

COMUNE DI PRIOCCA

PROVINCIA DI CUNEO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE
VARIANTE N°2 RELATIVA AL SOLO COMUNE DI PRIOCCA

VARIANTE STRUTTURALE N.2

ex L.R. 1/2007 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

ALLEGATO **A**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



IL SINDACO



IL SEGRETARIO COMUNALE

IL PROGETTISTA

Terzolo

ORDINE
DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA
DI CUNEO

— 887 —

DOTT. ARCHITETTO

LUIGI TERZOLO



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ESTREMI DI APPROVAZIONE:

approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 31 in data 04/08/2012.

pubblicata, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte N. 35 del 30/08/2012.

Indice

- **STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

- **ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE**

- **INQUADRAMENTO E FINALITA' DELLA VARIANTE**

- **DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PROGETTO PRELIMINARE**

- **DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO DEFINITIVO**

- **CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2**

- **ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO**

STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

La Regione Piemonte, con deliberazione della Giunta Regionale n. 29-13020 in data 21/10/1996, ha approvato la **prima Variante generale al P.R.G.I.** dei Comuni di Castagnito, Castellinaldo, Govone, Guarene, Magliano Alfieri e Priocca. La suddetta variante riguardava unicamente il territorio del Comune di Priocca, avendo lo stesso preliminarmente deliberato in data 14/05/1989 di uscire dal Consorzio del P.R.G.I. per dar vita ad un proprio Piano Regolatore, individuandone altresì gli elaborati tra quelli complessivi del P.R.G.I.

Il problema generale dello sviluppo urbanistico del Comune di Priocca era stato affrontato dal P.R.G.I. originario nel periodo tra gli anni 1980 - 1985 attraverso una duplice azione progettuale:

- la prima riguardante l'identificazione cartografica dei principali aggregati urbani, distinguendoli in Centro Storico, Centro Abitato e Nuclei Frazionali;
- la seconda attinente ad un particolare impianto normativo che, al fine di preservare quanto più possibile il territorio agricolo, consentiva nelle zone agricole solo la costruzione dei volumi tecnici ed il recupero dell'esistente, mentre le residenze rurali dovevano essere realizzate dai soggetti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 solo entro i perimetri dei nuclei frazionali.

Su tali ipotesi progettuali erano quindi state individuate le varie aree urbane esistenti che, secondo il classico modello di sviluppo urbanistico italiano, si erano formate lungo le più importanti vie di comunicazione interne ed intercomunali.

Con la prima variante generale al piano, elaborata negli anni tra il 1990 ed il 1995, la ricerca di un più idoneo punto di equilibrio tra sviluppo urbano e salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente naturale, da sempre al centro della progettazione urbanistica, ha suggerito ulteriori soluzioni quali

l'introduzione normativa e cartografica delle Aree Agricole Speciali (A.S.A.) che, sostanzialmente, hanno svolto e svolgono due compiti essenziali in funzione della loro localizzazione:

- all'interno del Centro Abitato hanno consentito un temporaneo "congelamento" di alcune indicazioni insediative previste dal P.R.G.I. originario che per motivi vari stentavano a decollare, dando spazio ad altre iniziative con maggiori potenzialità attuative;
- all'esterno del centro abitato, oltre a svolgere funzione di salvaguardia di alcune porzioni di territorio interstiziale tra il centro urbano ed i nuclei frazionali in attesa di una più definita e consolidata configurazione dell'area urbana complessiva, hanno individuato e preservato zone territoriali di pregio sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Con la prima variante al P.R.G.I. è stata pertanto prodotta una prima sostanziale modifica al sistema cartografico - normativo del piano volta a salvaguardare il territorio agricolo naturale ed a concentrare gli insediamenti in ambiti e forme urbane quanto più possibile razionali ed efficienti sotto il profilo infrastrutturale ed in relazione all'orografia del territorio. Si è infatti passati da una norma tendente a concentrare le sole residenze rurali all'interno dei nuclei frazionali (che lasciava però in tutto il rimanente territorio agricolo la possibilità di costruzione indiscriminata di volumi tecnici agricoli) ad una norma più articolata grazie alla quale, attraverso le aree A.S.A., sono state inibite in particolari zone di pregio ambientale le possibilità realizzative anche dei cosiddetti volumi agricoli, trasferendo tali possibilità nelle rimanenti aree agricole "normali".

Intorno alle aree A.S.A. si è andato strutturando negli anni il concetto di "area urbana" che ha portato ad una graduale revisione di quella normativa che individuava i Nuclei Frazionali

prevalentemente come sede di interventi di edilizia residenziale rurale.

