte del Comune;</p> <p>5) Obbligo di redazione della documentazione di clima acustico²⁴;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Aspetti geologici” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Aspetti geologici” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>un paragrafo contenente l’analisi di compatibilità tra il Piano Comunale di Protezione Civile e la Variante;</p> <p>2) Si esplicita, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Aspetti geologici” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Aspetti geologici” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>la compatibilità della Variante con il Quadro del Dissesto;</p> <p>3) Si esplicita, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>la necessità di considerare la vicinanza ad aree a destinazione produttiva – artigianale – commerciale al fine di garantire un clima acustico confacente alla destinazione d’uso dei futuri fabbricati;</p> <p>4) Esplicitazione, all’interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Classificazione acustica” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Classificazione acustica” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>delle modalità di aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica da parte del Comune di Borgo San Dalmazzo;</p> <p>5) Si ritiene di non dover redigere la documentazione di clima acustico in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Le “Attività indirizzate all’istruzione e alla formazione professionale” previste dalla Variante non risultano assimilabile alle “Scuole e asili nido” in quanto finalizzate all’apprendimento di tecniche lavorative in funzione dell’inserimento o della riqualificazione del lavoratore nel mondo produttivo e non caratterizzate da vocazione culturale ed educativa; b) Il “Verde pubblico attrezzato” previsto dalla Variante non risulta assimilabile ai “Parchi pubblici ed extraurbani, qualora la quiete rappresenti elemento di base per la loro fruizione” in quanto lo spazio aperto recuperato all’interno dell’area permetterà di realizzare un parco urbano tematizzato e attrezzato in grado di proporsi come nuovo luogo di aggregazione e per il tempo libero non solo per i fruitori
--	--	--	---

²³ Circolare Regionale 7/LAP, Nota Tecnica Esplicativa (dicembre 1999)

²⁴ D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762

		<p>6) Valutazioni sulla sostenibilità idraulica delle reti esistenti e degli sfioratori e sulla possibilità di realizzare reti esistenti per le acque nere e le acque meteoriche;</p> <p>7) Previsione di specifiche disposizioni all'interno delle NTA per la realizzazione degli edifici, sulla base delle norme volte alla riduzione dei consumi energetici, al miglioramento dell'efficienza energetica e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili²⁵.</p> <p>Ufficio Acque <i>Ritiene non necessaria la successiva procedura di Valutazione Ambientale Strategica</i></p> <p>8) Compatibilità con:</p> <p>a) Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 – 2021”;</p> <p>b) Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;</p>	<p>delle nuove funzioni insediate ma anche per i residenti del Comune di Borgo San Dalmazzo e dei centri limitrofi.</p> <p>c) Le “Attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù” non risultano assimilabili agli “Insediamenti residenziali” in quanto caratterizzati da un uso temporaneo.</p> <p>6) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le prescrizioni di carattere normativo relative alla raccolta e al trattamento delle acque reflue;</p> <p>7) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le prescrizioni di carattere normativo richieste.</p> <p>a) Si provvede a inserire, dopo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI)” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI)” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>un paragrafo contenente l’analisi di compatibilità tra il “Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 – 2021” e la Variante;</p> <p>b) Si provvede a inserire, dopo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo “Compatibilità con gli strumenti di pianificazione regionale” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Verifica della compatibilità delle previsioni di variante con il P.P.R.” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>l’analisi di compatibilità tra il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte e la Variante;</p> <p>c) Come riportato all'interno di:</p>
--	--	--	--

²⁵ D.G.R. n. 46-11968 del 4 agosto 2009 “Aggiornamento del Piano regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell’aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell’edilizia ai sensi dell’art. 21, comma 1, lettere a), b) e q) della l.r. 28 maggio 2007, n. 13 – Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia”

			<p>c) Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)²⁶;</p> <p>9) Inserimento nel documento conclusivo:</p> <p>a) Non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;</p> <p>b) Impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde²⁷;</p> <p>c) Non interferenza con diritti delle concessioni legittimamente costituite;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)" della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>“ [...]</p> <p>La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del P.A.I. in quanto, pur non interessando direttamente le aste fluviali di Stura e Gesso, concorre a conseguire finalità di recupero funzionale dei sistemi naturali maggiormente prossimi all'ambito urbano di riferimento attraverso la riqualificazione, il ripristino e la conseguente tutela ambientale degli spazi aperti interni al compendio della ex caserma, nonchè la valorizzazione della roggia esistente a scopi irrigui e ricreativi.</p> <p>[...]“;</p> <p>a) Si inserisce, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo "Aspetti geologici" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo "Aspetti geologici" della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>il riferimento esplicito alla non interferenza con le fasce di rispetto di pozzi e sorgenti idropotabili;</p> <p>b) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box "Previsioni di variante" presente al Capitolo "Verifica di assoggettabilità a VAS" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo "Proposta di Variante" della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 "AS – Aree ed ambiti per progetti speciali", comma 5 "AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore"; <p>le indicazioni di carattere normativo richieste.</p> <p>c) Si segnala che, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Paragrafo "Obiettivi e oggetto della variante" del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Capitolo "Obiettivi e oggetto della variante" della Relazione – Scheda di variante al PRGC; <p>è esplicitato che:</p> <p>“ [...]</p> <p>La modifica incrementa la dotazione effettiva di aree per servizi e non interessa aree cedute al Comune di Borgo San Dalmazzo in forza di convenzioni di piani esecutivi.</p>
--	--	--	---	---

²⁶ Deliberazione n° 8 del 21 dicembre 2010 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione

²⁷ Art. 2, comma 6, l.r. 30 aprile 1996 n° 22

		<p>d) Specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree attrezzate²⁸ non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;</p> <p>e) Segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica e che non può essere utilizzata acqua concessa per un uso differente senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.</p> <p><i>Viene espresso parere di non assoggettamento alla procedura di VAS ex artt. 11 e ss. Del D.Lgs. 152/2006</i></p>	<p>La variante in oggetto, per caratteristiche e contenuti, rientra nel campo di applicazione stabilito dall'articolo 16 bis della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 1977.</p> <p>[...] “;</p> <p>d) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le indicazioni di carattere normativo richieste.</p> <p>e) Si inseriscono, all'interno di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - box “Previsioni di variante” presente al Capitolo “Verifica di assoggettabilità a VAS” del Rapporto preliminare – Scheda di variante al PRGC; - Paragrafo “Proposta di Variante” della Relazione – Scheda di variante al PRGC; - Art. 24 “AS – Aree ed ambiti per progetti speciali”, comma 5 “AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore”; <p>le indicazioni di carattere normativo richieste.</p>
--	--	---	--

²⁸ Art. 2 del D.P.G.R. 10/R

L'Autorità Competente in materia ambientale²⁹, nominata dal Comune di Borgo San Dalmazzo³⁰, ha disposto attraverso **Provvedimento Finale dell'Organo Tecnico** che la variante n. 22 al P.R.G.C. vigente – redatta ai sensi dell'art. 16BIS della L.R. 56/77 e s.m.i. “piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ex caserma Mario Fiore” – relativa al compendio della ex caserma nei pressi di via Cuneo e via Mangiacane, per le motivazioni e con le prescrizioni contenuti nei citati contributi degli Enti preposti ed elencati in premessa, **non debba essere sottoposto alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.)** ai sensi dell'articolo 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e della D.G.R. 25 – 2977 del 29 febbraio 2016.

²⁹ Dott. Ezio Lingerò

³⁰ Delibera di Giunta Comunale nr. 158 del 1 agosto 2018

2. Normativa di riferimento per la Variante al PRGC

La Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, all'articolo 16 bis "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", prevede che:

1. *Nei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante, la quale non può in alcun caso:
 - a. ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;
 - b. interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.*
- 1 bis. *In attuazione delle finalità pubbliche della normativa vigente, le varianti di valorizzazione immobiliare del patrimonio pubblico non incidono sui limiti dimensionali relativi alla classificazione delle varianti urbanistiche; è fatto salvo il reperimento della dotazione di aree per servizi.*
2. *L'ente competente alla gestione urbanistica trasmette la deliberazione di adozione della variante di cui al comma 1 e la relativa completa documentazione alla Regione, alla provincia interessata e alla città metropolitana, nonché, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; provvede, quindi, a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica.*
3. *La variante urbanistica è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante.*
4. *Il procedimento di cui al comma 3 si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla prima seduta della conferenza di cui al comma 2, decorso il quale il consiglio dell'ente competente alla gestione urbanistica delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica.*
5. *Le modificazioni al PRG di cui al presente articolo sono soggette alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, se non escluse ai sensi del comma 6 o di diversa normativa. Nel caso in cui il PRG oggetto di variante sia già stato sottoposto a VAS, la verifica di assoggettabilità e la eventuale VAS sono limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di precedente valutazione.*
6. *Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui al presente articolo finalizzate alla localizzazione di interventi soggetti a procedure di VIA.*
7. *Per le varianti di cui al presente articolo, la VAS, ove prevista, è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale.*

7 bis. Qualora l'ente competente alla gestione urbanistica non provveda agli adempimenti previsti dal presente articolo entro centottanta giorni dalla trasmissione del piano delle alienazioni di cui al comma 1, il Presidente della Giunta regionale gli notifica l'invito a emettere, entro sessanta giorni dal ricevimento, i provvedimenti di competenza. Trascorso inutilmente tale termine, il Presidente della Giunta regionale provvede ad adottare la relativa variante e ad avviare il procedimento secondo quanto previsto ai commi 1 e seguenti del presente articolo. Decorsi i termini di cui al comma 4, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante. Qualora l'ente competente alla gestione urbanistica non provveda ad esprimersi, il Presidente della Giunta regionale provvede direttamente.

7 ter. Gli oneri relativi all'esercizio dei poteri sostitutivi nei confronti dell'autorità competente alla gestione urbanistica ed edilizia, disciplinati dalla presente legge, sono iscritti d'ufficio nel bilancio comunale, secondo le norme della legislazione statale e regionale.

La presente **Scheda**, che definisce i contenuti della Variante, risulta composta da:

- **Relazione illustrativa** volta a specificare le modificazioni che la Variante produce al PRGC vigente, esplicitandone obiettivi, finalità e motivazioni. Vengono inoltre fornite informazioni relativamente all'iter procedurale della Variante e agli esiti della Verifica di assoggettabilità alla VAS. La relazione descrive le previsioni, le destinazioni e i parametri urbanistici delle unità immobiliari facenti parte della "Ex Caserma Mario Fiore" oggetto di Variante, quantificando il dimensionamento degli standard e dei servizi. Individua eventuali vincoli e limitazioni che interessano le unità immobiliari e il contesto territoriale di riferimento analizzandone e dimostrandone la compatibilità della Variante Parziale;
- **Tavole di Piano** che individuano le unità immobiliari nell'assetto urbanistico in variante alla scala 1:5.000 e 1:2.000;
- **Rapporto preliminare** contenente la descrizione del Piano, le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento a criteri specifici;
- **Relazione geologico – tecnica** a supporto dello studio di fattibilità per la valorizzazione della Ex Caserma Mario Fiore e della relativa Variante al P.R.G.C. in cui vengono illustrate le risultanze delle osservazioni di carattere geologico – tecniche e delle indagini sismiche realizzate sul sito in modo da fornire un quadro generale del settore d'intervento anche in funzione della sua futura destinazione urbanistica.

2.1. Verifica di assoggettabilità alla VAS³¹

I contenuti ambientali della Variante vengono trattati all'interno dello specifico documento di verifica di assoggettabilità al processo di VAS redatto secondo le indicazioni fornite dalla normativa vigente in materia ambientale.

³¹ Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - "Norme in materia ambientale"
Deliberazione della Giunta Regionale 9 giugno 2008, 12-8931 – "Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di valutazione ambientale strategica" e "Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica"

3. Strumenti di pianificazione territoriale di riferimento

3.1. Pianificazione territoriale sovraordinata

3.1.1. Pianificazione regionale

3.1.1.1. Piano Territoriale Regionale

Il **Piano Territoriale Regionale (PTR)** definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale e stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del Piano stesso.

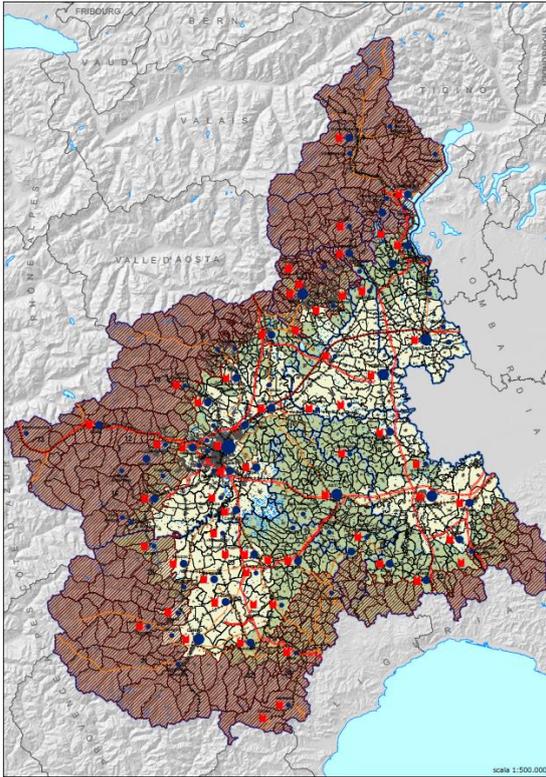
Il nuovo piano si articola in tre differenti componenti:

1. Il **quadro di riferimento** costituisce la componente conoscitivo - strutturale del Piano e ha come oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio - economici, morfologici, paesistico - ambientali ed ecologici), della trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che strutturano il Piemonte;
2. La **parte strategica** costituisce la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale e di diverso settore, sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare prioritariamente e i grandi assi strategici di sviluppo;
3. La **parte statutaria** costituisce la componente regolamentare del piano, volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà.

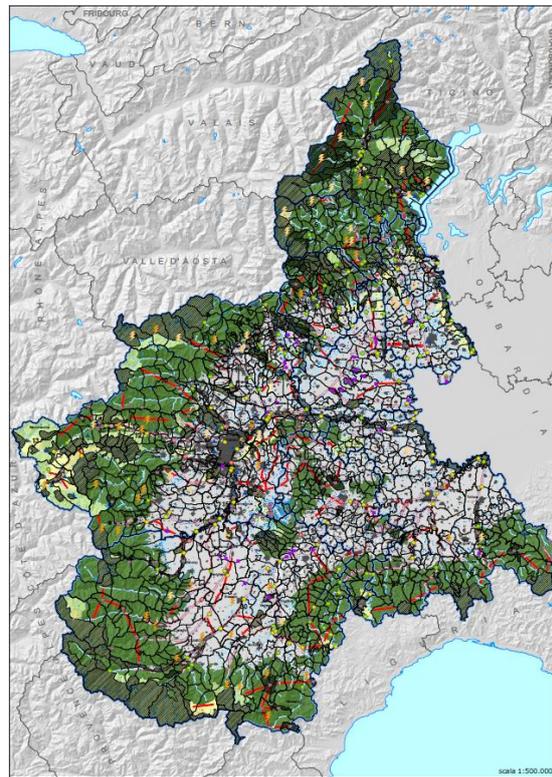
Le principali tematiche, sulle quali far confluire gli obiettivi e le azioni delle differenti istituzioni, si strutturano in un quadro costituito da strategie finalizzate alla riqualificazione territoriale, alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio, alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica, all'integrazione territoriali di infrastrutture di mobilità, logistica e comunicazione, al rafforzamento della ricerca, innovazione e transizione economica – produttiva e alla valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali. Ciascuna delle precedenti strategie risulta articolata in obiettivi generali e specifici identici a quanto previsto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e di seguito sintetizzati sulla base degli ambiti di paesaggio individuati dal Piano stesso:

RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	
Obiettivo generale	Obiettivo specifico
1.2. Salvaguardia e valorizzazione della biodiversità e del patrimonio naturalistico - ambientale.	<p>1.2.3. Sviluppo delle attività antropiche e delle infrastrutture territoriali (insediative, produttive, energetiche, agricole, di allevamento, forestali) compatibile con la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturale, con particolare riferimento alle situazioni critiche o a rischio ed alla salvaguardia del presidio demografico minimo necessario.</p> <p>1.2.4. Miglioramento della qualità territoriale in termini ambientali e paesaggistici.</p>
1.3. Valorizzazione del patrimonio culturale materiale e immateriale dei territori.	1.3.1. Integrazione delle attività agricole con quelle legate all'artigianato ed al turismo naturalistico,

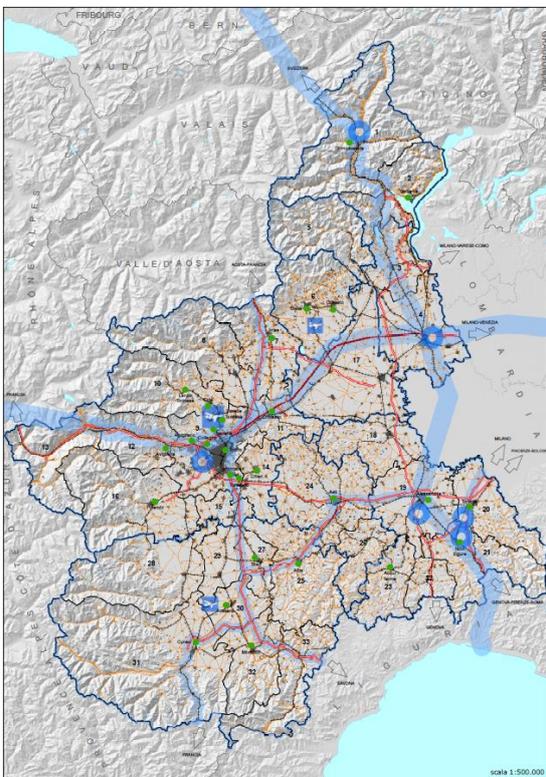
	<p>culturale e didattico, nell'ottica di un utilizzo multifunzionale dello spazio rurale.</p> <p>1.3.3. Riconoscimento, conservazione e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio produttivo e paesaggistico.</p>
1.5. Riqualificazione del contesto urbano e periurbano.	1.5.2. Promozione di politiche finalizzate alla realizzazione di spazi e servizi pubblici urbani ed extraurbani distribuiti e organizzati in modo da massimizzare la fruibilità e lo standard qualitativo.
1.6. Valorizzazione delle specificità dei contesti rurali.	1.6.1. Tutela e valorizzazione del territorio rurale a prevalente valore produttivo e paesaggistico, privilegiando i contesti a più diffuso abbandono.
1.8. Rivitalizzazione della montagna e della collina.	1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito mediante la specializzazione delle funzioni prevalenti nei diversi centri e la loro efficiente connessione.
1.9. Recupero e risanamento delle aree degradate, abbandonate e dismesse.	1.9.1. Promozione di processi di riqualificazione, rigenerazione e riconversione fisica, sociale ed economica delle aree degradate abbandonate e dismesse.
SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA	
Obiettivo generale	Obiettivo specifico
2.1. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: acqua.	2.1.1. Tutela quali – quantitativa delle acque superficiali e sotterranee.
2.3. Tutela e valorizzazione delle risorse primarie: suolo e sottosuolo.	2.3.2. Salvaguardia del suolo agricolo.
2.5. Promozione di un sistema energetico efficiente.	2.5.1. Contenimento del consumo energetico e promozione delle fonti energetiche rinnovabili.
INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA	
Obiettivo generale	Obiettivo generale
3.1. Riorganizzazione della rete territoriale dei trasporti, della mobilità e delle relative infrastrutture	3.1.2. Sviluppo equilibrato di una rete di comunicazioni stradali, autostradali, ferroviarie che assicuri le connessioni interne.
RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO - PRODUTTIVA	
Obiettivo generale	Obiettivo generale
4.3. Promozione dei sistemi produttivi locali industriali e artigianali.	4.3.1. Miglioramento della qualità urbanistica, ambientale e architettonica degli insediamenti produttivi al fine di evitare le incompatibilità paesaggistiche e i rischi di incidente rilevante.



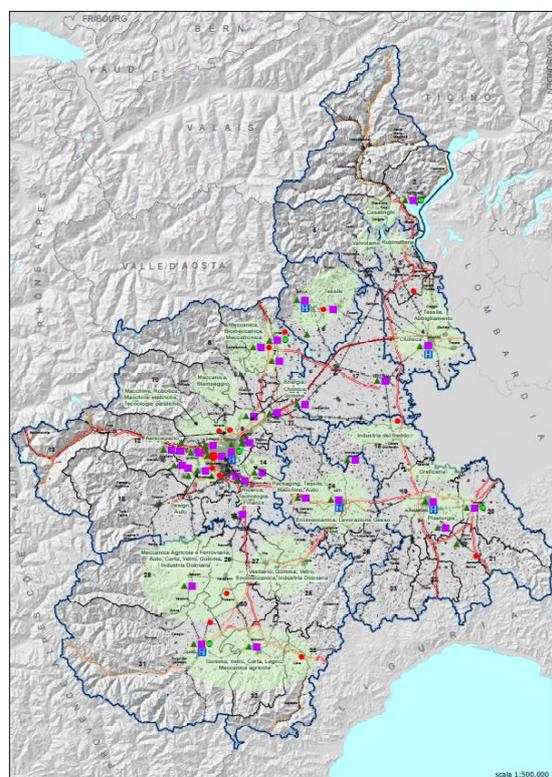
Strategia 1 - Riquilificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio



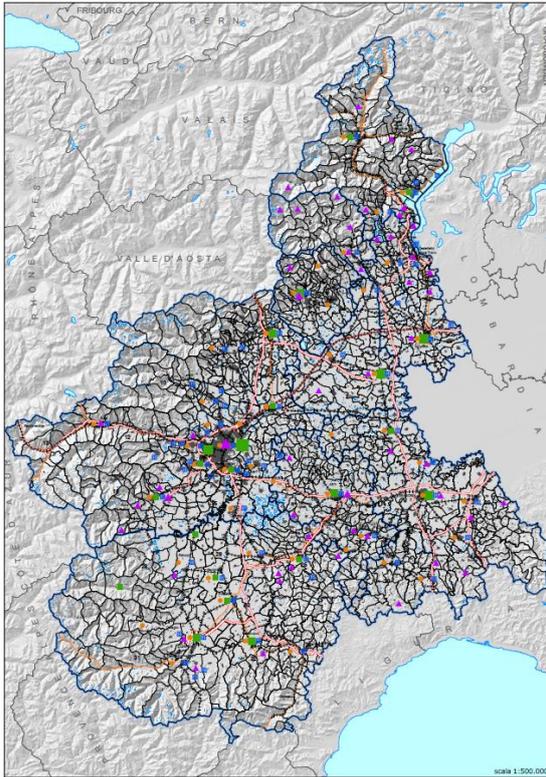
Strategia 2 - Sostenibilità ambientale, efficienza energetica



Strategia 3 - Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica



Strategia 4 - Ricerca, innovazione e transizione produttiva



Strategia 5 - Valorizzazione delle risorse umane e delle

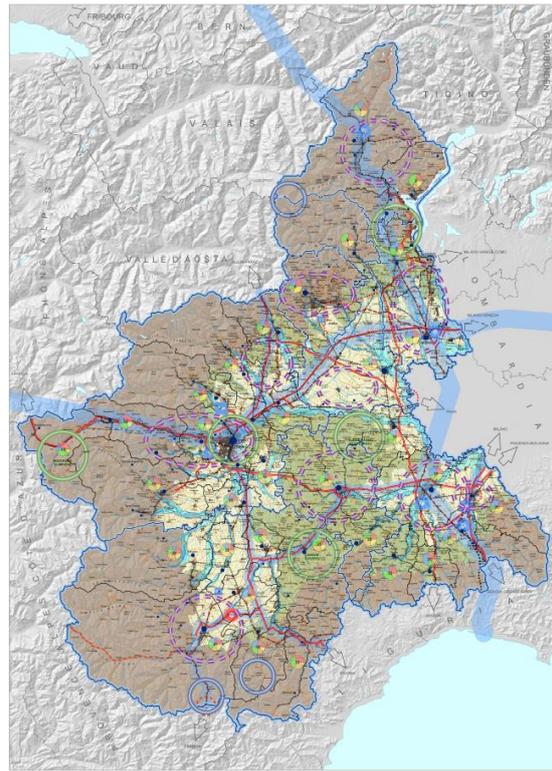


Tavola di Progetto

La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del Piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in **33 Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT)** all'interno dei quali sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche oggetto di pianificazione integrata e per i quali il Piano definisce percorsi strategici, seguendo una logica policentrica capace di sfruttare la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione Piemonte.

Gli AIT mettono in evidenza le relazioni dirette e indirette tra fatti, azioni e progetti che coesistono e interagiscono all'interno dei medesimi ambiti territoriali di riferimento. Tali relazioni riguardano l'ambiente, il paesaggio, i beni culturali, le risorse primarie, le attività produttive, la circolazione, le centralità, il commercio, il turismo, le identità locali, le dotazioni demografiche, il "capitale" cognitivo locale, quello sociale e quello istituzionale.

I fatti e le potenzialità analizzati negli AIT sono contraddistinti da livelli di rilevanza regionale, rimandando a specifici settori della pianificazione regionale, provinciale e comunale le successive analisi di approfondimento.

Gli AIT rappresentano quindi un importante strumento di supporto sia per quanto riguarda la fase conoscitiva, valutativa e strategica del PTR che per le implicazioni sulle scelte di livello locale.

Nel quadro di riferimento complessivo del Piano Territoriale Regionale il comune di Borgo San Dalmazzo è situato all'interno dei *territori montani* ed è individuato come *polarità inferiore*, tra i quattro livelli di gerarchia urbana (metropolitano, superiore, medio e inferiore), attraversata da infrastrutture per la mobilità appartenenti a un *corridoio infra-regionale* per il quale è previsto il potenziamento.

Il comune è inoltre ricompreso all'interno di un ambito produttivo specializzato nei *settori della gomma, del vetro, della carta, del legno e della meccanica agricola* e, insieme ad altri territori limitrofi, è considerato un polo di innovazione produttiva nel *campo agroalimentare*.

La scheda dell'Ambito di Integrazione Territoriale – **AIT n. 31 di Cuneo** individua le seguenti caratteristiche peculiari:

1. Componenti strutturali

È questo uno dei maggiori AIT, sia per estensione che per popolazione (162.000 abitanti). Corrisponde alla vasta area che gravita direttamente sul capoluogo provinciale. Comprende un ampio ventaglio di territorio montano interno e un affaccio sull'avampaese formato da un ampio tratto di alta pianura terrazzata, dalle propaggini collinari dei rilievi alpini e dalle basse valli Maira, Stura di Demonte, Gesso e Vermenagna.

