



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

CITTA' DI BUSCA

PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 64-4468 DEL 04/03/1991)



**VARIANTE SEMPLIFICATA
AI SENSI DELL'ART. 19, D.P.R. 327/01
e 17bis, c.6, DELLA L.R.56/77 e s.m.i.**

RELAZIONE

ADOZIONE CON

D.C. NR.

DEL

PUBBLICAZIONE

EFFICACIA DELLA VARIANTE

D.C. NR.

DEL

Sindaco:

Segretario Generale:

Responsabile del Procedimento:

PROGETTO

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

I N D I C E

1.	PREMESSA	pag. 3
2.	IL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA	pag. 5
	tab. 1 - SCHEMA PROCEDURALE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI ART. 17 BIS, C. 6 DELLA L.U.R. in applicazione dell'art.19 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.....	pag. 7
3.	LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE	pag. 8
4.	LA VAS	pag. 10
4.1	Il quadro normativo di riferimento.....	pag. 10
	Le norme comunitarie e dello Stato	pag. 10
	Le norme regionali	pag. 11
	Il procedimento della verifica preventiva	pag. 11
4.2	Conclusioni.....	pag. 13
5.	PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	pag. 14
5.1	Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)	pag. 14
5.1.2	La verifica dell'art. 31 del P.T.R.	pag. 17
5.2	Pianificazione della mobilità e dei Trasporti (PRMT)	pag. 19
5.3	Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)	pag. 22
5.3.1	Verifica di compatibilità delle previsioni di Variante con il P.P.R.	pag. 27
5.4	Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)	pag. 28
6.	OBIETTIVI DELLA VARIANTE E SCELTE OPERATIVE	pag. 31
6.1	Previsioni della variante urbanistica.....	pag. 32
7.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	pag. 41
7.1	Premessa	pag. 41
7.2	Criteri della zonizzazione acustica	pag. 41
7.3	Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche.....	pag. 42
7.4	Conclusioni.....	pag. 42
8.	VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI	pag. 44
9.	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI DI VARIANTE CON IL P.P.R.....	pag. 46
9.1	Parte prima della Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019	pag. 47
9.2	Parte seconda della Valutazione di Compatibilità della	

Variante con il P.P.R. ai sensi del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019 pag. 54

Allegati: pag. 62

RELAZIONE DELLA VARIANTE

1. PREMESSA

Il Comune di Busca, dotato di Piano Regolatore Generale (nel prosieguo identificato come P.R.G.) formato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i., intende variare il proprio strumento urbanistico al fine di soddisfare necessità legate al recupero e la riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Roccolo. Come verrà descritto in modo dettagliato nel prosieguo, la variante in questione è motivata pertanto da un sicuro interesse pubblico in quanto si origina dall'esigenza di riqualificare un'area posta in un ambito di grande interesse sociale, storico e culturale. La natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G. vigente sarebbe tale da consentire l'utilizzo di varie procedure urbanistiche; da quelle più semplici quali quella di variante parziale, ad altre maggiormente garantiste, ma obbligando a seguire iter più complessi configurabili come varianti strutturali o similari. Pertanto, sia nella prima che seconda ipotesi di lavoro, configurabili con i procedimenti di cui ai commi 4 o 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. ove sono per l'appunto definite le due tipologie di modifiche al P.R.G. richiamate, si riscontra la possibilità di introdurre o reiterare un vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.; situazione che si configura in modo specifico con gli oggetti da trattare con la presente variante come si vedrà nel prosieguo. Per entrambe le procedure, ed in particolare quella di variante strutturale, le tempistiche di modificazione dello strumento urbanistico determinano la necessità di impiegare diversi mesi; ancorché le importanti novità giuridiche introdotte nel 2013 consentono di ridurre notevolmente le tempistiche necessarie per la formazione ed approvazione di una variante. Si è riscontrato che per il presente caso del Comune di Busca sia indispensabile contrarre molto il fattore tempo. Ciò nasce dal fatto che le scadenze sono in realtà dettate dal progetto, con relativi finanziamenti pubblici, dell'opera che debbono rispettare delle specifiche date oltre le quali potrebbe venir meno la fattibilità economica degli interventi stessi con le ovvie conseguenze palesabili.

Per questa motivazione si è ricercata un'altra "strada" procedurale che permetesse di "tagliare" ulteriormente il fattore tempo. In una prima ipotesi di lavoro si è individuato uno dei procedimenti, sesto comma dell'art. 17 bis della L.U.R., delle cosiddette "varianti semplificate" introdotte nel nostro ordinamento proprio con la Legge Regionale 25 Marzo 2013 n. 3. Infatti, viene previsto un iter particolarmente snello per quelle modifiche urbanistiche necessarie per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità che preveda l'applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità). Pertanto, ai sensi di tale procedura è possibile ridurre in modo significativo le tempistiche precedentemente richiamate.

Sempre con la lettura del medesimo articolato della Normativa Regionale si è poi

ancora scorta un'altra procedura perseguitabile, ovvero la diretta applicazione dell'art. 19, commi 2, 3 e 4 del D.P.R. 327/01 citato. Il presupposto ovviamente è sempre quello di prevedere in Piano un'opera pubblica o di pubblica utilità per la quale necessiti una variante al piano regolatore. Con tale iter i tempi si "contraggono" ulteriormente, in quanto non si attivano procedure urbanistiche che prevedano lo svolgimento di conferenze di servizi, stimabili in circa 3-4 mesi.

Per le motivazioni esposte l'iter prescelto è stato dunque quello di "Variante Semplificata" ai sensi dell'art. 19, del D.P.R. 327/01 e s.m.i. come richiamato anche dall'art. 17, c. 6 della L.U.R.

Altro aspetto da prendere in considerazione sono le ricadute che la procedura di V.A.S. può determinare sulla presente variante urbanistica. In particolare, le disposizioni statali con il D. Lgs. 152/06 e s.m. e quelle regionali con quanto previsto dalla L.U.R., precisano i casi in cui Piani o loro varianti debbono essere sottoposti a procedura di Valutazione (preventiva fase di verifica di assoggettabilità o direttamente in processo valutativo) o casi di esclusione. Per quanto riguarda le varianti "semplicate" (caso al quale ci si deve ricondurre per avere un riferimento all'interno della Normativa Urbanistica Regionale del D.P.R. 327/01, espressamente richiamato all'art. 17 bis, comma 6) queste sono, a seguito delle modifiche alla L.U.R. introdotte con la L.R. 3/2013 e la L.R. 17/2013, di norma assoggettate alla fase di Verifica di V.A.S. al fine di verificare le ricadute paesaggistico-ambientali delle previsioni di variante. Solo alcune fattispecie di varianti, per particolari adeguamenti dello strumento urbanistico a norme/opere specifiche, sono escluse ex-lege dal procedimento di V.A.S.; caso nel quale non si ricade.

2. IL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE SEMPLIFICATA

Come anticipato in premessa la Regione Piemonte ha, con l’emanazione della L.R. 25 Marzo 2013 n. 3 (modificata successivamente con L.R. 17/2013) radicalmente modificato ed aggiornato la legge urbanistica regionale apportando notevoli novità improntate sulla semplificazione e snellimento procedurale. Tra queste è infatti stato esteso il procedimento sperimentale introdotto nel 2007 con la Legge Regionale n. 1 del 26/01/2007, opportunamente adeguato al fine di rispondere alle necessità che si possono incontrare, ad un qualsiasi generico procedimento di variante strutturale o nuovo piano vero e proprio. Questo permette, come riscontrato negli anni di sperimentazione della L.R. 1/2007, di conseguire un processo pianificatorio improntato su principi di sussidiarietà, concertazione e copianificazione soprattutto grazie all’innovazione determinata dall’introduzione delle Conferenze di Copianificazione. Altra novità importante introdotta è l’emanazione dell’art. 17 bis “varianti semplificate”. All’interno di tale disposto il legislatore ha voluto cercare di ricomprendere tutti i principali procedimenti di varianti agli strumenti urbanistici che non seguono un iter “classico” ma bensì derivano dall’applicazione di norme specifiche di settore o iter procedurali che non sono espressamente di carattere urbanistico.

In questo modo, oltre ad avere un normato di riferimento di semplice ed immediata consultazione, ove poter fare riferimento, si è potuto stabilire e codificare in modo specifico alcuni iter che derivano da normative statali o sovraordinate di settore che, talvolta, creavano problematiche connesse alla loro applicazione in quanto non trovavano direttamente riscontro ed applicazione con le procedure regionali. Tra queste si trova (art. 17 bis c. 6) il riferimento per quelle varianti urbanistiche necessarie per la previsione e realizzazione di un’opera pubblica o di pubblica utilità ed ove risulti la necessità di introduzione del vincolo previsto ai sensi dell’art. 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 Giugno 2001 n. 327 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità). Visto l’oggetto della variante il procedimento richiamato risulta essere esattamente rispondente alla specificità del caso ed ancora si configura come iter più rapido per addivenire alla modifica di P.R.G. Più specificatamente la scelta si è orientata sulla procedura, della quale si provvede a riportare uno schema delle fasi necessarie dalle quali si possono anche desumere le tempistiche tecniche, di variante allo strumento urbanistico in applicazione dell’art. 19 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., così come richiamata proprio nel secondo periodo del comma 6, art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Come anticipato la scelta dell’iter da seguire, valutata tra le diverse alternative perseguitibili ed altrettanto idonee a conseguire il medesimo obiettivo, è stata fortemente condizionata dal fattore tempo in quanto risulta essere uno degli elementi fondamentali per dare corso alla effettiva realizzazione dell’opera. Questa è infatti frutto di impegni di spesa stanziati grazie a finanziamenti pubblici, per i quali sono però state fissate delle scadenze temporali da rispettare in modo scrupoloso.

L’iter prescelto risulta essere assai semplificato in quanto a seguito dell’adozione della variante in sede di Consiglio comunale, assieme alla documentazione del Progetto dell’opera, si ha un periodo di pubblicazione ed osservazioni di 15 giorni con successivi 15

per la presentazione delle osservazioni; contemporaneamente viene inviata ai soggetti aventi competenze in materia ambientale per espletare la fase di verifica di V.A.S. Vista la delega della Regione Piemonte per l'approvazione delle varianti ai P.R.G. non occorre, come esplicitato dalla Regione medesima, attendere i 90 gg di tempo che la Regione avrebbe ai sensi del c.4 dell'art. 19 per manifestare il proprio dissenso. Decorsi quindi i termini di pubblicazione e consultazione, la variante si intende approvata e successivamente il Consiglio Comunale ne dispone l'efficacia tenendo conto delle eventuali osservazioni pervenute; la variante diventa efficace con la pubblicazione sul B.U.R.

SCHEMA PROCEDURALE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI ART. 17 BIS, C. 6 DELLA L.U.R. IN APPLICAZIONE DELL'ART.19 DEL D.P.R. 327/01 E S.M.I.

(per realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità)

- a) il Comune con Deliberazione di Consiglio adotta assieme al progetto preliminare o definitivo la variante urbanistica di recepimento delle opere;
- b) la variante viene pubblicata sul sito informatico del Comune per 15 gg. consecutivi e nei successivi 15 gg. è data la possibilità di presentare osservazioni in merito;
- c) la documentazione viene trasmessa con l'atto deliberativo alla Regione per l'acquisizione dei pareri necessari in ambito geoidrologico;
- d) contemporaneamente viene espletata la procedura di V.A.S. con la fase di verifica di assoggettabilità;
- e) decorsi i 30 gg il Consiglio Comunale dispone sull'efficacia della variante tenendo conto delle eventuali osservazioni pervenute e del parere dell'Organo Tecnico Comunale qualora vi sia stata l'esclusione dalla procedura di Valutazione;
- f) la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

3. LA SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Il Comune di Busca è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale adottato dalla Amministrazione Comunale con D.C.C. n.45 del 13/02/1987, ed è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.P.G.R. 64-4468 il 04/03/1991.

- Variante '94, adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 2 del 30/01/1995; adozione Determinazioni regionali con D.C.C. n.21 del 27/02/1997 e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 60-21789 del 06/08/1997 con successiva pubblicazione sul Bollettino Regionale n. 35 del 03/09/1997.
- Variante '97 è stata adottata dal Consiglio Comunale con Del. C.C. n.75 del 06/11/1997 e Del. C.C. n.85 del 29/11/1997 (Atti integrativi) e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 18/25008 del 13/07/1998.
- Variante parziale denominata “Variante parziale Centro Storico” è stata adottata con D.C.C. n. 86 del 29/11/1997, approvata definitivamente con D.C.C. n. 69 del 27/11/2000.
- Variante parziale denominata “Modifica 1998”, relativa alle sole aree R6, è stata adottata con D.C.C. n. 24 del 04/05/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n. 71 del 20/10/1998.
- Variante parziale denominata “Modifica 1998bis”, relativa alla sola area P2c, è stata adottata con D.C.C. n.87 del 30/11/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n.9 del 01/03/1999.
- Variante parziale denominata “Modifica 1999”, è stata adottata con D.C.C. n.53 del 28/09/1999, approvata definitivamente con D.C.C. n.41 del 29/06/2000.
- Variante parziale denominata “Modifica 2001”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n.36 del 29/05/2001, approvata definitivamente con D.C.C. n. 52 del 08/08/2001.
- Variante parziale denominata “Modifica 2002”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n. 26 del 30/05/2002, approvata definitivamente con D.C.C. n. 59 del 16/10/2002.
- Variante parziale denominata “Modifica 2003/1”, relativa all'individuazione di una sola e minima area produttiva, è stata adottata con D.C.C. n. 19 del 26/06/2003, approvata definitivamente con D.C.C. n. 44 del 27/11/2003.
- Variante Generale 2006 è stata adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 9 del 16/03/2009 e 10 del 16/03/2010; adozione Determinazioni regionali con D.C.C. n. 16 del 31/05/2012 e D.C.C. n. 9 del 04/04/2013 e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-6342 del 09/09/2013 con successiva pubblicazione sul Bollettino Regionale n. 38 del 19/09/2013.

Successivamente il Comune ha avviato una nuova variante parziale, la n.8, per soddisfare specifici bisogni connessi esclusivamente al settore produttivo il cui iter si è concluso

con approvazione mediante D.C.C. n. 8 del 09.04.2014.

A questa è seguita, nuovamente per fini produttivi nonché per aspetti viari importanti per la sicurezza, la variante parziale n. 10 approvata con D.C.C. n. 42 del 19.10.2017.

Successivamente, per sopperire a puntuali e specifiche esigenze, si è intervenuto sullo strumento urbanistico predisponendo la variante, la terza sulla Variante Strutturale 2006, denominata variante parziale n. 11, approvata con D.C.C. n. 41 del 27.29.2018.

È stata poi elaborata la variante parziale n. 12, la quarta sulla Variante Strutturale 2006, approvata con d.c. n. 12 del 26/03/2019.

Successivamente è stata approvata con d.c. n. 26 del 30/07/2020 la variante parziale n. 13, la quinta sulla Variante Strutturale 2006.

Per sopperire a puntuali e specifiche esigenze, si è successivamente intervenuto sullo strumento urbanistico predisponendo una variante, la sesta sulla Variante Strutturale 2006, denominata variante parziale n. 14, approvata con D.C.C. n. 37 del 29/11/2021.

Successivamente, è stata predisposta la variante parziale n. 15, la settima sulla Variante Strutturale 2006, approvata con D.C.C. n. 8 del 20/03/2023.

Successivamente, è stata predisposta la variante parziale n. 16, la ottava sulla Variante Strutturale 2006, approvata con D.C.C. n. 5 del 04/03/2024.

4. LA VAS

Un ulteriore elemento di novità, che interagisce direttamente con contenuti e procedimento di formazione delle varianti ai Piani, è costituito dalle recenti disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) introdotte dal D.Lgs. 152/06 successivamente corretto ed integrato con il D.Lgs. 04/08.

La procedura di VAS nasce dalla necessità di individuare un supporto alla pianificazione, e conseguentemente ai responsabili delle decisioni (quali le Amministrazioni Comunali), configurandosi come procedura parallela che concorre alla definizione delle scelte di Piano determinando preventivamente gli effetti che l'attuazione di queste determineranno e conseguentemente individuando le azioni volte ad impedire, mitigare o compensare le eventuali criticità ambientali o territoriali.

4.1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Le norme comunitarie e dello Stato

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

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

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

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

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

Le norme regionali

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

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

Al fine tuttavia di raccordare meglio, la disciplina regionale richiamata con le norme statali e tenendo conto della difficoltà per la Regione di legiferare entro i termini assegnati, l’Assessorato competente aveva ed ha predisposto due atti di indirizzo formalizzati mediante le delibere di giunta regionale nr. 12-8931 del 9.6.08 e nr. 25-2977 del 29.02.2016.

In occasione di un’importante azione di revisione della Legislazione Urbanistica Regionale (L.R. 56/77 e s.m.i.), avvenuta con la L.R. 3/2013 prima, la L.R. 17/2013 e la L.R. 3/2015 successivamente, si sono definiti ulteriormente i procedimenti e gli adempimenti in materia di V.A.S. e come questi ultimi si raccordino proceduralmente con l’iter urbanistico vero e proprio.

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

Il procedimento della verifica preventiva

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

Ai sensi del comma 10 dell’art.17 della L.r. 56/77 per le varianti semplificate, la V.A.S., ove prevista, è svolta dal Comune o dall’ente competente alla gestione urbanistica, purché dotato della Struttura di cui all’art.3bis comma 7 della LR 56/77 (Organo Tecnico), in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni definite con apposito provvedimento della Giunta Regionale.

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

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

D.G.R. n.25-2977 del 29 febbraio 2016 *“Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della LR 56/77 (Tutela e uso del suolo)”* contenente l'Allegato I che sostituisce, integrandolo l'Allegato II alla D.G.R. n.12-8931 del 9 giugno 2008.

Ai sensi delle suddette D.G.R. per le varianti semplificate è previsto un iter che si interfaccia con le procedure attivanti le conferenze dei servizi (rif. Allegato 1 lettera k):

k. Procedimento integrato per l'approvazione delle Varianti semplificate al PRG art. 17 bis

Per i procedimenti di cui all'articolo 17 bis, si propone di seguito uno schema tipo per l'integrazione delle fasi di VAS, da adattare a seconda dei diversi tipi di variante semplificata.