L'introduzione delle aree A.S.A. nella normativa del P.R.G. può certamente definirsi un importante passo avanti della cultura urbanistica comunale che con la **seconda variante** (approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 7-5295 in data 18/02/2002) ha trovato un momento di conferma e di assestamento grazie all'incremento del numero e della superficie di queste a salvaguardia, in particolar modo, di quelle porzioni collinari che rappresentano valori ambientali di immediata percezione. Di contro, si è effettuato un riconoscimento degli aggregati dei Nuclei Frazionali quali ambiti all'interno dei quali veniva consentito anche uno sviluppo residenziale non strettamente connesso ad attività agricole in lotti specificamente individuati dal P.R.G.

L'attività di pianificazione territoriale del Comune è proseguita poi con la predisposizione della **III Variante Strutturale** per l'esclusivo adeguamento al P.A.I. (senza modifiche di natura urbanistica) definitivamente adottata con D.C.C. n. 31 in data 27/04/2004 e D.C.C. n. 44 in data 16/07/2004. Tale variante non veniva però successivamente inoltrata ai competenti uffici regionali per l'approvazione definitiva poiché il Comune ravvisava la necessità di effettuare alcuni approfondimenti relativamente ad aspetti normativi e cartografici dello strumento urbanistico.

Le modifiche di natura urbanistica del piano sono state attuate nel recente periodo per mezzo delle numerose **varianti parziali** ex art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. elaborate nel rispetto dei criteri generali della seconda variante generale di seguito elencate.

Varianti parziali n. **1** e n. **2** approvate con deliberazioni Consiliari n. 23 e n. 24 del 27/07/2001 riguardanti rispettivamente "l'individuazione di aree e servizi pubblici per

gli insediamenti residenziali ed aree destinate all'istruzione" e "l'insediamento di nuove aree speciali agricole (A.S.A.)".

Varianti parziali n. 3 e n. 4 approvate con deliberazioni Consiliari n. 38 e n. 39 del 26/11/2001 riguardanti rispettivamente "il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole" e "le attività produttive nel centro abitato".

Variante parziale n. 5 approvata con deliberazione Consiliare n. 5 del 28/01/2002 riguardante "Norme di attuazione - recupero rustici ai fini abitativi, artigianato di servizio, commerciale, turistico e ricettivo, in N.F.R. e A.A. - Determinazioni".

Varianti parziali n. 6 e n. 7 approvate con deliberazioni Consiliari n. 18 e n. 19 del 05/03/2002 riguardanti rispettivamente "la modifica all'art. 6 delle norme tecniche di attuazione al P.R.G.C. - Variazione distanze dai fili stradali" e "cartografia del P.R.G.C. - modifiche A.S.A.".

Varianti parziali n. 8, n. 9 e n. 10 approvate con deliberazioni Consiliari n. 59, n. 60 e n. 61 del 23/09/2002 riguardanti rispettivamente "Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. per ampliamento in zona agricola e relativa distanza dalle strade comunali", "Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. per traslazione lotto edificabile ed aree A.S.A." e "individuazione di aree idonee ad ospitare impianti di telefonia mobile".

Varianti parziali n. 11, n. 12 e n. 13 approvate con deliberazioni Consiliari n. 65, n. 66 e n. 67 del 31/10/2002 riguardanti rispettivamente "la modifica delle N.T.A. al P.R.G.C. per ampliamento in nucleo frazionale rurale con destinazione di civile abitazione", "lo spostamento di aree ed ampliamento in D.C.R." e "la modifica agli articoli 2.8.12 (altezza massima) e 3.1. (fasce e distanze di rispetto) delle N.T.A. del P.R.G.C.".

Varianti parziali n. **14**, n. **15** e n. **16** approvate con deliberazioni Consiliari n. 5, n. 6 e n. 7 del 07/01/2003 riguardanti rispettivamente "modifiche cartografiche di aree residenziali ed aree A.S.A.", "modifiche normative al capo 6° centro abitato (distanze da filo stradale per fabbricato interrato posto a quota inferiore dal livello stradale)" e "modifica normativa al centro abitato - inserimento di possibilità edificatoria tramite piano di recupero".

Varianti parziali n. **17**, n. **18**, n. **19**, n. **20**, n. **21**, n. **22** e n. **23** approvate con deliberazioni Consiliari n. 34, n. 35, n. 36, n. 37, n. 38, n. 39 e n. 40 del 20/06/2003 riguardanti rispettivamente "le modifiche cartografiche al centro abitato (inserimento di fabbricati da zona agricola a centro abitato e modifica di aree A.S.A.)", "le modifiche cartografiche al capo VI - centro abitato (inserimento di possibilità edificatoria tramite piano di recupero)" e "l'adeguamento di normative al capo IX - nuclei frazionali rurali", "le modifiche cartografiche al P.R.G.C. vigente mediante inserimento di aree e fabbricati in nucleo frazionale rurale", "le modifiche cartografiche di aree residenziali edificabili inserite in P.R.G.C. vigente", "l'individuazione di area ad attività turistico ricettiva" e "le modifiche cartografiche e normative per aree I.C. e D.C.R. e cartografiche per aree A.S.A. e verde pubblico".