L'Ambito dispone di risorse estrattive e di ingenti risorse idriche utilizzate per irrigazione e produzione di energia elettrica dando luogo spesso a conflitti d'uso. Altri elementi caratterizzanti l'ambito e di grande rilevanza regionale sono le risorse forestali e la dotazione di superficie agraria utilizzata. Si pone ai primi posti nella Regione anche per il patrimonio ambientale naturale ampiamente protetto (Parco naturale delle Alpi Marittime, dell'Alta Val Pesio, ...) e per quello paesaggistico, storico - culturale, architettonico e urbanistico (centri storici di Cuneo, **Borgo S. Dalmazzo**, Dronero e altri, Filatoio di Caraglio, forte di Vinadio, architettura montana tradizionale, ...). Queste dotazioni alimentano consistenti flussi turistici, attratti anche dal comprensorio sciistico di Limone Piemonte e dalla pratica di molti sport montani (escursionismo, alpinismo, mountain bike, ...).

La produzione di reddito deriva inoltre dall'agricoltura (zootecnia, cereali, prodotti tipici) e da un ampio ventaglio di specializzazioni manifatturiere (materiali e forniture per l'abitare, carta, stampa e editoria, elettronica, gomma, mezzi di trasporto, ...). Queste si basano prevalentemente su piccole/medie imprese che però, se si esclude l'agro - alimentare, non fanno sistema a livello locale, pur essendo inserite in filiere transregionali e transnazionali, in cui partecipano a sovente a un livello molto qualificato e innovativo. È buona la dotazione di servizi per le imprese, soprattutto nel settore agricolo; quella ospedaliera e quella delle scuole medio-superiori. La presenza di corsi universitari e di un Parco scientifico e tecnologico (Tecnogrande) sono un primo avvio di dotazioni a sostegno di un'economia della conoscenza, già presente, ma che dipende ancora troppo da apporti esterni.

L'AIT dispone di una dotazione infrastrutturale sotto - dimensionata rispetto alla sua forza economica e commerciale (fiere, manifestazioni, ...), alla sua vocazione turistica e alla sua funzione di interfaccia con la regione francese della Costa Azzurra e Provenza attraverso il colle della Maddalena e la galleria ferroviaria e stradale del Tenda, che dà anche accesso al Ponente ligure.

2. Sistema insediativo

Il sistema insediativo dell'ambito è essenzialmente incentrato nel sistema urbano Cuneo - **Borgo San Dalmazzo** e impegna l'intero pianalto tra il fiume Stura di Demonte ed il torrente Gesso, con un tessuto notevolmente sfrangiato e disperso lungo le diverse direttrici infrastrutturali caratterizzato da un alternarsi di aree residenziali e per attività produttive. Altri insediamenti di rilievo sono quelli di Dronero, Boves e Peveragno diffusi lungo i versanti pedemontani dispersi sul territorio in maniera ramificata lungo gli assi viari. Per quanto concerne le aree residenziali si osserva che, per i comuni collocati nel territorio pianeggiante - soprattutto Busca, Centallo e Caraglio - le espansioni più rilevanti sono organizzate in modo compatto in adiacenza ai centri consolidati, mentre in quelli contermini a Cuneo (Cervasca, Vignolo) sono organizzate in modo diffuso.

Per le aree a destinazione produttiva le maggiori superfici in progetto sono localizzate nel comune di Cuneo: in particolare lungo le direttrici verso Beinette, Caraglio e Centallo. Lungo i primi due assi le aree industriali vengono organizzate come agglomerati arteriali, mentre nella direttrice verso nord si rilevano ampie superfici di espansione con un elevato consumo di suolo.

3. Ruolo regionale e sovraregionale

L'AIT presenta un'eccellenza del patrimonio ambientale e culturale (cultura occitana) e delle iniziative di valorizzazione che lo riguardano ad opera di istituzioni pubbliche e private locali, anche in riferimento alla dimensione dell'occupazione e del reddito prodotto nel settore energetico, agricolo, manifatturiero e dei servizi connessi. Il posizionamento non particolarmente

favorevole di Cuneo, decentrato e fino ad oggi sconnesso dall'accesso diretto alla rete autostradale nazionale, è in parte risolta dal completamento della bretella Asti - Cuneo.

Come polo principale del quadrante sud - occidentale Cuneo rappresenta un nodo su cui convergono flussi intraregionali (anche come polo universitario Cuneo/Torino/Mondovì), transregionali con il Ponente ligure (anche in relazione al sistema di formazione universitario) e transnazionali (soprattutto con la Francia sud - orientale), in primis collegate alla funzione turistica. Per quanto concerne la scala transfrontaliera, l'AIT intrattiene relazioni preferenziali e consolidate con la Regione Provence - Alpes - Côte d'Azur (e in particolare con le Alpi di Alta Provenza e le Alpi Marittime) attraverso l'iniziativa comunitaria Interreg IIIA Alcotra. Inoltre, il territorio dell'AIT è compreso nell'area di cooperazione della Conferenza Alpina Franco - Italiana (CAFI) e dell'Euroregione Alpi Mediterraneo.

4. Dinamiche evolutive, progetti, scenari

Il percorso evolutivo di medio - lungo periodo dell'Ambito è quello tipico di uno sviluppo senza fratture. Esso ha infatti conservato la forte base agricola e ha accresciuto il livello di occupazione industriale, cambiando gradualmente l'organizzazione, le tecniche produttive e i prodotti stessi secondo le esigenze del mercato, con un marcato e diffuso individualismo imprenditoriale.

L'idea che questo processo vada ora accompagnato e sostenuto da forme di cooperazione e di governance pubblico - privato, ha indotto l'amministrazione comunale di Cuneo a predisporre il piano strategico "Cuneo 2020", che abbraccia l'intero AIT. Esso prevede un rafforzamento dei servizi di formazione, informazione e ricerca (asse 1), in connessione con l'innovazione d'impresa (asse 4), oltre a un forte impegno sul piano della qualità urbano - territoriale (asse 3) e sui temi dell'ambiente e delle infrastrutture. Tra i progetti principali: PASS (Polo agroalimentare dei servizi per lo sviluppo) relativo a ricerca, certificazione di qualità, tracciabilità, ... dei prodotti, con particolare attenzione al mercato ospedaliero; l'orientamento del PST Tecnogrande anch'esso verso servizi, ricerca e trasferimento tecnologico a sostegno principalmente delle produzioni agro-alimentari; il potenziamento dell'università con la predisposizione di nuove sedi; l'ulteriore valorizzazione del patrimonio e la promozione di attività culturali attraverso istituzioni come Artea Per quanto riguarda le infrastrutture viene in primo piano, oltre al completamento della Asti - Cuneo, il potenziamento stradale (raddoppio della galleria del Tenda) e ferroviario con Nizza, nonché il raddoppio della linea Cuneo - Fossano. Alla scala sovraregionale va segnalato che il territorio provinciale, e il capoluogo in particolare, sono stati compresi fra i territori di importanza strategica oggetto del programma ministeriale "S.I.S.Te.M.A." (Sviluppo Integrato Sistemi Territoriali Multi Azione), progetto pilota che determina due fondamentali linee d'azione: una lungo la direttrice transfrontaliera verso Nizza e la Francia meridionale, e l'altra in direzione della costa ligure (Cuneo quale porta transfrontaliera tra il Sistema territoriale del Piemonte meridionale, il territorio di Nizza e l'arco ligure). Il progetto abbraccia il territorio del Piemonte meridionale anche in chiave di una migliore collocazione dell'Ambito cuneese dentro una possibile connessione tra il Corridoio V e l'arco ligure. Sempre a scala transregionale va considerato il possibile rilancio dell'aeroporto di Levaldigi, non solo sul fronte passeggeri con iniziative di voli low - cost, ma soprattutto nel campo della logistica. In questo campo recenti iniziative adottate dall'Amministrazione in accordo con le autorità liguri sembrano prefigurare per l'area cuneese un potenziale di porta logistica per un sistema portuale integrato ligure - piemontese, nel quale si incontrino funzioni locali (agro - alimentare) e globali (attività retroportuali). A livello sub - regionale, va riconsiderata la infrastrutturazione storica che, a partire dalla Torino - Bra - Ceva - Savona, si è estesa a servire tutte le aree di pianura e in due casi (Val Tanaro e Vermagnana) anche le valli; le attuali prospettive del vettore ferroviario sono quelle per un verso di integrare alla dorsale principale (Torino - Savona) i servizi ferroviari "di bacino" sulla dorsale stessa, nelle tratte Saluzzo - Cuneo, Fossano - Cuneo (di cui è in programma il potenziamento) e nelle connessioni Saluzzo - Savigliano e Alba - Bra.

5. Progettazione integrata

La progettazione integrata è coerente con l'ambito, presenta un livello medio (medio ancoraggio territoriale e media organizzazione degli attori locali), con una particolare prevalenza di soggetti

pubblici (include la città di Cuneo e le Comunità Montane). Le prospettive di sviluppo, emergenti dal programma ministeriale “S.I.S.Te.M.A.”, dal Piano Strategico Cuneo 2020 e dal recente PTI, sono fondamentalmente rivolte allo sviluppo del turismo, dell’agricoltura (filiera agro - alimentare e settore agro - industriale) e all’ampliamento e riordino del sistema infrastrutturale. La progettazione integrata dell’ambito presenta una notevole potenzialità, sia per lo sviluppo interno dell’ambito sia per le politiche territoriali di livello regionale. Tali prospettive sono coerenti con la notevole dotazione di capitale territoriale che caratterizza l’ambito, in particolare per quanto riguarda le risorse ambientali e culturali e quelle connesse alla posizione, mentre minore attenzione è dedicata alle risorse immateriali, in particolare il capitale umano.

Le possibilità di sviluppo previste dalla progettazione integrata devono però anche confrontarsi con alcune criticità derivanti principalmente dalla elevata pressione insediativa.

6. Interazioni tra le componenti

Il piano strategico “Cuneo 2020” sottolinea l’importanza di portare a sistema molte attività e iniziative che si relazionano in modo ancora troppo poco coordinato tra loro e alle componenti locali. Esiste l’esigenza di ancorare maggiormente alle condizioni di contesto le imprese industriali che, pur facendo parte di filiere sovra - locali, potrebbero trarre vantaggio da una maggior cooperazione reciproca e con l’offerta locale di servizi. Questa, come s’è detto, riguarda un insieme integrato di ricerca, formazione, servizi specializzati rivolti sia al settore industriale che a quello agricolo. Il settore primario, tramite il miglior utilizzo dei boschi e la promozione delle produzioni tipiche locali, trova a sua volta occasioni positive per legarsi all’offerta di iniziative culturali, alla valorizzazione del patrimonio, alla gastronomia, nella progettazione di un turismo di qualità in circuiti estesi anche alla montagna interna. Per valorizzare il patrimonio naturalistico e culturale della montagna interna che in alcune sue parti (val Maira, alta valle Stura di Demonte, ...) presenta problemi di sottoutilizzo, spopolamento e dotazione insufficiente di servizi si è elaborato un ambizioso progetto per costituire il Parco Europeo delle Alpi Marittime a cavallo tra Francia e Italia che dovrebbe, a partire dalla valorizzazione e recupero delle specificità locali restituire nuove prospettive di crescita a questi territori. Come per l’AIT Saluzzo e quello di Mondovì è rilevante il problema della dispersione urbana, specie quella a nastro lungo i percorsi pedemontani, fonte di congestione del traffico, degrado paesaggistico, inquinamento e incidenti stradali.

3.1.1.2. Piano Paesaggistico Regionale

Il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, redatto in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio³², fornisce una lettura strutturale delle caratteristiche paesaggistiche dell’intero territorio piemontese, definendo le politiche per la tutela e la valorizzazione del paesaggio. Il Piano riconosce **76 ambiti di paesaggio** e per ciascuno definisce obiettivi per la qualità paesaggistica nonché indirizzi, direttive e prescrizioni rivolte agli altri strumenti di pianificazione.

³² Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”

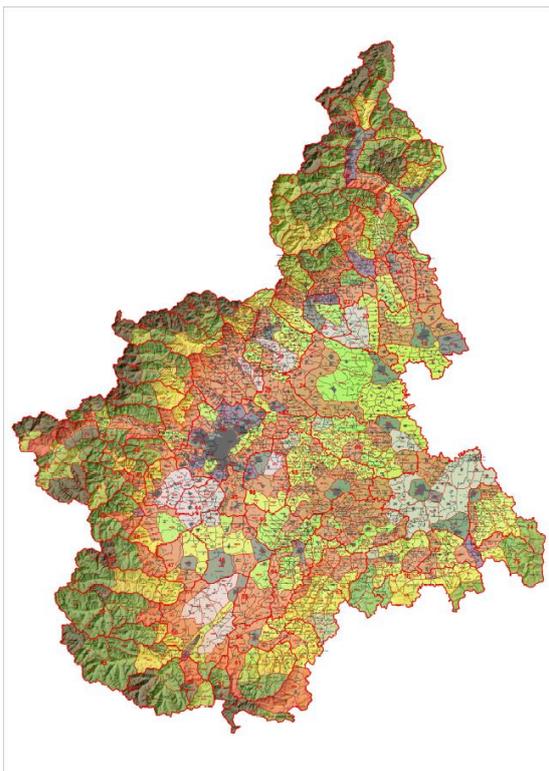
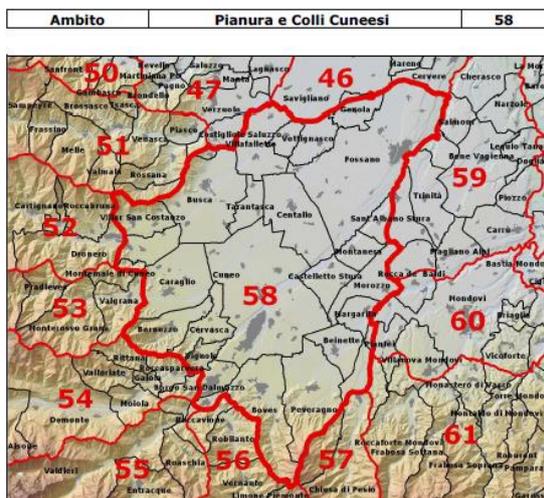


Tavola P3 - Ambiti e unità di paesaggio



Ambito di paesaggio n. 58 - Pianura e Colli Cuneesi

Il PPR si fonda su principi di sviluppo sostenibile, di uso consapevole del territorio, di minor consumo di suolo agro - naturale, di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici definendo modalità e regole finalizzate a garantire che il paesaggio venga adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato promuovendone la salvaguardia, la gestione e il recupero nonché la realizzazione di nuovi valori coerenti e integrati.

Dalle **5 strategie** precedenti discendono **26 obiettivi generali**, che costituiscono riferimento per gli aspetti di qualità paesaggistica da individuare in ciascun ambito e da accompagnare alle opportune **azioni strategiche** relative alle caratteristiche e alle dinamiche specifiche.

Il PPR è uno strumento di comprensione del territorio piemontese che ne riconosce i valori qualificanti fondamentali, i caratteri identitari e le principali criticità delineando una visione unitaria della regione sulla base delle componenti costitutive, delle principali vocazioni e delle espressioni caratteristiche che ne contraddistinguono la storia.

Contiene inoltre le linee strategiche di tutela del paesaggio e di utilizzo del territorio nonché i principi di rigenerazione e valorizzazione finalizzati alla qualificazione e salvaguardia delle risorse in un'ottica di sostenibilità e di miglioramento della qualità della vita. Nella sua componente prescrittiva le misure di tutela vengono tradotte in disposizioni normative capaci di incidere sui processi di trasformazione al fine di garantire uno sviluppo equilibrato dei maggiori ambiti di pregio paesaggistico relativamente alle seguenti tematiche:

- valorizzazione del patrimonio paesaggistico piemontese;
- implementazione della rete di connessione paesaggistica;
- contenimento del consumo di suolo;
- salvaguardia attiva dei paesaggi agrari;
- definizione di criteri e modalità specifici per la qualificazione dei sistemi urbani e periurbani in termini edilizi, urbanistici e della funzionalità ecosistemica del territorio;
- implementazione delle infrastrutture verdi e dei servizi ecosistemici;

- inserimento paesaggistico dei manufatti specialistici e degli impianti tecnologici o di produzione di energia e riqualificazione delle aree dismesse o compromesse.

I contenuti del PPR costituiscono elemento fondamentale per il sistema della pianificazione territoriale e urbanistica di livello provinciale, metropolitano e comunale (in forma singola e associata) nonché riferimento per la definizione di strumenti di pianificazione settoriale coerenti e compatibili con le caratteristiche del territorio piemontese.

Per l'attuazione degli obiettivi di qualità paesaggistica e per garantire la tutela e la valorizzazione del territorio il PPR individua **76 ambiti di paesaggio** articolati sulla base dei caratteri strutturanti, qualificanti e caratterizzanti i differenti contesti spaziali.

Il territorio comunale di Borgo San Dalmazzo è ricompreso in diversi **ambiti di paesaggio**: **n. 54 – Valle Stura** nella porzione occidentale; **n. 55 – Valle Gesso** nella porzione sud – occidentale; **n. 58 – Pianura e Colli Cuneesi** nella porzione orientale, la quale interessa la quasi totalità del territorio urbanizzato nonché la ex Caserma Mario Fiore. La scheda d'ambito relativa al Comune di Borgo San Dalmazzo riporta una descrizione del contesto territoriale e un approfondimento fisico ed ecosistemico attraverso l'analisi dell'evoluzione morfologica degli aspetti naturalistici. Vengono inoltre illustrate la struttura insediativa, attraverso la sua evoluzione storica e la descrizione delle emergenze architettoniche, e il quadro economico, sociale, ambientale e delle trasformazioni in atto sul territorio.

Descrizione dell'ambito

L'ambito racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano. I suoi confini meridionali e occidentali comprendono le prime pendici delle valli alpine cuneesi, con caratteristiche pedemontane. A nord e a est, invece, i confini dell'ambito assumono un aspetto più sfumato, raccordandosi con altri territori pianeggianti con caratteristiche fisiche analoghe, tra cui spicca l'area di cerniera della fascia della Stura.

La piana si apre al fondo di una serie di vallate disposte a ventaglio e dominate, alle due estremità, dai picchi del Monviso (m 3841) e dell'Argentera (m 3297); pertanto l'area si caratterizza per la spiccata idrografia, con fiumi che corrono paralleli da sud - ovest a nord - est per aprirsi, fuori dell'ambito considerato, verso i maggiori corsi d'acqua della regione, il Tanaro e il Po.

Ai lati dell'altopiano di Cuneo, posto su di un terrazzo stretto tra i fiumi Gesso e Stura, i due pianori a est e a ovest sono caratterizzati da una fitta trama di canali a vocazione agricola e industriale, di tracciamento antico o moderno.

Importanti appaiono le infrastrutture: i rami ferroviari legano il capoluogo a nord con Fossano e quindi Torino, a sud con Nizza, e a est con Mondovì; se il collegamento con la città, tramite la costruzione di un alto viadotto sul fiume Stura, ha trasformato il rapporto tra Cuneo e la piana a nord di essa, il legame con l'ultimo centro ha comportato per lungo tempo la coesistenza di due stazioni ferroviarie.

Collegata alla crescita delle canalizzazioni sui due pianori che fiancheggiano Cuneo, ma sviluppata anche ai suoi piedi, l'attività industriale si è poi espansa lungo le direttrici stradali più importanti, prevalentemente sull'asse nord - sud, che lega la città a Torino e alla Liguria.

Caratteristiche naturali

L'ambito di paesaggio si estende principalmente sull'alta pianura cuneese, formata da vaste e ondulate superfici che si caratterizzano per i potenti depositi alluvionali ghiaiosi, talora affioranti, e per la falda freatica posta sempre molti metri al di sotto del piano di campagna. L'ambiente è prevalentemente agrario, con una fitta rete di canali per l'irrigazione che circonda appezzamenti di ridotte dimensioni utilizzati per la cerealicoltura (mais) e la praticoltura.

La frutticoltura, localizzata nel settore nord - occidentale dell'ambito, rappresenta un importante elemento del paesaggio che occupa le terre di raccordo della pianura con i versanti montani e le conoidi poste allo sbocco delle valli alpine. Queste superfici definiscono un ambiente con

caratteri propri, per la presenza di rilievi ed elevazioni modeste insieme con condizioni climatiche molto simili ma meno continentali di quelle delle vicine pianure e si raccordano, apparentemente senza soluzione di continuità, con i bassi versanti a prato e bosco di latifoglie di pertinenza delle valli alpine.

I versanti boscati sono prevalentemente caratterizzati da castagno e, soprattutto in questa zona, ancora con la gestione a castagneto da frutto, in particolare con la varietà della “Castagna della Madonna”. Gli ambienti fluviali si caratterizzano per la presenza, a seconda del regime idraulico (fluviale o ancora torrentizio), di aree gestite a pioppicoltura clonale o a popolamenti naturali di salice e pioppo nero. In particolare, la presenza del torrente Stura costituisce un elemento di discontinuità nel paesaggio di questo ambito: il suo alveo crea delle ripide scarpate di alcune decine di metri, prevalentemente occupate da boscaglie pioniere di invasione, ed è formato da una stretta fascia di greti ciottolosi.

Si segnala, infine, la presenza di attività estrattive, consistenti nella coltivazione di cave di calcare e inerti da calcestruzzo.

Emergenze fisico – naturalistiche

Strette fasce di terrazzi antichi, che in altri ambiti di paesaggio rappresentano delle superfici ben definite, assumono qui la valenza di emergenze localizzate.

Si individua una particolare area d'interesse naturalistico, l'altopiano di Bainale, molto importante come sito di sosta di uccelli di passo; risulta infatti uno degli ultimi siti noti di nidificazione nella regione per l'Albanella minore e per altre specie di campi aperti.

È stato individuato recentemente un nuovo parco, denominato “Parco Fluviale del Gesso e della Stura”, di circa 1.500 ettari, costituito da ambienti fluviali di elevato interesse naturalistico, come il bosco planiziale di Sant'Anselmo, l'unico rimasto intatto nel Comune di Cuneo.

Caratteristiche socio – culturali

Mentre il capoluogo deve la sua fondazione, alla fine del XII secolo, alla necessità di porre un nucleo su un crocevia di strade tra centri e valichi del nord, i litorali liguri e l'area d'oltralpe, l'abitato sparso che caratterizza la piana circostante è da mettere in relazione al progredire del sistema di canali che ha permesso, tra '300 e '400, la messa in coltura di queste aree. L'insediamento storico, o meglio la parte che possiamo ancora leggere di esso, è legato allo sfruttamento agricolo dell'area, e quindi allo sviluppo di questa rete di canali a partire dal primo '300; con il suo carattere sparso e ancorato a poli agricoli questo si contrappone in parte al sistema insediativo che l'ha preceduto, strutturato su centri con sviluppo lineare legati ad assi stradali.

Per la sua posizione, Cuneo era lo snodo di tutti i Colli retrostanti (Carlino, Tenda, Sabbione, Finestre, Lombarda, Longa, Pirac, Maddalena, Soutran, Maurin, del Mulo, di Elva, di S. Damiano e di Bernezzo) per la maggior parte in uso fin dall'antichità; ma soprattutto da qui passava la strada reale che collegava Torino a Nizza, quella per Mondovì e poi per Savona o per la Val Tanaro, quella per Saluzzo - Torino, una per Alba. Per la presenza nell'area di diversi snodi viari, potenziali pericoli in tempi d'insicurezza, l'altopiano di Cuneo è stato stabilmente fortificato fino all'800; tale “macchina da difesa”, capace di resistere a sette assedi, ha impedito a Cuneo di ampliarsi fino a quando, abbattuto il lato sud-ovest delle mura che separava la città dal retrostante terrazzo fluviale, si sono gettate le basi per le successive espansioni; contestualmente si è realizzata la grande piazza, oggi intitolata a Duccio Galimberti, che costituisce il nuovo baricentro dell'insediamento.

- Fattori strutturanti

Sistema dei canali storici, di origine medioevale e moderna, a uso rurale e proto - industriale;

- Fattori caratterizzanti

- Sistema proto - industriale e industriale

*L'area alla confluenza tra Gesso e Stura, per la buona disponibilità d'acqua, ha visto nascere precocemente un'attività industriale articolata in fabbriche di stoviglie, cartiere, martinetti, lanifici, filature, manifatture, tipografie, segherie, mulini, setifici (Cuneo, Basse di Sant'Anna), edifici in parte conservati; attività analoghe a quelle del capoluogo erano anche sparse nei centri vicini; a queste si aggiungano fornaci a **Borgo S. Dalmazzo** (dov'è anche conservato un mulino industriale) e a Boves; in quest'ultimo paese erano altresì presenti cave di marmo bianco e grigio e di lavagna; tali attività estrattive sono anche state alla base della presenza, tra i due centri, di cave di ghiaia e cementifici.*

- *Sistema dei nuclei rurali isolati*

Il tipo di uso del territorio ha lasciato numerose tracce di sé, con la presenza di strutture a conduzione agricola o con il loro ricordo tramandato dalla toponomastica; sistemi del paesaggio rurale moderno: diffusa presenza di grandi cascinali sparsi sul territorio con relativi interventi di messa a coltura (strade poderali, canali) delle colture storiche di cereali, canapa, frutta e gelsi.

- *Fiere a scala regionale*

*“Fiera fredda” di **Borgo S. Dalmazzo**, istituita da Emanuele Filiberto di Savoia.*

- *Sistema delle architetture religiose*

*Santuari (Cuneo: Madonna degli Angeli, preceduto da un viale alberato e fronteggiato da uno spiazzo panoramico, e Madonna della Riva, presso il vecchio ponte sulla Stura; **Borgo S. Dalmazzo**: Madonna di Monserrato, da dove si gode un superbo panorama della pianura cuneese e delle valli; Boves: Madonna di Boschi e relativo parco; Fossano: Santuario di Cussanio); centri di vita monastica (San Biagio di Morozzo; Busca: San Martino ed eremo camaldolese); emergenze del paesaggio religioso rurale (Centallo: la cappella di Santa Maria “ad Nives”; Beinette: Santa Maria della Pieve; Caraglio: chiesa di San Giovanni Battista, santuario della Madonna di Castello; Bernezzo: parrocchiale della Madonna del Rosario).*

- *Fattori qualificanti*

- *Sistemi di vie porticate*

La fuga prospettica delle gallerie, vecchie e nuove, di Cuneo verso le retrostanti montagne; la strada e la piazza porticata di Caraglio; poi, i centri con più percorsi coperti, come Fossano e Centallo; quelli con una sola via porticata, come Peveragno, Busca e Villafalletto.