Si ricorda che, come previsto dal comma 10 dell'articolo 17bis della l.r. 56/1977, l'autorità competente per la VAS della variante è individuata nell'amministrazione responsabile dei procedimenti urbanistici di cui al medesimo articolo.

<p>Il soggetto proponente l'opera o l'intervento, pubblico o privato, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati di variante urbanistica e del documento tecnico per la fase di verifica VAS</p>	
<p>Il responsabile del procedimento individuato, verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, convoca la 1^o seduta della conferenza dei servizi per l'esame della variante urbanistica, non prima di 15 gg dalla trasmissione degli elaborati ¹¹</p>	
<p>La conferenza si esprime entro 30 gg dalla prima seduta. Ad essa partecipano il comune o i comuni interessati, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione e gli altri enti o soggetti, compresi i soggetti con competenza ambientale, che devono fornire il parere di competenza, anche in merito alla verifica di VAS</p>	
<p>Sulla base anche delle osservazioni e dei contributi della conferenza, l'autorità competente per la VAS emette il provvedimento di verifica entro il termine massimo di 90 gg dall'invio del materiale ai soggetti con competenza ambientale; in caso di necessità di avvio della fase di valutazione utilizza gli elementi forniti dai soggetti con competenza ambientale consultati per svolgere la specificazione dei contenuti del rapporto ambientale. Il provvedimento è reso pubblico sul sito informatico del Comune (art 12, c 5, d.lgs. 152/2006)</p>	
NO VALUTAZIONE	SI VALUTAZIONE
<p>La conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento e della variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza e dagli esiti della fase di verifica, sul sito informatico dell'ente responsabile per 15+15 gg per le osservazioni</p>	<p>Il soggetto proponente predisponde il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica e modifica gli elaborati anche sulla base delle eventuali modifiche richieste dalla conferenza</p>
<p>Il responsabile trasmette le osservazioni ricevute e il provvedimento di verifica ai componenti della conferenza e convoca la 2^o seduta per la valutazione delle osservazioni e l'espressione dei vari pareri in merito al progetto e alla variante</p>	<p>Il responsabile del procedimento</p>
<p>La conferenza si esprime in via ordinaria entro i successivi 30 gg dal termine delle osservazioni e approva il progetto e la relativa variante (a seconda dei casi occorre la ratifica del Consiglio comunale)</p>	<p>pubblica sul sito informatico dell'ente responsabile la variante, il RA e la sintesi non tecnica per 60 gg per le osservazioni sia ai fini urbanistici che della procedura di VAS (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p> <p>comunica l'avvenuta pubblicazione e le modalità di accesso ai documenti, ai soggetti competenti in materia ambientale che entro 60 gg esprimono il parere di competenza (termine fissato dal Dlgs. 152/2006)</p>
<p>La variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione</p>	<p>Il responsabile trasmette le osservazioni ricevute ai componenti della conferenza e convoca la 2^o seduta per la valutazione delle osservazioni urbanistiche e ambientali (finalizzate al parere motivato) e l'espressione dei vari pareri in merito al progetto e alla variante e agli aspetti di Valutazione ambientale, compresi quelli dei soggetti con competenza ambientale</p>
	<p>L'autorità competente per la VAS emette il parere motivato entro i termini concordati in conferenza</p>
	<p>Il soggetto/autorità proponente e l'autorità competente per la VAS procedono alla revisione del piano, anche ai sensi dell'art. 15, comma 2 del d.lgs. 152/2006, e predispongono gli elaborati per l'approvazione, comprensivi della dichiarazione di sintesi e del piano di monitoraggio</p>

4.2 Conclusioni

Come anticipato in premessa e meglio spiegato nei punti precedenti, la presente variante “semplificata”, in base ai contenuti (imposizione di vicolo preordinato all’esproprio per pubblica utilità, finalizzato all’individuazione dell’ambito in cui si operano il recupero e la riqualificazione dell’area adiacente al Castello del Roccolo) segue l’iter procedurale di approvazione di cui all’art. 19, del D.P.R. 327/01 e s.m.i., così come recepito all’interno della disciplina urbanistica regionale della L.R. 3/2013 di modifica alla L.R. 56/77 e s.m.i. con l’introduzione dell’art. 17 bis, c. 6. Per tale tipologia di varianti, secondo quanto previsto dalla L.U.R. stessa è di norma fatto obbligo di procedere obbligatoriamente alla fase di verifica preventiva di assoggettabilità. Sempre la medesima Legge Regionale prevede, però, alcuni casi di esclusione dal processo di valutazione ambientale nel quale non si ritiene di ricadere seppure l’oggetto principale risulti essere di interesse pubblico.

Pertanto, alla luce di quanto esposto si provvedere a redigere contestualmente alla documentazione di variante anche quella in materia di V.A.S. atta ad espletare la fase di verifica preventiva di assoggettamento a Valutazione. Essendo che l’iter urbanistico risulti essere differente da quello dettagliatamente regolamentato dalla Regione Piemonte mediante l’ausilio delle conferenze dei servizi, anche la procedura di V.A.S.: non trova esplicito riscontro nelle disposizioni regionali; pertanto, si seguono le indicazioni dettate direttamente dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (vedasi Rapporto Preliminare).

5. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

5.1 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR). Il nuovo piano sostituisce il PTR approvato nel 1997 ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18bis e 18ter) che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

La Giunta regionale con deliberazione n. 30-1375 del 14 novembre 2005 e n. 17-1760 del 13 dicembre 2005 aveva approvato il documento programmatico “Per un nuovo Piano Territoriale Regionale”, contenente tutti gli elementi, sia istituzionali sia tecnici, per giungere alla redazione del nuovo strumento di governo del territorio regionale.

Il nuovo PTR, adottato con DGR n. 19-10273 del 16 dicembre 2008, era stato trasmesso al Consiglio Regionale per l'approvazione del giugno 2009. Successivamente, la Giunta Regionale della IX legislatura, ha ritenuto la proposta di Piano Territoriale Regionale coerente con i propri indirizzi per la programmazione e la pianificazione regionale e quindi meritevole di essere riproposta al Consiglio regionale per la conclusione dell'iter già avviato.

Il nuovo PTR si colloca nel processo di ridefinizione della disciplina e degli strumenti per il governo del territorio ai vari livelli amministrativi e la sua approvazione costituisce il primo riferimento attuativo per la definizione delle strategie finalizzate a governare processi complessi, in un'ottica di collaborazione tra Enti per lo sviluppo della Regione.

Il nuovo Piano territoriale si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro: un quadro di riferimento (la componente conoscitivo – strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico – ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi territoriali che struttura il Piemonte; una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo; una parte statutaria (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.

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); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il Piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica multipolare, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

Per il perseguimento degli obiettivi assunti, il PTR individua 5 strategie diverse e complementari:

1. riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
2. sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
3. integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
4. ricerca, innovazione e transizione produttiva;
5. valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

Per ciascuna strategia il PTR detta disposizione per gli strumenti della pianificazione territoriale che, ai diversi livelli, concorrono alla sua attuazione ed al perseguimento degli obiettivi assunti, dettando indirizzi, direttive e prescrizioni.

Gli indirizzi consistono in disposizioni di orientamento e criteri rivolti alle pianificazioni territoriali e settoriali dei diversi livelli di governo del territorio, cui lasciano margini di discrezionalità nell'attenervisi.

Le direttive sono connotate da maggior specificità e costituiscono disposizioni vincolanti, ma non immediatamente precettive, la cui attuazione comporta l'adozione di adeguati strumenti da parte dei soggetti della pianificazione territoriale, settoriale e della programmazione che sono tenuti al recepimento delle stesse, previa puntuale verifica. Eventuali scostamenti devono essere motivati ed argomentati tecnicamente.

Le prescrizioni sono disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Le prescrizioni devono trovare piena e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, secondo le modalità previste dal PTR, e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione e negli atti amministrativi attuativi.

Il PTR contiene esclusivamente indirizzi e direttive.

Il PTR ed il PPR sono atti diversi ma complementari di un unico processo di pianificazione territoriale e paesaggistica volto al riconoscimento, gestione, salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione dei territori della regione.

Il rapporto tra PTR e PPR è definito dalla normativa vigente, in particolare dal D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), nonché dalla recente giurisprudenza, anche costituzionale.

Il PTR costituisce atto di indirizzo per la pianificazione territoriale e settoriale di livello regionale, sub-regionale, provinciale e locale per un governo efficiente e sostenibile delle attività sul territorio della regione.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) costituisce riferimento per tutti gli strumenti di governo del territorio regionale dettando regole e obiettivi per la conservazione e la valorizzazione dei paesaggi e dell'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio piemontese.

Le disposizioni del PPR sono vincolanti per gli strumenti di pianificazione ai vari livelli. In particolare, la pianificazione locale, comunale ed intercomunale, quando faccia riferimento a più Ambiti e Unità di Paesaggio (AP e UP) così come definiti dal PPR, dovrà garantire la coerenza delle politiche e delle azioni previste con le disposizioni del PPR per ciascun ambito territoriale interessato.

Il PTR è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione
- 2) Norme di attuazione
- 3) Tavole della conoscenza ripartite come di seguito:
 - tavola A: Strategia 1
Riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio
 - tavola B: Strategia 2
Sostenibilità ambientale, efficienza energetica
 - tavola C: Strategia 3
Integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica
 - tavola D: Strategia 4
Ricerca, innovazione e transizione produttiva
 - tavola E: Strategia 5
Valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali
 - tavola F1:
La dimensione europea;
 - tavola F2:
La dimensione sovra regionale
- 4) Tavola di progetto
- 5) Rapporto ambientale
- 6) Rapporto ambientale: Sintesi non tecnica

Vista la procedura della presente variante non si rende necessario adempiere all'obbligo di adeguare lo strumento urbanistico a tale pianificazione demandando ad un successivo procedimento di carattere almeno strutturale.

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

Il comma 10 dell'art. 31 delle norme di attuazione del P.T.R. prevede che le previsioni di incremento di consumo del suolo ad uso insediativo non debbano superare il 3% della superficie urbanizzata esistente per ogni quinquennio.

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

La verifica delle superfici dei territori attualmente urbanizzati si potrebbe generalmente, per semplicità, come prima valutazione far coincidere con la perimetrazione dei centri abitati (aree edificate con continuità, comprensive dei lotti interclusi ma con esclusione delle aree libere di frangia) in quanto questa pare calzare bene con la "ratio" alla quale si deve far riferimento, ma questo comune non è ancora dotato di documentazione. Comunque, questo valore calcolato dovrebbe praticamente essere coincidente con quello regionale inerente al consumo di suolo urbanizzato (CSU) pari a mq. 5.080.000 al quale per cautela si può fare riferimento (dato "Monitoraggio del Consumo di suolo in Piemonte 2015").

Dato Regionale 5.080.000 x 3% = 152.400 mq.

La previsione consiste, come detto precedentemente, nell'individuazione, mediante ampliamento del sito già presente nel P.R.G.C. vigente, di un'area da destinarsi a servizi per molteplici funzionalità ma con prevalenza legata al verde ed alla fruizione ambientatale del territorio pari a mq. 17.019. Si deve evidenziare ancora come la zona territoriale in oggetto, anche in quanti si operi in ambito parzialmente urbanizzato e posto in prossimità con la perimetrazione dei centri abitati e in zona limitrofa a edificazioni, ricada su aree che il documento regionale di consumo del suolo consideri all'interno delle aree compromesse per le superfici effettivamente oggetto di trasformazione edilizia. Per la natura dell'intervento la superficie in oggetto va però considerata come consumo di suolo da superficie infrastrutturata CSI, non interessando, dunque, il consumo di suolo urbanizzato CSU. Oltretutto risulta importante evidenziare che l'edificazione in progetto risulta essere di fatto contenuta e legata al recupero di edifici preesistenti e la superficie con maggiore estensione mantiene la sua vocazione libera a verde.

Occorre ancora segnalare un fattore estremamente importante di cui si deve tenere conto nella verifica da condurre. Infatti, dall'entrata in vigore del disposto dell'art. 31 delle N. di A. del P.T.R. (Luglio 2011) il Comune ha affrontato diversi procedimenti di variante parziale con il quale ha effettuato alcune modifiche alle previsioni insediative operando delle riduzioni/stralci di aree non attuate con parziali rilocализazioni aventi ricadute minime. In altri casi si sono interessate aree che non hanno determinato nuovamente consumo di suolo in quanto per certe situazioni si è intervenuto sul tessuto edificato esistente o nelle aree interne a questo. Si rimanda comunque ai dati dichiarati nei singoli procedimenti.

Nel presente quinquennio di conteggio del consumo di suolo agosto 2021/2026 vi sono state altre previsioni di nuovo consumo di suolo elencate in seguito; per tali considerazioni si può affermare che la nuova previsione risulta essere ampiamente

contenuta nel dato del 3% precedentemente calcolato.

- | | |
|---|-----------|
| 1) Variante parziale n. 14 (<i>approvata con D.C.C. n. 37 del 29/11/2021</i>) | 8.596 mq. |
| 2) Variante parziale n. 15 (<i>approvata con D.C.C. n. 8 del 20/03/2023</i>) | 462 mq. |
| 3) Variante parziale n. 16 (<i>approvata con D.C.C. n. 5 del 04/03/2024</i>) | 4.876 mq. |

TOTALE VARIAZIONE S.T. QUINQUENNIO 2021/ 2026 S.T. 13.934 mq.

L'eventuale considerazione dell'ambito di variante (mq. 17.019), rientrerebbe comunque nel limite e nella quantità di suolo ancora in disponibilità del Comune.



Consumo di suolo 2021 - www.geoportale.piemonte.it

5.2 Pianificazione della mobilità e dei trasporti

La Regione Piemonte persegue il miglioramento della mobilità e dell'accessibilità come prerequisito per lo sviluppo socio-economico del territorio e il miglioramento della qualità della vita dei suoi cittadini. Attraverso gli strumenti di pianificazione e di programmazione esercita le proprie funzioni di coordinamento di reti e servizi di trasporto pubblico locale e di integrazione tra le diverse modalità di trasporto. Sono previsti due livelli di pianificazione: il piano strategico (il Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti) che fissa gli obiettivi di lungo periodo e i piani di settore che definiscono le caratteristiche che il sistema deve assumere nel medio periodo per raggiungere gli obiettivi fissati. La programmazione indica quindi gli interventi a breve termine, le risorse umane, economiche e strumentali da mettere in campo, funzionali al disegno delineato.

Il **Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti** (PRMT) ha il compito di fornire alla pubblica amministrazione gli strumenti adeguati a fronteggiare, in una logica di anticipazione e non di emergenza, le nuove esigenze di cittadini e imprese.

Il PRMT, approvato con D.C.R. n. 256-2458/2018, è di tipo strategico perché ragiona su un orizzonte temporale di lungo periodo, fissa le linee guida per lo sviluppo del settore e gli obiettivi da raggiungere al 2020, 2030 e 2050.

La **Tabella di Marcia verso il 2050** è il punto di riferimento per attuare le strategie del PRMT che mirano a:

la **sicurezza di cittadini e imprese** (protezione e incolumità);

l'**accessibilità** (disponibilità di reti, fruibilità di servizi, accessibilità alle informazioni, integrazione dei sistemi);

l'**efficacia** (utilità del sistema, qualità dell'offerta);

l'**efficienza** (razionalizzazione della spesa, internalizzazione);

l'**attenzione agli impatti energetici e ambientali** (riqualificazione energetica, uso razionale del suolo, limitazione delle emissioni, contenimento della produzione di rifiuti);

il **sostegno alle imprese** (competitività, occupazione);

la **vivibilità del territorio e la qualità della vita** (salvaguardia, recupero).

Il PRMT si applica nei confronti della Regione (per i bandi e i programmi regionali) e degli enti locali (per la pianificazione di settore). Riconosce le relazioni tra mobilità e territorio e l'importanza di operare in settori e a livelli istituzionali diversi: la **governance** è lo strumento organizzativo per fare collaborare Amministrazioni, cittadini e imprese.

Il PRMT nella “Parte Terza” – Il transitorio - definisce al punto 5 le Norme transitorie e finali; a tal proposito per i fini afferenti alla pianificazione urbanistica occorre far riferimento alla lettera c) del comma 2, del punto 5.2 recitante:

"

c. gli enti locali nella redazione o nell'aggiornamento degli strumenti di pianificazione urbanistica, ai sensi di quanto previsto dalla legge regionale n. 56/1977, articolo 12, comma 2, punto 6) laddove si parla di definire l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto e di traffico, devono:

- assumere specifici obiettivi di sostenibilità del sistema della mobilità in coerenza con i target del presente Piano;
- definire l'assetto della mobilità in relazione all'uso del territorio secondo una visione di lungo periodo e che riguarda tutte le modalità di spostamento e incoraggia scelte più sostenibili;
- darne atto in sede di relazione illustrativa.

Con riferimento agli aspetti di ricaduta ambientale, la coerenza fra strumenti di pianificazione urbanistica o di pianificazione settoriale locale viene valutata in fase di Valutazione ambientale strategica.

"

Gli obiettivi di tale pianificazione risultano essere estremamente importanti nelle scelte pianificatorie e pertanto anche all'interno della programmazione urbanistica locale dei singoli strumenti urbanistici dei Comuni. È però altresì evidente che le valutazioni di tale ambito risultano essere significative se fatte con determinati procedimenti urbanistici (interessanti pianificazioni di area vasta o comunque con valutazioni più generali e non afferenti ad ambiti specifici o troppo ristretti) e soprattutto devono essere valutate in ragione degli oggetti di variante. Aspetto assolutamente differente è se si opera in sede di varianti strutturali più complesse o addirittura in sede di revisione del P.R.G.C. Evidentemente le varianti specifiche, come quelle semplificate di cui all'art. 17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., hanno limitate possibilità di azione in quanto possono incidere limitatamente sulle aree oggetto di variante che sono estremamente localizzate (in alcuni casi per norma non possono operare fuori ambito di modifica); pertanto ha significato verificare se le previsioni determinano o meno particolari incidenze sugli aspetti viari e se sì in che modo e quali possono essere le ricadute e le attenzioni da porre.