- *Ampliamento del capoluogo, nel lato verso Gesso e fino al Parco della Resistenza, caratterizzato dall'ininterrotta teoria di costruzioni eclettiche e liberty, molte di un certo pregio.*
- *A Cuneo il doppio viadotto (ferroviario e stradale) “Soleri”, che attraversa la Stura, e, sullo stesso fiume, il grande ponte ferroviario nei pressi di Fossano.*
- *Diverse caserme nel capoluogo e tra lo stesso e **Borgo S. Dalmazzo**, alcune delle quali, dopo la chiusura, attendono una rifunzionalizzazione.*
- *Il trattamento monumentale attribuito a talune costruzioni di natura industriale come il Filatoio rosso di Caraglio, in sistema con le numerose testimonianze dell'attività serica nel Cuneese (Racconigi, Cavallerleone, Busca).*
- *Emergenze puntuali dei castelli di Margarita e di Costigliole di Saluzzo con i relativi parchi.*
- *Castello di Fossano, posto a cavaliere dell'antico abitato e in posizione dominante su di esso.*

- *Il sistema dell'Ospedale Maggiore di Fossano con la Chiesa della Santissima Trinità (arch. Gallo), posti sul limitare della parte sopraelevata dell'abitato.*

Oltre alla puntuale individuazione e perimetrazione degli elementi dei sistemi di beni sopra elencati e delle relative pertinenze storiche e percettive, si segnalano per la stratificazione storica e per il valore paesaggistico: la collina che sovrasta l'abitato di Costigliole di Saluzzo con i suoi castelli, la chiesa sullo sperone che domina Caraglio e la strada che gli si stringe attorno e a Beinette un rilievo analogo che sovrasta l'abitato e che ospita gli edifici barocchi del castello degli Ormea e la chiesa di S. Giacomo.

Dinamiche in atto

- *Nei dintorni dei centri è evidente la progressiva espansione degli insediamenti residenziali e produttivi (agricoli, commerciali e artigianali), che comportano l'impermeabilizzazione di vaste superfici;*
- *La "ricucitura" in atto tra le aree destinate a industria, artigianato e commercio dei paesi posti sulle arterie principali sta inglobando alcune cascine già scorporate dai terreni pertinenti;*
- *Nel capoluogo, lo spostamento all'esterno di attività già bisognose di grandi spazi quali la fiera d'estate (piazza d'armi) e il mercato del bestiame (foro boario), entrambe trasferite nella nuova struttura fieristica ricavata in località Ronchi; la seconda in particolare caratterizzava, con l'imponente ala di mercato e con alcune strutture annesse, il lungo Stura, che si sta ora riqualificando;*
- *Si notano alcune iniziative di recupero e rifunzionalizzazione di spazi industriali dismessi;*
- *Per quanto riguarda le aree residue di bosco, il governo a ceduo semplice dei piccoli boschi relitti, con espansione della robinia ed eliminazione pregressa dei porta - seme di querce e altre specie spontanee, degrada i paesaggi e gli ecosistemi, rendendo le cenosi forestali meno stabili e gradevoli, particolarmente in assenza di gestione attiva; nelle zone di versante, l'abbandono colturale del castagneto può causare fenomeni di instabilità.*

È stata presentata la candidatura al Patrimonio Mondiale UNESCO delle Alpi del Mediterraneo, comprendente i siti Natura 2000 in destra Valle Stura, il Parco Alpi Marittime, il Sito Natura 2000 del Colle di Tenda, il Parco del Marguareis.

Condizioni

La maggior parte del territorio è riconducibile all'alta pianura, ambiente con notevoli caratteristiche di unicità legate alla particolare posizione morfologica, a ridosso delle valli alpine, pur con alcuni elementi di distinzione nelle diverse posizioni geografiche a causa delle differenti condizioni climatiche. Nel panorama regionale l'arco alpino corona tale ambiente, costituendo uno sfondo eclatante.

Il paesaggio agrario conserva solo a tratti la sua integrità. Alcune aree di maggiore fragilità si rilevano lungo le aste fluviali, mentre la presenza rilevante del mais è strutturale in questo ambito di paesaggio.

In questo contesto si possono rilevare alcune situazioni critiche:

- *forte pressione degli allevamenti zootecnici sul territorio, con conseguenti problemi di inquinamento delle acque causato dalle attività di spandimento delle deiezioni. Le caratteristiche prevalenti delle terre non garantiscono, infatti, un'adeguata protezione delle falde;*
- *coltura del mais che occupa ancora una superficie importante, contribuendo a una certa omologazione del paesaggio e banalizzazione dell'agroecosistema. Si deve poi evidenziare il forte apporto energetico e idrico richiesto da tale coltura per raggiungere performance produttive significative su terre spesso ghiaiose;*
- *rete ecologica poco interconnessa, soprattutto nella zona a cerealicoltura prevalente, con una densità media di 7,5 m/ha, lievemente inferiore alla media regionale. I corridoi di maggiore*

importanza sono gli ambiti fluviali, tra i quali non sono presenti vie di unione e flusso; anche la vegetazione riparia non è adeguatamente gestita e conservata.

Per quanto riguarda le aree urbanizzate si verifica:

- l'espulsione dai centri abitati delle attività artigianali e la comparsa della grande distribuzione, che stanno provocando una percezione di uso del territorio, per chi percorre le grandi arterie, maggiore di quanto non sia in realtà; all'interno degli insediamenti questa dinamica si traduce nella sostituzione di volumi residenziali a quelli riservati a commercio e artigianato, con il rischio di interventi fuori scala o inadeguati per il linguaggio architettonico;
- il degrado degli spazi un tempo destinati all'industria.

Indirizzi e orientamenti strategici

In generale, per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, occorrono:

- la conservazione del tracciato naturale e il mantenimento degli alvei dei grandi corsi d'acqua (torrenti Stura, Gesso, Maira, Grana, Mellea, ...);
- la progressiva integrazione/sostituzione del mais con altre colture a minore impatto e a maggiore valenza paesaggistica;
- l'impianto di colture arboree e la ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, capaci di rispondere anche al recente interesse per la produzione di risorse energetiche rinnovabili;
- la definizione in generale di indirizzi per un utilizzo agrario maggiormente connesso con l'attitudine delle terre a colture specifiche;
- l'approfondimento degli aspetti normativi e di indirizzo particolare per quanto riguarda l'attività zootecnica, a tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde;
- l'incentivazione alla ricostituzione di prati stabili;
- la conservazione a vista e l'incentivazione alle opere di manutenzione e di valorizzazione del sistema dei canali e delle bealere presenti nell'area di pianura;
- la formulazione di indirizzi per la gestione multifunzionale e sostenibile delle superfici forestali esistenti, con contenimento dei tagli e incentivi a contrasto dell'abbandono.

In generale, per gli aspetti storico - culturali, occorrono:

- il recupero e la tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale attorno a Cuneo;
- la tutela e la valorizzazione integrata della trama storica della piana rurale, in particolare per il sistema di collegamento tra i centri minori (Caraglio, Centallo, Busca, Costigliole, Margarita);
- la riqualificazione delle aree dismesse, siano esse industriali, commerciali, artigianali o militari;
- la definizione di normative specifiche per la tutela delle cascine storiche e dei loro appezzamenti presenti nella pianura cuneese;
- la valorizzazione culturale delle antiche attività industriali.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- consolidare e riordinare, attraverso il riuso dell'armatura territoriale esistente, l'urbanizzazione lineare tra Cuneo e **Borgo San Dalmazzo**;
- conservare le interruzioni del costruito sull'urbanizzato di pedemonte tra Dronero, Caraglio e Cervasca e tra Cuneo e Boves;
- consolidare e densificare il corridoio urbanizzato tra Cuneo e Beinette; favorire la gerarchizzazione dei percorsi e la comparsa di nuovi elementi di centralità;

- *preservare l'interruzione del costruito tra Morozzo e Margarita;*
- *consolidare e riorganizzare l'espansione suburbana di Busca, con particolare attenzione al ruolo strutturante della linea di pedemonte;*
- *contenere le espansioni arteriali in uscita dai centri di Centallo e Fossano;*
- *limitare l'espansione di insediamenti arteriali lungo strada per le attività industriali, artigianali, commerciali con tutela delle residue potenzialità in termini di corridoi ecologici (reticolo idrografico, strutture agrarie consolidate);*
- *riqualificare le aree commerciali, artigianali e produttive limitrofe ai centri urbani di Cuneo, **Borgo San Dalmazzo**, Boves, Dronero (in direzione di Caraglio), Fossano;*
- *conservare a uso agricolo le aree limitrofe al filatoio di Caraglio (accesso da nord a Caraglio attraverso gli assi viari Busca-Caraglio, Dronero-Caraglio);*
- *censire le strutture edilizie antiche o di recente costruzione (capannoni, ...) abbandonate presenti sul territorio e promuovere il loro utilizzo o la demolizione di quelle che non presentano elementi di qualità architettonica;*
- *ridurre l'installazione delle linee elettriche su traliccio, favorendo l'interramento dei cavi e l'utilizzo di infrastrutture esistenti (ponti, viadotti, tratti di ferrovia, viabilità principale e secondaria) quali supporti per i cavidotti;*
- *definire normative specifiche per le trasformazioni dei ricetti e dei nuclei di più antico impianto (Villafalletto, ...);*
- *individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi veicolari di pianura, compresi i con visuali.*

Il PPR persegue la promozione della qualità del paesaggio attraverso diverse strategie tra loro complementari e individuando obiettivi e linee di azione coordinati, finalizzati alla tutela e alla valorizzazione del territorio attraverso forme sostenibili di sviluppo.

AMBITO 58 – PIANURA E COLLI CUNEESEI

Obiettivi	Linee di azione
<p>1.2.4. Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali e antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>2.5.1. Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi.</p>	<p>Impianto di colture arboree e ricostruzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche rinnovabili.</p>
<p>1.3.1. Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio.</p> <p>1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.</p>	<p>Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali.</p>
<p>1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.</p> <p>1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli</p>	<p>Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici</p>

<p>aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.</p> <p>4.3.1. Integrazione paesaggistico – ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).</p>	<p>residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca.</p>
<p>1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti colturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.</p>	<p>Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari, ...), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.</p>
<p>1.9.1. Riutilizzo e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.</p>	<p>Riqualficazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari.</p>
<p>1.2.3. Conservazione e valorizzazione degli ecosistemi a "naturalità diffusa" delle matrici agricole tradizionali, per il miglioramento dell'organizzazione complessiva del mosaico paesaggistico, con particolare riferimento al mantenimento del presidio antropico minimo necessario in situazioni critiche o a rischio degrado.</p> <p>2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico – ambientale delle acque superficiali e sotterranee.</p> <p>2.3.2. Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso.</p>	<p>Promozione di incentivi alla ricostruzione di prati stabili.</p> <p>Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde.</p>
<p>3.1.2. Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera.</p>	<p>Riqualficazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali.</p>

Il PPR opera infine una sintesi delle valutazioni di rilevanza, integrità e trasformazione dei fattori di valore paesaggistico che inserisce **Borgo San Dalmazzo** e lo sbocco delle valli nella tipologia rurale e insediativa non rilevante alterata in quanto *unità di paesaggio poco caratterizzata in cui la consolidata relazione tra sistemi rurali e sistemi insediati più complessi, micro - urbani o urbani, è alterata da processi attivi e diffusi di trasformazioni indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e attrezzature per attività produttive. L'identità dei luoghi, strutturalmente non rilevante, appare ulteriormente diminuita dalle trasformazioni recenti o in corso, salvo elementi rappresentativi puntuali con modesti effetti sull'assetto identitario complessivo.*

3.1.2. Verifica della compatibilità delle previsioni di Variante con il P.P.R.

La presente Variante è soggetta a verifica di compatibilità tra le previsioni urbanistiche in essa contenute e gli obiettivi perseguiti dal PPR. All'interno della tabella seguente viene illustrata sinteticamente la congruenza tra la nuova programmazione urbanistica comunale e la strumentazione sovraordinata.

**A. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI
EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE**

Prescrizioni specifiche	Riscontro
<p>Numero di riferimento regionale B040</p> <p>Codice di riferimento ministeriale 10063</p> <p>Rubrica Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Parco fluviale di Cuneo sito nei comuni di Cuneo, Centallo e Castelletto Stura</p> <p>Data provvedimento D.M. 01/08/1985 Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004</p> <p>Comune Borgo San Dalmazzo, Cervasca, Cuneo, Vignolo</p> <p>Provincia Cuneo</p> <p>Deve essere salvaguardata la visibilità dei beni culturali, dei fulcri del costruito e degli elementi a rilevanza paesaggistica individuati dalla presente scheda e/o tra le componenti della Tav. P4; a tal fine gli interventi modificativi delle aree poste nelle loro adiacenze non devono pregiudicare l'aspetto visibile dei luoghi né interferire in termini di volumi, forma, materiali e cromie con i beni stessi.</p> <p>L'installazione di impianti per le infrastrutture di rete, per la telecomunicazione e di produzione energetica non deve pregiudicare le visuali panoramiche percepibili dai luoghi privilegiati di osservazione del paesaggio, dalle bellezze panoramiche e/o dalle altre componenti percettivo - identitarie così come individuate nella Tav. P4 e nei relativi Elenchi del Ppr, ovvero dai beni culturali e dagli elementi a rilevanza paesaggistica indicati nella presente scheda.</p> <p>Deve essere mantenuta la leggibilità e la riconoscibilità degli elementi identitari del paesaggio rurale esistente costituiti dalla trama agricola, dalla rete irrigua, dal sistema delle coltivazioni, dalla viabilità minore e dalle alberature diffuse, evitando interventi che comportino la modificazione dell'andamento naturale del terreno, con sbancamenti e alterazione dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e allo svolgimento delle pratiche agricole.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente o quelli di nuova realizzazione non devono alterare gli elementi scenico - percettivi che compongono il paesaggio agrario circostante attraverso la realizzazione di volumi che per forma, posizione e colore modifichino la percezione</p>	<p>La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del Parco fluviale Gesso e Stura in quanto, pur non interessando direttamente le due aste fluviali e la relativa area oggetto di tutela, concorre a conseguire il miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso l'attuazione di una serie di interventi di costruzione di spazi verdi attrezzati per la fruizione sociale, sostituendo ed eliminando situazioni di degrado e di potenziale inquinamento.</p> <p>Inoltre, parte delle attività di formazione e degli eventi ospitati all'interno del polo fieristico polifunzionale perseguiranno l'obiettivo di promuovere, valorizzare e incentivare la valenza economica ed educativa delle attività tradizionali e di utilizzazione sostenibile delle risorse territoriali attraverso momenti didattici, di studio e di ricerca.</p> <p>Norme Tecniche di Attuazione Articolo 24 – Aree ed ambiti per progetti speciali</p> <p>Tavole di PRGC Tavola n. 6 – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000; Tavola n. 7/a – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.</p>

visiva dei luoghi; inoltre per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista.

Le sponde fluviali devono essere mantenute nei loro connotati naturali, rispettando la vegetazione spondale esistente; eventuali opere di riassetto idrogeologico, di messa in sicurezza delle sponde e delle scarpate devono essere prioritariamente realizzate con interventi di ingegneria naturalistica. Nel caso di opere che prevedano la riduzione della vegetazione igrofila esistente devono essere previsti interventi di ri - vegetazione e di rimboschimento con specie autoctone.

I viali alberati devono essere conservati nella loro integrità con particolare attenzione al mantenimento dell'impianto assiale originario; gli interventi sugli esemplari arborei sono ammessi solo se determinati da problematiche di stabilità o fitosanitarie asseverate e eventuali sostituzioni devono avvenire utilizzando le specie vegetali preesistenti e mantenendo il medesimo sesto d'impianto.

Nel centro storico non sono ammessi interventi che alterino la morfologia di impianto del tessuto edilizio e le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto storico, alla rigenerazione delle parti degradate e a eventuali adeguamenti funzionali degli edifici esistenti in coerenza con i contenuti del comma 5 dell'art. 24 delle Nda.

Gli interventi riguardanti il tessuto edilizio esterno al centro storico devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi distintivi dell'edificato consolidato e compatibili con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali, nonché con gli elementi di valore ambientale, storico - culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati.

Sulle ville, parchi o giardini di rilevante valenza storica-culturale e paesaggistica, riconosciute nell'elenco di cui alla lettera e. del comma 1 dell'articolo 4 delle Nda, gli eventuali interventi devono essere coerenti con i caratteri tipologici e costruttivi originari del complesso nel rispetto delle componenti architettoniche, vegetali, idriche e della naturale conformazione del terreno.

Le previsioni di nuova edificazione devono essere poste nei lotti liberi interclusi o in contiguità con le aree edificate esistenti, senza compromettere aree integre e totalmente separate dal contesto edificato, ricercando un'idonea integrazione con i caratteri insediativi del tessuto edificato esistente. Gli interventi riguardanti i comparti edilizi non residenziali devono privilegiare il riutilizzo e la riqualificazione delle aree e degli edifici dismessi; le eventuali nuove realizzazioni devono garantire un corretto inserimento paesaggistico, in particolare in relazione ai valori paesaggistici del bene, alla morfologia naturale dei luoghi e ai caratteri scenico - percettivi dell'area e prevedere, qualora necessario, la realizzazione di opere di mitigazione che limitino l'impatto visivo delle stesse.

Non è consentita l'apertura di nuovi siti di cava; gli interventi di coltivazione nelle aree di cava esistenti, anche in ampliamento, devono prevedere il recupero contestuale delle aree di

coltivazione dismesse e di deposito inerti nonché delle infrastrutture di servizio privilegiando l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli eventuali nuovi tracciati viari o l'adeguamento di quelli esistenti devono essere realizzati adattandosi all'andamento delle linee morfologiche dei paesaggi attraversati nonché nel rispetto delle visuali panoramiche e degli elementi di valore ambientale, storico - culturale e paesaggistico individuati nella Tav. P4 e/o sopraccitati; inoltre la posa in opera di barriere di protezione deve risultare compatibile con la morfologia dei luoghi e la salvaguardia delle visuali.

Il sistema della viabilità minore deve essere mantenuto nella sua integrità con specifica attenzione alla conservazione delle strade bianche; in caso di dimostrata impossibilità a mantenere il piano viabile originario per ragioni di elevata pendenza, è consentito l'utilizzo di altre tecniche costruttive che devono comunque garantire un adeguato inserimento

paesaggistico.

Lungo la viabilità panoramica individuato nella Tav. P4 non è ammessa la posa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari ad eccezione di installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale o di cartellonistica pubblica per la fruizione e promozione turistica.

B. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Articolo 13. Aree di montagna

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);
- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;
- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);
- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).

Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.

Direttive

comma 10

I piani locali, anche sulla base di adeguate analisi valutative del patrimonio edilizio, urbanistico e infrastrutturale esistente e non più utilizzato per le attività tradizionali, definiscono normative volte a:

- a. finalizzare il potenziamento delle funzioni residenziali, delle attività turistiche, ricreative o produttive, degli spazi per nuove attrezzature, per impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli agricoli e forestali, principalmente al recupero, alla riqualificazione o al completamento del patrimonio edilizio esistente;
- b. reperire gli spazi per nuove attrezzature, impianti e manufatti necessari a usi diversi da quelli tradizionali, agricoli e forestali, prioritariamente nelle aree già urbanizzate;
- c. garantire la compatibilità qualitativa degli interventi con le caratteristiche tipologiche, geomorfologiche e paesaggistiche dei territori interessati.

Prescrizioni

comma 11

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4:

- a. la viabilità a uso agricolo e forestale e le vie di esbosco eventualmente necessarie devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni della l.r. 4/2009 e delle presenti norme;
- b. gli interventi per la produzione, la trasmissione e la distribuzione dell'energia, compresi gli impianti idroelettrici e i campi eolici, oltre ad applicare le norme di cui agli articoli 14 e 39 e del successivo comma 12, devono essere coerenti con la programmazione settoriale di livello regionale, nazionale e comunitario e con gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale; la progettazione di tali interventi deve garantire il rispetto dei fattori caratterizzanti la componente montagna, ivi compresi le vette e i sistemi dei crinali montani; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico e ambientale, da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

comma 12

Nelle aree di montagna individuate nella Tavola P4, nell'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani principali e secondari rappresentati nella Tavola stessa, è vietato ogni intervento di trasformazione eccedente quanto previsto alle lettere a., b., c., d., comma 1, articolo 3, del DPR n. 380 del 2001, fatti salvi gli interventi:

- a. necessari per la difesa del suolo e la protezione civile e quelli di cui al comma 11, lettera a.;
- b. relativi al completamento dell'abitato e all'ampliamento delle costruzioni preesistenti;

- c. necessari per la razionalizzazione e l'ammodernamento del sistema degli impianti sciistici, volti prioritariamente alla riduzione del numero dei tracciati degli impianti, o comunque alla mitigazione degli impatti paesaggistici pregressi, limitatamente alle strutture tecniche necessarie per la funzionalità degli impianti stessi;
- d. relativi ad attività estrattive, a rilevanza almeno regionale, per la ricerca e la coltivazione di pietre ornamentali aventi carattere storico, o di minerali industriali che non sia sostenibile, dal punto di vista tecnico, economico, paesaggistico e ambientale reperire altrove;
- e. necessari per la produzione di energia, di cui al comma 11, lettera b., qualora sia dimostrato il rilevante interesse pubblico dell'impianto e l'intorno di 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali in cui sorge l'impianto non ricada altresì in aree e immobili individuati ai sensi degli articoli 134, comma 1, lettere a. e c. e 157 del Codice; all'interno delle suddette aree e immobili sono consentiti, nell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali, esclusivamente i tracciati viari per la realizzazione degli impianti; per tali tracciati, al termine delle opere è previsto il ripristino integrale dei luoghi e, ove necessario, la trasformazione in tracciato di ridotta larghezza utilizzabile per la manutenzione degli impianti;
- f. relativi alla rete di livello almeno regionale di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, di cui al comma 11, lettera b., e alla diffusione delle telecomunicazioni, solo se volti alla riqualificazione o alla manutenzione di impianti già esistenti nella medesima area di montagna o, per quelli nuovi, se necessari per l'attraversamento trasversale del versante nei punti a minore visibilità dall'intorno e, nel caso di impianti per la diffusione delle telecomunicazioni, se non localizzabili altrove, anche prevedendo eventuali accordi tra i soggetti gestori per contenere il numero dei relativi sostegni.

Gli interventi di cui al presente comma possono essere consentiti esclusivamente qualora il rispetto delle condizioni sopra descritte sia dimostrato in sede progettuale e valutato in sede autorizzativa e non sussistano localizzazioni alternative di minor impatto al di fuori dell'intorno dei 50 metri per lato dalle vette e dai sistemi di crinali montani, la soluzione progettuale risulti la più idonea sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e le valutazioni tecniche espresse in sede di approvazione dei singoli progetti abbiano conseguito esito favorevole relativamente alle valutazioni di carattere ambientale e paesaggistico; i progetti devono altresì prevedere specifiche misure di mitigazione e compensazione di tipo paesaggistico da realizzarsi in via prioritaria nei medesimi siti d'intervento e da eseguirsi contestualmente alla realizzazione degli interventi stessi.

comma 13

Nei territori coperti dai ghiacciai, individuati nella Tavola P2, sono consentiti esclusivamente interventi finalizzati:

- a. alla difesa dell'equilibrio idrogeologico ed ecologico;
- b. alla conoscenza e a un corretto rapporto con la natura, anche attraverso la promozione di specifiche attività scientifiche e divulgative;
- c. alla difesa del territorio nazionale e alla tutela delle popolazioni interessate.

Articolo 14. Sistema idrografico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);
- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalle zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvei e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);
- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").

Indirizzi

comma 7

Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:

- a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di sistemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del P.A.I. in quanto, pur non interessando direttamente le aste fluviali di Stura e Gesso, concorre a conseguire finalità di recupero funzionale dei sistemi naturali maggiormente prossimi all'ambito urbano di riferimento attraverso la riqualificazione, il ripristino e la conseguente tutela ambientale degli spazi aperti interni al compendio della ex caserma, nonché la valorizzazione della roggia esistente a scopi irrigui e ricreativi.

Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 24 – Aree ed ambiti per progetti speciali

Tavole di PRGC

Tavola n. 6 – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000;

- b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall’Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;
- c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all’articolo 42;
- d. migliorare l’accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.

Direttive

comma 8

All’interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:

- a. (...)
- b. nelle zone fluviali “interne” prevedono:
 - I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;
 - II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell’ecosistema fluviale;
 - III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;
 - IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;
- c. nelle zone fluviali “allargate” limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e

Tavola n. 7/a – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.

<p>riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 11</p> <p>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;</p> <p>b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.</p>	
<p>Articolo 15. Laghi e territori contermini</p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).</p>	
<p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 6</p> <p>Per le aree di cui ai commi 1 e 3, i piani e programmi settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali, in funzione delle diverse competenze, definiscono discipline, anche in coerenza con gli eventuali contratti di lago, atte a:</p>	

- a. preservare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre, delle sue rive e delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche delle aree contermini, con specifico riferimento al sistema insediativo, alla struttura ripariale naturale e agli eventuali lembi di bosco planiziale;
- b. garantire la qualità delle acque e il livello minimo vitale del bacino e dei corsi d'acqua affluenti e defluenti, con particolare riguardo per i tratti nei quali vengono effettuati prelievi idrici;
- c. assicurare, nelle fasce contermini ai laghi, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione e di inserimento nell'assetto vegetale del contesto per tutte le opere edilizie e infrastrutturali, limitando i nuovi interventi e garantendo la conservazione e/o la riqualificazione degli approdi e pontili esistenti;
- d. assicurare l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione e mitigazione degli interventi sulle infrastrutture, gli impianti, le reti e le strutture per la produzione di energia, e, in genere, sugli edifici posti in prossimità delle rive;
- e. valorizzare il sistema della viabilità minore e dei belvedere di cui all'articolo 30, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;
- f. promuovere azioni di riqualificazione e mitigazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione paesaggistica, volte in particolare alla valorizzazione delle identità e della cultura locale legate al sistema lago;
- g. migliorare la compatibilità paesaggistica delle strutture ricettive per la fruizione e la balneazione (parcheggi, zone di sosta pedonali, campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari), valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
- h. promuovere azioni finalizzate a incrementare la fruibilità pubblica delle sponde, anche attraverso il mantenimento e il ripristino della continuità longitudinale e trasversale e della percorribilità delle rive lacustri ascrivibili a demanio pubblico, con particolare riferimento ai laghi di cui al comma 4.

Direttive

comma 7

Per le aree di cui al comma 1, fermi restando i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino e per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i piani locali:

- a. consentono la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica, quando finalizzati al recupero e alla valorizzazione delle aree interne all'urbanizzato e di interventi di nuova

<p>edificazione quando risulti opportuna una maggiore definizione dei bordi dell'insediato, da perseguire attraverso il disegno d'insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture viarie;</p> <p>b. consentono il recupero e la riqualificazione delle aree urbanizzate dismesse o già artificializzate comprensivi di interventi di tipo ambientale e paesaggistico finalizzati a incrementare la naturalità delle sponde lacustri e la loro percorribilità pedonale;</p> <p>c. non consentono la previsione di nuovi impianti per il trattamento rifiuti, per nuove attività estrattive o di lavorazione di inerti, se non inseriti all'interno di piani settoriali o di progetti organici di recupero e riqualificazione paesaggistica.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 9</p> <p>Nei laghi di cui al comma 4 la realizzazione di interventi relativi a nuovi porti, pontili o ad ampliamenti superiori al 20% della lunghezza dei moli o delle aree esterne esistenti di supporto alla funzionalità dei porti, è subordinata alla verifica della coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, prevedendo adeguati interventi e opere di integrazione con il paesaggio urbano e naturale circostante, da valutarsi in sede di procedure di VIA, ove prevista, e di autorizzazione paesaggistica.</p> <p>comma 10</p> <p>Nei territori contermini ai laghi di cui al comma 1, gli interventi di recupero e di riqualificazione degli ambiti urbanizzati o quelli di nuova costruzione devono essere realizzati secondo criteri progettuali di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri tipologici del tessuto edificato storicamente consolidato e di ripristino e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche del territorio interessato, che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità; il rispetto di tale prescrizione deve trovare riscontro all'interno della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005.</p>	
<p>Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi</p>	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).</p>	

Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.

Indirizzi

comma 6

Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:

- a. accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico;
- b. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento ai siti di interesse comunitario e ai nodi della rete ecologica riconosciuti dal Ppr;
- c. conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa;
- d. salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storico-documentari;
- e. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate;
- f. disciplinare gli interventi di riqualificazione e recupero delle aree agricole, dei terrazzamenti e dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, oggetto di invasione vegetazionale, previa individuazione delle aree interessate.

comma 7

Il Ppr promuove la salvaguardia di:

- a. castagneti da frutto che, pur non essendo bosco ai sensi della normativa statale e regionale vigente, costituiscono elementi qualificanti del paesaggio rurale, con particolare riferimento ai soggetti di maggiori dimensioni;
- b. prati stabili, prato - pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiere, aree di crinale intersvisibili, anche limitando il rimboschimento, l'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.

<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 11</p> <p>I boschi identificati come habitat d’interesse comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e che sono ubicati all’interno dei confini dei siti che fanno parte della Rete Natura 2000 costituiscono ambiti di particolare interesse e rilievo paesaggistico; all’interno di tali ambiti fino all’approvazione dei piani di gestione o delle misure di conservazione sito-specifiche si applicano le disposizioni di cui alle “Misure di conservazione per la tutela dei siti della Rete Natura 2000 in Piemonte” deliberate dalla Giunta regionale.</p> <p>comma 12</p> <p>Nei territori di cui al comma 1 gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull’immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all’omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.</p> <p>comma 13</p> <p>Nei territori di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto al comma 11 del presente articolo, per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.</p>	
Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).</p> <p>Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).</p> <p>Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.</p>	
<p><u>Direttive</u></p>	

comma 7

Per i geositi e le singolarità geologiche di cui al comma 1 i piani locali:

- a. salvaguardano i caratteri specifici e di leggibilità di ciascun sito con particolare riferimento a quelli di valore scientifico, segnalati da studi e piani di settore, per i quali sono da evitare alterazioni dei luoghi anche mediante restrizioni della fruizione;
- b. (...)

comma 8

Per le aree umide di cui al comma 1, lettera b., e le zone umide di cui al comma 4:

- a. (...)
- b. i piani locali assicurano un adeguato regime di tutela e conservazione al fine della loro valorizzazione e fruizione sostenibile, anche mediante la predisposizione di fasce di rispetto;
- c. (...)

comma 9

Per gli alberi monumentali riconosciuti come beni paesaggistici e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., nonché per quelli individuati ai sensi della legge 16 febbraio 2013, n. 10, i piani locali assicurano interventi di valorizzazione entro un intorno adeguato per la loro conservazione e fruibilità pubblica.

Articolo 18. Aree naturali protette e altre aree di conservazione della biodiversità

Nella Tav. P5 sono rappresentati:

- aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);
- aree contigue;
- SIC (tema areale che contiene 128 elementi);
- ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)
- zone naturali di salvaguardia;

- corridoi ecologici;
- ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentate le aree tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f. del d.lgs 42/2004.

Direttive

comma 6

Per le aree di cui al comma 2, lettera c. i piani locali disciplinano le modalità per perseguire gli obiettivi di cui al comma 3, in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 42 e nel rispetto di quanto previsto per tali ambiti dalla l.r. 19/2009.

Prescrizioni

comma 7

Fino alla verifica o all'adeguamento al Ppr di cui all'articolo 3, comma 9, nei parchi nazionali, regionali e provinciali dotati di piano d'area sono consentiti esclusivamente gli interventi conformi con i piani d'area vigenti, se non in contrasto con le prescrizioni del Ppr stesso.

comma 8

Nei parchi privi di piano d'area fino all'approvazione del piano d'area adeguato al Ppr sono cogenti le norme prescrittive di quest'ultimo e, per quanto non in contrasto, quelle contenute negli strumenti di governo del territorio vigenti alla data dell'approvazione del Ppr stesso, nel rispetto delle norme di tutela e di salvaguardia stabilite dalla legge istitutiva dell'area protetta e delle eventuali misure di conservazione della Rete Natura 2000.

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del Parco fluviale Gesso e Stura in quanto, pur non interessando direttamente le due aste fluviali e la relativa area oggetto di tutela, concorre a conseguire il miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso l'attuazione di una serie di interventi di costruzione di spazi verdi attrezzati per la fruizione sociale, sostituendo ed eliminando situazioni di degrado e di potenziale inquinamento.

Inoltre, parte delle attività di formazione e degli eventi ospitati all'interno del polo fieristico polifunzionale perseguiranno l'obiettivo di promuovere, valorizzare e incentivare la valenza economica ed educativa delle attività tradizionali e di utilizzazione sostenibile delle risorse territoriali attraverso momenti didattici, di studio e di ricerca.

Norme di Attuazione

Articolo 24 – Aree ed ambiti per progetti speciali

Tavole di PRGC

Tavola n. 6 – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000;

Tavola n. 7/a – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.

Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità

Nella Tav.P4 sono rappresentate:

- praterie rupicole (tema areale presente nell'area montana);
- praterie, prato-pascoli, cespuglieti (tema areale presente prevalentemente in montagna e in collina);
- aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (tema areale presente in pianura);

- prati stabili.	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 10</p> <p>Nelle aree di cui al comma 1, lettere a., b., c. i piani locali possono prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative basate sul riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti; in particolare è da dimostrarsi l'effettiva domanda, previa valutazione del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, di quello sotto - utilizzato e di quello da recuperare. Nelle aree di cui al comma 1, lettera d. deve essere garantita la conservazione degli aspetti peculiari del paesaggio caratterizzato dalla presenza delle formazioni lineari di campo esistenti.</p>	
Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 4</p> <p>Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 8</p> <p>Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti</p>	

estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario

Nella Tav.P4 è rappresentata:

- rete viaria di età romana e medievale (tema lineare);
- rete viaria di età moderna e contemporanea (tema lineare);
- rete ferroviaria storica (tema lineare).

Indirizzi

comma 2

Gli interventi sul sistema della viabilità storica, previsti dagli strumenti di pianificazione, sono tesi a garantire la salvaguardia e il miglioramento della fruibilità, della riconoscibilità dei tracciati e dei manufatti a essi connessi, favorendone l'uso pedonale o ciclabile o comunque a bassa intensità di traffico, anche con riferimento alla Rete di connessione paesaggistica di cui all'articolo 42.

Direttive

comma 4

Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:

- a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;
- b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.

Art. 23. Zone d'interesse archeologico

Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).

Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.

<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 5</p> <p>I piani locali tutelano e valorizzano le zone di interesse archeologico di cui al comma 1 e i siti di cui al comma 3, al fine di preservarne i valori, favorirne la conoscenza e incentivarne la fruizione</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 6</p> <p>Per le zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici gli strumenti di pianificazione e programmazione provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. salvaguardare le consistenze materiali e la leggibilità delle permanenze archeologiche, al fine di evitare manomissioni dei beni, consumo degli spazi, compresi quelli di pertinenza, a detrimento della fruibilità degli elementi di interesse, o di evitare interferenze percettive, anche a distanza o sullo sfondo; b. rispettare e, per quanto possibile, ripristinare la leggibilità del rapporto tra zone archeologiche ed eventuali testimonianze storiche di rilevanza territoriale sovra locale, quali strade di antico impianto, ponti, trame della centuriazione, con particolare riguardo all'intorno delle zone archeologiche, definendo anche le modalità di inserimento dei manufatti, degli arredi urbani e dell'illuminazione; c. mantenere e valorizzare la componente vegetale, qualora facente parte dell'immagine consolidata dei luoghi, verificandone eventualmente la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica ancora interrata, indagata e non indagata. 	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 8</p>	

Nelle zone d'interesse archeologico di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto dalla Parte seconda del Codice, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici sono ammissibili, se compatibili con la conservazione della stratificazione archeologica presente:

- a. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia; qualora siano previste opere di demolizione parziale o totale, la ricostruzione deve essere coerente con le caratteristiche del contesto paesaggistico circostante e con le finalità di tutela e valorizzazione dei luoghi nei quali i manufatti sono inseriti;
- b. gli eventuali interventi di ampliamento del patrimonio edilizio, purché siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale degli immobili;
- c. gli interventi di esclusivo adeguamento delle sezioni e dei tracciati viari esistenti, nel rispetto degli assi prospettici e della vegetazione d'alto fusto esistente;
- d. l'ampliamento di cave attive, solo se funzionali alla riqualificazione, al ripristino e all'adeguata sistemazione paesaggistica finale dei luoghi;
- e. l'utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di pertinenza degli edifici esistenti e integrati nelle relative strutture edilizie;
- f. la realizzazione di opere infrastrutturali a rete, pubbliche o di interesse pubblico, purché sia dimostrata l'assoluta necessità o il preminente interesse per la popolazione residente e non siano localizzabili altrove.

comma 9

Gli interventi di cui al comma 8, lettere a., b., e c. devono garantire il mantenimento, il recupero o il ripristino delle caratteristiche costruttive, delle tipologie, dei materiali, dei colori tradizionali del luogo.

Articolo 25. Patrimonio rurale storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);
- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);
- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).

Direttive

comma 4

I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.

comma 5

I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:

- a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);
- b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari;
- c. la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;
- d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;
- e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;
- f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:
 - I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;

<p>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</p>	
Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d’Orta, areali pedemontani e collina di Torino); - luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell’area montana e nelle fasce lacuali); - infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi). <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell’art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 3</p> <p>I piani locali, fatto salvo quanto disposto dalla Parte seconda del Codice, stabiliscono normative rispettando i seguenti principi:</p> <p>a. tutela e valorizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. delle aree e degli elementi concorrenti a definire i caratteri identitari e storici dei luoghi; II. dei luoghi a valenza turistica con particolare attenzione al mantenimento delle strutture storiche di fruizione della montagna e della rete sentieristica; III. dei complessi architettonici, delle costruzioni pertinenziali di servizio, dei giardini e parchi e degli spazi aperti di connessione. <p>b. restauro delle architetture, dei giardini e dei parchi, con interventi volti al mantenimento delle testimonianze storiche e della loro leggibilità, utilizzo e riuso appropriato e coerente con i caratteri tipologici della preesistenza;</p> <p>c. rispetto dei caratteri architettonici e stilistici propri del complesso e delle relazioni visive e funzionali fra gli edifici e i giardini e i parchi storici di pertinenza;</p> <p>d. rispetto delle viste d’insieme e delle emergenze dei complessi in oggetto, per quanto tradizionalmente leggibili da luoghi di alta frequentazione e in particolare dai percorsi e dai siti di cui al comma 2;</p>	

- e. rispetto dell'impianto originario e delle interconnessioni tra complessi architettonici e corredi vegetali, con attenzione per:
- I. gli allineamenti e i profili altimetrici;
 - II. gli aspetti tipologici, dei materiali e dei trattamenti di finitura e del colore;
 - III. le relazioni tra corte, giardino e aree verdi progettate circostanti;
 - IV. la trama viaria locale, la rete di canalizzazioni irrigue e le acque di decorazione dei giardini;
 - V. le assialità dei percorsi di accesso, il ruolo di quinta o di fondale di architetture costruite o di alberature;
 - VI. le recinzioni.

Prescrizioni

comma 4

Sulle ville, giardini e parchi individuati ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera b. e dell'articolo 157 del Codice e rappresentati nella Tavola P2 e nel Catalogo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera c., al fine della loro conservazione e valorizzazione:

- a. sono consentiti, anche in relazione a una diversa destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche del bene, esclusivamente interventi coerenti con le valenze storiche e paesaggistiche del sistema della villa, del giardino e del parco e delle sue componenti (architettoniche, vegetali, idriche, topografiche e ambientali), che non interferiscano con prospettive, visuali e allineamenti consolidati e siano comunque realizzati nel rispetto dei principi descritti al comma 3;
- b. è consentita la sola demolizione di parti, elementi o strutture estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso di recente realizzazione, individuati a seguito di idonei studi e/o elaborati tecnico-scientifici.

Tali interventi per essere considerati ammissibili devono dimostrare, nella relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, il rispetto del processo storico che ha caratterizzato il complesso, mediante una lettura storico critica comparata, ed essere supportati da approfonditi studi e ricerche volti a precisarne gli aspetti tipologici e architettonici, nonché le condizioni da rispettare per garantirne il corretto inserimento nel contesto interessato.

Articolo 27. Aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- aree ed impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (tema puntuale costituito da 692 elementi suddivisi in: poli e sistemi della protoindustria, sistemi della produzione industriale dell'Ottocento e del Novecento, aree estrattive di età antica e medievale, e di età moderna e contemporanea, infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica di valenza storico-documentaria).

Direttive

comma 2

I piani territoriali provinciali e i piani locali precisano e aggiornano il censimento delle aree interessate dagli impianti della produzione industriale ed energetica individuate dal Ppr, prevedendo, nel rispetto della funzionalità degli impianti ancora in essere, normative finalizzate:

- a. al recupero, riuso, valorizzazione e fruizione delle aree, dei fabbricati e degli impianti abbandonati o dismessi, per nuove attività produttive, economiche o sociali compatibili o per la realizzazione di spazi verdi o altri servizi pubblici, inclusi quelli museali o ecomuseali;
- b. alla tutela e bonifica dei siti sotto il profilo idrogeologico e dell'inquinamento, in funzione delle diverse utilizzazioni prevedibili e in coerenza con la legislazione vigente;
- c. alla mitigazione degli effetti paesaggistici e ambientali negativi determinati dalle attività nuove e/o pregresse;
- d. alla salvaguardia delle significative testimonianze di architettura e ingegneria industriale nei luoghi storici di produzione, anche in rapporto con i lasciti immateriali delle culture industriali implicate.

comma 3

I piani settoriali e i piani locali assicurano il riconoscimento e la salvaguardia dei siti e degli immobili che caratterizzano il patrimonio industriale: edifici, infrastrutture idriche, macchinari, anche in connessione con episodi architettonici e urbanistici correlati (villaggi operai, case per dipendenti e dirigenti) con il mantenimento dei sistemi d'acqua, della componente vegetale se correlata alla produzione (es. setifici), delle caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici, dei sistemi di accesso e dei fattori costitutivi del paesaggio industriale, verificate le condizioni di rischio idraulico e idrogeologico.

Articolo 28. Poli della religiosità

Nella Tav. P4 sono rappresentati i poli della religiosità (tema puntuale costituito da 178 elementi, suddivisi in sacri monti e percorsi devozionali - compresi i Sacri Monti UNESCO - e santuari e opere "di committenza" di valenza territoriale).

Direttive

comma 2

Al fine di garantire la salvaguardia dei complessi religiosi comprendenti gli immobili, i percorsi (tracciati, manufatti e accessi) e le opere connesse, quali piloni e cappelle:

a. (...)

b. i piani locali:

- I. assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;
- II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;
- III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.

Articolo 29. Sistemi di fortificazioni

Nella Tav. P4 sono rappresentati i sistemi di fortificazioni (tema puntuale costituito da 70 elementi suddivisi in sistemi di fortificazioni "alla moderna" e linee di fortificazione di età contemporanea).

Direttive

comma 3

I piani territoriali provinciali e i piani locali assicurano, per quanto di rispettiva competenza, la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione dei sistemi di fortificazioni, mediante:

- a. il mantenimento della trama infrastrutturale della viabilità militare alpina e delle risorse forestali contigue e connesse alla realizzazione e all'uso delle strutture militari;

b. la salvaguardia degli aspetti di separatezza dall'intorno, evitando ogni intervento edificatorio nelle aree contigue alle preesistenze, salvo in caso di progetti ricostruttivi entro piani appositamente predisposti per valorizzare la leggibilità delle dinamiche storiche.

Articolo 30. Belvedere, bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- belvedere (tema puntuale costituito da 162 elementi);
- percorsi panoramici (tema lineare);
- assi prospettici (tema lineare costituito da 9 strade aventi come fulcro visivo le Residenze Sabaude);
- fulcri del costruito (tema puntuale costituito da 435 elementi);
- fulcri naturali (tema areale costituito da fulcri della fascia pedemontana, in particolare nella Serra morenica di Ivrea);
- profili paesaggistici (tema lineare costituito da bordi, crinali, incisioni fluviali, orli di terrazzo, ecc., con particolare riferimento alla Serra morenica di Ivrea);
- elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (tema puntuale costituito da 2060 elementi riguardanti complessi costruiti significativi per forma, posizione, morfologia).

Nella Tav. P2 sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1 del d.lgs. 42/2004.

Direttive

comma 3

In relazione ai siti e ai contesti di cui al comma 1, i piani locali, fatte salve le previsioni dell'articolo 2, comma 6 delle presenti norme e degli articoli 140, comma 2, 141 bis, 152 e 153 del Codice, provvedono a:

- a. (...)
- b. definire criteri e modalità realizzative per aree di sosta attrezzate, segnaletica turistica, barriere e limitatori di traffico, al fine di migliorarne la fruibilità visiva e limitarne l'impatto;
- c. definire le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità e per assicurare la conservazione e la valorizzazione dei belvedere e delle bellezze panoramiche;
- d. definire le misure di attenzione da osservarsi nella progettazione e costruzione di edifici, attrezzature, impianti e infrastrutture e nella manutenzione della vegetazione d'alto fusto o arbustiva, in riferimento:

Il potenziamento della consapevolezza relativa al patrimonio paesaggistico, ambientale, idrico e la sua tutela, salvaguardia e valorizzazione vengono attuati dalla Variante attraverso l'abbattimento della barriera fisica e percettiva costituita dal muro perimetrale della ex Caserma e la trasformazione, rinaturalizzazione e ri - permeabilizzazione dello spazio aperto a partire dalle tracce dell'organizzazione territoriale costituite dall'orientamento dei lotti confinanti e dal recupero del sedime storico del reticolo idrico minore.

Norme di Attuazione

Articolo 24 – Aree ed ambiti per progetti speciali

Tavole di PRGC

Tavola n. 6 – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000;

Tavola n. 7/a – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.

<p>I. al controllo dell'altezza e della sagoma degli edifici, degli impianti e della vegetazione, e di ogni altro elemento interferente con le visuali, con particolare attenzione alle strade di crinale e di costa;</p> <p>II. alla conservazione e valorizzazione degli assi prospettici e degli scorci panoramici lungo i tracciati stradali di interesse storico documentario o paesaggistico-ambientale, evitando la formazione di barriere e gli effetti di discontinuità che possono essere determinati da un non corretto inserimento paesaggistico di elementi e manufatti quali rotatorie, sovrappassi, mancati allineamenti, cartellonistica pubblicitaria, nonché assicurando la continuità degli elementi che costituiscono quinte visive di sottolineatura delle assialità prospettiche con i fulcri visivi (costituiti anche dalle alberature o dalle cortine edilizie), anche tramite regolamentazione unitaria dei fronti e dell'arredo urbano.</p> <p>e. (...)</p>	
Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare); - insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi- SC1 (tema areale situato soprattutto in montagna e collina); - sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina); - insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte); - contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina); - aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe). 	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 2</p> <p>I piani locali:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. definiscono le modalità localizzative degli edifici e delle parti vegetate, i profili paesaggistici e i rapporti con i fondali o con il contesto non costruito dei nuclei o delle emergenze costruite, senza alterare la morfologia e i caratteri dell'emergenza visiva;</p> <p>c. salvaguardano la visibilità dalle strade, dai punti panoramici e dal sistema dei crinali collinari;</p>	

<p>d. (...)</p> <p>e. mantengono e, ove necessario, ripristinano l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani segnalati ed evitano l'edificazione nelle fasce libere prospicienti; nel caso di bordi urbani il cui assetto sia segnalato come critico, alterato, non consolidato e in via di completamento e definizione, si applica altresì quanto previsto dall'articolo 41 delle presenti norme.</p>	
Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico	
<p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali); - sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale); - sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all' art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte); - sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali); - sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale). 	
<p>Direttive</p> <p>comma 4</p> <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p>	
Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari	
<p>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</p>	

SITI UNESCO

Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:

- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);
- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);
- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);
- Siti palafitticoli (Tav. P5).

Direttive

comma 4

Nei Siti (core zone) e nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone), di cui al comma 2, lettera a., i piani locali, in coerenza con i relativi piani di gestione, specificano la disciplina relativa agli interventi di trasformazione, prevedendo una normativa di dettaglio che garantisca la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa, nonché assicuri la conservazione e la valorizzazione degli elementi del paesaggio rurale e naturale, delle tipologie edilizie, delle tecniche costruttive, dei materiali, degli altri caratteri tipizzanti che connotano il patrimonio costruito con particolare riferimento alle modalità di realizzazione degli interventi di recupero e delle eventuali nuove costruzioni e infrastrutture.

Prescrizioni

comma 5

All'interno dei Siti (core zone) di cui al comma 2, lettera a., punti I e II:

- a. gli eventuali interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture sono finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito; quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla predisposizione di studi e analisi estesi a un contesto paesaggistico adeguato, ai fini della verifica della loro compatibilità paesaggistica e ambientale anche con riferimento alla tutela delle visuali di cui al comma 4; tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12 dicembre 2005, ancorché gli interventi non siano ricompresi in ambiti tutelati ai sensi della Parte Terza del Codice;

b. in assenza di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, da adottarsi d'intesa tra la Regione e il Ministero entro 24 mesi dall'approvazione del Ppr, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari e di ogni altra simile attrezzatura, qualora comprometta la percezione dei luoghi; sono fatte salve le installazioni previste dalla normativa in materia di circolazione stradale e le indicazioni strettamente necessarie ai fini della fruibilità culturale e dei servizi pubblici essenziali.

comma 6

Nei Siti (core zone) e nelle relative aree esterne di protezione (buffer zone) di cui al comma 2, lettera a., punto III, in aggiunta a quanto previsto dalle norme del Ppr, si rimanda ai contenuti delle Linee guida operative approvate dalla Giunta regionale con DGR n. 26-2131 del 21 settembre 2015, come riferimento per gli strumenti urbanistici ed edilizi dei comuni ricadenti in tali ambiti, allo scopo di consolidare la rete di tutela esistente, e finalizzate a:

- a. mantenere l'uso agrario e in particolare vitivinicolo del territorio, in continuità con la tradizione storica culturale locale;
- b. tutelare i luoghi del vino, quali i vigneti, i manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e alla vinificazione (cascine, ciabot, cantine, ecc.), i luoghi e gli spazi pubblici per la commercializzazione dell'uva e del vino;
- c. conservare e valorizzare il patrimonio edilizio storico, rurale e urbano, e le trame insediative;
- d. tutelare i siti e i contesti di valore scenico ed estetico e le visuali, con particolare attenzione ai rapporti visivi fra buffer zone e core zone e alla conservazione dei profili paesaggistici e delle linee di crinale collinari;
- e. mantenere l'immagine articolata e plurale del paesaggio vitivinicolo piemontese;
- f. garantire un alto livello qualitativo degli interventi edilizi;
- g. riqualificare e valorizzare le aree compromesse, mitigando gli elementi di detrazione visiva, con particolare attenzione alla valorizzazione degli assi viari di accesso alla core zone.

TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO

Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità).

Direttive

<p>comma 12</p> <p>I piani locali in merito ai Tenimenti storici di cui al comma 9, in aggiunta a quanto previsto dall'articolo 32, comma 4, provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. mantenere la destinazione d'uso agricola e finalizzare gli interventi prioritariamente al recupero degli edifici dismessi o sotto utilizzati esistenti; in caso di nuove edificazioni non altrimenti localizzabili, ivi comprese le opere d'interesse pubblico, la progettazione deve garantire il corretto inserimento di tali interventi nel contesto di riferimento; b. salvaguardare la trama agricola costituita dal sistema irriguo, dal sistema dei pozzi, dalle sorgenti, dalla viabilità minore e dalle formazioni lineari e conservare il sistema insediativo storico salvaguardando il rapporto tra organismi edilizi e altri elementi strutturanti morfologicamente il territorio, quali, ad esempio, le recinzioni storiche e le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia); eventuali indispensabili interventi necessari per lo svolgimento delle attività agricole devono mantenere, per quanto possibile, la leggibilità della trama storica, prevedendo interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica; c. tutelare le cascine storicamente appartenenti all'Ordine Mauriziano, da individuare come beni aventi valore storico documentario da salvaguardare ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977; d. incentivare la formazione di appositi corridoi ecologici, nel caso in cui tali aree si trovino in prossimità di zone periurbane ai margini degli insediamenti esistenti. 	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 13</p> <p>Per i Tenimenti storici di cui al comma 8, a seguito della dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettera c. del Codice, vigono le prescrizioni d'uso contenute nella dichiarazione stessa, volte ad assicurare la conservazione dei valori espressi dal bene oggetto della tutela, come riportate nella DGR n. 37-227 del 4 agosto 2014.</p>	
<p><u>USI CIVICI</u></p> <p>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).</p>	
<p><u>Direttive</u></p>	

<p>comma 17</p> <p>Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>	
<p><u>Prescrizioni</u></p> <p>comma 19</p> <p>Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>	
<p>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</p>	
<p>Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</p> <p>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche</p> <ul style="list-style-type: none"> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo) 	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 4</p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <p>a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;</p>	<p>Il contenimento dei processi di frammentazione territoriale e l'integrazione tra la componente antropica e naturale passa attraverso la demolizione delle numerose strutture dismesse esistenti, l'abbattimento del muro perimetrale e la loro conseguente sostituzione con un ridotto numero di edifici collocati in posizione baricentrica rispetto al compendio della ex Caserma Mario Fiore e la rinaturalizzazione e ri - permeabilizzazione della maggior parte delle aree scoperte, al fine di ricomporre la continuità ambientale tra l'ambito orientale e occidentale del Comune di Borgo San Dalmazzo e accrescere i livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.</p> <p>Il potenziamento della consapevolezza relativa al patrimonio paesaggistico, ambientale, idrico e la sua tutela, salvaguardia e valorizzazione vengono attuati dalla Variante attraverso</p>

- b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;
- d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;
- e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;
- f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.

comma 5

I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.