Nel caso specifico della presente variante si può affermare, in seguito ad approfonditi studi svolti da tecnici incaricati, che l'intervento in oggetto non risulti avere particolari ricadute di carattere negativo sul sistema di mobilità e trasporti e sulle infrastrutture ad esso legate.

L'area oggetto di intervento, si colloca nelle immediate vicinanze del centro cittadino del Comune di Busca e del Castello del Rocco, presso l'area sita sulla Strada Romantica (strada che si conclude all'ingresso del Castello del Rocco) ed è delimitata ad ovest dalla scarpata di proprietà dei possessori dell'ex fabbrica dell'acqua e a Nord dalla scarpata di Proprietà del Castello del Rocco. L'area oggetto di intervento si colloca all'interno di un lotto con la presenza di sei corpi di fabbrica. Il lotto è delimitato ad est da recinzione esistente del lotto, formata da muro in calcestruzzo con apposta al di sopra la recinzione metallica, a nord da scarpata, a sud da scarpata mentre ad ovest il lotto si ricongiunge con un bosco di altra proprietà.

L'estensione complessiva dell'area di intervento è pari a circa 8.205 mq, con una

superficie coperta ante intervento pari a 1.346 mq.

La presenza di strada di accesso percorribile anche da mezzi pesanti e la presenza di un ampio parcheggio nelle zone limitrofe, sono di fondamentale importanza per l'opera in progetto anche in fase di cantierizzazione ed esecuzione delle opere.

Non è quindi prevista la variazione dell'assetto viario del contesto in cui si colloca l'intervento.

L'intervento che l'Amministrazione Comunale intende proporre si pone quale obiettivo pianificatorio la riqualificazione di un sito presentante connotazioni di parziale industrializzazione (con presenza di fabbricati incongrui per dimensione e tipologia con il contesto che sono orai in disuso da decenni) che era connesso all'imbottigliamento dell'acqua, ma che, come evidenziato, risulta essere posto in un ambito territoriale prevalentemente agricolo con una particolare valenza ambientale in quanto posto ai piedi della collina ed in stretta contiguità con l'area del "castello del Rocco". Le previsioni sono quelle di identificare, ampliando, un'area a servizi pubblico con prevalente destinazione di verde pubblico con all'interno delle strutture atti a svolgere fini pubblici di carattere genetico legate alla valorizzazione dell'ambito territoriale. L'accessibilità all'area verrà mantenuta quella esistente prevedendo la ridefinizione dell'area a parcheggi pubblici già prevista dal P.R.G.. Da evidenziare che il sito risulterà, anche per la sua ampia valenza di area verde, facilmente raggiungibile dal centro cittadino di Busca con mobilità "lenta" e sostenibile ambientalmente (sia a piedi che in bicicletta).

Per le motivazioni e condizioni descritte ed in particolare per l'obiettivo di riqualificazione paesaggistica dell'ambito precollinare del territorio di Busca, l'intervento oggetto della presente variante persegue gli obiettivi del Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti, avendo incidenza minime di incremento di traffico veicolare ma incidendo positivamente sulla creazione di una rete di luoghi fruibili, come detto, da una mobilità sostenibile ambientalmente.

5.3 Il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), predisposto per promuovere e diffondere la conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio, è stato adottato la prima volta con D.G.R. n. 53-11975 del 4 agosto 2009. A seguito della sua pubblicazione, il Piano è stato oggetto di numerose osservazioni da parte dei soggetti a vario titolo interessati, alle quali si è provveduto a dare puntuale riscontro; dette osservazioni hanno determinato, fin da subito e in relazione ad alcune esigenze contingenti, l'integrazione delle prescrizioni dell'art. 13 delle Norme di Attuazione, demandando a una fase successiva l'intera visione del Piano (D.G.R. n. 6-5430 del 26 febbraio 2013 di controdeduzione alle osservazioni e anticipazione delle modifiche relative all'art. 13 delle Norme di Attuazione).

L'elaborazione del Piano, come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, è stata sviluppata congiuntamente con il MiBACT, secondo le modalità disciplinate dal Protocollo d'intesa sottoscritto il 28 marzo 2008 e dal Disciplinare d'attuazione del Protocollo di intesa dell'11 luglio 2008, ed è perseguita dopo l'adozione, con specifico riferimento alla ricognizione dei beni paesaggistici e alla definizione della loro disciplina normativa. L'insieme dei contributi pervenuti ha portato ad un processo di revisione e integrazione degli aspetti conoscitivi, cartografici, normativi del Ppr, volto a predisporre uno strumento di pianificazione il più possibile completo, comprensibile ed efficace.

A conclusione dei lavori di ricognizione dei beni paesaggistici si è ritenuto necessario garantire il coinvolgimento dei soggetti interessati, ai fini di assicurare la massima trasparenza nel processo di revisione del Piano. A fine 2013, è stata pertanto inviata a ciascun Comune piemontese un'informativa contenente la documentazione relativa ai beni paesaggistici presenti sul relativo territorio, con invito ad operare una verifica rispetto ai dati in proprio possesso e ad esprimere eventuali considerazioni in merito. I numerosi riscontri pervenuti, sintetizzati in un documento contenente i quesiti ricorrenti e di interesse generale sulla perimetrazione dei beni, sono stati analizzati e vagliati in incontri specifici, che hanno portato all'attuale definizione dei contenuti del Piano. Gli esiti del processo di ricognizione dei beni paesaggistici sono confluiti in un nuovo elaborato del Ppr, il Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, che ne fornisce le informazioni necessarie alla corretta gestione.

Il riconoscimento dei beni paesaggistici non esaurisce il campo d'attenzione del Ppr, che considera anche le altre componenti del paesaggio (sotto l'aspetto naturalistico-ambientale, storico-culturale, percettivo-identitario e urbanistico-insediativo), la cui disciplina concorre a diffondere i valori paesaggistici sull'intero territorio regionale, e che detta le strategie e le politiche per il paesaggio piemontese (sintetizzate nella nuova Tavola P6).

Il nuovo Ppr è stato adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18/05/2015, tale deliberazione è pubblicata ai sensi della normativa vigente, sul B.U.R n. 20 del 21 maggio 2015; i soggetti interessati hanno potuto prendere visione degli elaborati e trasmettere le loro osservazioni, entro il termine di sessanta giorni lavorativi dalla data di pubblicazione (14 agosto 2015).

Nella medesima seduta, la Giunta regionale ha provveduto, con D.G.R. n. 19-1441, a controdedurre alle 8 osservazioni pervenute a seguito della rielaborazione dell'art. 13 delle Norme di Attuazione, le cui risultanze sono parte integrante del Piano riadottato.

Dalla data di adozione del Ppr, non erano consentiti sugli immobili e nelle aree tutelate ai sensi dell'articolo 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio interventi in contrasto con le prescrizioni di cui agli articoli 3, 13, 14, 15, 16, 18, 23, 26, 33 e 39 delle Norme di Attuazione del Piano e con quelle specifiche dettate per i beni di cui agli articoli 136 e 157 del Codice, dettagliate nelle schede del Catalogo dei beni paesaggistici, in quanto le prescrizioni sopra citate sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'articolo 143, comma 9 del Codice stesso.

A seguito di alcune problematiche interpretative emerse nella prima fase di attuazione del Piano è stato ritenuto opportuno predisporre, congiuntamente col MiBACT, le "Indicazioni per l'applicazione della salvaguardia del Piano paesaggistico regionale adottato con deliberazione della Giunta regionale n. 20-1442 del 18 maggio 2015", (approvate con D.G.R. n. 31-2530 del 30 novembre 2015) finalizzate a chiarire e precisare le disposizioni in salvaguardia del Ppr e ad assicurare uniformità e puntualità nell'applicazione. In attuazione di tale deliberazione, con D.G.R. n. 47-2748 del 29 dicembre 2015, D.G.R. n. 30-2950 del 22 Febbraio 2016, D.G.R. n. 20-3113 del 4 aprile 2016, D.G.R. n. 50-3450 del 6 giugno 2016, D.G.R. n. 26-3942 del 19 Settembre 2016, D.G.R. n. 31-4076 del 17 Ottobre 2016, D.G.R. n. 22-4636 del 6 febbraio 2017 è stata ridefinita la rappresentazione dei tracciati di alcuni corpi idrici rispetto a quanto rappresentato nel Ppr adottato; i tracciati così ridefiniti e riportati negli allegati alle deliberazioni sopra citate sostituiscono quelli rappresentati nella Tavola P2 e negli altri elaborati del Ppr adottati con la D.G.R. 20-1442 del 18 maggio 2015. In data 14 novembre 2016, con D.G.R. n. 33-4204, sono state inoltre assunte le determinazioni relative alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito della nuova adozione del Ppr; con la stessa deliberazione si è provveduto alla corretta rappresentazione di alcuni beni tutelati ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (A094, B013, B052, ARCHEO 007, ARCHEO 020, ARCHEO 072, L074, L133, L051, ARCHEO 091, ARCHEO 092, ARCHEO 093, ARCHEO 094).

Il Piano, come modificato, è stato oggetto dell'Accordo tra MiBACT e Regione Piemonte, firmato a Roma il 14 marzo 2017 dal Ministro Dario Franceschini e dal Presidente Sergio Chiamparino. Con D.G.R. n. 24-4824 del 27 marzo 2017, Il Piano è stato quindi trasmesso dalla Giunta regionale al Consiglio regionale, per l'approvazione ai sensi della l.r. 56/1977.

Con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017 il Consiglio regionale del Piemonte ha approvato il Piano paesaggistico regionale (Ppr), uno strumento di tutela e promozione del paesaggio piemontese, rivolto a regolarne le trasformazioni e a sostenerne il ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile del territorio. Il Ppr entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (n. 42 del 19/10/2017 divenuta efficace al 20/10/2017).

L'importante atto di pianificazione è stato predisposto per promuovere e diffondere la

conoscenza del paesaggio piemontese e il suo ruolo strategico per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, e per attivare un processo di condivisione con gli enti pubblici a tutti i livelli del quadro conoscitivo e regolativo in esso contenuto.

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr) disciplina la pianificazione del paesaggio e, unitamente al Piano territoriale regionale (Ptr) e al Documento Strategico Territoriale (Dst), costituisce il Quadro di Governo del Territorio (Qgt) con il quale la Regione definisce gli indirizzi strategici per uno sviluppo sostenibile del proprio territorio.

Il Ppr è redatto in coerenza con le disposizioni contenute nella Convenzione Europea del Paesaggio, nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di seguito denominato Codice, e nella legislazione nazionale e regionale vigente al fine di sottoporre a specifica disciplina l'intero territorio regionale. Il Ppr costituisce atto di pianificazione generale regionale ed è importato ai principi di sviluppo sostenibile, uso consapevole del territorio, minor consumo del suolo agronaturale, salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Il Ppr definisce modalità e regole volte a garantire che il paesaggio sia adeguatamente conosciuto, tutelato, valorizzato e regolato. A tale scopo promuove la salvaguardia, la gestione e il recupero dei beni paesaggistici e la realizzazione di nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati.

Il Ppr comprende:

- a. la ricognizione del territorio regionale mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni;
- b. la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi del comma 1, articolo 138, del Codice;
- c. la ricognizione delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla loro identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurarne la conservazione dei caratteri distintivi e la loro valorizzazione;
- d. l'individuazione dei diversi ambiti di paesaggio e dei relativi obiettivi di qualità;
- e. l'individuazione di ulteriori contesti, diversi da quelli indicati dall'articolo 134 del codice, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
- f. L'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo vigenti;
- g. la determinazione di misure per la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutele per legge e, compatibilmente con essi, la loro valorizzazione; per gli immobili e le

aree dichiarati di notevole interesse pubblico la Regione e il Ministero procedono secondo quanto disciplinato dall'articolo 141 bis del Codice;

- h. l'individuazione degli interventi di recupero e di riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli interventi per la loro valorizzazione;
- i. l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico che dovranno costituire riferimento per le azioni finalizzate allo sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- j. la definizione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica in riferimento alle azioni prefigurate e dei criteri di valutazione per verificare la corretta applicazione di tali previsioni nei piani e nei programmi alle diverse scale;
- k. la definizione delle linee di azione strategiche, integrate con quelle del Ptr, per la valorizzazione delle risorse paesistiche, la difesa dall'abbandono e il ripristino dei valori e dei fattori strutturali;
- l. la definizione dei criteri di adeguamento dei piani e dei programmi vigenti all'atto di approvazione del Ppr.

In attuazione delle finalità precedentemente illustrate e per sottoporre a specifica normativa d'uso e di valorizzazione il territorio regionale, il Ppr detta indirizzi, direttive e prescrizioni.

Per indirizzi si intendono le disposizioni di orientamenti e criteri per il governo del territorio e del paesaggio attraverso la pianificazione settoriale e territoriale e urbanistica alle diverse scale, agli enti territoriali competenti è riconosciuta la potestà, nel rispetto degli indirizzi, di esercitare una motivata discrezionalità nelle modalità di recepimento purché coerenti con le finalità e gli obiettivi individuati dal Ppr.

Per direttive si intendono le disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate nella elaborazione dei piani settoriali, nei piani territoriali provinciali e nei piani locali alle diverse scale, previa puntuale verifica; eventuali scostamenti devono essere argomentati e motivati tecnicamente.

Per prescrizioni si intendono le disposizioni, con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni oggetto del piano, che regolano gli usi ammissibili e disciplinano le trasformazioni consentite; le prescrizioni sono vincolanti e cogenti e presuppongono immediata attuazione ed osservanza da parte di tutti i soggetti pubblici e privati titolari di potestà territoriali o di diritti di proprietà e prevalgono sulle disposizioni eventualmente incompatibili contenute nei vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e nei relativi strumenti di attuazione; in base al comma 4, articolo 145 del Codice, i limiti alla proprietà eventualmente derivanti da tali prescrizioni non sono oggetto di indennizzo.

Ai sensi dell'art. 2 delle N. di A., così come precisato anche nella D.C.R. di approvazione, le PRESCRIZIONI e le SPECIFICHE PRESCRIZIONI D'USO assumono cogenza e diventano immediatamente prevalenti ai sensi dell'art. 143, c. 9 del Codice con diretta efficacia conformativa sul regime giuridico dei beni paesaggistici. Pertanto, le prescrizioni

PREVALGONO sulle disposizioni e previsioni incompatibili eventualmente contenute nei P.R.G. e relativi strumenti di attuazione. Il P.P.R. è predisposto, come detto, ai sensi dell'art. 143 del D. lgs. 42/04 e s.m. ed i suoi effetti sulla pianificazione locale sono regolati dal c. 9, art. 143 e c. 3 art. 145 del D. lgs. richiamato.

Il Ppr è costituito dai seguenti elaborati:

- a. Relazione
- b. Norme di Attuazione
- c. Tavole di Piano:
 - P1: Quadro strutturale 1:250.000;
 - P2: Beni paesaggistici Quadro d'unione 1:250.000 e 6 Tavole 1:100.000 (da P2.1 a P2.6);
 - P3: Ambiti e unità di paesaggio 1:250.000;
 - P4: Componenti paesaggistiche - Quadro d'unione 1:250.000 e 22 Tavole 1:100.000 (da P4.1 a P4.22);
 - P5: Rete di connessione paesaggistica 1:250.000
 - P6: Strategie e Politiche per il Paesaggio 1:25.000
- d. Schede degli Ambiti di paesaggio
- e. Elenchi delle componenti e delle unità paesaggio;
- f. Rapporto ambientale, sintesi non tecnica e Piano di Monitoraggio
- g. Catalogo dei Beni Paesaggistici del Piemonte

In ordine all'obbligo di adeguare la strumentazione urbanistica comunale a tale strumento si evidenzia che i Comuni (anche in forma associata) entro 24 mesi conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale; l'adeguamento deve avvenire assicurando la partecipazione dei competenti organi Ministeriali. In sede di adeguamento al P.P.R. gli strumenti di pianificazione locale possono precisare alla scala di dettaglio dello strumento urbanistico la delimitazione e rappresentazione dei beni di cui agli artt. 136, 142, 157 del Codice. In questo periodo si evidenzia che l'obbligo di adeguamento si presenta qualora un Comune effettui una Variante Generale o un Nuovo piano regolatore; per tutte le altre procedure urbanistiche di modifica del P.R.G. occorre comunque effettuare una Verifica di Compatibilità delle previsioni con il P.P.R., trattandosi nel presente caso di variante semplificata si deve adempiere a tale obbligo.

5.3.1 Verifica di compatibilità delle previsioni di Variante con il P.P.R.

Come descritto precedentemente essendo qualificata la presente variante come semplificata non risulta essere soggetta alla procedura di adeguamento del P.R.G. al P.P.R., ma ad una verifica atta a confermare la compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli obiettivi perseguiti dal P.P.R. Essendo state emanate delle “Linee guida” da parte della Regione Piemonte su come eseguire sia gli atti di adeguamento che di verifica (Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019 , n. 4/R. Regolamento regionale recante: “Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell’articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell’articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.”), si provvede a redigere le verifica secondo lo schema previsto dalla richiamata D.G.R. che prende in considerazione gli articoli delle N. di A. del P.P.R. mettendoli a confronto con le azioni della pianificazione Comunale. Tali azioni corrispondono anche agli obiettivi della variante ed in particolare possono essere individuati in: Recupero e riqualificazione dell’area adiacente al Castello del Rocco.

Per la verifica delle previsioni di piano regolatore si rimanda all’apposito capitolo redatto all’interno della presente Relazione, così come previsto dal Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R.

5.4 Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 52 del 5 settembre 2005, è stato approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. 241-8817 del 24 febbraio 2009 con le modifiche ed integrazioni e precisazioni specificatamente riportate nella “Redazione sulla conformità del piano territoriale della provincia di Cuneo”. L’obiettivo strategico del Piano Territoriale è lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia cuneese, attraverso l’analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell’ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Il Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) orienta di trasformazione territoriale della provincia e organizza le manovre di conservazione e protezione attiva dei valori naturali e storico culturali presenti sul territorio provinciale, alla luce di obiettivi strategici selezionati nel Documento Programmatico al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della società e dell’economia della provincia.