Direttive

comma 6

I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.

comma 7

I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:

L'abbattimento della barriera fisica e percettiva costituita dal muro perimetrale della ex Caserma e la trasformazione, rinaturalizzazione e ri - permeabilizzazione dello spazio aperto a partire dalle tracce dell'organizzazione territoriale costituite dall'orientamento dei lotti confinanti e dal recupero del sedime storico del reticolo idrico minore.

La razionalizzazione dello sviluppo urbano e infrastrutturale e la relativa mitigazione degli impatti antropici da parte della Variante vengono perseguite attraverso il contenimento dello sviluppo lineare dei nuovi edifici e la loro densificazione in posizione baricentrica all'interno del compendio. Il ridisegno del nuovo insediamento attraverso la creazione di un vasto spazio pubblico e la previsione di funzioni di rilevanza sovralocale porta allo sviluppo di un nuovo elemento di centralità nel contesto territoriale di riferimento.

La Variante ha come obiettivo principale la riqualificazione dell'area dismessa della ex Caserma Mario Fiore in funzione del contenimento del consumo di suolo e dell'impatto ambientale.

Norme di Attuazione

Articolo 24 – Aree ed ambiti per progetti speciali

Tavole di PRGC

Tavola n. 6 – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000;

Tavola n. 7/a – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.

- a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato;
- b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:
- I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;
 - II. i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;
 - III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungostrada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.

Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)

- m.i. 1: morfologie insediative urbane consolidate dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i. 2: morfologie insediative urbane consolidate dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);
- m.i. 3 : tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o 2.)

Indirizzi

comma 3

I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:

- a. il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità;
- b. il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi

<p>destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana.</p> <p>comma 4</p> <p>I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 5</p> <p>a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	
<p>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche)</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 3</p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>c. l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>	
<p><u>Direttive</u></p>	

<p>comma 5</p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati. b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; c. il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5. 	
<p>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</p>	
<p>Insediamenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).</p> <p>Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p>comma 4</p> <p>Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. sono ammissibili interventi di riuso, completamento e ampliamento in misura non eccedente al 20% della superficie utile lorda preesistente all'adozione del Ppr oppure, se in misura maggiore, subordinatamente alle seguenti condizioni: 	

- I. siano ricompresi in progetti estesi alla preesistenza e volti al perseguimento degli obiettivi di cui al comma 2;
 - II. rientrino in un ridisegno complessivo dei margini, degli spazi pubblici, delle connessioni con il sistema viario, del verde e delle opere di urbanizzazione in genere, indirizzato a una maggiore continuità con i contesti urbani o rurali, alla conservazione dei varchi, nonché al contenimento e alla mitigazione degli impatti;
- b. eventuali nuove aree per insediamenti specialistici possono essere previste dai piani territoriali provinciali e dai piani locali, in funzione dell'area di influenza, localizzate prioritariamente all'esterno dei beni paesaggistici e in modo da non pregiudicare la salvaguardia delle componenti tutelate ai sensi delle presenti norme, e tali da rispettare le seguenti condizioni:
- I. sia dimostrata l'impossibilità di provvedere al reperimento delle superfici necessarie attraverso il riordino, il completamento e la densificazione dell'esistente;
 - II. non interferiscano con i varchi, con i corridoi di connessione ecologica o con aree di particolare capacità d'uso o pregio per le coltivazioni tipiche, di cui agli articoli 20, 32 e 42;
 - III. non determinino la necessità, se non marginale, di nuove infrastrutture o incrementi della frammentazione ecosistemica e paesaggistica;
 - IV. sia prevista la contestuale realizzazione di adeguate aree di verde pubblico o a uso pubblico, per mitigare o compensare gli impatti paesaggistici ed ambientali.

comma 5

Ai fini del recupero e della riqualificazione delle aree produttive costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi le linee guida per le Aree produttive ecologicamente attrezzate (Apea), adottate con DGR 28 luglio 2009, n. 30-11858.

comma 6

I piani locali possono prevedere la riconversione degli insediamenti specialistico organizzati mediante i processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

Articolo 38. Aree di dispersione insediativa (m.i. 6,7)

Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:

m.i. 6: prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);

m.i. 7: prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).

Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.

Direttive

comma 3

I piani locali, in relazione alle specificità dei territori interessati, verificano e precisano la delimitazione delle morfologie di cui al comma 1, al fine di mantenerne e promuoverne la destinazione agricola prevalente; all'interno di queste individuano altresì le aree marginali irreversibilmente compromesse, per le quali i caratteri ambientali e paesaggistici siano stati strutturalmente modificati rispetto a quelli della preesistente matrice rurale.

comma 4

Entro le aree di cui al comma 1 i piani locali definiscono previsioni e normative finalizzate a garantire che:

- a. eventuali interventi insediativi, a eccezione di quelli connessi allo svolgimento delle attività agricole, non interessino le aree caratterizzate da elevata produttività e pregio agronomico di cui all'articolo 20, biopermeabilità di cui all'articolo 19 e valenza percettivo-identitaria, paesaggistica o culturale di cui agli articoli 30, 32 e 33, ovvero le aree libere residue interessanti ai fini della realizzazione della rete ecologica di cui all'articolo 42, e si concentrino nelle aree irreversibilmente compromesse di cui al comma 3;
- b. possano essere ammessi, oltre a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, solo i completamenti realizzabili nelle aree interstiziali all'interno o a margine di contesti già edificati, se finalizzati alla definizione di margini e bordi di separazione tra aree libere e aree costruite;
- c. gli interventi consentiti mirino alla riqualificazione del contesto, privilegiando allineamenti finalizzati al riordino degli insediamenti e l'uso di caratteri tipologici coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante, nonché alla conservazione e valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26; la progettazione sia urbanistica sia edilizia deve inoltre tenere conto di quanto indicato dagli specifici indirizzi per la qualità paesaggistica predisposti dalla Giunta regionale;
- d. siano favoriti gli interventi di riconversione verso utilizzi agricoli di aree ed edifici con diversa destinazione d'uso.

Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali (m.i. 8, 9)

m.i. 8: “insule” specializzate (tema areale che contiene: aree militari o carcerarie; principali aree estrattive e minerarie; complessi ospedalieri; piste motoristiche, impianti da golf e altri impianti sportivi, campeggi, grandi strutture commerciali, grandi vivai, parchi tematici e cimiteri di estesa dimensione o esterni all’urbanizzato; depuratori, discariche, impianti speciali, attrezzature produttive speciali e raffinerie);

Aree specializzate per grandi attrezzature, recintate, isolate dal resto del territorio.

m.i. 9: complessi infrastrutturali (tema areale costituito da: gli svincoli autostradali; nodi e i grandi piazzali di deposito ferroviario; aree e impianti per la logistica, l’interscambio, i depositi e lo stoccaggio delle merci; principali impianti per la produzione di energia; reti di trasporto internazionale e nazionale; principali aeroporti e relative pertinenze).

Aree di grandi dimensioni interessate da sistemi infrastrutturali, lineari o puntuali o da attrezzature poco costruite (anche discariche, bonifiche, ...)

Indirizzi

comma 3

Per le aree di cui al comma 1, i piani settoriali, i piani territoriali provinciali e i piani locali disciplinano gli interventi secondo le seguenti priorità:

- a. limitare le interferenze dei nuovi insediamenti sui beni paesaggistici e sulle componenti di maggior pregio o sensibilità;
- b. privilegiare il recupero e il riuso delle strutture, delle infrastrutture, degli impianti, degli edifici e dei manufatti dismessi o sottoutilizzati;
- c. razionalizzare la localizzazione dei nuovi insediamenti necessari, in modo da consentire l’utilizzo comune di servizi e infrastrutture e l’attivazione di rapporti di complementarietà e di sinergia, nonché da limitare il frazionamento dei contesti rurali e l’interferenza con le attività agricole;
- d. definire i requisiti e le modalità attuative, con riferimento al contenimento del consumo di suolo, ai rapporti con il contesto paesaggistico e urbano, all’uso delle risorse idriche, al risparmio energetico, all’accessibilità con mezzi pubblici.

La Variante ha come obiettivo principale la riqualificazione dell’area dismessa della ex Caserma Mario Fiore in funzione del contenimento del consumo di suolo e dell’impatto ambientale.

Norme di Attuazione

Articolo 24 – Aree ed ambiti per progetti speciali

Tavole di PRGC

Tavola n. 6 – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000;

Tavola n. 7/a – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.

Direttive

comma 5

In coerenza con quanto previsto al comma 3, eventuali ampliamenti o nuove aree per funzioni specializzate o lo sviluppo di nodi infrastrutturali di interesse regionale devono privilegiare:

- a. localizzazioni nei contesti degradati, anche segnalati nel Ppr come aree di criticità, purché ricompresi all'interno di progetti di riqualificazione urbanistica ed edilizia dei siti;
- b. scelte localizzative finalizzate al conseguimento degli obiettivi di cui al comma 2 e subordinate alla realizzazione delle necessarie mitigazioni e compensazioni.

comma 6

Al termine dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, le aree agricole sono restituite all'uso agricolo; gli enti locali disciplinano tale fattispecie all'interno dei propri strumenti di pianificazione.

comma 7

I piani settoriali e locali disciplinano il recupero delle aree estrattive e minerarie in modo tale da mitigare l'impatto prodotto dall'attività produttiva ripristinando, quando possibile, le condizioni originarie dell'area tramite interventi di rinaturalizzazione e ripristino morfologico e vegetativo.

Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)

- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei);
- m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani);
- m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali);
- m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).

Direttive

comma 5

Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:

- a. disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;

- b. collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.);
- c. contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g;
- d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;
- e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;
- f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;
- g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;
- h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.

Art. 41. Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);

- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).

Direttive

<p>comma 5</p> <p>Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.</p> <p>comma 6</p> <p>I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.</p>	
<p>Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</p>	
<p>Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p>comma 8</p> <p>I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p>comma 9</p>	

Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.

comma 11

Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;
- c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;
- d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.

Il sistema delle strategie e degli obiettivi descritto nei paragrafi precedenti costituisce, grazie alla coerenza tra PTR e PPR, il riferimento fondamentale per politiche di governo del territorio integrate a scelte di valorizzazione paesaggistica e di promozione locale e a visioni dinamiche e aperte in un'ottica di sostenibilità e qualità dello sviluppo regionale.

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi generali, specifici e le linee di azione individuati dal PPR e coerenti con il PTR.

Il contenimento dei processi di frammentazione territoriale e l'integrazione tra la componente antropica e naturale passa attraverso la demolizione delle numerose strutture dismesse esistenti, l'abbattimento del muro perimetrale e la loro conseguente sostituzione con un ridotto numero di edifici collocati in posizione baricentrica rispetto al compendio della ex Caserma Mario Fiore e la rinaturalizzazione e ri-permeabilizzazione della maggior parte delle aree scoperte, al fine di ricomporre la continuità ambientale tra l'ambito orientale e occidentale del Comune di Borgo San Dalmazzo e accrescere i livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico.

La Variante non prevede il ricorso effettivo all'uso diretto di risorse locali all'interno del compendio a fini energetici ma prevede, all'interno dell'area verde pubblica, l'impianto di specie arboree e arbustive autoctone per la formazione di fasce ecotonali finalizzate alla mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza di insediamenti produttivi esistenti e alla conservazione e valorizzazione della matrice agricola tradizionale (recupero del reticolo idrico minore). Inoltre, gli spazi formativi previsti dalla Variante, consentono di attivare corsi relativi alle modalità e opportunità connesse all'uso e alla produzione di energia e risorse energetiche rinnovabili.

Il potenziamento della consapevolezza relativa al patrimonio paesaggistico, ambientale, idrico e la sua tutela, salvaguardia e valorizzazione vengono attuati dalla Variante attraverso l'abbattimento della barriera fisica e percettiva costituita dal muro perimetrale della ex Caserma e la trasformazione, rinaturalizzazione e ri-permeabilizzazione dello spazio aperto a partire dalle tracce dell'organizzazione territoriale costituite dall'orientamento dei lotti confinanti e dal recupero del sedime storico del reticolo idrico minore.

La razionalizzazione dello sviluppo urbano e infrastrutturale e la relativa mitigazione degli impatti antropici da parte della Variante vengono perseguite attraverso il contenimento dello sviluppo lineare dei nuovi edifici e la loro densificazione in posizione baricentrica all'interno del compendio. Il ridisegno del nuovo insediamento attraverso la creazione di un vasto spazio pubblico e la previsione di funzioni di rilevanza sovralocale porta allo sviluppo di un nuovo elemento di centralità nel contesto territoriale di riferimento.

Sviluppo, integrazione, salvaguardia e valorizzazione delle risorse locali e delle peculiarità naturalistiche attraverso l'uso degli spazi formativi previsti dalla Variante per l'attivazione di corsi indirizzati alla promozione di buone pratiche agricole e di modalità di conservazione e di uso del suolo e dei caratteri paesaggistici. Inoltre, il polo fieristico multifunzionale, è in grado di ospitare eventi per la valorizzazione delle produzioni tipiche locali.

La Variante ha come obiettivo principale la riqualificazione dell'area dismessa della ex Caserma Mario Fiore in funzione del contenimento del consumo di suolo e dell'impatto ambientale.

L'opera infrastrutturale prevista in adiacenza al confine orientale dell'ambito è oggetto di interventi di mitigazioni degli impatti, di ripristino delle connessioni ecologiche e di riduzione della frammentazione derivante dall'effetto barriera.

Si conferma pertanto la compatibilità della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Borgo San Dalmazzo alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale.

3.1.3. Piano di Tutela delle Acque

Il **Piano di Tutela delle Acque** della Regione Piemonte è coerente con le linee strategiche e gli strumenti di azione del Piano di Bacino del fiume Po e si ispira agli stessi principi, regole e criteri

fondamentali delle politiche di pianificazione riportati nel documento di impostazione strategica “Il Po fiume d’Europa: riflessioni e proposte sulle strategie di pianificazione - 2001”:

- *Principio di globalità*
Occorre riconoscere la rilevanza globale e indivisibile del sistema idrico del bacino, ai fini della sicurezza e della qualità della vita per le attuali e future generazioni, recuperando, in particolare, la centralità dei fiumi e dei sistemi delle acque;
- *Principio del limite*
Occorre riconoscere che l’utilizzazione e domesticazione antropica dei sistemi naturali non può intensificarsi senza limiti; la gestione del suolo e delle acque, in particolare, devono rispettare, assai più di quanto si sia fatto nel recente passato, la libertà evolutiva degli ecosistemi fluviali;
- *Principio del risparmio o della gestione conservativa*
Il suolo, le acque e le altre risorse primarie devono essere gestiti come risorse scarse, d’importanza vitale per l’uomo e la biosfera; la loro quantità e qualità devono essere continuamente salvaguardate; in particolare con politiche volte non soltanto a contenere o limitare ma piuttosto a ridurre e, ove possibile, azzerare sprechi, distruzioni e processi d’inquinamento e di degrado;
- *Principio di funzionalità e stabilità ecosistemica*
I sistemi delle acque e le risorse naturali ad essi connesse svolgono un ruolo insostituibile nella strutturazione e nel funzionamento dei processi vitali; tale ruolo deve essere adeguatamente riconosciuto e salvaguardato nelle politiche di intervento trasformativo, evitando e rimuovendo ogni frattura, ostacolo o barriera determinata da sviluppi infrastrutturali, insediativi o produttivi;
- *Principio di utilità sociale*
Le risorse idriche, le fasce fluviali e gli spazi naturali rappresentano risorse preziose per la vita delle comunità, esse svolgono o possono svolgere una molteplicità di funzioni importanti, per i consumi umani, la depurazione dei reflui, la ricreazione e lo sport, la cultura e la fruizione estetica;
- *Principio di responsabilità*
Azioni efficaci di difesa del suolo e di governo delle acque comportano un’ampia assunzione di responsabilità da parte della pluralità dei soggetti, pubblici e privati, che operano sul territorio; occorre a tal fine promuovere la gestione cooperativa e la pianificazione concertata dei soggetti istituzionali;
- *Principio d’interdipendenza*
Alla base delle politiche d’intervento deve esserci la piena consapevolezza della complessità delle interdipendenze che legano i cicli delle acque e i processi idrologici all’organizzazione e all’uso del territorio;
- *Principio di integrazione*
L’efficienza delle azioni di tutela e intervento è tanto maggiore quanto più esse si fondano sull’integrazione intersettoriale e sul coordinamento trans-scalare;
- *Principio di prevenzione*
È necessario spostare il più possibile l’intervento pubblico per la gestione delle acque dalle azioni di emergenza, contenimento o riparazione dei danni, che presentano costi economici, sociali ed ambientali sempre più insostenibili, alle azioni di prevenzione, riqualificazione ambientale e stabilizzazione ecosistemica, basate sulla pianificazione strategica, su accordi e patti territoriali e su progetti organici e integrati;
- *Principio di precauzione e di rischio compatibile*
Tenendo conto che le conoscenze di cui si dispone sono sempre limitate, e che non è peraltro possibile azzerare i rischi ambientali, è necessario escludere ogni intervento i cui effetti non siano preventivamente verificabili in base alle conoscenze date o che comporti rischi residuali inaccettabili.

Il **Piano di Tutela delle Acque** della Regione Piemonte si attiene inoltre agli obiettivi e alle priorità di intervento fissati dall’Autorità di bacino del fiume Po³³ definiti dai seguenti documenti:

1. Progetto di Piano stralcio per il controllo dell'eutrofizzazione:

- a. raggiungimento delle concentrazioni massime ammissibili, espresse come concentrazioni medie annue, intermedie e finali di fosforo totale per le sezioni strategiche lungo l’asta del Po e per i grandi laghi prealpini, nei tempi previsti dalla pianificazione regionale;
- b. recepimento, nei Piani di Tutela delle Acque, dei carichi massimi ammissibili di fosforo definiti per le sezioni strategiche;
- c. individuazione delle misure necessarie al raggiungimento o al mantenimento degli obiettivi di cui ai punti precedenti.

2. Obiettivi di qualità definiti ai sensi dell’art.44 del D.lgs.152/99 e successive modifiche: completamento:

- a. garantire il mantenimento o il miglioramento delle condizioni quali - quantitative delle acque superficiali del bacino;

3. Criteri di regolazione delle portate in alveo:

- a. mantenere le condizioni di funzionalità e di qualità degli ecosistemi interessati;
- b. consentire l’adeguamento progressivo dei settori economici coinvolti e la crescita del sistema preposto al controllo e la verifica degli effetti prodotti dall’applicazione.

PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE	VARIANTE AL P.R.G.C.
Obiettivo generale	
PROGETTO DI PIANO STRALCIO PER IL CONTROLLO DELL’EUTROFIZZAZIONE	
Raggiungimento delle concentrazioni massime ammissibili, espresse come concentrazioni medie annue, intermedie e finali di fosforo totale per le sezioni strategiche lungo l’asta del Po e per i grandi laghi prealpini, nei tempi previsti dalla pianificazione regionale	
Recepimento, nei Piani di Tutela delle Acque, dei carichi massimi ammissibili di fosforo definiti per le sezioni strategiche	
Individuazione delle misure necessarie al raggiungimento o al mantenimento degli obiettivi di cui ai punti precedenti	
OBIETTIVI DI QUALITÀ DEFINITI AI SENSI DELL’ART. 44 DEL D.LGS. 152/99 E SUCCESSIVE MODIFICHE: COMPLETAMENTO	
Garantire il mantenimento o il miglioramento delle condizioni quali - quantitative delle acque superficiali del bacino	
CRITERI DI REGOLAZIONE DELLE PORTATE IN ALVEO	
Mantenere le condizioni di funzionalità e di qualità degli ecosistemi interessati	
Consentire l’adeguamento progressivo dei settori economici coinvolti e la crescita del sistema preposto al controllo e la verifica degli effetti prodotti dall’applicazione	

La tabella sopra riportata fa emergere sinteticamente i seguenti risultati:

	Piena coerenza
	Parziale coerenza / Coerenza indiretta
	Assenza di interazione

³³ Delibera 7/2004 – 3 marzo 2004 – Adozione degli obiettivi e delle priorità di intervento ai sensi dell’Art. 44 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche ed integrazioni



Parziale incoerenza

Piena incoerenza

La Variante al P.R.G.C. presenta alcuni valori di parziale coerenza – coerenza indiretta (3, pari al 50%) e di assenza di interazione (3, pari al 50%).

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del Piano di Tutela delle Acque, in quanto concorre al raggiungimento delle concentrazioni massime ammissibili per le sezioni strategiche lungo l'asta del Po, al mantenimento o al miglioramento delle condizioni quali - quantitative delle acque superficiali del bacino e al mantenimento delle condizioni di funzionalità e di qualità degli ecosistemi interessati attraverso prescrizioni normative relative al risparmio e approvvigionamento idrico dei nuovi interventi edilizi.

3.1.4. Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Il **Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)** rappresenta lo strumento che consolida, unifica, precisa e adegua la pianificazione di bacino, coordinando e integrando le determinazioni con il Piano Stralcio per la realizzazione degli interventi necessari al ripristino dell'assetto idraulico, alla eliminazione delle situazioni di dissesto idrogeologico e alla prevenzione dei rischi idrogeologici, nonché per il ripristino delle aree di esondazione, il Piano stralcio delle Fasce Fluviali e il Piano straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato. ,

L'ambito territoriale di riferimento del PAI è costituito dall'intero bacino idrografico del fiume Po chiuso all'incile del Po di Goro, ad esclusione del Delta, per il quale è previsto un atto di pianificazione separato (il Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino ha adottato, con Deliberazione n. 26 del 12 dicembre 2001, un Progetto di piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Delta - PAI Delta).

I contenuti del Piano si articolano in interventi strutturali (opere), relativi all'assetto di progetto delle aste fluviali, dei nodi idraulici critici e dei versanti e interventi e misure non strutturali (norme di uso del suolo e regole di comportamento).

La parte normativa regola le condizioni di uso del suolo secondo criteri di compatibilità con le situazioni a rischio e detta disposizioni per la programmazione dell'attuazione del Piano stesso. L'apparato normativo del Piano è rappresentato dalle Norme di attuazione, che contengono indirizzi e prescrizioni e dalle Direttive di piano.

Il Piano definisce e programma gli interventi attraverso la valutazione unitaria dei settori disciplinati in relazione ai seguenti obiettivi:

- a. garantire un livello di sicurezza adeguato sul territorio;
- b. conseguire un recupero della funzionalità dei sistemi naturali (anche tramite la riduzione dell'artificialità conseguente alle opere di difesa), il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche ambientali del territorio, il recupero delle aree fluviali a utilizzi ricreativi;
- c. conseguire il recupero degli ambiti fluviali e del sistema idrico quale elementi centrali dell'assetto territoriale del bacino idrografico;
- d. raggiungere condizioni di uso del suolo compatibili con le caratteristiche dei sistemi idrografici e dei versanti, funzionali a conseguire effetti di stabilizzazione e consolidamento dei terreni e di riduzione dei deflussi di piena.

Gli interventi riguardano:

- la messa in sicurezza dei centri abitati e l'adeguamento delle infrastrutture viarie;

- la salvaguardia delle aree naturali di esondazione dei corsi d'acqua attraverso la rinaturalizzazione e il recupero ambientale;
- la limitazione degli interventi artificiali di contenimento delle piene;
- la laminazione controllata;
- la sistemazione dei versanti, delle aste e del reticolo minore;
- la manutenzione delle opere di difesa, degli alvei e del territorio montano;
- la riduzione delle interferenze antropiche con la dinamica evolutiva degli alvei e dei sistemi fluviali attraverso la delocalizzazione all'interno delle fasce fluviali.

Il PAI contiene, inoltre, per l'intero bacino:

- il completamento del quadro degli interventi strutturali a carattere intensivo sui versanti e sui corsi d'acqua;
- l'individuazione del quadro degli interventi strutturali a carattere estensivo;
- la definizione degli interventi a carattere non strutturale, costituiti dagli indirizzi e dalle limitazioni d'uso del suolo nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico;
- il completamento della delimitazione delle fasce fluviali sui corsi d'acqua principali del bacino;
- l'individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico, nella parte del territorio collinare e montano.

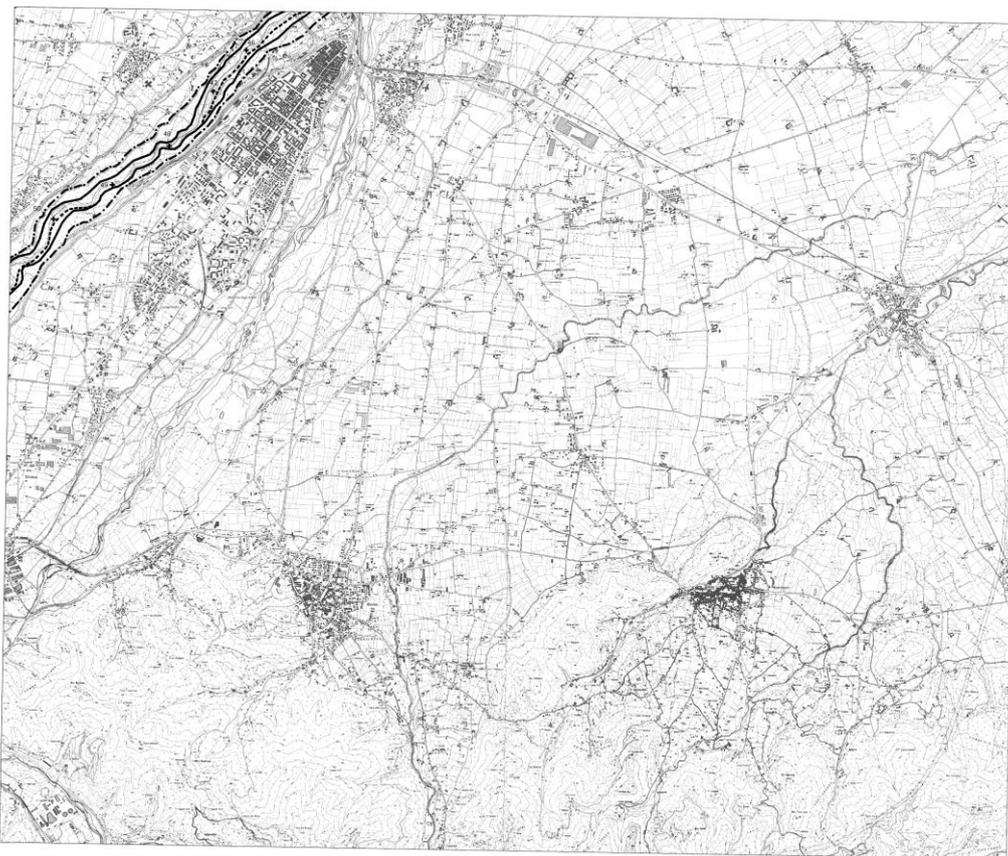
Il PAI vede la sua attuazione attraverso i Piani redatti dalle amministrazioni locali (Piani territoriali, PRG, Piani di settore, ...) che, attraverso la verifica di compatibilità e la riformulazione, ne realizzano l'aggiornamento continuo e il monitoraggio.