Gli obiettivi individuati, sistematicamente illustrati nel Documento Programmatico, rispondono a sei finalità prioritarie:

- a) rafforzare la competitività del sistema provinciale in ambito regionale, padano, alpino ed europeo;
- b) garantire l’equità socio-spaziale nell’accesso alle opportunità di sviluppo delle persone e delle imprese;
- c) valorizzare l’identità culturale e la qualità paesistica dei luoghi che compongono la multiforme realtà del cuneese;
- d) garantire adeguati livelli di sicurezza per il territorio e la società provinciale;
- e) conservare la biodiversità e migliorare la funzionalità ecologica dell’ambiente;
- f) riqualificare l’azione e la struttura della Amministrazione pubblica locale nella direzione di aumentarne l’efficacia, l’efficienza, la trasparenza e la qualità.

Attraverso il P.T.P. la Provincia esplica i compiti propri in materia di pianificazione e gestione del territorio che le sono attribuiti, dalla legislazione regionale, nazionale, in particolare dal D.Lgs. 267/00.

Il Piano Territoriale Provinciale è formato con il concorso dei Comuni e delle Unioni di Comuni secondo quanto previsto dall’art. 9ter della L.R. 56/77 e disciplinato dal regolamento provinciale approvato con delibera C.P. n. 112 del 28/07/97, nonché secondo le procedure di partecipazione di cui all’art. 6.3 delle N.T.A.

Il P.T.P. risponde inoltre agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Il P.T.P. avendo natura di Piano Territoriale di Coordinamento, è redatto secondo gli articoli 5, 6, 7 e 8 della L.R. 56/77 e successive modifiche, e secondo gli artt. 3, 4, 5 e 20 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i.

Il P.T.P. ha valenza paesistico-ambientale ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 4 della L.R. 56/77 e succ. mod. e dell'art. 57 del D.Lgs. 112/98 così come richiamato dall'art. 145, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Il P.T.P. è entrato in vigore, ai sensi agli effetti dell'art. 8 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche, dopo la pubblicazione della delibera di approvazione sul B.U.R.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei P.R.G. e dei relativi strumenti attuativi, ancorché approvati e convenzionati:

- a) l'obbligo di adeguamento nei tempi previsti dall'art. 1.8 delle N. di A.;
- b) l'automatica variazione con l'inserimento delle prescrizioni e dei vincoli specificatamente previsti quando queste facciano esplicito riferimento al regime di salvaguardia di cui all'art. 58 della citata legge regionale n. 56/77.

L'approvazione del P.T.P. comporta nei riguardi dei Piani di Settore di livello provinciale, l'adozione della variante di adeguamento o la loro automatica variazione secondo i rispettivi regimi.

Il P.T.P. individua, inoltre, le esigenze di integrazione e modifica dei piani di settore di livello regionale e promuove le opportune forme di intesa istituzionale con la Regione Piemonte per l'adeguamento dei piani di settore stessi.

Nel caso di indicazioni difformi tra i diversi elaborati di piano le indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione prevalgono su quelle riportate in cartografia.

Il P.T.P. risponde agli adempimenti che gli sono affidati dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) verificandone, integrandone o specificandone le previsioni anche attraverso l'attribuzione di specifiche prestazioni alla pianificazione urbanistica comunale, al perfezionamento della progettazione territoriale, allo sviluppo dell'attività di ricerca.

In particolare il P.T.P. integra le previsioni di tutela e valorizzazione del P.T.R. relative al Sistema delle Emergenze Paesistiche (art. 7 NTA del P.T.R.), al Sistema del Verde (art. 8), alle Aree Protette Nazionali (art. 9) e Regionali (art. 10), alle Aree con Strutture Culturali di Forte Dominanza Paesistica (art. 11), alle Aree ad Elevata Qualità Paesistica Ambientale (art. 12), al Sistema dei Suoli ad Eccellente (art. 13) e Buona Produttività (art. 14), ai Centri Storici (art. 16) ed alla Rete dei Corsi d'Acqua (art. 20).

Il P.T.P. inoltre integra e sviluppa gli indirizzi di governo del Territorio del P.T.R. in relazione alla Rete Ferroviaria (art. 21) alle Autostrade (art. 22), alla rete stradale regionale (art. 23), ai Centri Intermodali (art. 24), agli Aeroporti (art. 25), ai Servizi di Area Vasta (art. 26), alle Aree Produttive (art. 27), ai Centri Abitati ed alle Aree di Diffusione Urbana (art. 34), alle Dorsali di Riequilibrio Regionale (art. 35).

Essendo decorso il termine temporale di 7 anni dall'approvazione del P.T.C.P. di Cuneo (Marzo 2016) entra a regime l'obbligo di adeguamento dei P.R.G.C. a tale strumento qualora si intervenga sui piani regolatori comunali con varianti a valenza strutturale, cosa obbligatoria nel periodo transitorio (ovvero dalla sua approvazione sino alla data richiamata) solo in caso di nuovi piani o revisioni generali. Nel caso della variante in oggetto,

essendo a carattere semplificato, nonché limitata ad una singola e puntuale area vigente del P.R.G., tale adempimento viene rimandato ad altra successiva procedura ove con ogni probabilità sarà altresì obbligatorio espletare anche l'adeguamento al P.P.R. Tale scelta è anche suffragata dal fatto che non operando in modo esteso sul territorio comunale, ma puntualmente su singola area di limitata estensione l'adeguamento con la presente variante avrebbe poco senso in quanto le analisi condotte risultano essere evidentemente estremamente circoscritte e dunque insufficienti a svolgere le valutazioni e gli studi complessi sicuramente richiesti in sede di adeguamento a tale strumento. Evidentemente le previsioni introdotte risultano comunque essere coerenti con il P.T.C.P. e dunque sostituibili tra i differenti livelli di pianificazione.

6. OBIETTIVI DELLA VARIANTE E SCELTE OPERATIVE

Come descritto nelle anticipazioni del presente documento la variante urbanistica in oggetto si origina dall'applicazione di uno specifico disposto normativo introdotto con l'emanazione del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 successivamente introdotto nella disciplina Regionale con la L.R. 3/2013 all'art.17 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

In particolare, l'art. 19 del citato D.P.R. recita:

- “1. Quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta con le forme di cui all'articolo 10, comma 1, ovvero con le modalità di cui ai commi seguenti.
2. L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico.
3. Se l'opera non è di competenza comunale, l'atto di approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte della autorità competente è trasmesso al consiglio comunale, che può disporre l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico.
4. Nei casi previsti dai commi 2 e 3, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico comunale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia.”

Come detto tale procedura è stata recepita all'interno della disciplina urbanistica Piemontese nel corso del 2013 in sede dell'importante revisione della L.U.R.

In particolare, l'art. 17 bis, c. 6 del citato D.P.R. recita:

- “6. Per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, la variante urbanistica eventualmente necessaria ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), segue la procedura di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) ed e); la variante è ratificata dal consiglio del comune o dei comuni interessati nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione. Per la variante urbanistica è, altresì, possibile applicare la procedura semplificata di cui all'articolo 19 del d.p.r. 327/2001; in tale caso con l'adozione della variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 19, commi 2 e 3, del d.p.r. 327/2001, il comune provvede alla pubblicazione della stessa sul proprio sito informatico per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; il comune dispone, quindi, sull'efficacia della variante ai sensi del comma 4 dell'articolo 19 del d.p.r. 327/2001, tenendo conto delle osservazioni pervenute; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.”

L'intervento in oggetto è, come anticipato, finalizzato al recupero e la riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Rocco. Sono stati reperiti i fondi economici per poter realizzare quanto previsto, ma come di consueto le risorse hanno tempi di gestione relativamente brevi e pertanto occorre contrarre il più possibile i tempi autorizzativi. Sotto l'aspetto prettamente urbanistico si provvede pertanto a riconoscere l'area servizi per verde, gioco e sport, per parcheggio e di interesse comune. Si sottolinea, infatti, come la modifica introdotta comporti conseguenze di carattere certamente positive dal punto di vista dei servizi ed infrastrutture, pertanto definendo evidenti ricadute positive certamente riscontrabili sull'intero ambito territoriale e non solo sulla specifica area oggetto di modifica.

L'intervento in oggetto, come risulta chiaro, ha caratteristiche di pubblica utilità che necessitano, dunque, di attuare un procedimento in base agli artt. 9-11 del D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001, relativo alla sottoposizione di beni immobili al vincolo preordinato all'esproprio.

Appurata, dunque, l'indubbia utilità di carattere pubblico dell'intervento descritto e la sua finalità, si evidenzia come queste considerazioni di sostanziale miglioria della situazione vigente possano condurre ad affermare che, di fatto, la previsione di variante non generi ricadute negative per gli aspetti urbanistici e paesaggistico-ambientali considerati e, anzi, si ponga in linea con gli obiettivi dello strumento urbanistico e della corretta pianificazione territoriale.

La valutazione preliminare dei prevedibili effetti del progetto sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini e la definizione, sempre a livello preliminare, dei possibili interventi di minimizzazione degli impatti e di inserimento ambientale delle opere troveranno una più dettagliata specificazione nella successiva fase di progettazione definitiva.

6.1 Previsioni della variante urbanistica

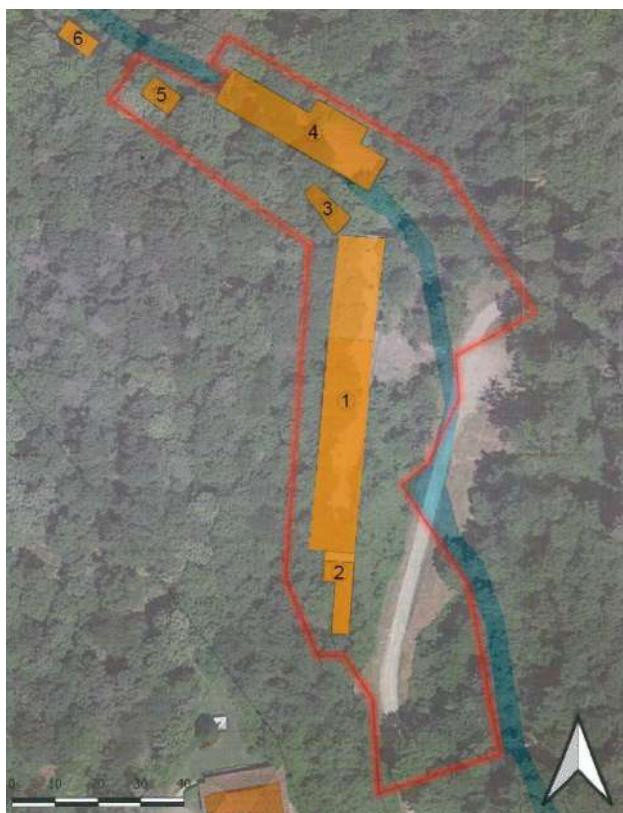
Come anticipato, l'intervento in oggetto risulta chiaramente possedere caratteristiche di pubblica utilità che necessitano, dunque, di attuare un procedimento in base agli artt. 9-11 del D.P.R. n. 327 dell'8/06/2001, relativo all'individuazione di aree da destinarsi ai servizi risultanti dal recupero e riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Rocco.

Urbanisticamente si intende individuare aree servizi da destinarsi a verde, gioco e sport, a parcheggi e di interesse comune in grado di ospitare un ambito oggetto di un progetto di recupero e riqualificazione che mira a risolvere l'attuale problema di degrado di tale area posta in un ambito di grande interesse sociale, storico e culturale. Si opera in ambito attualmente individuato dal PRG in parte come area servizi parcheggio, in parte come area servizi di interesse comune e in parte come area inedificabile di pregio ambientale.

Si intende realizzare il recupero del fabbricato n. 3 – 5 – 6 con la medesima destinazione d'uso attuale e parte dell'immobile nominato fabbricato 4, posto al centro dell'area

dell'ex-industria di produzione delle fonti del Rocco, oggi praticamente inutilizzato, con l'intento di dare vita ad un fabbricato per scopi ludici, accessibile ed inclusivo (vedasi immagine seguente in cui si individuano numericamente i fabbricati coinvolti nel progetto di riqualificazione).

La restante parte del progetto consiste nella demolizione dei fabbricati n. 1 – 2, oramai fatiscenti e irrecuperabili per riportare l'area adiacente al Castello del Rocco in gran parte allo stato originario dei luoghi per l'immersione in un'esperienza naturalistica e museale che richiami la ex fabbrica dell'acqua. Per incentivare maggiormente il turismo, nella parte iniziale, si è optato per la realizzazione di una zona parking e di un'area pic-nic. L'intero piano economico finanziario previsionale è sviluppato su un arco temporale medio di 5 anni.



parte del fabbricato n. 4. Esso verrà mantenuto per essere utilizzato come base di partenza per la realizzazione di attrezzature ludiche che non fanno parte di questo progetto. Tali demolizioni consentiranno il ripristino dello stato dei luoghi originari e consentiranno al pubblico di usufruire di un'area naturalistica che, collegata alla nuova progettazione, garantirà l'accesso pedonale diretto mediante una via secondaria al parco naturalistico e storico del Castello del Rocco.

Gli immobili erano stati concepiti e costruiti per esigenze di produzione e per l'imballaggio dell'acqua delle fonti del Rocco negli anni '70; anche per tale ragione non è possibile l'individuazione di ulteriori progetti e idee, ma si necessita appunto di proseguire il procedimento di demolizione delle opere esistenti.

Nella scelta dell'orizzonte temporale di analisi della fattibilità progettuale si è tenuto conto di un periodo iniziale di 18 mesi per la realizzazione della progettazione definitiva ed esecutiva del progetto e altri 6 mesi per l'affidamento dei lavori di realizzazione del progetto che si potrà ampliare e modificare secondo quanto verrà stabilito mediante il concordato che verrà definito tra ente pubblico e privato. Il restante periodo sarà necessario per la realizzazione del progetto e l'attivazione di eventuali progetti culturali che avranno finalità differenti in base alla stagionalità di utilizzo della struttura e alla destinazione d'uso da concedere alla stessa.

Il progetto di recupero dell'area dell'ex fabbrica dell'acqua, posta in adiacenza al Castello del Rocco, consiste nella demolizione di n. 2 dei 6 fabbricati fatiscenti presenti nell'area e nel mantenimento di

Di maggior tutela necessita invece la fonte del Rocco, posta all'interno di una grotta rocciosa che risulta essere di epoca di costruzione di quelle costruite all'interno del parco del Castello e, pertanto, necessita di essere preservata oltre che valorizzata ed accentuata mediante anche la possibilità di accedervi per farci visita. Per fare ciò il seguente progetto prevede un parziale intervento sulla vegetazione di carattere invasivo che ha colonizzato l'area, necessario per il ripristino del percorso pedonale con l'installazione di futura ed idonea cartellonistica di evidenziazione del sito storico.

Infatti, il complesso all'origine faceva parte della tenuta del Rocco di Proprietà dei marchesi Tapparelli d'Azeglio che ha proceduto alla vendita del terreno alla società "Acque minerali sorgente del Rocco" srl con rogito il 10/12/1959, e nel 1968 ha iniziato la costruzione del fabbricato dell'acqua.

Come anticipato, il progetto descritto ha come finalità e obiettivo l'intervento di riqualificazione, riuso e riutilizzo del suolo che mira a riportare allo splendore un'area che verrà poi dedicata alla comunità mediante la creazione di nuovi servizi e infrastrutture sociali e al miglioramento di quelli esistenti, favorendo così l'aumento del numero di destinatari, oltre a facilitare il collegamento e l'accessibilità al parco naturalistico del Rocco di Busca. Ad esso si cercano di collegare servizi sociali futuri per far emergere la potenzialità del luogo e dei sentieri naturalistici che collegano i due castelli: il Castello del Rocco, adiacente alla struttura, e il Castello di Rossana.

La struttura del fabbricato n. 4 che si è deciso di ristrutturare integralmente con la demolizione del corpo di fabbricato sul lato retrostante sarà articolata da due piani fuori terra. Al piano terra si creeranno dei locali servizi adeguati ad accogliere i turisti; tale piano, infatti, sarà strutturato con la predisposizione di un info-point, un locale deposito e i locali dei servizi igienici. Oltre a ciò sarà dotata di un'area di attracco per l'inizio delle strutture ludiche dedicate a giovani e bambini; infatti, la stessa soletta mantenuta verrà utilizzata come accesso per l'inizio del parco avventura che si collegherà in tutta sicurezza alle casette di legno posizionate strategicamente sugli alberi posti ai margini del combale.

Mantenendo gli edifici n. 3 – 4 – 5 – 6 lungo il *percorso experience* verrà data la possibilità di ammirare dall'alto i fabbricati che venivano adoperati durante l'operatività della fabbrica dell'acqua, dando così maggior cognizione della funzione di ogni edificio all'interno del meccanismo di produzione dell'acqua del Cup.

Al piano primo verrà ristrutturata la copertura mediante la sostituzione dell'orditura primaria e secondaria, oltre a modificare la lunghezza di uno dei due lati di falda, e verranno demoliti i balconi e le tramezzature interne. Verranno mantenuti gli elementi architettonici che riguardano principalmente la struttura verticale e le aperture in facciata che consentiranno luminosità al piano. Nel prospetto ovest si è prevista un'apertura che consentirà la fruizione di un ambiente adatto alla suggestiva esperienza della *zip line* sul torrente Cup.

Gli spazi esterni che verranno disboscati e ripristinati hanno la funzione di *agorà* per prestarsi a eventi culturali e di raccoglimento, per l'organizzazione di eventi culturali, musicali, artistici, sportivi e d'incontro tali da diventare luogo di costruzione di una nuova e più consapevole Cittadinanza Culturale. Nell'area adiacente verrà realizzata una piazzola

parking e un'area sosta pic-nic. L'idea è quella di costruire in maniera partecipata un modello evoluto di zona relax in grado di offrire servizi innovativi per la promozione del territorio e della cultura occitana, adottando strumenti tecnologici e risorse come catalizzatori culturali all'interno della specificità di questo territorio. In questa direzione la Comunità Buschese si propone come luogo di coesione e partecipazione sociale, accessibile e inclusivo capace di diventare centro culturale nevralgico della vita culturale comunitaria di tutto questo territorio. Una vera e propria "officina di ritrovo intergenerazionale" luogo e strumento fisico di connessione, partecipazione e costruzione di idee e progetti. In tal senso, intesa nell'accezione di officina della contemporaneità, offrirà una dotazione di base di servizi/infrastrutture di connettività, strumenti informativi interattivi, spazi di condivisione e di organizzazione della partecipazione democratica e della costruzione/valutazione condivisa delle politiche pubbliche di territorio. Strumenti essenziali per ridurre le diseguaglianze di accesso ai servizi.

Riassumendo: il progetto *"recupero dell'area adiacente al castello del roccolo con la demolizione dei fabbricati adibiti alla ex-industria di produzione delle fonti del roccolo attualmente fatiscenti e in disuso dagli inizi degli anni 2000"* ha come obiettivi:

- riqualificare le aree antecedenti all'ingresso del Castello del Roccolo attualmente non funzionali ed impraticabili;
- riqualificare l'area relativa alla ex-fabbrica dell'acqua con una rifunzionalizzazione degli spazi per accogliere nuove destinazioni d'uso per la realizzazione di attività ludiche e turistiche per i cittadini Buschesi e non solo; attualmente i fabbricati presenti risultano pericolanti e totalmente fatiscenti oltre che altamente inquinanti per l'ambiente e per i cittadini.
- favorire il turismo locale e non solo, grazie ad uno spazio dedicato alle famiglie con attività implementative a quelle che si svolgeranno nel Castello del Roccolo, collocato a pochi passi dal centro cittadino;

In sintesi, i principali interventi proposti riguardano:

- la demolizione dei fabbricati 1 e 2 e la ristrutturazione del fabbricato n. 3 – 5 – 6 mantenendo le caratteristiche originarie e la ristrutturazione del fabbricato n. 4 con la realizzazione di nuove destinazioni d'uso interne;
- la riorganizzazione degli spazi esterni, con la realizzazione di nuova area parcheggio, area picnic;
- la valorizzazione del lotto per la realizzazione del parco;

La scelta dei materiali, con l'attenzione rivolta anche alle voci di spesa, è guidata dai seguenti prioritari obiettivi:

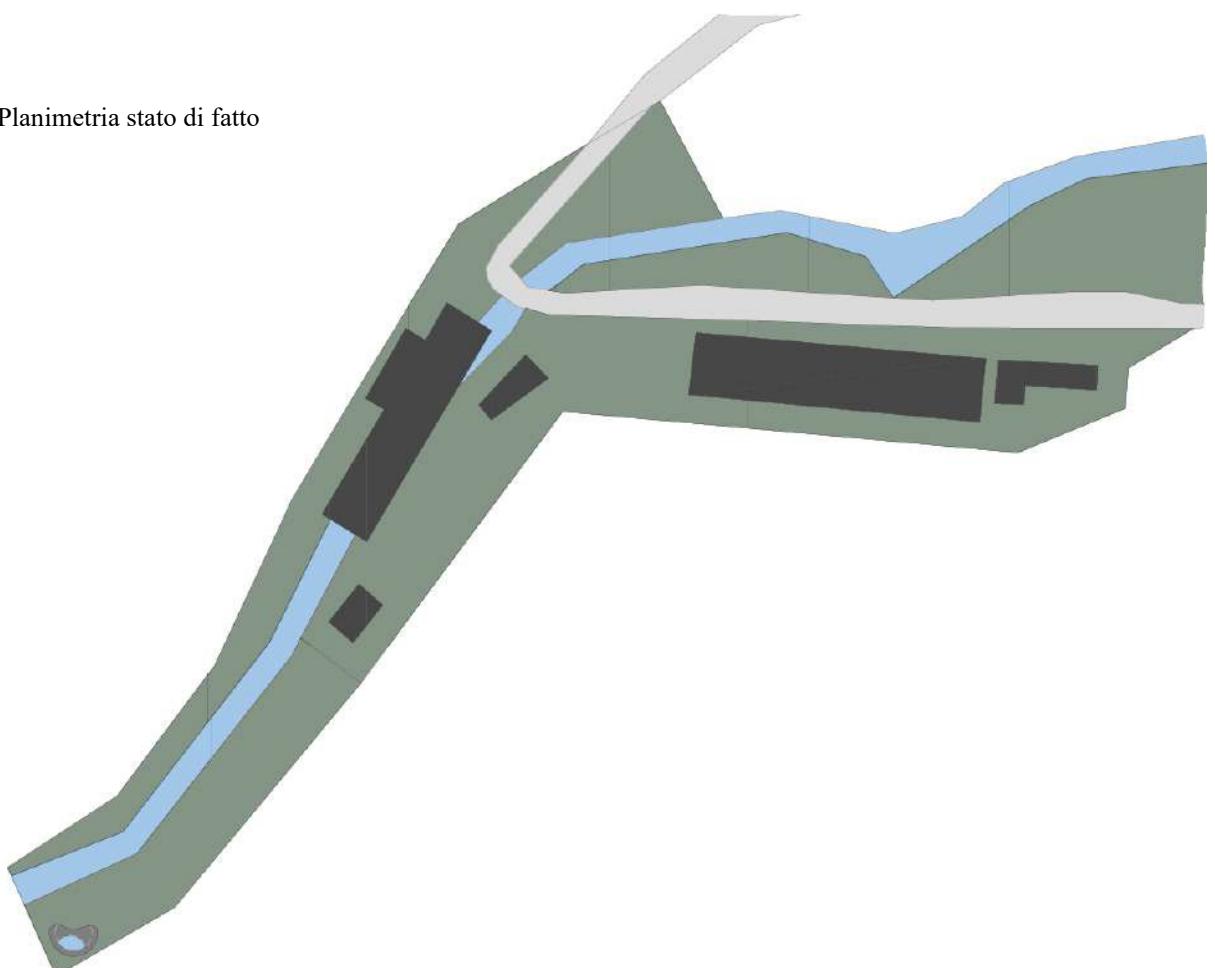
- congruente inserimento nel paesaggio dell'intervento;
- caratteristiche meccaniche e fisiche adatte al clima e agli usi;
- utilizzo di prodotti congrui alle esigenze funzionali e di manutenzione della struttura.

Per la realizzazione del progetto in esame sarà necessario effettuare scavi su parte dell'area verde esistente oltre a riporti di terreno su un'ampia porzione di una parte del lotto.

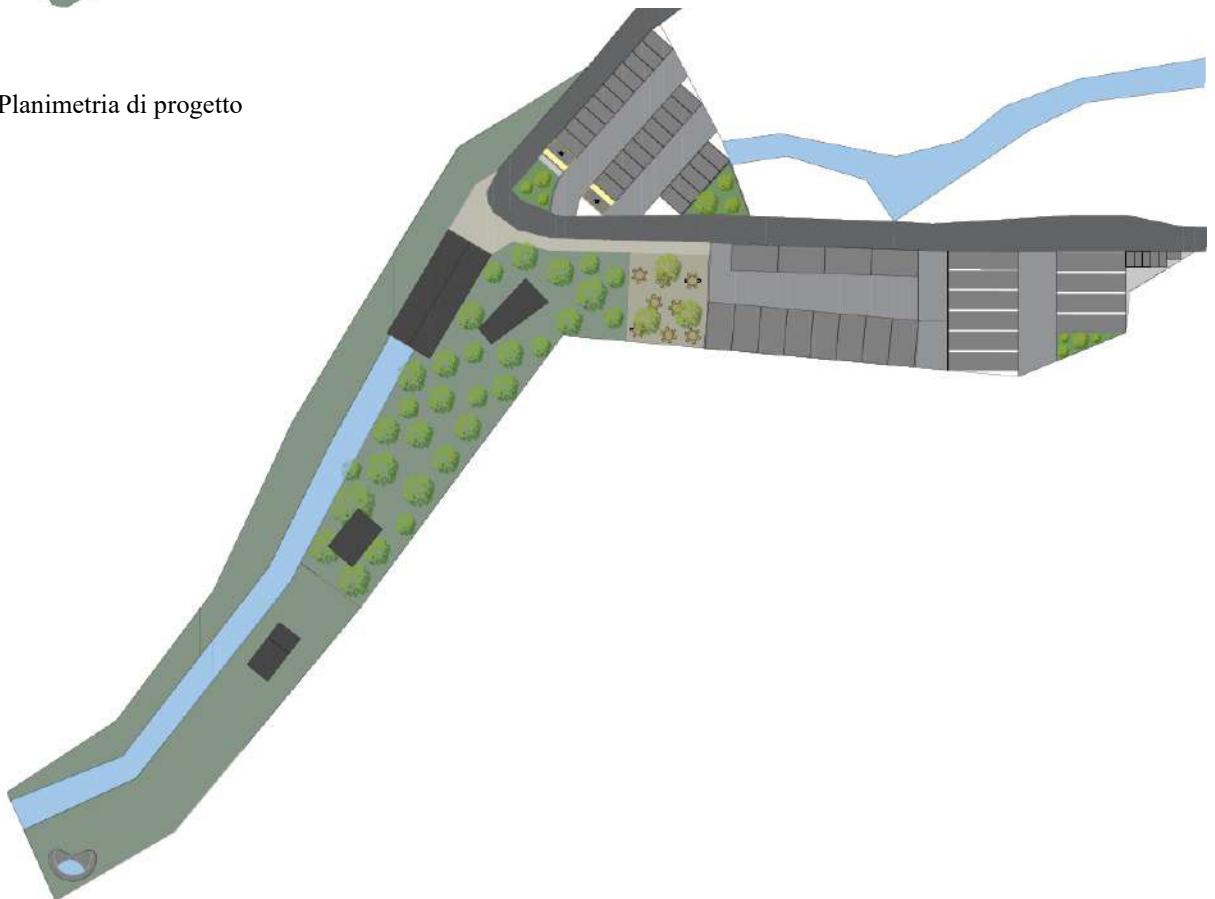
La strada esterna esistente non sarà oggetto di modifiche e verrà mantenuta.

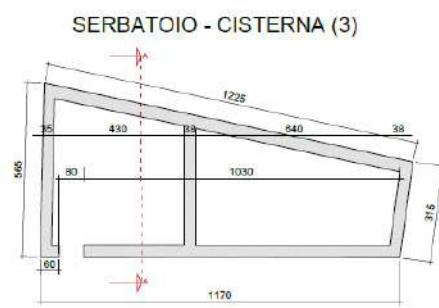
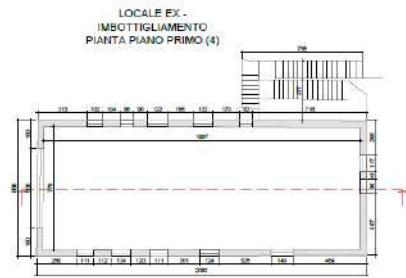
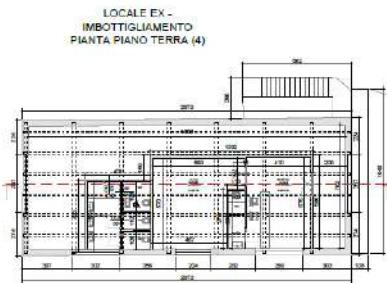
Si utilizzeranno materiali e tecnologie consone alla zona ma anche di facile manutenzione, come l'impiego della lamiera grecata per la nuova copertura.

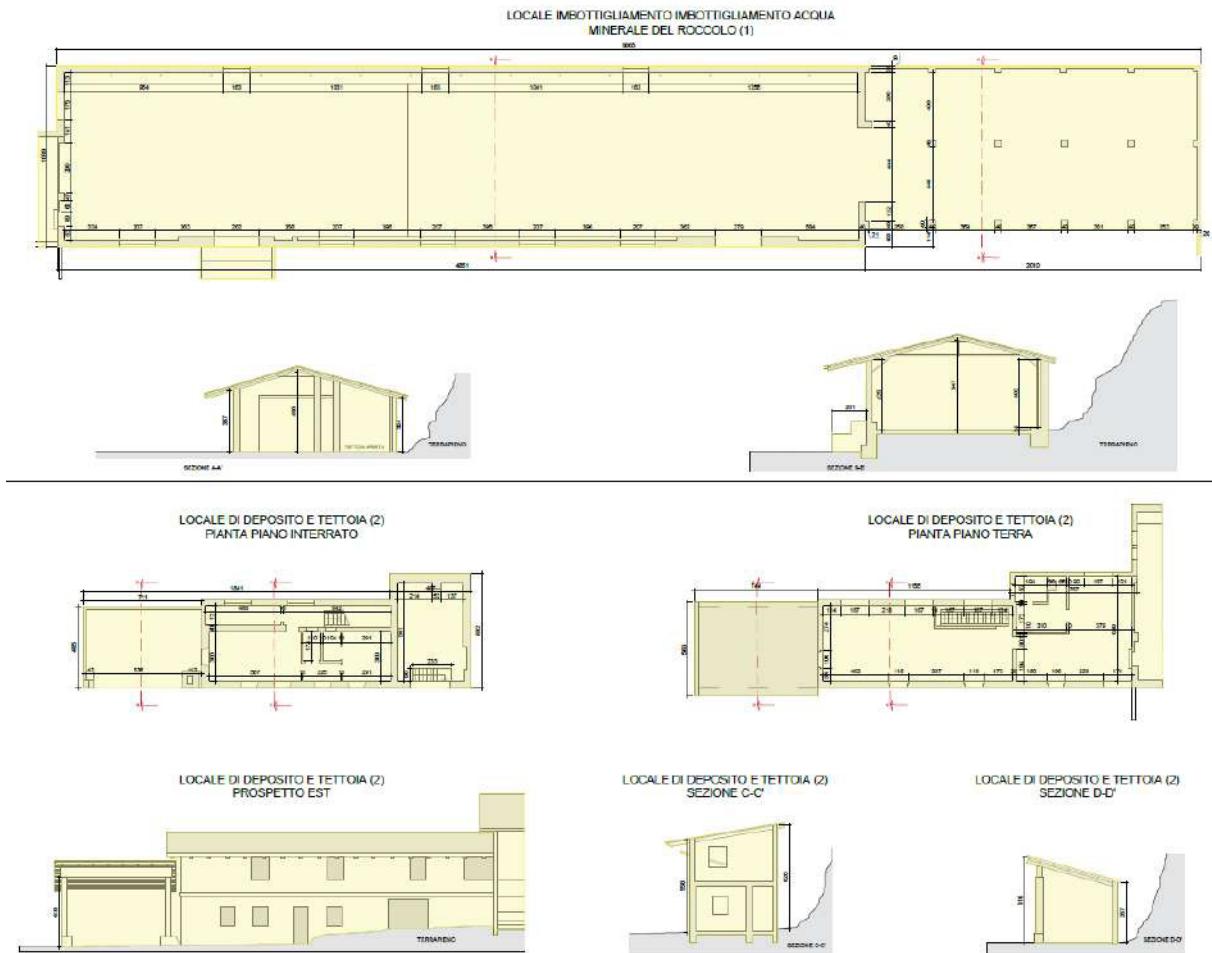
Planimetria stato di fatto



Planimetria di progetto







Stato di progetto

Si ritiene opportuno evidenziare che la progettazione e realizzazione del progetto sarà il frutto che deriverà dal lavoro di consultazione e coinvolgimento della comunità di questa importante cittadina posta nella provincia cuneese. Ciò rappresenta un punto di forza in quanto non risulterà un servizio calato dall'alto, ma sarà oggetto di ideazione e conseguente progettazione dal basso, con la comunità e per il territorio.

L'intervento in oggetto sarà integrato con il contesto esistente e saranno utilizzate tutte le tecnologie e le modalità costruttive atte a realizzare i lavori a regola d'arte, nel pieno rispetto della normativa vigente.

Gli spazi previsti nella progettazione saranno utilizzati per l'incentivazione e la divulgazione della tradizione locale, vista nella sua totalità. Il progetto vuole dunque essere motivo di coinvolgimento della popolazione locale e turistica anche per favorire l'afflusso dai comuni limitrofi e non solo.

Urbanisticamente, come anticipato, si intende individuare in piano l'area servizi da destinarsi a verde, gioco e sport, a parcheggi e di interesse comune atta ad ospitare la zona

di progetto.

Come detto la natura delle modifiche che si intendono apportare al P.R.G. vigente sarebbe tale da consentire l'utilizzo di varie procedure urbanistiche; da quelle più semplici quali quella di variante parziale, ad altre maggiormente garantiste, ma obbligando a seguire iter più complessi configurabili come varianti strutturali o similari. Pertanto, sia nella prima che seconda ipotesi di lavoro, configurabili con i procedimenti di cui ai commi 4 o 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. ove sono per l'appunto definite le due tipologie di modifiche al P.R.G. richiamate, si riscontra la possibilità di introdurre o reiterare un vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.; situazione che si configura in modo specifico con gli oggetti da trattare con la presente variante come si vedrà nel prosieguo. Per entrambe le procedure, ed in particolare quella di variante strutturale, le tempistiche di modifica dello strumento urbanistico determinano la necessità di impiegare diversi mesi; ancorché le importanti novità giuridiche introdotte nel 2013 consentono di ridurre notevolmente le tempistiche necessarie per la formazione ed approvazione di una variante. Si è riscontrato che per il presente caso del Comune di Busca sia indispensabile contrarre molto il fattore tempo.

Per questa motivazione si è ricercata un'altra "strada" procedurale che permetesse di "tagliare" ulteriormente il fattore tempo. In una prima ipotesi di lavoro si è individuato uno dei procedimenti, sesto comma dell'art. 17 bis della L.U.R., delle cosiddette "varianti semplificate" introdotte nel nostro ordinamento proprio con la Legge Regionale 25 Marzo 2013 n. 3. Infatti, viene previsto un iter particolarmente snello per quelle modifiche urbanistiche necessarie per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità che preveda l'applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità). Pertanto, ai sensi di tale procedura è possibile ridurre in modo significativo le tempistiche precedentemente richiamate.

Sempre con la lettura del medesimo articolato della Normativa Regionale si è poi ancora scorta un'altra procedura perseguitabile, ovvero la diretta applicazione dell'art. 19, commi 2, 3 e 4 del D.P.R. 327/01 citato. Il presupposto ovviamente è sempre quello di prevedere in Piano un'opera pubblica o di pubblica utilità per la quale necessiti una variante al piano regolatore. Con tale iter i tempi si "contraggono" ulteriormente, in quanto non si attivano procedure urbanistiche che prevedano lo svolgimento di conferenze di servizi, stimabili in circa 3-4 mesi.