Il PAI prevede, per il territorio comunale di **Borgo San Dalmazzo**, fasce A, B e C di esondazione per il fiume Stura ma non per il fiume Gesso.

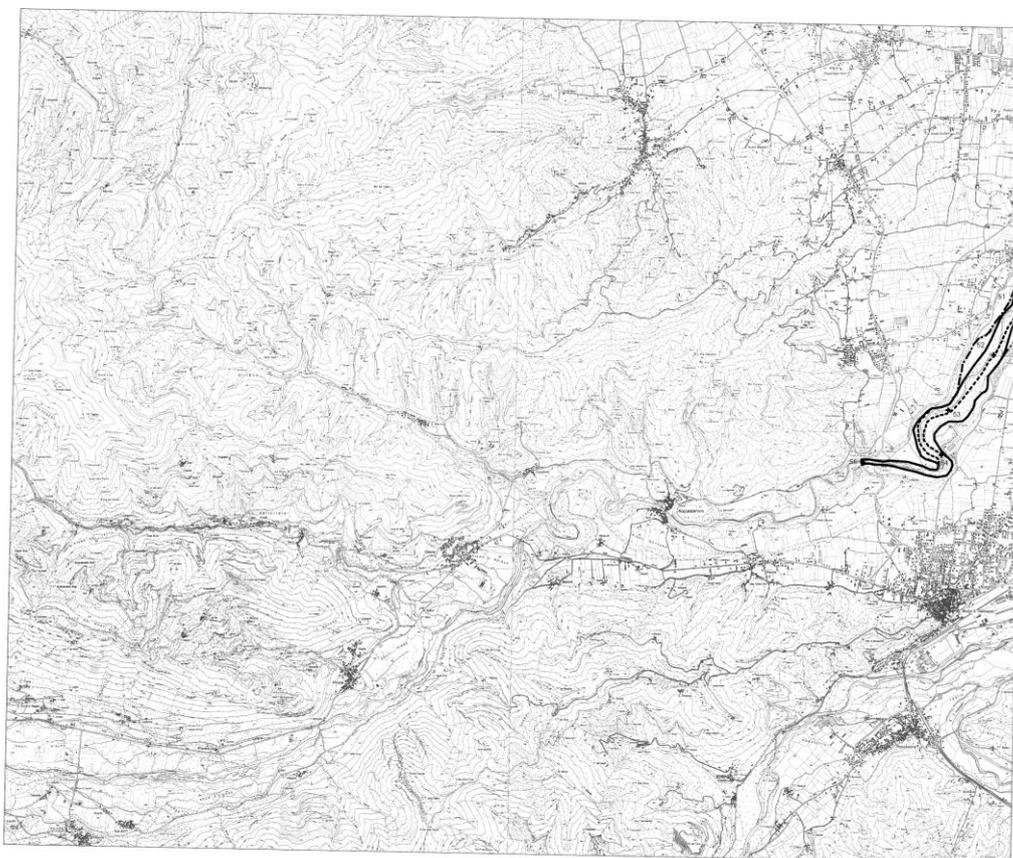
La fascia di deflusso della piena (Fascia A) è costituita dalla porzione di alveo sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento o dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena. Al suo interno il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

La fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente (Fascia A), è costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento o sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Al suo interno il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

L'area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) è costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento. Al suo interno il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti, delle Regioni e delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenendo in considerazione e ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del Piano.



Foglio 226 Sez. I – Tavola di delimitazione delle fasce fluviali



Foglio 226 Sez. IV – Tavola di delimitazione delle fasce fluviali

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del P.A.I. in quanto, pur non interessando direttamente le aste fluviali di Stura e Gesso, concorre a conseguire finalità di recupero funzionale dei sistemi naturali maggiormente prossimi all'ambito urbano di riferimento attraverso la riqualificazione, il ripristino e la conseguente tutela ambientale degli spazi aperti interni al compendio della ex caserma, nonchè la valorizzazione della roggia esistente a scopi irrigui e ricreativi.

3.1.5. Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento 2015 per il ciclo di pianificazione 2015 - 2021

Il **Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po** è lo strumento operativo previsto dalla Direttiva Quadro sulle Acque³⁴ per attuare una politica coerente e sostenibile della tutela delle acque comunitarie, attraverso un approccio integrato dei diversi aspetti gestionali ed ecologici alla scala di distretto idrografico che garantisca il conseguimento dei seguenti obiettivi generali:

- a. impedire un ulteriore deterioramento, proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici e degli ecosistemi terrestri e delle zone umide direttamente dipendenti dagli ecosistemi acquatici sotto il profilo del fabbisogno idrico;
- b. agevolare un utilizzo idrico sostenibile fondato sulla protezione a lungo termine delle risorse idriche disponibili;
- c. mirare alla protezione rafforzata e al miglioramento dell'ambiente acquatico, anche attraverso misure specifiche per la graduale riduzione degli scarichi, delle emissioni e delle perdite di sostanze prioritarie e l'arresto o la graduale eliminazione degli scarichi, delle emissioni e delle perdite di sostanze pericolose prioritarie;
- d. assicurare la graduale riduzione dell'inquinamento delle acque sotterranee e impedirne l'aumento;
- e. contribuire a mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità.

L'implementazione della Direttiva Quadro sulle Acque rappresenta un processo continuo e complesso, strutturato in tre cicli di pianificazione (2009-2015, 2015-2021, 2021-2027), al termine di ciascuno dei quali è richiesta l'adozione di un Piano di Gestione distrettuale, che contenga una verifica dei risultati raggiunti e un riesame e aggiornamento delle scelte attuate per poter trarre con maggiore efficacia il ciclo successivo.

Nel 2027, gli obiettivi generali della Direttiva Quadro sulle Acque devono essere raggiunti in tutti i distretti europei e i contenuti del Piano di Gestione devono garantire:

- l'integrazione multisettoriale e multilivello delle diverse pianificazioni e programmazioni sinergiche;
- una visione lungimirante dei problemi ambientali;
- la definizione di soluzioni flessibili e adattative ai problemi del settore della gestione delle risorse idriche.

Quanto esposto in precedenza è finalizzato a fornire risposte alle esigenze degli utenti attuali senza pregiudicare le condizioni di esistenza e di sviluppo di quelli futuri.

La verifica di tali traguardi e dell'efficacia dei programmi di misure avviene attraverso il vincolo di raggiungere, entro i termini 2015, 2021 e 2027, lo stato ambientale di buono per tutti i corpi idrici del distretto.

Nel Piano di Gestione Po 2015 sono contenute tutte le informazioni necessarie per:

- ricostruire e aggiornare il quadro conoscitivo riguardante lo stato dei corpi idrici;
- definire le misure necessarie per contrastare i fenomeni di deterioramento della risorsa idrica e per raggiungere gli obiettivi ambientali fissati;

³⁴ Direttiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2000 che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque

- valutare l'efficacia delle misure attuate, in un ambito di sostenibilità che includa anche gli aspetti socio - economici connessi con l'uso della risorsa idrica;
- migliorare la comprensione delle relazioni tra pressioni, impatti e processi fisici, chimici, biologici alla base della veicolazione e della trasformazione degli inquinanti, attraverso nuove e mirate ricerche scientifiche.

Anche per il Piano di Gestione Po 2015 sono stati mantenuti gli stessi obiettivi generali e specifici del primo Piano di Gestione Po, e le misure sono state articolate per i temi e pilastri di intervento già fissati per il primo ciclo di pianificazione.

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del Piano di Gestione del Distretto idrografico del fiume Po in quanto concorre ad agevolare un utilizzo idrico sostenibile, eliminare gli scarichi, le emissioni e le perdite di sostanze pericolose nonché assicurare la graduale riduzione dell'inquinamento delle acque sotterranee e impedirne l'aumento attraverso prescrizioni normative relative al risparmio e approvvigionamento idrico dei nuovi interventi edilizi.

3.1.6. Piano Territoriale Provinciale (PTP)

Il **Piano Territoriale Provinciale (PTP)** si pone come obiettivo strategico la valorizzazione ambientale e la sostenibilità dello sviluppo socio – economico del cuneese a partire dall'analisi degli elementi di criticità e dei punti di forza del territorio provinciale.

La rarefazione insediativa determina uno squilibrio tra entità delle risorse territoriali governate e dimensione delle attività umane insediate riscontrabile nella gestione e manutenzione della rete infrastrutturale, a cui si sovrappone la perifericità rispetto agli scenari delle relazioni interregionali. La ruralità del cuneese può anche essere letta come una importante possibilità di sviluppo, in quanto elemento identitario di qualificazione dell'offerta turistica e ambientale. Questa opportunità è resa evidente dalla vitalità e dinamicità del tessuto imprenditoriale e, al contempo, minacciata dalla ridotta qualificazione e formazione del capitale umano, elemento chiave per la competitività del sistema economico.

Il Piano delinea, sulla base delle criticità e degli ambiti territoriali, le politiche attuabili secondo obiettivi finalizzati alla ricerca di competitività sistemica accompagnata a principi di equità e sicurezza, al mantenimento della complessità ambientale e alla conservazione e valorizzazione dell'identità culturale.

Il PTP promuove progetti integrati di tutela, recupero, valorizzazione ambientale, riqualificazione urbana e infrastrutturazione sostenibile nonché relativi a tematiche di sicurezza da attuarsi in concorso con gli enti locali attraverso la formazione di Accordi di Programma finalizzati a semplificare le procedure ed evitare conflitti di competenze.

Il PTP introduce, tra le proprie politiche e dotazioni strumentali, la categoria dei poli funzionali costituiti da tessuti urbanistici ed edilizi complessi e rilevanti capaci di attrarre intensi flussi di relazioni e di proiettare la loro influenza oltre i rispettivi confini comunali. A queste categorie di oggetti si riferiscono alcune previsioni specifiche del PTP finalizzate a garantire l'equilibrio funzionale tra domanda e offerta, coordinare decisioni riguardanti importanti generatori di flussi sperimentare forme di perequazione territoriale.

Le politiche seguono quindi un'articolazione territoriale basata sui principali sistemi insediativi e ambientali caratterizzanti la Provincia di Cuneo: la rete di città, il sistema delle valli montane e delle aree di pianura, l'offerta turistico – ambientale, i corridoi infrastrutturali e il sistema agricolo e produttivo.

Il PTP riconosce nei Piani Regolatori Generali (PRG) gli strumenti attraverso cui dare efficacia alle proprie politiche e verificarne la fattibilità e sostenibilità in relazione alle istanze e ai progetti provenienti dai diversi attori territoriali e livelli di governo.

Il territorio comunale di Borgo San Dalmazzo è interessato da una serie di progetti riferiti al sistema degli obiettivi e delle politiche di scala provinciale. Alcuni progetti non risulteranno inseriti all'interno della seguente tabella di sintesi, o considerati nella successiva analisi di compatibilità, in quanto strettamente correlati ad aspetti riferiti a obiettivi e politiche di gestione della Pubblica Amministrazione locale e provinciale o di livello sovraordinato rispetto alle opportunità di governo del territorio riconosciute all'Ente Comunale.

A. RAFFORZAMENTO DELLA COMPETITIVITÀ DEL SISTEMA CUNEESE IN AMBITO REGIONALE, PADANO ED INTERNAZIONALE	
A.1. Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano ed internazionale con riferimento alla rete delle città.	<p>A.1.3. Politiche per lo sviluppo di una rete di integrazione relazionale, trasportistica e delle comunicazioni tra le città cuneesi.</p> <p>A.1.4. Politiche di sostegno della innovazione del sistema produttivo.</p> <p>A.1.6. Politiche di riorganizzazione della gestione pubblica nell'area provinciale.</p>
A.2. Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano ed internazionale con riferimento alla città regionale di Cuneo – Borgo San Dalmazzo.	<p>A.2.1. Politiche di potenziamento delle funzioni terziarie.</p> <p>A.2.2. Politiche di riorganizzazione della gestione pubblica nell'area intercomunale della Città Regionale di Cuneo.</p> <p>A.2.3. Politiche per il riordino dei tessuti urbani e la qualificazione ambientale.</p> <p>A.2.4. Politiche di potenziamento della integrazione relazionale e il riordino del nodo di Cuneo.</p>
A.11. Rafforzamento della competitività del sistema cuneese con riferimento al sistema di offerta turistico – ambientale delle Alpi Cuneesi.	<p>A.11.1. Politiche di ridefinizione dell'immagine del turismo montano cuneese.</p> <p>A.11.4. Politiche di recupero e valorizzazione dei borghi rurali.</p> <p>A.11.5. Politiche di potenziamento della rete escursionistica come fondamentale infrastruttura di supporto allo sviluppo della offerta turistica montana.</p> <p>A.11.6. Politiche di riqualificazione della rete viabilistica minore.</p> <p>A.11.8. Politiche di rafforzamento delle relazioni e della integrazione con il corridoio litoraneo Costa Azzurra – Riviera di Ponente.</p> <p>A.11.9. Politiche di riqualificazione, innovazione e potenziamento della offerta ricettiva.</p>
A.14. Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano e internazionale con riferimento al sistema delle aree agricole e alla filiera agro – alimentare.	<p>A.14.1. Politiche di conservazione delle risorse ambientali rappresentate dai suoli fertili.</p> <p>A.14.2. Politiche di riordino e potenziamento del sistema di approvvigionamento e della rete di distribuzione delle risorse idriche a scopi irrigui.</p> <p>A.14.3. Politiche di sostegno al consolidamento di strutture aziendali efficienti.</p> <p>A.14.5. Politiche di valorizzazione e sviluppo della commercializzazione delle produzioni tipiche e di qualità.</p> <p>A.14.6. Politiche di qualificazione ecologica dei modi di produzione del sistema agro – alimentare.</p>
A.15. Rafforzamento della competitività del sistema cuneese in ambito regionale, padano e internazionale	A.15.1. Politiche di promozione dell'offerta insediativa cuneese per le attività produttive, industriali e terziarie.

con riferimento al sistema diffuso della produzione manifatturiera.	<p>A.15.2. Politiche di sostegno e qualificazione delle aree di specializzazione produttive.</p> <p>A.15.3. Politiche di sviluppo dell'offerta di servizi reali alle imprese.</p> <p>A.15.5. Politiche di qualificazione ecologica dei modi di produzione del sistema manifatturiero cuneese.</p>
B. GARANZIA DELLA EQUITÀ SOCIO - SPAZIALE	
B.1. Garanzia della equità sociale e spaziale con riferimento all'ambito montano delle Alpi Cuneesi e dell'Alta Langa Montana.	<p>B.1.1. Politiche di consolidamento dell'offerta di servizi civili e assistenziali.</p> <p>B.1.2. Politiche di riorganizzazione dell'offerta di servizi pubblici locali a scala intercomunale.</p> <p>B.1.5. Politiche di mitigazione e compensazione degli impatti.</p> <p>B.1.6. Politiche per la ridefinizione di un programma di sviluppo della Valle Stura.</p>
C. GARANZIA DI ADEGUATI LIVELLI DI SICUREZZA DEL TERRITORIO PROVINCIALE	
C.1. Politiche per il ripristino di condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e la prevenzione dei rischi di esondazione.	
C.2. Politiche di ricostruzione e ripristino delle infrastrutture e degli insediamenti colpiti dagli eventi alluvionali del novembre 1994 e ottobre 1996.	
C.3. Politiche di prevenzione dei rischi di instabilità dei versanti e di mitigazione dei rischi agli abitati ed alle infrastrutture.	
C.4. Politiche di prevenzione di incendi boschivi.	
C.5. Politiche di mitigazione del rischio sismico.	
C.7. Politiche di organizzazione della struttura provinciale e delle strutture locali di protezione civile.	
D. VALORIZZAZIONE DELLA IDENTITÀ CULTURALE E DELLA QUALITÀ PAESISTICA DEL TERRITORIO CUNEESE	
D.0. Politiche per il riconoscimento e valorizzazione dell'identità e delle vocazioni locali.	
D.1. Politiche di qualificazione della struttura insediativa storica.	
D.2. Politiche di conservazione e valorizzazione dei paesaggi agrari.	
D.3. Politiche di valorizzazione e riscoperta degli itinerari storici.	
D.6. Politiche di riqualificazione del paesaggio forestale.	
D.8. Politiche di riqualificazione del paesaggio costruito.	
E. TUTELA DELLA QUALITÀ BIOLOGICA E DELLA FUNZIONALITÀ ECOLOGICA DEL TERRITORIO CUNEESE	
E.1. Politiche di mantenimento della diversità biologica.	
E.2. Politiche di risanamento, riabilitazione ambientale e riqualificazione paesistica.	
E.3. Politiche di risanamento e riabilitazione ambientale dei corsi d'acqua.	

E.4. Politiche di tutela delle acque sotterranee.	
E.5. Politiche di qualificazione del patrimonio bio – vegetazionale.	
E.6. Politiche di regolazione dell’attività estrattiva.	
E.7. Politiche di governo unitario delle risorse idriche.	
E.8. Politiche di completamento del sistema depurativo cuneese.	
E.9. Politiche di monitoraggio della qualità delle acque.	
E.10. Politiche energetiche.	
E.11. Politiche di potenziamento del sistema per lo smaltimento dei rifiuti.	
E.12. Politiche di disinquinamento atmosferico ed acustico.	

3.1.7. Verifica della compatibilità delle previsioni di Variante con il P.T.P.

Al fine di restituire un’analisi esaustiva relativamente alla coerenza tra la presente Variante e gli strumenti di pianificazione sovraordinata si è provveduto a verificare, come per il PPR, la compatibilità tra le previsioni urbanistiche di livello comunale e gli obiettivi perseguiti dal PTP. All’interno dello schema seguente vengono rappresentate sinteticamente le risultanze dell’analisi di congruenza.

La matrice è composta da giudizi per i quali è stata applicata una simbologia specifica.

	Compatibilità
	Necessità di approfondimento
	Incompatibilità

Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento	Variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Borgo San Dalmazzo
Titolo I – Finalità e contenuti del PTP e procedure per la sua attuazione	
Art. 1.1. – Finalità	
Art. 1.2. – Natura ed efficacia	
Art. 1.3. – Piano territoriale regionale	
Art. 1.4. – Programmazione negoziata	
Art. 1.5. – Concorso alla pianificazione e coordinamento con le Province contermini	
Art. 1.6. – Elaborati del PTP	
Art. 1.7. – Matrice Ambientale	
Art. 1.8. – Adeguamento dei PRG	
Art. 1.9. – Adeguamento dei Piani di Settore	
Art. 1.10. – Adeguamento dei Piani di sviluppo delle Comunità Montane	
Art. 1.11. – Conferenze e Accordi di Programma	

Art. 1.12. – Progetti Integrati per l’approfondimento e l’attuazione concertata del Piano	
Art. 1.13. – Salvaguardia	
Art. 1.14. – Evoluzione del Piano	
Art. 1.15 – Sostenibilità	
<i>Titolo II – Disciplina paesistica delle tutele e della valorizzazione ambientale</i>	
Art. 2.1. – Beni soggetti alla disciplina paesistica	
Art. 2.2. – Boschi e foreste	
Art. 2.3. – Laghi e corsi d’acqua	
Art. 2.4. – Zone umide	
Art. 2.5. – Aree sommitali e di crinale	
Art. 2.6. – I circhi glaciali e i geotipi	
Art. 2.7. – Il Sistema delle Aree Protette e la Rete Ecologica Provinciale	
Art. 2.8. – Parchi e riserve naturali	
Art. 2.9. – Aree di individuazione della rete Natura 2000	
Art. 2.10. – Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)	
Art. 2.11. – Paesaggi agrari di interesse culturale	
Art. 2.12. – Beni culturali	
Art. 2.13 – Centri storici	
Art. 2.14. – Beni culturali isolati	
Art. 2.15. – Piani Paesistici di iniziativa locale	
<i>Titolo III – Disciplina urbanistica delle trasformazioni territoriali</i>	
Art. 3.1. – Rete urbana provinciale	
Art. 3.2. – Aree ad alta fertilità e a forte specializzazione produttiva	
Art. 3.3. – Insediamento rurale	
Art. 3.4. – Aree a dominante costruita	
Art. 3.5. – Dimensionamento dei PRG	
Art. 3.6. – Aree produttive di interesse sovracomunale	
Art. 3.7. – Impianti produttivi localizzati nelle fasce fluviali di tutela e impianti a rischio di incidenti rilevanti	
Art. 3.8. – Poli funzionali e Reti territoriali dei servizi	
Art. 3.9. – Dotazioni territoriali e standard urbanistici	
Art. 3.10 – Infrastrutture per la mobilità e la comunicazione	
Art. 3.11 – Rete ferroviaria	
Art. 3.12 – Rete autostradale	
Art. 3.13 – Rete stradale	
Art. 3.14 – Rete di fruizione escursionistica e sportiva	
<i>Titolo IV – Interventi per la sicurezza del territorio</i>	
Art. 4.1. – Fasce fluviali e altre limitazioni idro-geologiche (PSFF, PAI)	
Art. 4.2. – Ambiti di operatività e gestione idrogeologica	
Art. 4.3. – Dissesti di versante	

Art. 4.4. – Banche dati	
Titolo V – Programmazione e sostegno della progettualità per l’innovazione	
Art. 5.1. – Progettualità per l’innovazione	
Art. 5.2. – I Progetti di tutela, Recupero e Valorizzazione Ambientale (PVA)	
Art. 5.3. – Progetti di Riqualificazione Urbana e Infrastrutturazione sostenibile (PRUIS)	
Art. 5.4. – I Progetti Integrati per la Sicurezza Territoriale (PIST)	
Titolo VI – Disposizioni finali	
Art. 6.1. – Progetti, piani di settore e ricerche prioritarie	
Art. 6.2. – Sistema Informativo Territoriale e logistica di Piano	
Art. 6.3. – Procedure di consultazione	
Art. 6.4. – Contributi alla formazione di strumenti urbanistici comunali	

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con progetti, obiettivi e politiche del P.T.P. riferiti all’ambito territoriale di riferimento in quanto persegue il rafforzamento della competitività del sistema cuneese attraverso: il sostegno all’innovazione del sistema produttivo (co – working, FabLab e spazi per la formazione); il riordino e la qualificazione ambientale del paesaggio e del tessuto urbano consolidato dismesso e degradato; la riqualificazione, l’innovazione e il potenziamento dell’offerta ricettiva (Student Hotel).

Gli interventi urbanistico – edilizi, le funzioni insediabili e le attività previste dalla Variante per la struttura polifunzionale risultano inoltre in linea con le politiche di valorizzazione, di sviluppo e di riconoscimento identitario delle produzioni tipiche agro – alimentari e del sistema manifatturiero.

Gli spazi per la formazione concorrono al consolidamento e all’incremento dell’offerta di servizi alla scala locale e intercomunale garantendo un adeguato livello di equità socio – spaziale così come intesa dalla pianificazione provinciale.

Infine, l’ampio spazio aperto derivante dall’abbattimento delle strutture esistenti e dal nuovo assetto urbanistico – edilizio previsto per l’ambito di intervento risulta coerente con le politiche territoriali di tutela della qualità biologica e della funzionalità ecologica (risanamento, riabilitazione ambientale, riqualificazione paesistica). I nuovi edifici faranno riferimento, nelle fasi di progettazione, costruzione e gestione, alle più recenti politiche energetiche e di riduzione degli impatti ambientali.

Si conferma pertanto la compatibilità della Variante al Piano Regolatore Generale Comunale di Borgo San Dalmazzo alle previsioni del Piano Territoriale Provinciale.

3.1.8. Parco Fluviale Gesso e Stura

Il Parco Fluviale Gesso e Stura è stato istituito³⁵ con gli obiettivi originari di ridurre il degrado causato dalle attività economiche sorte a ridosso della città di Cuneo, di riqualificare l’area con attività e infrastrutture compatibili con il contesto naturale, di migliorare la qualità di vita degli abitanti dei dieci comuni interessati³⁶ e restituire una funzione sociale ai due corsi d’acqua.

Il Parco è finalizzato all’attuazione di progetti, iniziative e attività di promozione, coordinamento, integrazione, tutela e valorizzazione delle peculiarità naturalistiche, storico - architettoniche,

³⁵ Legge regionale n. 3 del 19 febbraio 2007 - “Istituzione del Parco fluviale Gesso e Stura”

³⁶ **Borgo San Dalmazzo**, Castelletto Stura, Centallo, Cervasca, Cuneo, Montanera, Roccasparvera, Roccavione, Sant’Albano Stura, Vignolo

culturali, agricole, paesaggistiche e delle funzioni sociali presenti nell'ambito territoriale di riferimento³⁷, il quale, in funzione della sua vicinanza ai centri urbani contribuisce al miglioramento complessivo della qualità della vita dei suoi abitanti³⁸ e allo sviluppo economico.

Il progetto si integra con le attività agricole esistenti che, nel tempo, hanno plasmato un paesaggio agrario complesso meritevole di valorizzazione e recentemente oggetto di flussi turistici, domestici e internazionali, che rappresentano una opportunità per l'agricoltura locale. Il Parco diventa quindi uno strumento di tutela e di identificazione sul mercato per le aziende agricole che, attraverso un dialogo costruttivo, possono creare sinergie capaci di sfruttare le innovazioni del panorama italiano ed europeo correlate a nuove attività eco – compatibili di diversificazione del reddito.

Le opportunità offerte dal Parco riguardano la promozione delle produzioni di qualità, dei prodotti agricoli biologici, biodinamici, agroalimentari e artigianali, il supporto commerciale integrato con gli operatori turistici e agrituristici del territorio cuneese, la costruzione di un dialogo attivo con gli agriturismi e le strutture ricettive presenti sul territorio del Parco al fine di migliorare il paesaggio agro - ambientale, le produzioni, la creazione di prodotti tipici unici nonché l'incremento del turismo sostenibile.