Per le motivazioni esposte l'iter prescelto è stato dunque quello di "Variante Semplificata" ai sensi dell'art. 19, del D.P.R. 327/01 e s.m.i. come richiamato anche dall'art. 17, c. 6 della L.U.R.

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

7.1 Premessa

Nel presente capitolo si procede alla verifica della compatibilità delle modifiche apportate dalla Variante al P.R.G. del Comune di Busca con il piano di classificazione acustica la cui variante è stata approvato con d.c. 53 del 22/12/2006.

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

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

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

7.2 Criteri della zonizzazione acustica

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

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

7.3 Aree oggetto di modifiche urbanistiche e verifiche

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

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

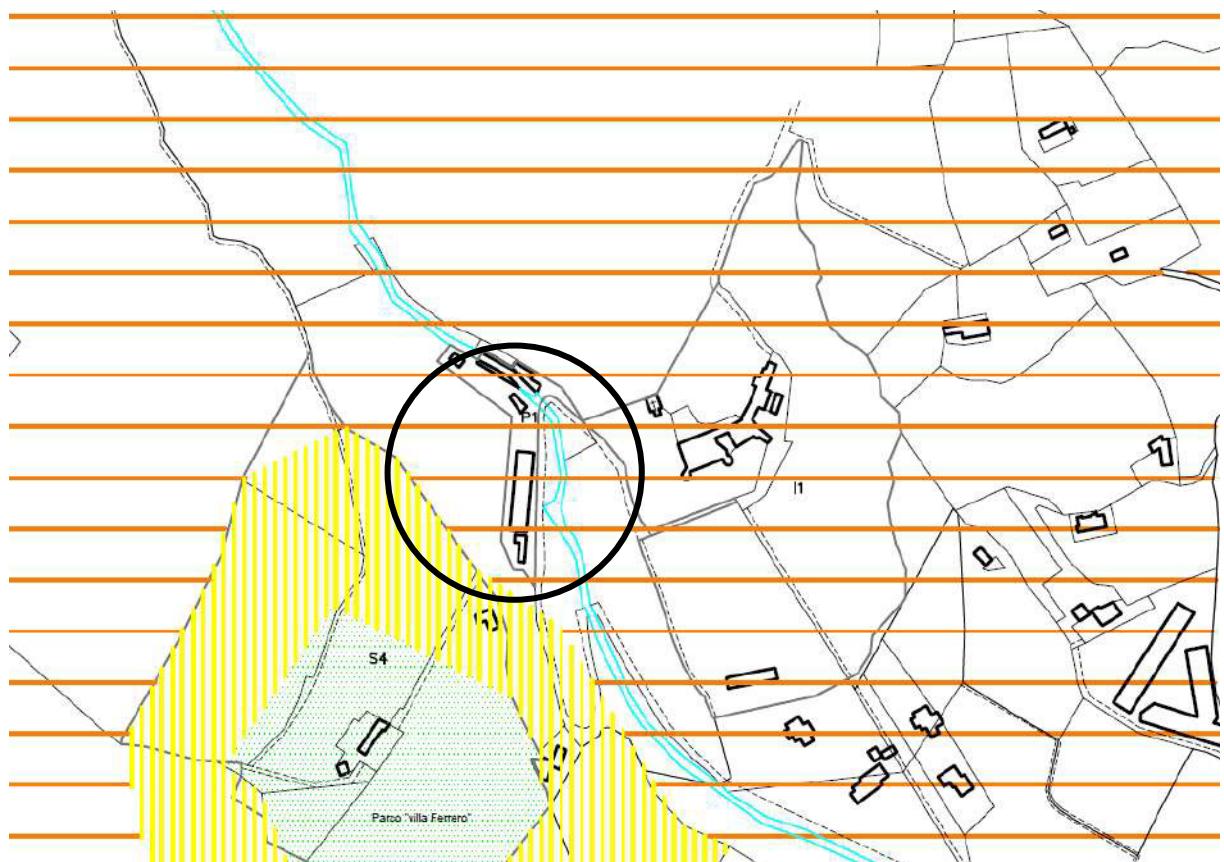
Nella tabella che segue si riportano dunque gli elementi utili per la verifica e le annotazioni di chiarimento.

Zone urbanistiche previste dal P.R.G. e destinazione prevalente	classe di zonizzazione acustica della zona	classi di zonizzazione acustica confinanti	presenza di contatti critici	necessità di revisione zonizzazione acustica
Area adiacente al Castello del Roccolo	II-III	II-III	NO	NO

7.4 Conclusioni

Le nuove destinazioni d'uso previste dalla variante al P.R.G. del Comune di Busca risultano compatibili con l'attuale piano di classificazione acustica del territorio. In seguito all'intervento oggetto di variante non risulta, dunque, necessario alcun aggiornamento.

	CLASSE I - aree particolarmente protette
	CLASSE II - aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III - aree di tipo misto
	CLASSE IV - aree di intensa attività umana
	CLASSE V - aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI - aree esclusivamente industriali
	Fascia di pertinenza della ferrovia: FASCIA A
	Fascia di pertinenza della ferrovia: FASCIA B
AC n	Accostamenti Critici



Area adiacente al Castello del Rocco

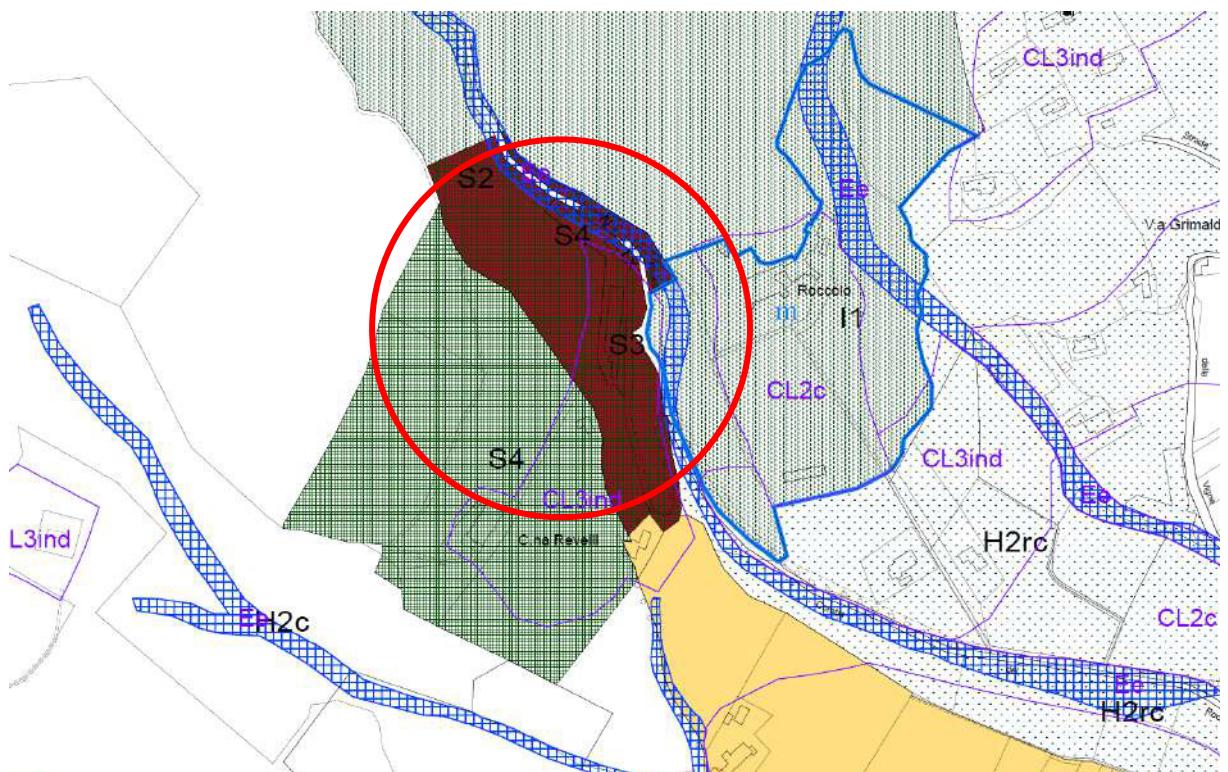
8. VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON LA CARTA DI SINTESI

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

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

Sotto il profilo geologico ed idrogeologico per le previsioni descritte si rimanda alla documentazione redatta dal geologo incaricato nel progetto dell'opera in quanto oggetto di modifica puntuale.

	zone urbanistiche previste dal PRG a destinazione prevalente	classe di zonizzazione geologica della zona
Area adiacente al Castello del Rocco	Aree per servizi di interesse comune, verde, gioco, sport e parcheggio	IIIa (Ee) - IIIind



Area adiacente al Castello del Rocco

LEGENDA

-  Delimitazione classi individuate ai sensi della Circolare P.G.R. n. 7/LAP 1996
Fasce fluviali (Da Piano Stralcio delle Fasce Fluviali)
-  Limite tra la fascia A e la fascia B
-  Limite tra la fascia B e la fascia C
-  Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
-  Limite aree allagate con $Q_{Tr} = 200$ anni, Programma Gestione dei sedimenti - Maira (2010)
- FASCE DI RILIEVO**
-  Fascia Ee definita con criterio geomorfologico
-  Fascia Ee avente $Tr = 200$ anni calcolata e verificata idraulicamente
-  Incisioni del reticolo idrografico minore (Ee)
-  Perimetro Frane del P.A.I.
-  Frana Attiva (Fa)
-  Frana Quiescente (Fq)
-  Frana Stabilizzata (Fs)

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Recupero e riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Roccolo.

In coerenza con i disposti del Regolamento Regionale n.4/R del 22/03/2019, all'interno della Relazione illustrativa dello strumento urbanistico deve essere redatto uno specifico capitolo costituente la Relazione di Compatibilità della Variante con il P.P.R.

illustrante, appunto, il rapporto tra i contenuti della variante al P.R.G. e quelli del P.P.R.

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

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

Il territorio di Busca ricade in minima parte all'interno dell'ambito di paesaggio n. 51 (*Val Variata*), ma gran parte del territorio comunale ricade all'interno dell'ambito di paesaggio n. 58 (*Pianura e Colli Cuneesi*), che risulta essere un ambito esteso che racchiude la parte più elevata della pianura cuneese, solcata dal torrente Stura, che si estende fra Cuneo, Saluzzo e Fossano, all'interno del quale ricadono gli interventi descritti in variante.

Le modifiche descritte con la presente variante ricadono tutte all'interno del macroambito del *“paesaggio della pianura del seminativo”*.

Si opera all'interno dell'unità di paesaggio della *fascia pedemontana tra Costiglione e Villar San Costanzo* che fa normativamente riferimento alla tipologia n. VII *“naturale/rurale o rurale a media rilevanza e integrità”* che vede la presenza di caratteri tipizzanti quali la *“compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi”*.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nella scheda di ambito n. 58, all'interno del quale si opera con la presente variante, individua, tra gli indirizzi e gli orientamenti strategici, per quanto riguarda gli aspetti insediativi, la necessità, ad esempio, di consolidare e riorganizzare l'espansione suburbana di Busca, con particolare attenzione al ruolo strutturante della linea di pedemonte e, per quanto riguarda gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale, la necessità, ad esempio, di conservare il tracciato naturale mantenere gli alvei dei grandi corsi d'acqua.

Come prima analisi si intende individuare quali strategie, quali obiettivi generali e quali obiettivi specifici del P.P.R. vengano interessati dagli oggetti di variante, andando a specificare, all'interno della tabella degli obiettivi dello specifico ambito interessato (ambito 58 in cui ricade l'intervento descritto in variante), se vengano a crearsi eventuali effetti

positivi, effetti contrastanti o nessun tipo di conseguenza sulle linee strategiche paesaggistico-ambientali del Piano Paesaggistico. Di riflesso le eventuali criticità che si dovessero evidenziare in tale analisi trovano rispondenza nella tabella Linee strategiche paesaggistico-ambientali.

AMBITO 58

Linee strategiche paesaggistico-ambientali					
n	LE STRATEGIE	LINEE D'AZIONE PER SPECIFICI OBIETTIVI	INTERVENTI VARIANTE		
n.n	GLI OBIETTIVI GENERALI		Intervento con effetti positivi sulle linee d'azione/obiettivi PPR		
n.n.n	<i>Gli obiettivi specifici</i>		Intervento contrastante sulle linee d'azione/obiettivi PPR	1	
1	RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO				
1.1	VALORIZZAZIONE DEL POLICENTRISMO E DELLE IDENTITÀ CULTURALI E SOCIO-ECONOMICHE DEI SISTEMI LOCALI				
1.1.1	<i>Riconoscimento della strutturazione del territorio regionale in paesaggi diversificati</i>				
1.1.2	<i>Potenziamento della immagine articolata e plurale del paesaggio piemontese</i>				
1.1.3	<i>Valorizzazione e tutela del paesaggio attraverso la sovrapposizione e l'interazione delle componenti caratterizzanti gli ambiti paesaggistici rispetto ai Sistemi locali individuati dal Ptr</i>				
1.1.4	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale</i>				
1.2	SVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLA BIODIVERSITÀ E DEL PATRIMONIO NATURALISTICOAMBIENTALE				
1.2.1	<i>Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico</i>				
1.2.2	<i>Miglioramento delle connessioni paesistiche, ecologiche e funzionali del sistema regionale e sovraregionale, dei serbatoi di naturalità diffusa: aree protette, relative aree buffer e altre risorse naturali per la valorizzazione ambientale dei territori delle regioni alpine, padane e appenniniche</i>				
1.2.3	<i>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 di degrado</i>		Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde		
1.2.4	<i>Contenimento dei processi di frammentazione del territorio per favorire una più radicata integrazione delle sue componenti naturali ed antropiche, mediante la ricomposizione della continuità ambientale e l'accrescimento dei livelli di biodiversità del mosaico paesaggistico</i>		Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche innovabili		
1.3	VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE MATERIALE E IMMATERIALE DEI TERRITORI				

1.3.1	<i>Potenziamento di una consapevolezza diffusa del patrimonio paesaggistico e della necessità di valorizzarne il ruolo nei processi di trasformazione e di utilizzo del territorio</i>	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali
1.3.2	<i>Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale</i>	
1.3.3	<i>Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero dagli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza</i>	Recupero e tutela delle tracce della viabilità e dell'organizzazione territoriale e valorizzazione culturale delle antiche attività industriali
1.4	TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEI CARATTERI E DELL'IMMAGINE IDENTITARIA DEL PAESAGGIO	
1.4.1	<i>Salvaguardia attiva dei paesaggi di specifico valore o eccellenza, nel quadro della valorizzazione del capitale territoriale</i>	
1.4.2	<i>Trasformazione dei contesti paesaggistici privi di una chiara struttura spaziale in luoghi dotati di nuove identità pregnanti e riconoscibili</i>	
1.4.3	<i>Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il corso attivo delle popolazioni insediate</i>	
1.4.4	<i>Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità regionali e locali, con particolare attenzione agli spazi aperti che consentono la percezione in profondità del territorio e l'inquadramento dei beni di interesse storico culturale e all'aspetto consolidato degli skyline urbani, collinari e montani</i>	
1.5	RIQUALIFICAZIONE DEL CONTESTO URBANO E PERIURBANO	
1.5.1	<i>Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia</i>	
1.5.2	<i>Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
1.5.3	<i>Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano</i>	
1.5.4	<i>Qualificazione dello spazio pubblico e dell'accessibilità pedonale al tessuto urbano e ai luoghi centrali con contenimento degli impatti del traffico veicolare privato</i>	
1.5.5	<i>Mitigazione degli impatti antropici e delle pressioni connesse alla diffusione delle aree urbanizzate (riduzione e contenimento dalle emissioni di inquinanti in atmosfera, ricarica delle falde acquifere, regolazione del ciclo idrogeologico, contenimento del disturbo acustico, ecc.)</i>	
1.6	VALORIZZAZIONE DELLE SPECIFICITA' DEI CONTESTI RURALI	
1.6.1	<i>Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari,</i>	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei

	<i>pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati</i>	prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole
1.6.2	<i>Contenimento e mitigazione delle proliferazioni insediative nelle aree rurali, con particolare attenzione a quelle di pregio paesaggistico o produttivo</i>	
1.6.3	<i>Sviluppo delle pratiche culturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici</i>	
1.6.4	<i>Sviluppo delle pratiche culturali e forestali nei contesti sensibili delle aree protette e dei corridoi ecologici, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree rurali e forestali di pregio naturalistico</i>	
1.7 SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLE FASCE FLUVIALI E LACUALI		
1.7.1	<i>Integrazione a livello del bacino padano delle strategie territoriali e culturali interregionali per le azioni di valorizzazione naturalistiche ecologiche e paesistiche del sistema fluviale</i>	
1.7.2	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali delle fasce fluviali e degli ecosistemi acquatici negli interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza dei corsi d'acqua e per la prevenzione dei rischi di esondazione</i>	
1.7.3	<i>Salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storico-culturali degli ambiti di bordo dei laghi, con particolare riferimento agli ecosistemi delle acque a bassa profondità dei laghi minori e agli insediamenti storici per la villeggiatura e il turismo</i>	
1.7.4	<i>Valorizzazione del sistema storico di utilizzo e di distribuzione delle acque per usi produttivi dei fiumi e dei canali, anche mediante attività innovative</i>	
1.7.5	<i>Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale</i>	
1.7.6	<i>Potenziamento e valorizzazione della fruizione sociale delle risorse naturali, paesistiche e culturali della rete fluviale e lacuale</i>	
1.8 RIVITALIZZAZIONE DELLA MONTAGNA E DELLA COLLINA		
1.8.1	<i>Contrasto all'abbandono del territorio, alla scomparsa della varietà paesaggistica degli ambiti boscati (bordi, isole prative, insediamenti nel bosco) e all'alterazione degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati e del rapporto tra versante e piana</i>	
1.8.2	<i>Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) tradizionali e alla modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
1.8.3	<i>Riqualificazione dei paesaggi alpini e degli insediamenti montani o collinari alterati da espansioni arteriali, attrezzature e impianti per usi turistici e terziari</i>	
1.8.4	<i>Valorizzazione e rifunzionalizzazione degli itinerari storici e dei percorsi panoramici</i>	
1.8.5	<i>Mitigazione e compensazione degli impatti provocati dagli attraversamenti montani di grandi infrastrutture (viabilità, ferrovia, energia)</i>	
1.9 RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE DEGRADATE, ABBANDONATE E DISMESSE		
1.9.1	<i>Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale,</i>	Riqualificazione delle aree dismesse industriali, commerciali o militari

	<i>in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi</i>	
1.9.2	<i>Recupero e riqualificazione degli aspetti ambientali e di fruizione sociale delle aree degradate, con programmi di valorizzazione che consentano di compensare i costi di bonifica e di rilancio della fruizione dei siti</i>	
1.9.3	<i>Recupero e riqualificazione delle aree interessate da attività estrattive o da altri cantieri temporanei (per infrastrutture etc.) con azioni diversificate (dalla rinaturalizzazione alla creazione di nuovi paesaggi) in funzione dei caratteri e delle potenzialità ambientali dei siti</i>	
2 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA		
2.1 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ACQUA		
2.1.1	<i>Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee</i>	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde
2-1-2	<i>Tutela dei caratteri quantitativi e funzionali dei corpi idrici (ghiacciai, fiumi, falde) a fronte del cambiamento climatico e contenimento degli utilizzi incongrui delle acque</i>	
2.2 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: ARIA		
2.2.1	<i>Formazione di masse verdi significative nei centri urbani, nelle aree periurbane e nelle fasce di mitigazione ambientale delle grandi infrastrutture</i>	
2.3 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: SUOLO E SOTTOSUOLO		
2.3.1	<i>Contenimento del consumo di suolo, promuovendone un uso sostenibile, con particolare attenzione alla prevenzione dei fenomeni di erosione, deterioramento, contaminazione e desertificazione</i>	
2.3.2	<i>Salvaguardia dei suoli con classi di alta capacità d'uso</i>	Promozione di incentivi alla ricostituzione di prati stabili. Promozione di buone pratiche per un utilizzo agrario compatibile con l'attitudine dei terreni (riduzione della coltura maidicola); mitigazione degli impatti dell'attività zootecnica; tutela della capacità protettiva dei suoli nei confronti delle falde
2.3.3	<i>Recupero naturalistico o fruttivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse</i>	
2.4 TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE PRIMARIE: PATRIMONIO FORESTALE		
2.4.1	<i>Salvaguardia del patrimonio forestale</i>	
2.4.2	<i>Incremento della qualità del patrimonio forestale secondo i più opportuni indirizzi funzionali da verificare caso per caso (protezione, habitat naturalistico, produzione)</i>	
2.5 PROMOZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO EFFICIENTE		
2.5.1	<i>Utilizzo delle risorse locali per usi energetici con modalità appropriate, integrate e compatibili con le specificità dei paesaggi</i>	Impianto di colture arboree e ricostituzione di formazioni lineari fuori foresta, eventualmente utilizzabili per la produzione di risorse energetiche innovabili
2.5.2	<i>Integrazione degli impianti di produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, eolico, etc...) negli edifici e nel contesto paesaggistico-ambientale</i>	
2.5.3	<i>Razionalizzazione della rete di trasporto dell'energia con eliminazione o almeno mitigazione degli impatti dei tracciati siti in luoghi sensibili</i>	
2.6 PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI NATURALI E AMBIENTALI		

2.6.1	<i>Contenimento dei rischi idraulici, sismici, idrogeologici mediante la prevenzione dell'instabilità, la naturalizzazione, la gestione assidua dei versanti e delle fasce fluviali, la conservatezza delle modalità insediativa o infrastrutturali</i>	
2.7	CONTENIMENTO DELLA PRODUZIONE E OTTIMIZZAZIONE DEL SISTEMA DI RACCOLTA E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	
2.7.1	<i>Localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti in siti adatti alla formazione di nuovi paesaggi o comunque di minimo impatto</i>	
3	INTEGRAZIONE TERRITORIALE DELLE INFRASTRUTTURE DI MOBILITÀ, COMUNICAZIONE, LOGISTICA	
3.1	RIORGANIZZAZIONE DELLA RETE TERRITORIALE DEI TRASPORTI, DELLA MOBILITÀ E DELLE RELATIVE INFRASTRUTTURE	
3.1.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture territoriali, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	
3.1.2	<i>Mitigazione degli impatti delle grandi infrastrutture autostradali e ferroviarie, per ripristinare connessioni, diminuire la frammentazione e gli effetti barriera</i>	Riqualificazione paesistica degli impatti prodotti dalle opere infrastrutturali
3.2	RIORGANIZZAZIONE E SVILUPPO DEI NODI DELLA LOGISTICA	
3.2.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle piattaforme logistiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	
3.3	SVILUPPO EQUILIBRATO DELLA RETE TELEMATICA	
3.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle infrastrutture telematiche, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	
4	RICERCA, INNOVAZIONE E TRANSIZIONE ECONOMICO-PRODUTTIVA	
4.1	PROMOZIONE SELETTIVA DELLE ATTIVITÀ DI RICERCA, TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, SERVIZI PER LE IMPRESE E FORMAZIONE SPECIALISTICA	
4.1.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale delle aree per le produzioni innovative, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	
4.2	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI AGRICOLI E AGRO-INDUSTRIALI	
4.2.1	<i>Potenziamento della riconoscibilità dei luoghi di produzione agricola, manifatturiera e di offerta turistica che qualificano l'immagine del Piemonte</i>	
4.3	PROMOZIONE DEI SISTEMI PRODUTTIVI LOCALI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI	
4.3.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)</i>	Contenimento dello sviluppo lineare delle attività industriali e artigianali ed eventuale densificazione degli sviluppi arteriali non residenziali in uscita dai centri di Centallo e Fossano e tra Narzole, Moglia d'Inverno, San Nazario, Lucchi e Guidone; tutela dei corridoi ecologici residui; ridisegno dei sistemi insediativi con mantenimento degli intervalli tra i nuclei; valorizzazione degli effetti di porta tra Morozzo e Margarita, Dronero, Caraglio e Cervasca, attraverso concentrazioni di spazi pubblici e nuovi elementi di centralità tra Cuneo e Beinette e intorno a Busca
4.4	RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO SELETTIVO DELLE ATTIVITÀ TERZIARIE	
4.4.1	<i>Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti terziari, commerciali e turistici, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali</i>	

	(localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno)	
4.5	PROMOZIONE DELLE RETI E DEI CIRCUITI TURISTICI	
4.5.1	<i>Sviluppo di reti di integrazione e di attrezzature leggere per il turismo locale e diffuso, rispettoso e capace di valorizzare le specificità e le attività produttive locali</i>	
5	VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE E DELLE CAPACITA' ISTITUZIONALI	
5.1	PROMOZIONE DI UN PROCESSO DI GOVERNANCE TERRITORIALE E PROMOZIONE DELLA PROGETTUALITÀ INTEGRATA SOVRACOMUNALE	
5.1.1	<i>Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo sociale di aggregazione culturale e per la funzionalità in quanto risorse di riferimento per la progettualità locale</i>	
5.2	ORGANIZZAZIONE OTTIMALE DEI SERVIZI COLLETTIVI SUL TERRITORIO	
5.2.1	<i>Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati</i>	

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

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

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

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

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

Oggetto variante	Valori paesaggistici		Aree interessate
1) Recupero e riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Roccolo	P2: BENI PAESAGGISTICI	CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE (Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	/
		CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)	Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Alneti planiziali e montani, castagneti)
	P4: COMPONENTI PAESAGGISTICHE	Territori a prevalente copertura boschata	Area S2, S3 e S4 adiacente al Castello del Roccolo
		Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)	
	P5: RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA	/	/

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

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

che attengono ai contenuti della Variante.

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

I. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
<i>Prescrizioni specifiche</i>	<i>Riscontro</i>
/	/
II. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	
Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 e le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative). Nella Tav. P2 sono rappresentati i boschi tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. g. del d.lgs. 42/2004.</i></p>	
<u>Indirizzi</u> <i>comma 6</i> <p>Per i territori di cui ai commi 1 e 2 i piani locali in coerenza con la normativa forestale vigente provvedono a:</p> <ol style="list-style-type: none"> accrescere l'efficacia protettiva dei boschi, come presidio degli insediamenti e delle infrastrutture da valanghe, cadute massi, dissesto idrogeologico; 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; conservare e accrescere le superfici boscate, in aree di pianura o collinari con forte presenza di colture agrarie intensive o pressione insediativa; salvaguardare la qualità e la naturalità degli ambienti forestali e la permanenza dei valori paesaggistici e storicodeumentari; tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani, definire i bordi urbani e riqualificare le zone degradate; 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. <p><i>comma 7</i> Il Ppr promuove la salvaguardia di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; prati stabili, prato-pascoli, aree agricole di montagna e collina, aree umide, brughiera, aree di crinale intervisibili, anche limitando il rimboschimento, 	<p>L'intervento in oggetto ricade parzialmente all'interno di territori coperti da foreste e da boschi. Tale intervento è finalizzato all'individuazione di un'area servizi da destinarsi a verde, gioco e sport, a parcheggi e di interesse comune, in grado di ospitare un ambito oggetto di un progetto di recupero e riqualificazione che mira a risolvere l'attuale problema di degrado di tale area posta in un ambito di grande interesse sociale, storico e culturale. Per quanto riguarda il territorio boscato, si può affermare che la superficie mantenuta a verde (e dunque completamente permeabile) risulti essere preservata. Per le specie di nuova piantumazione, sono state previste quelle che risultano avere ridotte esigenze idriche e che risultano resistenti alle fitopatologie. Si evidenzia come il progetto preveda l'impiego di materiali drenanti per tutte le superfici esterne pavimentate ad uso pedonale. Nella progettazione del ridisegno degli spazi verdi, inoltre, si provvede ad integrare le specie arboree e arbustive in modo tale da soddisfare le percentuali richieste di coperture arboree a arbustive. Risultano soddisfatti gli indici di superficie permeabile. La realizzazione degli interventi in programma non comporterà, quindi, la compromissione di terreni coperti da foreste e da boschi e risulterà coerente con le indicazioni normative del Piano Territoriale Regionale.</p>

<p>I'imboschimento e gli impianti di arboricoltura da legno.</p> <p>Direttive <i>comma 9</i> La pianificazione locale recepisce la disciplina in materia di compensazioni forestali ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 4/2009.</p>	<p>A titolo cautelativo, nel caso in cui dovesse rendersi necessario l'abbattimento di alcuni esemplari arborei, nel caso risultassero di intralcio al progetto di riqualificazione, in fase attuativa sarà verificato se tali esemplari rientrino nella definizione di bosco precisata dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 34/2018 "Testo unico in materia di foreste e filiere forestali" e L.R. 4/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste"), tenendo conto del fatto che le aree boschive devono essere individuate sulla base dell'effettiva consistenza del bene.</p>
<p>Prescrizioni <i>comma 11</i> 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 sitospecifiche 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><i>comma 12</i> 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><i>comma 13</i> 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 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)	
	<ul style="list-style-type: none"> - 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).
<p>Direttive <i>comma 5</i> Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>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;</p>	<p>La previsione di variante ricade parzialmente all'interno delle aree rurali di pianura o collina (m.i.10). Le caratteristiche tipiche della presente morfologia insediativa conferiscono all'area un'elevata capacità di assorbire i cambiamenti, senza che ciò determini una sostanziale alterazione dell'attuale immagine dei luoghi. Pertanto, si ritiene che la trasformazione prodotta dall'attuazione della Variante possa essere ritenuta compatibile con il contesto interessato.</p>

- 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.

Le attenzioni progettuali individuate, inoltre, mirano a garantire un inserimento paesaggistico consono e attento alla natura dei luoghi. Tra queste si segnala, in particolare, l'utilizzo diffuso del verde, inteso come elemento di arredo e di connessione visiva con il contesto. Per la natura dell'intervento, che ricade all'interno di un ambito già urbanizzato e parzialmente trasformato, si può affermare che tale modifica non comporti particolari ricadute negative dal punto di vista paesaggistico-ambientale, data la finalità legata al recupero e alla riqualificazione di un ambito di grande interesse sociale, storico e culturale attualmente in stato di degrado. L'intervento risulta certamente avere carattere di chiaro interesse pubblico. In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle ulteriori specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

Schede di approfondimento

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SUL TERRITORIO COMUNALE DEGLI AMBITI OGGETTO DI APPROFONDIMENTO

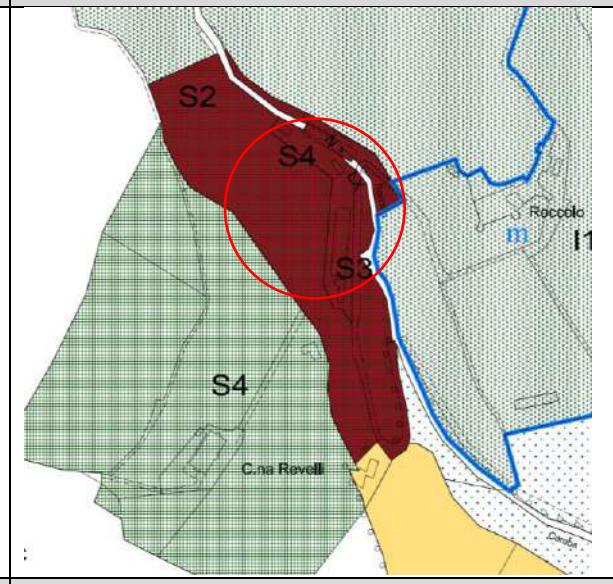
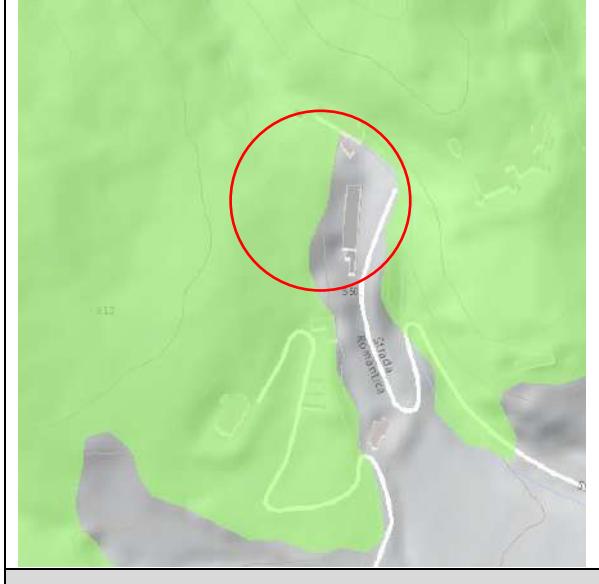


Busca

- 1) Recupero e riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Rocco

AREA OGGETTO DI VARIANTE (n. 1)

Recupero e riqualificazione dell'area adiacente al Castello del Roccolo

FOTO AEREA	ESTRATTO VARIANTE PRI
	
ESTRATTO TAV. P2	ESTRATTO TAV. P4
	
BENI PAESAGGISTICI INTERESSATI	COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE
<p><u>CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - PRIMA PARTE</u> <u>(Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 e 157 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):</u></p> <p>- nessun bene interessato</p>	<p>COMPONENTI PAESAGGISTICHE INTERESSATE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Territori a prevalente copertura boscata - Aree rurali di pianura o collina (m.i.10)

CATALOGO DEI BENI PAESAGGISTICI - SECONDA PARTE (Aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42):

- Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi (Alneti planiziali e montani, castagneti)

ANALISI DEGLI ELEMENTI DI COERENZA O DI CRITICITA' CON LA NORMATIVA DEL PPR

L'intervento riguarda l'individuazione di un'area servizi da destinarsi a verde, gioco e sport, a parcheggi e di interesse comune, in grado di ospitare un ambito oggetto di un progetto di recupero e riqualificazione che mira a risolvere l'attuale problema di degrado di tale area posta in un ambito di grande interesse sociale, storico e culturale.

Come evidenziato, si opera parzialmente in ambito boschato ma si evidenzia come la superficie mantenuta a verde (e dunque completamente permeabile) risulti essere preservata. Per le specie di nuova piantumazione, sono state previste quelle che risultano avere ridotte esigenze idriche e che risultano resistenti alle fitopatologie. Si evidenzia come il progetto preveda l'impiego di materiali drenanti per tutte le superfici esterne pavimentate ad uso pedonale. Nella progettazione del ridisegno degli spazi verdi, inoltre, si provvede ad integrare le specie arboree e arbustive in modo tale da soddisfare le percentuali richieste di coperture arboree e arbustive. Risultano soddisfatti gli indici di superficie permeabile. La realizzazione degli interventi in programma non comporterà, quindi, la compromissione di terreni coperti da foreste e da boschi e risulterà coerente con le indicazioni normative del Piano Territoriale Regionale.

A titolo cautelativo, nel caso in cui dovesse rendersi necessario l'abbattimento di alcuni esemplari arborei, nel caso risultassero di intralcio al progetto di riqualificazione, in fase attuativa sarà verificato se tali esemplari rientrino nella definizione di bosco precisata dalla normativa vigente in materia (D.Lgs. 34/2018 "Testo unico in materia di foreste e filiere forestali" e L.R. 4/2009 "Gestione e promozione economica delle foreste"), tenendo conto del fatto che le aree boschive devono essere individuate sulla base dell'effettiva consistenza del bene.

L'ambito territoriale in cui si opera possiede un'elevata capacità di assorbire i cambiamenti, senza che ciò determini una sostanziale alterazione dell'attuale immagine dei luoghi. Pertanto, si ritiene che la trasformazione prodotta dall'attuazione della Variante possa essere ritenuta compatibile con il contesto interessato. Le attenzioni progettuali individuate, inoltre, mirano a garantire un inserimento paesaggistico consono e attento alla natura dei luoghi. Tra queste si segnala, in particolare, l'utilizzo diffuso del verde inteso come elemento di arredo e di connessione visiva con il contesto, e di materiali drenanti con particolare attenzione alla limitazione del consumo del suolo.

Per la natura dell'intervento, che ricade all'interno di un ambito già urbanizzato e parzialmente trasformato, si può affermare che tale modifica non comporti particolari ricadute negative dal punto di vista paesaggistico-ambientale, data la finalità legata al recupero e alla riqualificazione di un ambito di grande interesse sociale, storico e culturale attualmente in stato di degrado.