Le finalità del Parco Fluviale Gesso e Stura, riportate all'interno delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale³⁹ del Comune di Cuneo, risultano essere le seguenti:

- a. restituire alla Città di Cuneo un'area che possa concorrere significativamente al miglioramento della qualità della vita del cittadino;
- b. tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche dell'area fluviale, anche mediante interventi di ricostituzione di ambiti naturali ed in funzione dell'uso sociale di tali valori;
- c. tutelare le specie faunistiche e floristiche presenti sul territorio, con particolare riferimento alle aree istituite a riserva naturale;
- d. garantire il mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat individuati nelle Direttive Europee in materia di conservazione degli uccelli selvatici⁴⁰, degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche⁴¹;
- e. difendere il patrimonio naturale costituito dalle acque dello Stura e del Gesso al fine di migliorarne le condizioni idrobiologiche e di proteggerle da fattori inquinanti;
- f. garantire forme d'uso del territorio e di sviluppo tendenti a valorizzare e ripristinare gli assetti ambientali, quelle paesaggistiche delle zone ripariali, le tecniche costruttive tradizionali che hanno caratterizzato la formazione e l'evoluzione del paesaggio e del territorio, concorrendo ad eliminare le cause di inquinamento e di degrado;
- g. promuovere, valorizzare e incentivare le attività agro – silvo – colturali, in coerenza con la destinazione d'uso, nonché le attività economiche tradizionali e legate all'utilizzazione ecosostenibile delle risorse;
- h. promuovere, organizzare e sostenere attività di studio, ricerca, didattica, scientifiche, ricreative e turistiche con particolare riferimento all'ambiente fluviale anche attraverso la creazione di specifiche attrezzature polifunzionali;
- i. concorrere alla realizzazione dei piani e progetti di tutela ambientale predisposti ai sensi delle normative di gestione del bacino del fiume Po;

³⁷ Circa 4.500 ha di superficie

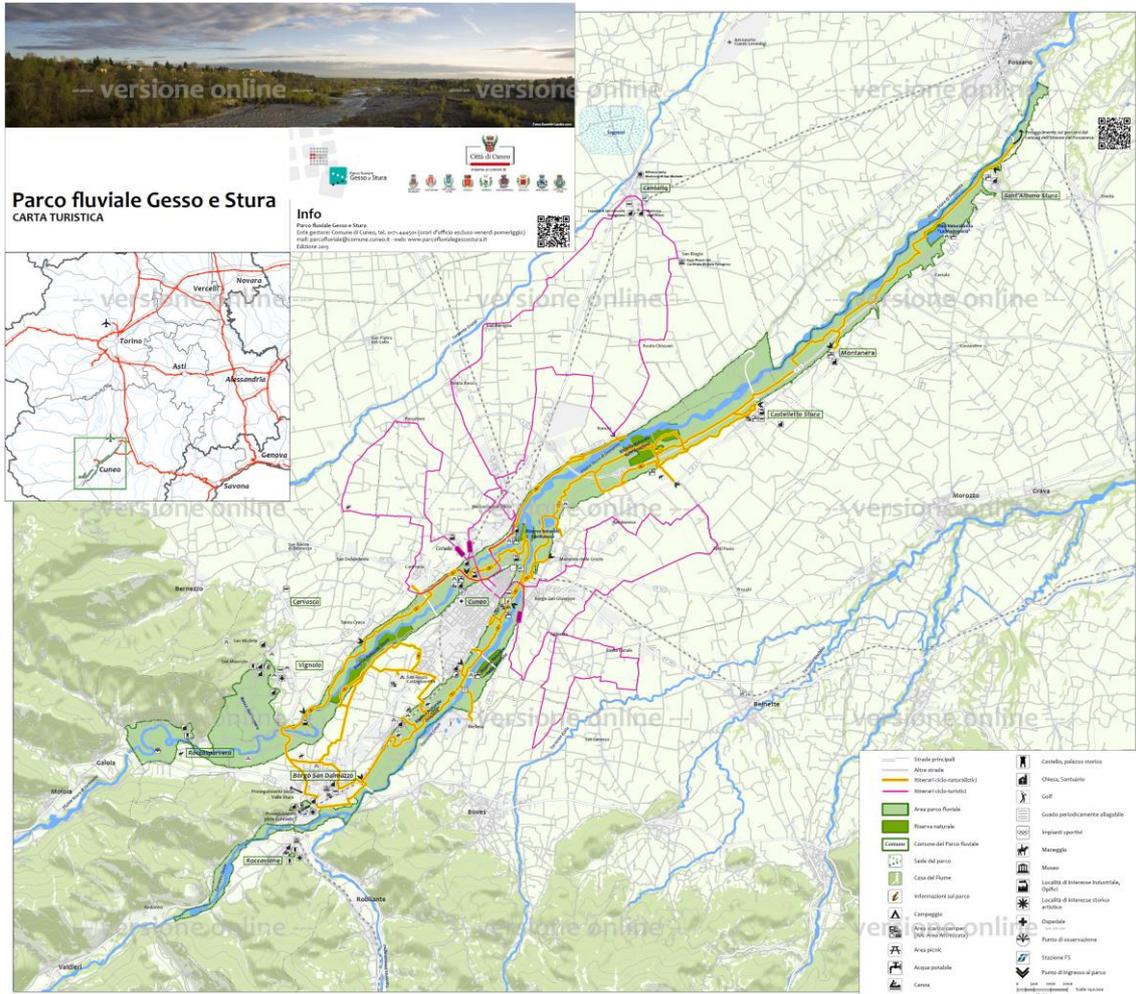
³⁸ Circa 90.000 residenti

³⁹ Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008

⁴⁰ Direttiva del Consiglio del 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici – 79/409/CEE

⁴¹ Direttiva del Consiglio del 21 maggio 1992 concernente la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche

- j. sostenere e promuovere, anche con l'eventuale partecipazione dei comuni circostanti, la fruizione turistica - ricreativa del territorio anche attraverso lo sviluppo dell'agriturismo, dell'agricoltura biologica, dei servizi e delle attività ricreative, compatibilmente con le caratteristiche ambientali dei luoghi, nonché la valorizzazione delle risorse umane attraverso misure integrate che sviluppino la valenza economica ed educativa delle aree protette.



Parco fluviale Gesso e Stura – Carta turistica

La Variante risulta sostanzialmente compatibile con gli obiettivi del Parco fluviale Gesso e Stura in quanto, pur non interessando direttamente le due aste fluviali e la relativa area oggetto di tutela, concorre a conseguire il miglioramento della qualità della vita dei cittadini attraverso l'attuazione di una serie di interventi di costruzione di spazi verdi attrezzati per la fruizione sociale, sostituendo ed eliminando situazioni di degrado e di potenziale inquinamento.

Inoltre, parte delle attività di formazione e degli eventi ospitati all'interno del polo fieristico polifunzionale perseguiranno l'obiettivo di promuovere, valorizzare e incentivare la valenza economica ed educativa delle attività tradizionali e di utilizzazione sostenibile delle risorse territoriali attraverso momenti didattici, di studio e di ricerca.

3.2. Pianificazione territoriale comunale

Lo strumento urbanistico del Comune di Borgo San Dalmazzo è costituito dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) redatto in conformità con la legge urbanistica regionale n. 56 del 1977 approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 80 – 36496 del 1 agosto 1984 e vigente dal 5 settembre 1984. In momenti successivi sono state apportate modifiche sostanziali mediante il ricorso a varianti strutturali e generali, nonché modifiche parziali, che hanno condotto alla vigenza dell'attuale piano nel luglio 2017.

Variante	Delibera di approvazione
Variante "89" PRGC – Generale	DGR n. 137 – 31271 del 20 dicembre 1993
Variante PRGC – Area ex Bertello	DGR n. 53 – 9955 del 24 giugno 1996
Variante PRGC – Aree produttive	DGR n. 20 – 15294 del 16 dicembre 1996
Variante Parziale n. 1/1999 – Caserma Carabinieri	DCC n. 60 del 23 settembre 1999
Variante "96" PRGC – Generale	DGR n. 51 – 28817 del 29 novembre 1999
Variante Parziale n. 2/2000	DCC n. 55 del 31 agosto 2000
Variante Parziale n. 3/2000	DCC n. 9 del 15 febbraio 2001
Variante Parziale n. 4/2002	DCC n. 22 del 24 aprile 2002
Variante "2001" PRGC – Strutturale	DGR n. 7 – 10767 del 27 ottobre 2003
Variante Strutturale "2003" – Adeguamento dello strumento urbanistico generale al PAI	DGR n. 24 – 7467 del 19 novembre 2007
Variante Parziale n. 5/2004	DCC n. 22 del 6 maggio 2004
Variante Parziale n. 6/2005	DCC n. 20 del 16 giugno 2005
Variante Parziale n. 7/2007	DCC n. 58 del 30 novembre 2007
Variante Parziale n. 9/2007	DCC n. 9 del 18 marzo 2008
Variante Parziale n. 10/2008	DCC n. 51 del 26 settembre 2008
Variante Parziale n. 11/2008	DCC n. 18 del 19 marzo 2009
Variante Parziale n. 12/2009	DCC n. 37 del 29 settembre 2009
Variante Parziale n. 13/2009	DCC n. 33 del 4 giugno 2010
Variante "2008" PRGC - Strutturale	DCC n. 10 del 18 marzo 2011
Variante Parziale n. 14/2011	DCC n. 27 del 4 luglio 2011
Variante Parziale n. 15/2011	DCC n. 4 del 20 marzo 2012
Variante Parziale n. 16/2013	DCC n. 38 del 23 settembre 2013
Variante Parziale n. 17/2015	DCC n. 18 del 22 giugno 2015
Variante Parziale n. 18/2016	DCC n. 40 del 24 settembre 2016
Variante Parziale n. 19/2017	DCC n. 42 del 31 luglio 2017

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23 marzo 2018 è stato inoltre adottato il progetto preliminare della variante parziale n. 20/2018. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 31 luglio 2018 è stato approvato il progetto definitivo della variante parziale n. 20/2018. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 31 luglio 2018 è stato inoltre adottato il progetto preliminare della variante parziale n. 21/2018.

4. Obiettivi e oggetto della variante

A seguito dell'avvio del procedimento di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare⁴², con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 148 del 17 luglio 2018, il Comune di Borgo San Dalmazzo ha approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" includendo tra i vari immobili che necessitano di azioni di valorizzazione, e conseguentemente di variante urbanistica, il compendio della "Ex Caserma Mario Fiore" sita in via Cuneo n. 30 – 32, via Mangiacane n. 2.

Il complesso immobiliare risulta accatastato come segue:

- al catasto terreni del Comune di Borgo San Dalmazzo

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità / Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito (€)	
					ha / are / ca		Dominicale	Agrario
4	59	-	-	FU D ACCERT	3.872	-	-	-
8	237	-	-	SEM IRR ARB / 1	190	-	1,82	0,98
8	240	-	-	SEM IRR ARB / 1	120	-	1,15	0,62
8	1095	-	-	ENTE URBANO	45.694	-	-	-
8	1201	-	-	ENTE URBANO	245	-	-	-
8	1204	-	-	ENTE URBANO	2.668	-	-	-
Totale superficie catastale (mq)					52.789			

- al catasto fabbricati del Comune di Borgo San Dalmazzo

Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale (mq)	Rendita (€)
								Volume (mc)	Superficie (mq)		
	8	1095	1	-	-	B/1	4	58.563	-	14.363	22.078,84
	8	1201	1	-	-	Area urbana	-	-	245	-	-
	8	1204	1	-	-	Area urbana	-	-	2.668	-	-
Totale superficie (mq)								2.913		14.363	
Totale volume (mc)								58.563			

Si segnala inoltre il mancato accatastamento dell'edificio esistente sul mappale n. 59 del foglio n. 4.

Il complesso immobiliare è costituito da un'area di forma irregolare e giacitura piana con soprastanti 21 manufatti di diversa tipologia e dimensione, di cui 10 fabbricati cielo - terra, 9 capannoni, 2 tettoie (allo stato attuale le due strutture risultano assenti a seguito della loro rimozione durante gli interventi di rimozione degli impianti tecnologici, degli infissi, degli elementi metallici, ...) realizzati tra il 1940 e il 1970. L'area è delimitata da un muro in mattoni e pilastri, con 3 accessi carrai serrati da cancelli in ferro. Nell'impianto originario erano presenti manufatti (lavatoio, abbeveratoio, immondezzai) e impianti tecnici non più esistenti, 2 distributori di benzina, un campo da tennis, un'area per addestramento, strade interne e marciapiedi, un canale di irrigazione che serviva tutta l'area, un impianto idrico di fornitura e scarico, impianto elettrico.

⁴² Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria" – Articolo 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", convertito con Legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria"

Edificio	Denominazione	N. piani	S.L.P. (mq)	Volumetria (mc)
1	Magazzino del genio	1	1.007,50	4.433,00
2	Caserma	4	3.675,36	11.486,75
3	Palazzina comando	3	1.093,20	2.915,00
4	Scuderia	1	651,00	3.255,00
5	Spaccio e docce	1	490,00	2.957,94
6	Laboratori	1	252,00	1.008,00
7	Deposito munizioni	1	96,00	345,60
8	Cucina	1	88,00	501,60
9	Servizi vari	1	389,50	1.558,00
n. 10	Capannoni	1	5.254,45	21.607,60
n. 2	Tettoie	1	1.038,00	6.747,00
Totale			14.035,01	56.815,49

In funzione all'uso originario il PRGC vigente identifica il compendio immobiliare della Ex Caserma Mario Fiore prevalentemente come **aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale⁴³ (E12)⁴⁴** e, per ridotte porzioni, come **aree per servizi pubblici in progetto⁴⁵** localizzate in prossimità della previsione relativa alla **viabilità di progetto⁴⁶**, secondo la quale si prescrive la **demolizione⁴⁷** dell'edificio non accatastato.

La variante in esame intende modificare la vigente destinazione, consentendo la valorizzazione del compendio immobiliare, mediante l'identificazione in **aree per progetti speciali**.

Con tale modifica al PRGC vigente il compendio immobiliare potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in servizi (*attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale*), produttive / artigianali (*attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali*), commerciali (*esercizi di vicinato, bar, ristoranti e esercizi similari*), turistico – ricettive (*attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù, campeggi*), sport e tempo libero (*attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione*)⁴⁸ e aree destinate a servizi pubblici incrementandone il valore.

La modifica incrementa la dotazione effettiva di aree per servizi e non interessa aree cedute al Comune di Borgo San Dalmazzo in forza di convenzioni di piani esecutivi.

La variante in oggetto, per caratteristiche e contenuti, rientra nel campo di applicazione stabilito dall'articolo 16 bis della Legge Urbanistica Regionale n. 56 del 1977.

4.1. Pianificazione territoriale comunale

Il PRGC vigente identifica il compendio immobiliare della Ex Caserma Mario Fiore prevalentemente come **aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (E12)** e, per ridotte porzioni, come **aree per servizi pubblici in progetto** localizzate in prossimità della previsione relativa alla **viabilità di progetto**, secondo la quale si prescrive la **demolizione** dell'edificio non accatastato.

⁴³ Norme di Attuazione – Articolo 26 “G – Aree per impianti speciali urbani e territoriali”

⁴⁴ Riepilogo aree per attrezzature ed impianti pubblici – Tabella di zona – Distretto urbanistico n. 4 – Aree agricole

⁴⁵ Norme di Attuazione – Articolo 25 “SP – Aree destinate a servizi pubblici”

⁴⁶ Norme di Attuazione – Articolo 27 “Aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e infrastrutture relative”

⁴⁷ Norme di Attuazione – Articolo 8 “Interventi edilizi e loro definizioni”

⁴⁸ Norme di Attuazione – Articolo 6 “Permesso di costruire”

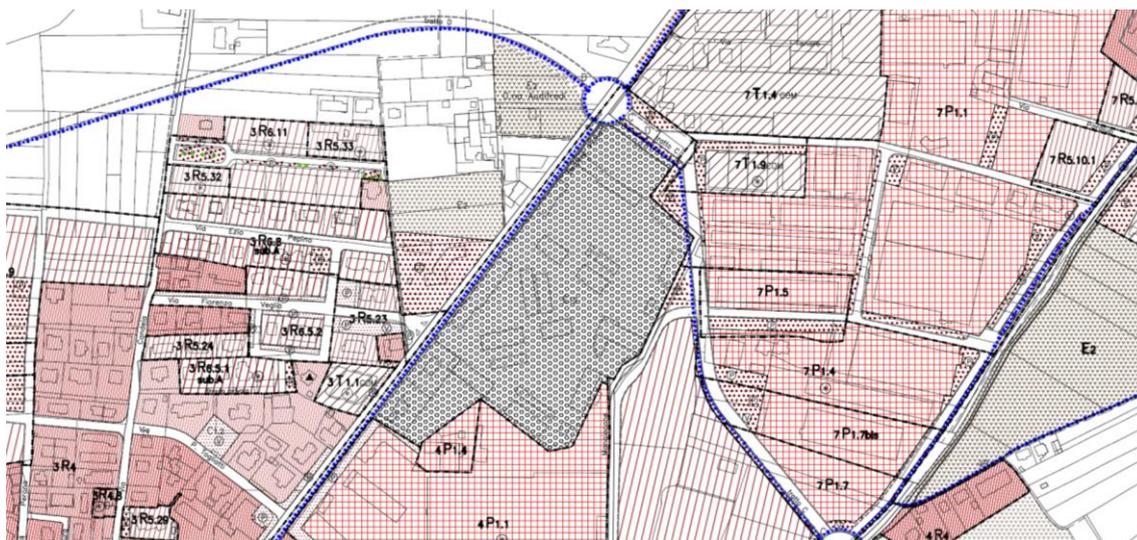


Tavola 7A - Progetto previsioni P.R.G.C. - Periferia nord - ovest

Stralcio art. 8 delle Nda

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1. *Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia), dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.*

[...]

6. E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G.C., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

[...]

Stralcio art. 25 delle Nda

ART. 25 - SP - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

1. *La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) al servizio di insediamenti residenziali ed aree per*

attrezzature al servizio di insediamenti produttivi ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti terziari.

- 1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree SP devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.*
- 2. Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa le specifiche destinazioni possono essere cambiate mediante variante al P.R.G. stesso ai sensi del 4° comma, art. 1, Legge 1/78.*
- 3. Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere a), b), c), d), e), f), g), v) della L. R. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.*

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.

A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta.

- 4. Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a pubblici servizi ed in contrasto con la destinazione propria dell'area, in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.*

[...]

Stralcio art. 26 delle NdA

ART. 26 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI

- 1. Sono le aree individuate dal P.R.G.C. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.*
- 1 bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree G - in particolare nell'area E10 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe III a e in aree pericolose Ema - devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.*
- 2. Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.*

Stralcio art. 27 delle NdA

ART. 27 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE

1. *Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.*

1 bis *Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree destinate alla viabilità, trasporto pubblico e infrastrutture relative devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.*

2. *Fatto salvo quanto previsto dal 1° comma dell'art. 4 precedente, il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni nell'ambito delle fasce di rispetto, senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.*

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.

[...]

4. *In tutte le altre parti del territorio comunale, diverse dalle zone agricole, ove il P.R.G.C. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del permesso di costruire o di presentazione di D.I.A., tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi calcolati dall'asse stradale, come segue:*

- 9,5 m per strade con larghezza sino a 7 m;
- 11,5 m per strade con larghezza compresa tra 7 m e 10,5 m;
- 13,5 m per strade con larghezza superiore a 10,5 m.

Dovrà comunque sempre essere rispettata la distanza minima di 6,00 m dal ciglio strada.

5. *L'asse stradale sarà quello definito dalle dividenti derivabili dallo stato attuale o potrà essere stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di progetto esecutivo.*

È data facoltà al Sindaco in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di 5 m dalla linea di fabbricazione e di recinzioni esistenti.

6. *La larghezza delle sedi stradali rilevabile dalla cartografia del P.R.G.C. è puramente indicativa e non può essere assunta in nessun caso quale elemento probatorio e determinante circa la classificazione delle strade stesse. A tale riguardo valgono esclusivamente le definizioni seguenti:*

- *strade aventi caratteristiche pubbliche*

La sezione utile minima delle nuove strade percorse a due sensi di marcia, nelle aree a prevalente destinazione residenziale, produttiva o terziaria, non deve essere inferiore a

7,50 m con l'esclusione dei marciapiedi da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata, su ambo i lati per una larghezza di 1,50 m cadauno;

La sezione utile della carreggiata nelle nuove strade ad unico senso di marcia è invece riducibile a 5,50 m con l'esclusione di un marciapiede da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata per una larghezza di 1,50 m;

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni di cui sopra, quando lo stato di fatto imponga la salvaguardia di preesistenze edificate.

In tutti i casi dovrà essere garantita una sezione minima della carreggiata pari a 6,00 m per strade veicolari a due sensi di marcia e 5,00 m per strade ad un senso di marcia.

- *strade private*

Le strade private dovranno avere una sezione minima della carreggiata pari a 6,00 m.

Ove non fosse possibile rispettare la prescrizione di cui sopra l'Amministrazione Comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative esistenti o previste.

7. *Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.*
- 7 bis *Si dovranno sempre e comunque rispettare le ulteriori prescrizioni del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione (D.L. 30 aprile 1992, n. 285; D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495; D.P.R. 26 Aprile 1993, n. 147 e D.L. 10 settembre 1993, n. 360) e, in quanto applicabili, le indicazioni per le fasce di rispetto di cui agli art. 26 – 27 - 28 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada, le stesse dovranno essere calcolate dal confine stradale (art. 3 del Cod. della strada).*
8. *Nelle aree topograficamente individuate, ove il P.R.G.C. prevede la realizzazione di parcheggi sotterranei è ammessa tale utilizzazione anche mediante convenzione con società od operatori privati. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire modalità, termini e forme di utilizzo e gestione delle strutture.*

[...]

4.2. Aspetti geologici

La documentazione relativa alla componente geologica del P.R.G.C. ricomprende il compendio immobiliare nella prima classe di idoneità all'utilizzo urbanistico, ovvero nelle porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Le Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente⁴⁹ consentono tutti gli interventi edilizi e urbanistici nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”⁵⁰, nella “Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”⁵¹ e nelle

⁴⁹ Norme di Attuazione – Articolo 35 bis “Vincoli geologico - tecnici”

⁵⁰ Decreto ministeriale (Ministero dei lavori pubblici) del 11 marzo 1988

⁵¹ Decreto ministeriale (Ministero delle infrastrutture) del 14 gennaio 2008

“Specifiche tecniche per l’elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici”⁵².

Il compendio immobiliare non risulta interessato da fasce di rispetto di pozzi e sorgenti idropotabili⁵³.

La Variante risulta compatibile con le indicazioni contenute nella “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” in quanto sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici.

Risulta inoltre compatibile con il “Quadro del Dissesto” in quanto il compendio immobiliare non ricade all’interno della Classe III di Idoneità all’utilizzo urbanistico e delle Aree Pericolose individuate nella “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”.



Tavola 5 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica

4.3. Piano comunale di protezione civile

Il **Piano comunale di Protezione Civile** del Comune di Borgo San Dalmazzo⁵⁴ è strutturato in quattro volumi e due allegati:

- **Volume 1**
 - *Guida alla lettura del Piano di Protezione Civile*
La Guida ha la funzione di riassumere ed illustrare la struttura del Piano di Protezione Civile permettendo di avere una visione d’insieme degli argomenti trattati e del materiale disponibile;
- **Volume 2**
 - *Metodologia di redazione del Piano di Protezione Civile*
La redazione del Piano di Protezione Civile Comunale è stata condotta avvalendosi di progetti, studi e strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica realizzati sul territorio oggetto di indagine. Inoltre viene descritto il percorso metodologico seguito per la redazione del Piano stesso, con la fase preventiva di revisione delle informazioni già disponibili e l’acquisizione di nuovi dati, l’analisi delle diverse *tipologie di rischio*

⁵² Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 7/LAP del 8 maggio 1996

⁵³ D.Lgs. 152/99

⁵⁴ Deliberazione della Giunta Comunale n. 128 del 28 maggio 2010 “Approvazione adeguamento del nuovo Piano di Protezione Civile”

e la valutazione dei possibili effetti sulla popolazione, la pianificazione dell'emergenza e l'individuazione di procedure standardizzate di ausilio nella gestione degli eventi calamitosi;

- *Analisi territoriale*

L'analisi territoriale fornisce un inquadramento dell'area indagata sia sotto il profilo antropico (analisi dei dati ISTAT: anagrafici, amministrativi, demografici, ...) che fisico (analisi geografica, geologica, geomorfologia, pluviometrica, idrologica, idrogeologica, pedologica, ...) ed è il punto di partenza per la redazione del Piano Intercomunale di Protezione Civile;

- *Analisi dei rischi*

La redazione del piano di protezione civile è stata svolta mediante l'acquisizione sul territorio delle informazioni occorrenti per la ricostruzione degli scenari di rischio e mediante la catalogazione delle risorse disponibili per fronteggiare gli eventi calamitosi. Le schede monografiche dei punti critici hanno considerato le località maggiormente soggette al rischio descrivendo nel dettaglio la situazione e proponendo interventi mirati. Nella stessa sezione è stato affrontato il tema della prevenzione: sono stati descritti alcuni interventi, da adottare per mitigare i fattori di rischio;

- *Organizzazione del sistema di comando*

La struttura organizzativa è stata descritta definendo i ruoli e le funzioni dei vari organi (il Sindaco, la struttura comunale di Protezione Civile, i volontari, il Comitato Intercomunale di Protezione Civile, l'Unità di Crisi Intercomunale); allo stesso modo sono stati descritti i vari enti che concorrono alla gestione dell'emergenza. Sempre in questa sezione sono stati indicati gli apparati di cui gli enti interessati dal piano dovrebbero dotarsi per quanto riguarda il: monitoraggio ambientale, sistema di allertamento, sistema informativo, sistema di telecomunicazione;

- *Formazione e informazione*

La sezione ha affrontato il tema della convivenza cosciente con il rischio e la necessità che ne deriva di creare una cultura di protezione civile che aiuti la popolazione ad avere una reazione controllata in caso di emergenza. A tal fine si è reso necessario far conoscere il Piano di Protezione Civile in primo luogo agli amministratori comunali e alle associazioni di volontariato, quindi alla popolazione e ai giovani tramite le scuole dell'obbligo. Sono state fornite alcune indicazioni sulla formazione di una squadra di volontari di protezione civile e sulla opportunità di pianificare e concretizzare esercitazioni a scala intercomunale per mantenere la preparazione e verificare le esigenze di coordinamento;

- **Volume 3**

- *Legislazione nazionale e regionale*

La sezione contiene l'elenco delle principali norme che disciplinano la protezione civile, sia a livello nazionale che regionale ed il testo delle leggi e dei regolamenti regionali di riferimento per la redazione del Piano di Protezione Civile;

- *Delibere e regolamenti locali*

In questa sezione sono state inserite copie dei documenti derivati dall'iter burocratico che ha portato alla realizzazione del Piano di Protezione Civile: la "Delibera programmatica di adozione del Piano Intercomunale di Protezione Civile", il documento del "Regolamento di disciplina degli organi e delle strutture di protezione civile", la delibera di Istituzione degli organi e delle strutture di Protezione Civile, il documento di approvazione del Piano di Protezione Civile;

- **Volume 4**

- *Elenco telefonico d'emergenza*

In questa sezione sono riportati i numeri utili in caso di emergenza;

- *Procedure d'emergenza*

La sezione fornisce, per ciascuna tipologia di rischio, una serie di azioni da esplicitare nel caso in cui sia prevista o si stia manifestando una situazione di criticità determinata da fenomeni naturali prevedibili o accidentali di origine antropica. Ogni azione è accompagnata da numeri che rimandano alla modulistica necessaria;

- *Schede delle risorse comunali*

Le Schede di censimento raccolgono tutte le informazioni utili relativamente agli elementi antropici che possono rappresentare una criticità o una risorsa durante l'emergenza; a ciascun elemento è associata inoltre la propria collocazione cartografica;

- *Modulistica d'emergenza*

In questa sezione sono raccolti e adattati diversi moduli al supporto delle attività previste durante l'emergenza ed in particolare: ordinanze, moduli di convocazione ed attivazione, moduli di comunicazione;

- **Allegati grafici**

- *Tabellone delle procedure d'emergenza*

L'insieme delle Procedure di Emergenza inserite nel Volume 4 sono illustrate in maniera schematica nel Tabellone delle Procedure d'emergenza allegato al Piano il quale rappresenta in modo intuitivo ed efficace il quadro sinottico delle azioni da intraprendere in fase di emergenza.;

- **Allegati cartografici**

- Tavola 1	Inquadramento territoriale	1:20.000
- Tavola 2	Risorse strumentali	1:10.000
- Tavola 3	Servizi tecnologici	1:10.000
- Tavola 4	Carta della Pericolosità Idrogeologica	1:10.000
- Tavola 5	Carta della Pericolosità Incendi	1:10.000
- Tavola 6	Scenari di rischio	1:10.000

La documentazione cartografica relativa alla pericolosità idrogeologica e incendi nonché agli scenari di rischio ricomprende il compendio immobiliare tra le seguenti zone:

- **Tavola 4 – Carta della pericolosità idrogeologica**

Il compendio immobiliare non risulta ricompreso all'interno di aree interessate da pericolo di frana e alluvione.