L'intervento risulta certamente avere carattere di chiaro interesse pubblico.

In fase di attuazione delle previsioni urbanistiche descritte sarà certamente possibile e necessario intervenire sull'apparato normativo di Piano con delle ulteriori specifiche e delle precisazioni atte ad inquadrare e garantire un consono e corretto inserimento di tali previsioni all'interno degli ambiti in cui ricadono.

CONCLUSIONI

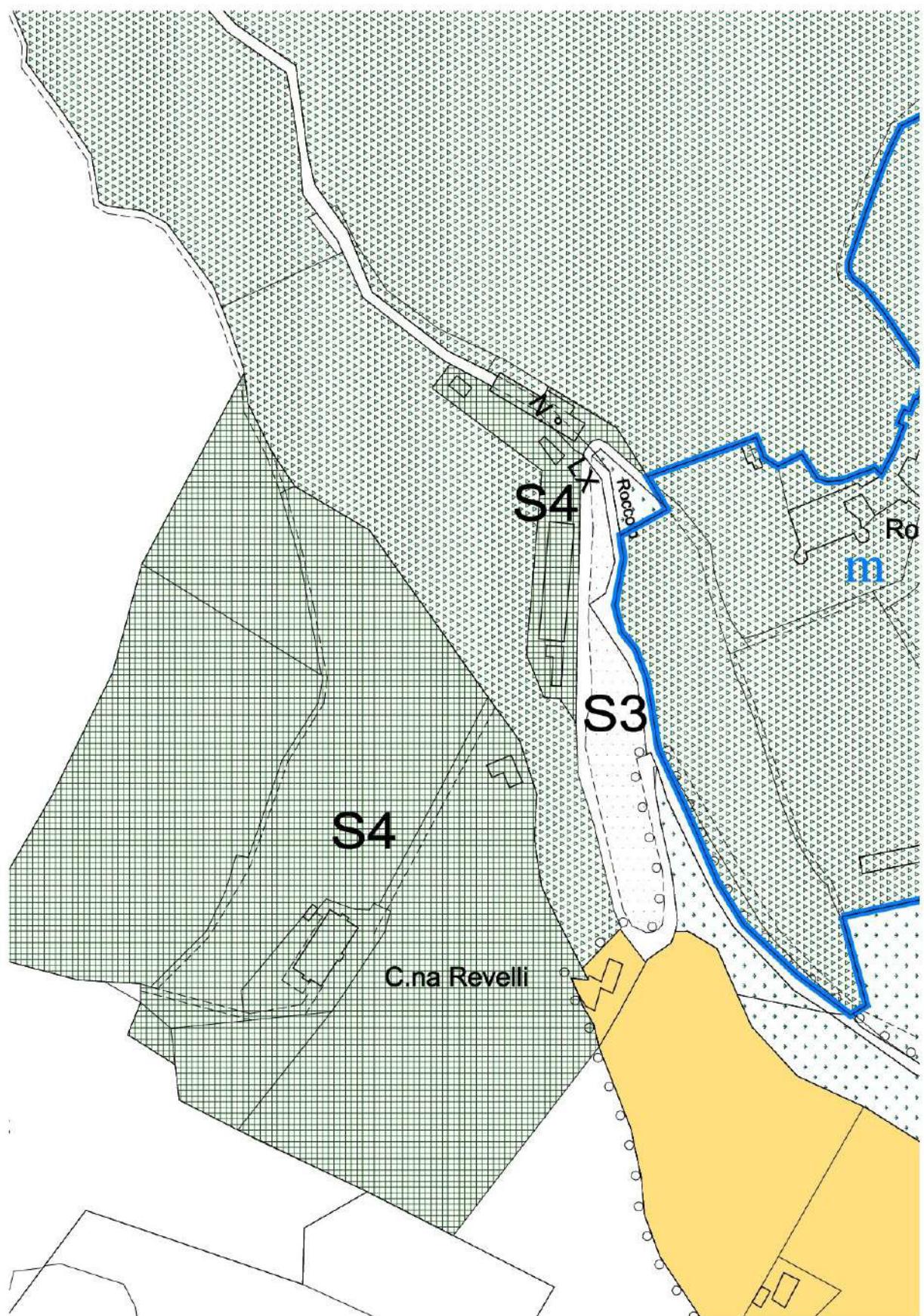
In seguito a quanto enunciato ed alle analisi effettuate, si può affermare che l'intervento in oggetto risulti del tutto coerente con il dettato normativo del PPR.

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

Si conferma pertanto la verifica di compatibilità della Variante Semplificata al P.R.G. del Comune di Busca con le previsioni del P.P.R.

Allegati

Estratto P.R.G. vigente



AREE PER SERVIZI LOCALI : S Art. 24 **S**
S1 – S2 – S3 – S4 – S5 – S6

Concentrico, Frazioni e Aree Produttive
CARATTERISTICHE DELL' AREA

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO
	<u>Coerenti</u> : s1 – s2 – s3 – s4 : istruzione, parco gioco sport, parcheggi pubblici, attività di interesse comune.
	<u>Compatibili</u> : s5 – s6 - g : servizi per impianti produttivi, per impianti direzionali e commerciali, servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico generale.
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO
	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia Completamento, ampliamento Nuova costruzione Demolizione e ricostruzione
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME)
	Densità volumetrica fondiaria mc./mq. = Rapporto di copertura mc./mq. = Altezza massima m. = p. f. t. = Distacchi da confini m. = da edifici m. = da strade m. =
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO
	Edifici : per usi scolastici, per il tempo libero, per usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari ai servizi.

CONDIZIONI Possibili P . E . C . (art. 43 L . R . U . con art. 36 L . R . U .)
S2 – S4 collina : P . E . C . (art. 43 L . R . U .)
S in R6: P . P . (artt. 38 39 40 L . R . U . – artt. 36)

VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi art. 24

Villa Bafle, Eremo, Roccolo, San Martino.

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. 315.278

Capacità insediativa residenziale n. 30 (*di cui 30 teoricamente già esistenti*)**A.** PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USOCoerenti: r – s1 – s4 :

residenza, servizi per istruzione e di interesse comune.

Compatibili: t3 – h3 :

alberghi, ristoranti, attività agricola tipo giardinaggio.

B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Densità volumetrica fondiaria mc/mq = Esistente

Rapporto di copertura mc./mq. = Esistente

Altezza massima m. es.

p. f. t. Esistenti

Distacchi da confini m. es.

da edifici m. es.

da strade m. Art. 38 lettera G

D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO
	<p>Edifici abitativi mono e plurifamiliari, per ricettività alberghiera, per servizi e usi sociali plurifunzionali.</p> <p>Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e ricreativo.</p> <p>Impianti modesti e provvisori per giardinaggio, sistemazione a verde.</p> <p>Attrezzature e impianti per usi sociali educativi e ricreativi.</p>

CONDIZIONI Attrezzature e impianti : S. U. E.

VINCOLI	vedi Art. 26
----------------	--------------

AREE PRODUTTIVE AGRICOLE : H

Art. 29

H

- H1:** territorio comunale extra urbano.
H1a: area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo Idrogeologico (area precollinare)
H2: zona adiacente al concentrico entro la circonvallazione nord-ovest; zona sud San Rocco.
H2c: area collinare (compresa nel vincolo idrogeologico ad esclusione delle aree diversamente individuate dal PRGC).
H2rc: zona adiacente al parco del Roccolo definita area agricola di tutela al Roccolo.

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. 59.246.613 **59.243.228**
Capacità insediativa residenziale n. 4.596 (*Inferiore ai 6.652 teoricamente già esistenti, per riduzione della superficie territoriale*)

A. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (vedi lettera A punti 1,2,3,4)

Coerenti: h1 – h2 – h3 - r :

attività agricole, zoistiche e forestali, colture specializzate, residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (escluso H2)

Compatibili: s – s5 – r :

servizi pubblici; attrezzature funzionali per settore produttivo primario (escluso H2); residenza esistente.

B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (lettera B punti 1,2,3)

Manutenzione ordinaria e straordinaria per edifici esistenti

Restauro e risanamento conservativo per edifici esistenti

Ristrutturazione edilizia (solo H2c ed H2rc.)

Ristrutturazione , Ampliamento, Ricostruzione, Nuova costruzione (solo H1)

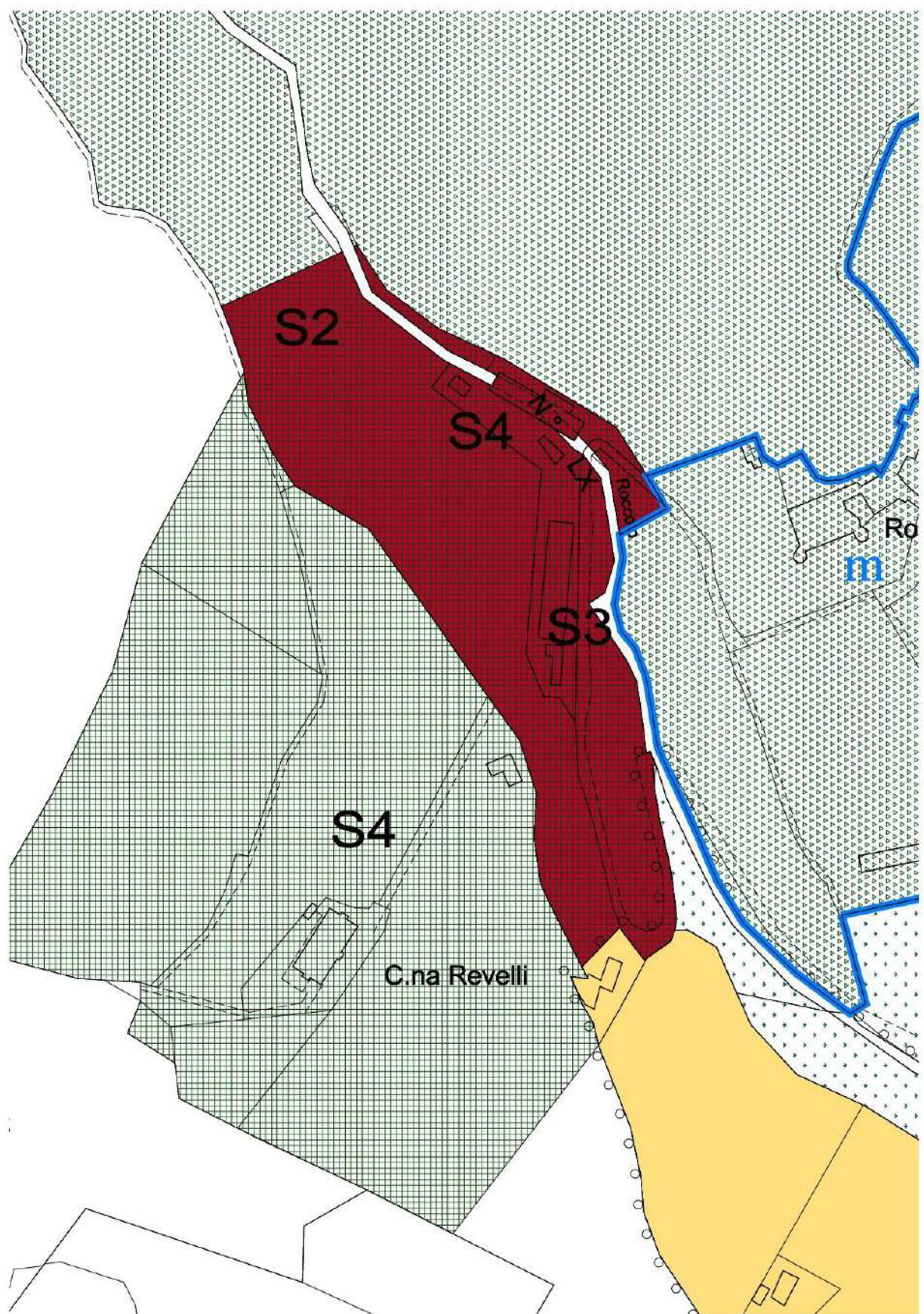
Vincoli particolari per le zone H2c – H1a – H2rc con il punto F/1 – F/2 ed F/3

C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME art. 29 lett. "c")		
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	0.06 0.05 0.03 0.02 0.01 0.001
	Rapporto di copertura	mc./mq.	30%
	Altezza massima	m.	8.50
	p . f . t .		2
	Distacchi	m	5.00 o aderenza da confini da edifici aderenza o da strade m. 10.00 fronti fin – m.3 b. f. m. Art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO		
	Edifici: abitativi mono e plurifamiliari, per attività settore primario, per usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario e usi sociali. Stalle, silos, locali per lavorazione prodotti, ecc.		

CONDIZIONI	Art. 36 L. R. U. (deroghe art. 33 e 91 quinquies) Art. 25 L. R. U. – Art. 9 L. 10/77
-------------------	---

VINCOLI	Culturali, Ecologici, Funzionali.	vedi Art. 29
	Nella zona H2c si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F1	
	Nella zona H1a si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F2	
	Nella zona H2rc si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F3	

Estratto P.R.G. variato



AREE PER SERVIZI LOCALI : S
S1 – S2 – S3 – S4 – S5 – S6

Art. 24

S

Concentrico, Frazioni e Aree Produttive
CARATTERISTICHE DELL'AREA
Superficie territoriale : m ² 588.557 605.576
Capacità insediativa residenziale n. 136 (<i>di cui 120 teoricamente già esistenti.</i>)

A.	PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO	
	<u>Coerenti</u> : s1 – s2 – s3 – s4 : istruzione, parco gioco sport, parcheggi pubblici, attività di interesse comune.	
	<u>Compatibili</u> : s5 – s6 - g : servizi per impianti produttivi, per impianti direzionali e commerciali, servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico generale.	
B.	PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO	
	Mantenzione ordinaria e straordinaria Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia Completamento, ampliamento Nuova costruzione Demolizione e ricostruzione	
C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA	(V. NORME)
	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq. =
	Rapporto di copertura	mc./mq. =
	Altezza massima	m. = p. f. t. =
	Distanzi da confini	m. =
	da edifici	m. =
	da strade	m. =
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO	
	Edifici : per usi scolastici, per il tempo libero, per usi sociali plurifunzionali.	
	Aree tipologicamente complementari ai servizi.	

CONDIZIONI Possibili P . E . C . (art. 43 L . R . U . con art. 36 L . R . U .)
S2 – S4 collina ; P . E . C . (art. 43 L . R . U .)
S in R6; P . P . (artt. 38 39 40 L . R . U . – artt. 36)

VINCOLI Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi art. 24

D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO
	<p>Edifici abitativi mono e plurifamiliari, per ricettività alberghiera, per servizi e usi sociali plurifunzionali.</p> <p>Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e ricreativo.</p> <p>Impianti modesti e provvisori per giardinaggio, sistemazione a verde.</p> <p>Attrezzature e impianti per usi sociali educativi e ricreativi.</p>

CONDIZIONI Attrezzature e impianti : S. U. E.

VINCOLI vedi Art. 26

AREE inedificabili : I 1

Art. 26

I1

Villa Bafile, Eremo, Roccolo, San Martino.

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. 315.278 300.226

Capacità insediativa residenziale n. 30 (di cui 30 teoricamente già esistenti)

A. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USOCoerenti: r – s1 – s4 :

residenza, servizi per istruzione e di interesse comune.

Compatibili: t3 – h3 :

alberghi, ristoranti, attività agricola tipo giardinaggio.

B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Manutenzione ordinaria e straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Densità volumetrica fondiaria mc/mq = Esistente

Rapporto di copertura mc./mq. = Esistente

Altezza massima m. es.

p. f. t. Esistenti

Distacchi da confini m. es.

da edifici m. es.

da strade m. Art. 38 lettera G

C.	PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME art. 29 lett. "c")		
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	0.06 0.05 0.03 0.02 0.01 0.001
	Rapporto di copertura	mc./mq.	30%
	Altezza massima	m.	8.50
	p. f. t.	2	
	Distacchi	da confini da edifici da strade	m. 5.00 o aderenza m. 10.00 fronti fin – m.3 b. f. m. Art. 38 lettera G
D.	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO		
	Edifici: abitativi mono e plurifamiliari, per attività settore primario, per usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario e usi sociali. Stalle, silos, locali per lavorazione prodotti, ecc.		

CONDIZIONI	Art. 36 L. R. U. (deroghe art. 33 e 91 quinque) Art. 25 L. R. U. – Art. 9 L. 10/77
-------------------	---

VINCOLI	Culturali, Ecologici, Funzionali.	vedi Art. 29
	Nella zona H2c si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F1	
	Nella zona H1a si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F2	
	Nella zona H2rc si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F3	

AREE PRODUTTIVE AGRICOLE : H

Art. 29

H

- H1:** territorio comunale extra urbano.
H1a: area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo Idrogeologico (area precollinare)
H2: zona adiacente al concentrico entro la circonvallazione nord-ovest; zona sud San Rocco.
H2c: area collinare (compresa nel vincolo idrogeologico ad esclusione delle aree diversamente individuate dal PRGC).
H2rc: zona adiacente al parco del Roccolo definita area agricola di tutela al Roccolo.

CARATTERISTICHE DELL'AREA

Superficie territoriale : mq. **59.243.228 59.242.826**
Capacità insediativa residenziale n. **4.596** (*Inferiore ai 6.652 teoricamente già esistenti, per riduzione della superficie territoriale*)

A. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO (vedi lettera A punti 1,2,3,4)

Coerenti: h1 – h2 – h3 - r :

attività agricole, zoistiche e forestali, colture specializzate, residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (escluso H2)

Compatibili: s – s5 – r :

servizi pubblici; attrezzature funzionali per settore produttivo primario (escluso H2); residenza esistente.

B. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO (lettera B punti 1,2,3)

Manutenzione ordinaria e straordinaria per edifici esistenti

Restauro e risanamento conservativo per edifici esistenti

Ristrutturazione edilizia (solo H2c ed H2rc.)

Ristrutturazione , Ampliamento, Ricostruzione, Nuova costruzione (solo H1)

Vincoli particolari per le zone H2c – H1a – H2rc con il punto F/1 – F/2 ed F/3