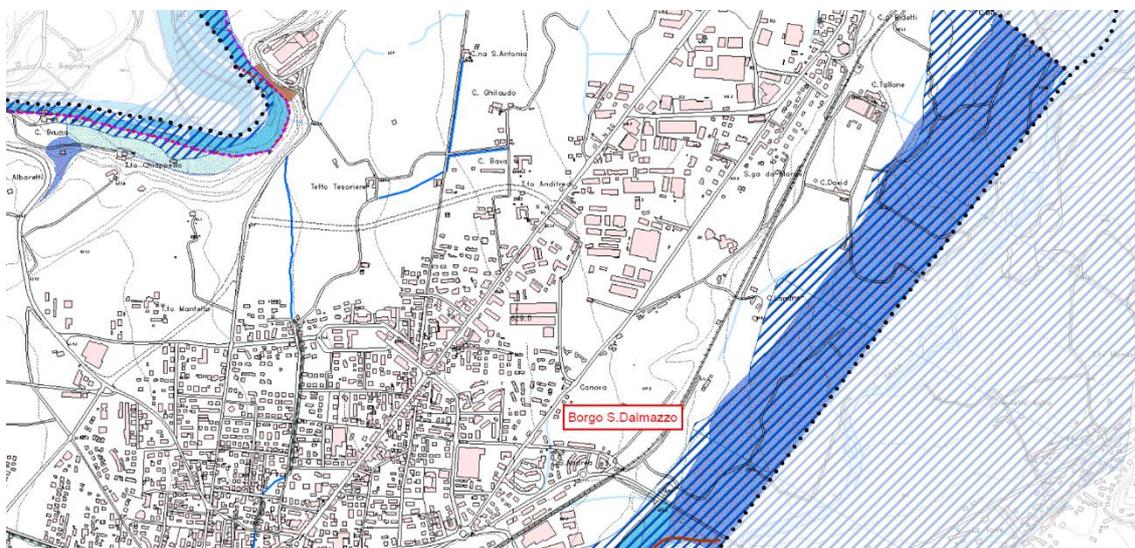


Tavola 4 – Pericolosità idrogeologica

- **Tavola 5 – Carta della Pericolosità Incendi**

Il compendio immobiliare risulta ricompreso all'interno di aree interessate da un basso livello di pericolosità relativamente agli incendi, rilevata in funzione delle caratteristiche topografiche (esposizione, pendenza), della densità di incendi storici, della tipologia di copertura forestale e della distanza dalla viabilità.

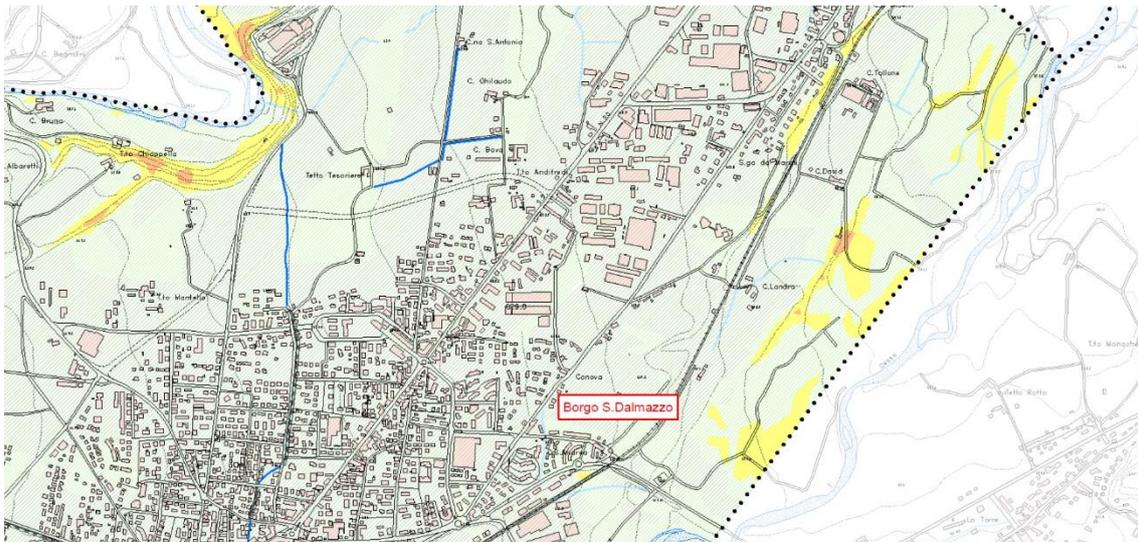


Tavola 5 – Pericolosità incendi

- **Tavola 6 – Scenari di rischio**

Il compendio immobiliare non risulta ricompreso all'interno di aree interessate da scenari di rischio.



Tavola 6 – Scenari di rischio

La Variante risulta compatibile con le indicazioni contenute nel Piano comunale di Protezione Civile in quanto il compendio immobiliare in oggetto non risulta interessato da alcun scenario di rischio.

4.4. Classificazione acustica

La documentazione relativa alla classificazione acustica del territorio comunale⁵⁵ ricomprende il compendio immobiliare tra le seguenti classi⁵⁶:

- **Classe III**

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

- **Classe IV**

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

La Variante risulta compatibile con la classificazione acustica del territorio comunale in quanto non determina l'insorgenza di criticità, ovvero contatti tra due aree diversamente azionate con un salto di due classi acustiche.

La futura localizzazione delle molteplici funzioni previste nell'area oggetto di Variante verrà attentamente valutata in relazione alle distanze rispetto alle fonti di emissione sonore esistenti connesse agli adiacenti ambiti produttivi⁵⁷.

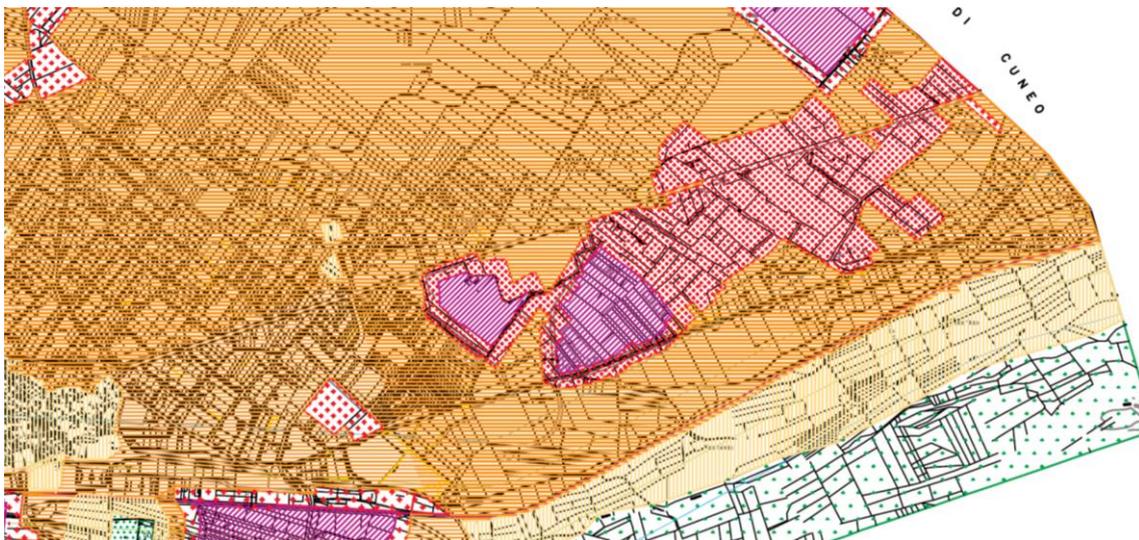


Tavola 1 – Variazione zonizzazione acustica comunale

4.5. Proposta di Variante

⁵⁵ Classificazione Acustica approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 25 settembre 2003 e pubblicata sul BUR n. 44 del 30 ottobre 2003. Variante al Piano di Classificazione Acustica adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 18 ottobre 2010 e pubblicata sul BUR n. 44 del 4 novembre 2010

⁵⁶ Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore”

⁵⁷ Art. 11 “Clima acustico”, comma 3, della Legge Regionale 20 ottobre 2000, n. 52 “Disposizioni per la tutela dell’ambiente in materia di inquinamento acustico”

La variante in oggetto intende modificare la destinazione del compendio immobiliare della Ex Caserma Mario Fiore:

- **Da**

Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale - *Art. 26 delle Nda*;

Aree per servizi pubblici in progetto - *Art. 25 delle Nda*;

Viabilità di progetto - *Art. 27 delle Nda*;

Edifici in demolizione - *Art. 8 delle Nda*.

- **a**

Aree per progetti speciali - *Art. 24 delle Nda*.

Trattasi di modifica cartografica e integrazione normativa con riferimento ai seguenti elaborati:

- **Tavola n. 6** – Progetto previsioni P.R.G.C., territorio comunale – Scala 1:5.000;
- **Tavola n. 7/a** – Progetto previsioni P.R.G.C., periferia nord – ovest – Scala 1:2.000.
- **Norme di Attuazione**

ART. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI

1. Sono aree individuate dal **P.R.G.C.** al fine di perseguire il rafforzamento e la riqualificazione di funzioni anche a livello sovracomunale in coerenza con le indicazioni degli strumenti urbanistici **sovraordinati e** dei Comuni contermini.

Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree AS - in particolare:

- *nell'area MAS4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Fa ed Fq;*
- *nell'area AS1 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;*
- *nell'area AS2 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea, EmA e Fa;*
- *nell'area AS3 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa e in aree pericolose Eea;*
- ***nell'area AS4 ricompresa nella porzione di territorio edificata ricadente in Classe I;***

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

[...]

5. AS 4 – Ex Caserma Mario Fiore

La previsione, connessa alla valorizzazione dell'area occupata dalla ex Caserma Mario Fiore, è finalizzata alla creazione di un polo innovativo di interesse sovracomunale. L'area militare dismessa, in relazione alla sua dimensione rispetto al tessuto urbano consolidato, fornisce opportunità di insediamento per nuove funzioni in grado di innescare processi di cambiamento e coniugare attività quotidiane con usi ad esse complementari capaci di generare nuovi flussi e opportunità di relazione.

Gli usi e le strutture ammesse comprendono:

- *attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali (co – working, fab lab, ciclo - officina);*
- *esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari;*
- *attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale;*
- *attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù, campeggi (area di sosta e parcheggio temporaneo autocaravan assoggettata all'uso pubblico in concomitanza di eventi caratterizzati da consistenti flussi di visitatori attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione);*
- *attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione (polo fieristico multifunzionale assoggettato all'uso pubblico in concomitanza di determinati eventi attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione);*
- *servizi pubblici e di interesse pubblico (verde pubblico attrezzato, aree per la sosta veicolare, deposito comunale).*

L'ambito sarà aperto alla città e ai suoi abitanti, privilegiando l'insediamento al piano terreno dei nuovi edifici di attività commerciali (strettamente connesse alle successive attività artigianali compatibili e per una superficie di vendita massima complessiva pari a 250 mq), servizi di ristorazione, spazi dedicati ad attività artigianali compatibili, tra cui una ciclo-officina e attività orientate alla produzione artistica.

Lo spazio aperto, strutturato in aree verdi e percorsi attrezzati pavimentati, diventerà un nuovo ambito fruibile dalla cittadinanza e allo stesso tempo elemento qualificante per le nuove funzioni da insediare.

Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente sia a quelle relative all'edificazione e all'articolazione interna del lotto di intervento, sia alla viabilità veicolare e ciclo – pedonale, sia alle aree di sosta e parcheggio da mantenersi prevalentemente permeabili.

Sarà necessario effettuare specifiche analisi agronomiche volte a individuare sia le specie arboreo – arbustive da mantenere, sia quelle da rimuovere, sia le eventuali future piantumazioni da effettuare per rafforzare la vegetazione esistente. Le specifiche analisi agronomiche saranno, inoltre, utili a orientare le scelte localizzative del nuovo edificato e a schermarlo dal punto di vista percettivo e acustico.

Per le nuove piantumazioni si dovrà ricorrere a specie autoctone con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto urbano in cui verranno inserite.

Verranno utilizzate lampade a basso consumo energetico (punti luce a led) al fine di limitare inquinamento luminoso e costi di gestione.

La superficie utile lorda ammessa è complessivamente pari a 11.750 mq da realizzarsi in corpi di fabbrica di non oltre 4 piani fuori terra (13,00 ml) secondo tipologie ed impiego di materiali coerenti con i connotati dell'area.

Le previsioni sono subordinate a S.U.E. unitario che dovrà in particolare, mediante apposita relazione geologico - tecnica, definire gli interventi per assicurare piena idoneità all'area utilizzabile per l'edificazione, individuata topograficamente nelle tavole di P.R.G.C., e le caratteristiche edificatorie in relazione alla natura dei terreni da utilizzare.

In sede di S.U.E. dovranno inoltre essere condotte specifiche verifiche ed adottati coerenti accorgimenti progettuali per l'inserimento ambientale del costruito, nonché definite le tipologie di impianto urbanistico orientate alla realizzazione di un organismo unitario ed omogeneo evitando per quanto possibile il frazionamento e la dispersione delle costruzioni.

In relazione alla disomogeneità del contesto e alla commistione tra zone residenziali di recente edificazione ed estese zone produttive e commerciali sarà utile individuare, tra le "Buone pratiche per la pianificazione locale e la progettazione edilizia" degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti, una soluzione tipologico – compositiva univoca in grado di conferire organicità e uniformità ai futuri interventi di trasformazione urbanistico – edilizia.

La realizzazione degli accessi attraverso l'esistente strada provinciale dovrà essere preventivamente valutata e concordata con la Provincia stessa.

AS4 – Ex Caserma Mario Fiore			
Superficie territoriale - St		mq	52.825
Spazi pubblici	Attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale (Superficie utile lorda – Sul)	mq	1.800
	Deposito comunale (Superficie utile lorda – Sul)	mq	350
	Aree per la sosta veicolare (Superficie fondiaria – Sf)	mq	5.700
	Verde pubblico attrezzato (Superficie fondiaria – Sf)	mq	34.950
Spazi privati di uso pubblico (oggetto di convenzionamento)	Area di sosta e parcheggio temporaneo autocaravan assoggettata all'uso pubblico in concomitanza di eventi caratterizzati da consistenti flussi di visitatori attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione (Superficie fondiaria – Sf)	mq	5.000
	Attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione assoggettate all'uso pubblico in concomitanza di determinati eventi attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione (Superficie utile lorda – Sul)	mq	5.000
Attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali (Superficie utile lorda – Sul)		mq	900
Attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù (Superficie utile lorda – Sul)		mq	3.700
Superficie utile lorda in progetto - Sul		mq	11.750
Altezza massima		ml	13
Numero piani fuori terra		n°	4
Modalità d'intervento			S.U.E.

Riferimento prescrizioni Norme di Attuazione	art. 24
CLASSI DI IDONEITÀ all'utilizzazione urbanistica	I

La superficie utile lorda in progetto è incrementabile fino ad un massimo del 10%.

Tale incremento è riferito a ogni singolo uso e struttura ammessa e comporterà il reperimento delle conseguenti quote di standard all'interno del perimetro dell'AS4 – Ex Caserma Mario Fiore.

Si prevedono opere di compensazione ecologicamente significative, anche in modalità perequativa con altri interventi, per un ammontare complessivo compreso tra 30.600 €/ha consumato e 44.400 €/ha consumato.

Per il compendio immobiliare in oggetto valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

1) Risparmio ed approvvigionamento idrico:

- a) per ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geo-idrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive), un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 6 mc. per gli edifici ospitanti attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato, ricerca, direzionali (co – working, fab lab, ciclo - officina); esercizi di vicinato, bar, ristoranti ed esercizi similari; attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale; attività alberghiere, residenze turistico – ricettive, ostelli per la gioventù e di 0,01 mc/mq di superficie coperta per gli edifici ospitanti attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione (polo fieristico multifunzionale); servizi pubblici e di interesse pubblico (deposito comunale);
- b) lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree attrezzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è assoggettata al rilascio di concessione di derivazione;
- c) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- d) in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- e) in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, ...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione;
- f) in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantite la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica.

2) Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- a) il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere

destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato “proteggi prato” nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

- b) la pavimentazione delle nuove aree per la sosta veicolare e di sosta e parcheggio autocaravan pubbliche e/o di uso pubblico dovranno favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili);
 - c) le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche.
- 3) Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti
- a) In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR 32-13426 del 01.03.2010; in particolare in sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:
 - il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
 - la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
 - i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l’arredo urbano pertinente.
- 4) Contenimento dell’inquinamento acustico
- a) dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;
 - b) si richiede ove previsto per legge la redazione delle verifiche di impatto acustico e clima acustico;
- 5) Tutela e sviluppo del verde
- a) In sede di progettazione:
 - dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l’Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l’indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
 - dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche).
 - dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell’area di intervento e dell’ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestii di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
 - dovranno essere privilegiate specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di

rispetto e tutela della biodiversità, ovvero favorendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco;
- dovrà essere presa in considerazione nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012.

6) Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

a) Dovranno essere previsti:

- l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico;
- la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza;
- la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

7) Risparmio ed approvvigionamento energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, ...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- a) gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;
- b) i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

8) Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

In tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili.

L'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.

In sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:

- a) tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;
- b) valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.

Per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l'articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

Per la tutela e la protezione della qualità delle acque sotterranee è vietata la costruzione di opere che consentano la comunicazione tra le falde in pressione e la falda freatica.

Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.

L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica e non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

4.6. Verifica della quantità delle aree a servizi

Con la presente variante si sostituisce, all'interno del **Distretto Urbanistico n. 4**, l'individuazione di un'area per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale di 54.045 mq, nella realtà non accessibile e non fruibile, con una molteplicità di superfici e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico costituite da:

- Attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale	1.800 mq
- Deposito comunale	350 mq
- Aree per la sosta veicolare	5.700 mq
- Verde pubblico attrezzato	34.950 mq

Totale superfici destinate a servizi pubblici 42.800 mq

La dotazione di servizi pubblici descritta in precedenza (42.800 mq) è incrementabile fino a 52.800 mq, in relazione alla stipula di specifico convenzionamento con la Pubblica Amministrazione per la fruizione di alcuni degli spazi (area di sosta e parcheggio temporaneo autocaravan) in concomitanza di determinati eventi di rilevanza comunale e sovralocale generanti importanti flussi di visitatori:

- Aree di sosta e parcheggio temporaneo autocaravan assoggettata all'uso pubblico in concomitanza di eventi caratterizzati da consistenti flussi di visitatori attraverso stipula di specifica convenzione con la Pubblica Amministrazione	5.000 mq
- Attività sportive private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione assoggettate all'uso pubblico in concomitanza di determinati eventi attraverso stipula di specifica convenzione con la	5.000 mq

Pubblica Amministrazione

Totale superfici destinate a servizi privati di interesse pubblico **10.000 mq**

SUPERFICIE COMPLESSIVA **52.800 mq**

Come riportato all'interno del paragrafo relativo alla normativa di riferimento per la Variante al PRGC, la Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977, all'articolo 16 bis "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", prevede che " ... *Nei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante, la quale non può in alcun caso:*

a. ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate ... "

A partire dalla Tav. n 1.4 "Scheda quantitativa dati urbani - Progetto definitivo" della Variante strutturale 2014 si è provveduto a verificare la reale incidenza delle previsioni contenute all'interno della presente variante sulla dotazione complessiva delle aree per servizi e sulla soglia minima prevista dalla normativa regionale e di settore vigenti.

2.3 Territorio urbanizzato (e aree a servizio del territorio urbanizzato)

abitanti		cap.ins.	17.968
pop.tur.media			

A. USI PUBBLICI esistenti					
all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande					
1° Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali					<i>(art. 21.1)</i>
a	aree per l'istruzione dell'obbligo	ha	3,616	5,53%	mq. x ab.: 2,01
b	aree per attrezzature di Interesse comune a livello di quartiere urbano	ha	7,567	11,57%	mq. x ab.: 4,21
c	aree per spazi pubblici, parchi, giochi e sport	ha	37,142	56,80%	mq. x ab.: 20,67
d	aree per parcheggi pubblici	ha	17,068	26,10%	mq. x ab.: 9,50
Tot.		ha	65,392	100	mq. x ab.: 36,39
2° Attrezzature al servizio degli impianti produttivi					<i>(art. 21.2)</i>
Tot.		ha	11,656	9,80%	della superficie complessiva insediamenti produttivi
3° Attrezzature al servizio di insediamenti direz. e comm.					<i>(art. 21.3)</i>
Tot.		ha	12,952	77,20%	della superficie coperta degli edifici
4° Servizi sociali ed attrezzature di interesse generale					<i>(art. 21.4)</i>
a	aree per l'istruzione superiore dell'obbligo	ha		0,00%	mq. x ab.: 0,00
b	aree per attrezz. sociali, sanitarie e ospedaliere				
	1- Inteme ai perimetri dell'urbanizzato	ha		0,00%	mq. x ab.: 0,00
	2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha		0,00%	mq. x ab.: 0,00
c	aree per parchi urbani e comprensoriali				
	1- Inteme ai perimetri dell'urbanizzato	ha		0,00%	mq. x ab.: 0,00
	2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha		0,00%	mq. x ab.: 0,00
d	aree per impianti o attrezzature speciali				
	1- Inteme ai perimetri dell'urbanizzato	ha	1,405		mq. x ab.: 0,000 mq. x ab.: 0,78
	2 - esterne ai perimetri dell'urbanizzato	ha	22,887		mq. x ab.: 0,000 mq. x ab.: 12,74
Tot.		ha	24,292	100,000	mq. x ab.: 0,000 mq. x ab.: 13,52
5° Totali					
1	Totale di 1°	ha	65,392		mq. x ab.: 36,394
2	Totale di 4°	ha	24,292		mq. x ab.: 13,520
3	Totale di 1° + 4°	ha	89,684		mq. x ab.: 49,913
4	Totale di A (1°+2°+3°+4°)	ha	114,292	100,000	mq. x ab.: 63,609
B USI PRIVATI esistenti					
all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande					
1	Residenze ed att. compatibili (compr. aree libere marginali e intercluse)	ha	336,103		mq. x ab.: 187,057
2	Giardini e parchi privati, inedificabile ambientali	ha	10,808		mq. x ab.: 6,015
3	Impianti produttivi: superficie complessiva	ha	122,921		mq. x ab.: 68,411
4	Attrezzature commerciali, direzionali, riottive	ha	55,698		mq. x ab.: 30,999
5	Totali di B (1 + 2 + 3 + 4)	ha	525,53	100,000	mq. x ab.: 0,000 mq. x ab.: 292,48
C TOTALE COMPLESSIVO A + b			639,823	23,357	mq. x ab.: 356,090

Tavola I.4 – Scheda quantitativa dati urbani – Progetto definitivo – Variante strutturale 2014

Ai 114,292 ha complessivi, pari a 63,609 mq/abitante, relativi agli **usi pubblici esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande** conteggiate nella **sintesi dell'uso del suolo extraurbano ed urbanizzato ed urbanizzando** della **scheda quantitativa dati urbani** della variante strutturale 2014, vanno sottratti 5,4045 ha riferiti all'**area per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale** oggetto della presente variante.

La superficie complessiva passa quindi da 114,292 ha a **108,8875 ha**, pari a una dotazione pro-capite di **60,601 mq/abitante** (- 3,008 mq/abitante).

I **nuovi spazi pubblici previsti** dalla presente variante, (1.800 mq per attività indirizzate all'istruzione e alla formazione professionale; 350 mq per deposito comunale; 5.700 mq per la

sosta veicolare; 34.950 mq per verde pubblico attrezzato) pari a **4,28 ha**, riportano la superficie complessiva fino alla quota di **113,1675 ha** (- 1,1245 ha) e conseguentemente la dotazione pro – capite a **62,983 mq/abitante** (- 0,626 mq/abitante).

- A tale superficie complessiva di spazi pubblici è possibile aggiungere ulteriori **10.000 mq** (5.000 mq per la sosta e il parcheggio temporaneo di autocaravan; 5.000 mq per attività sportive, private, spettacolo, intrattenimento e ricreazione) in relazione alla futura stipula di convenzionamento con la Pubblica Amministrazione finalizzato a garantire la fruizione pubblica degli spazi privati in concomitanza di eventi di rilevanza comunale e sovralocale generanti importanti flussi di visitatori.

La **superficie complessiva finale** ammonterebbe quindi a **114,1675 ha** (- 0,1245 ha) relativi agli **usi pubblici esistenti all'interno dei perimetri delle aree urbanizzate e urbanizzande** per una dotazione pro – capite di **63,539 mq/abitante** (- 0,07 mq/abitante).