Varianti parziali n. **24** e n. **25** approvate con deliberazioni Consiliari n. 78 e n. 79 del 25/11/2003 riguardanti rispettivamente "modifiche alle N.T.A." e "modifiche cartografiche".

Variante parziale n. **26** approvata con deliberazione Consiliare n. 51 del 10/09/2004 riguardante la correzione cartografica delle tavole di piano regolatore generale vigenti con inserimento di fabbricato in nucleo frazionale rurale.

Variante parziale n. **27** approvata con deliberazione Consiliare n. 60 del 29/09/2004 riguardante modifiche al Capo VI

- Centro abitato con inserimento di possibilità edificatoria tramite piano di recupero.

Variante parziale n. **28** approvata con deliberazione Consiliare n. 44 del 14/12/2005 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. **29** approvata con deliberazione Consiliare n. 35 del 18/11/2005 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Varianti parziali n. **30** e n. **31** approvate con deliberazioni Consiliari n. 3 e n. 4 del 13/01/2006 riguardanti rispettivamente "modifiche cartografiche finalizzate alla modifica e/o alla realizzazione di nuove strade" e "modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C."

Variante parziale n. **32** approvata con deliberazione Consiliare n. 45 del 29/09/2006 riguardante il riordino di aree a servizi e modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. **33** approvata con deliberazione Consiliare n. 50 del 17/11/2006 riguardante modifiche cartografiche al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. **34** approvata con deliberazione Consiliare n. 36 del 13/07/2007 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. **35** approvata con deliberazione Consiliare n. 64 del 19/12/2007 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Varianti parziali n. **36** e n. **37** approvate con deliberazioni Consiliari n. 27 e n. 28 del 04/07/2008 riguardanti rispettivamente "modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C." e "l'inserimento di rotatoria su strada provinciale Alba - San Damiano d'Asti n. 2".

Variante parziale n. **38** approvata con deliberazione Consiliare n. 7 del 30/01/2009 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C.

Variante parziale n. **39** approvata con deliberazione Consiliare n. 48 del 29/09/2009 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C. ed in particolare alla legenda inserita nelle tavole di piano.

Variante parziale n. **40** approvata con deliberazione Consiliare n. 7 del 18/02/2011 riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C. ed in particolare alla legenda inserita nelle tavole di piano.

*Un'ulteriore Variante parziale (n. **41**) riguardante modifiche cartografiche e normative al vigente P.R.G.C. è stata recentemente adottata con deliberazione Consiliare n. 28 del 19/07/2012; il progetto preliminare è stato inoltrato all'Amm.ne Prov.le ai fini del pronunciamento in merito alla compatibilità dello stesso con il P.T.P.*

Nel corso dell'anno 2010, l'Amministrazione Comunale, avendo completato ed aggiornato gli studi geologici per l'adeguamento al PAI secondo le necessità emerse a seguito dell'approvazione della variante strutturale di esclusivo adeguamento in precedenza citata (III Variante Strutturale definitivamente adottata con D.C.C. n. 31 in data 27/04/2004 e D.C.C. n. 44 in data 16/07/2004 successivamente non inoltrata ai competenti uffici regionali per l'approvazione definitiva), ha intrapreso l'iter per la formazione della **Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. di adeguamento al P.A.I. e previsione di limitati incrementi degli edificati** che l'Amministrazione Comunale ha inteso opportuno inserire nell'ottica del rispetto di principi di semplificazione ed economicità dell'azione amministrativa al fine di ottenere - per mezzo di un'unica variante - un aggiornamento del P.R.G. utile a consentire l'accoglimento di alcune esigenze segnalate dalla popolazione, a dare un impulso ad un sostenibile

e proporzionato sviluppo del costruito ed una miglior leggibilità ed applicabilità dello strumento.

Con la deliberazione consiliare N. 39 in data 25/10/2011 il Comune di Priocca ha revocato le summenzionate D.C.C. n. 31 del 27/04/2004 e D.C.C. n. 44 in data 16/07/2004 per poi procedere, con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 anch'essa del 25/10/2011, all'adozione del progetto preliminare della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i.

Ad avvenuto completamento della procedura di formazione, il progetto definitivo della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. di adeguamento al P.A.I. e previsione di limitati incrementi degli edificati è stato approvato con D.C.C. n. 14 in data 21/05/2012 pubblicata, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 14/06/2012.

ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Considerazioni paesaggistiche e territoriali.

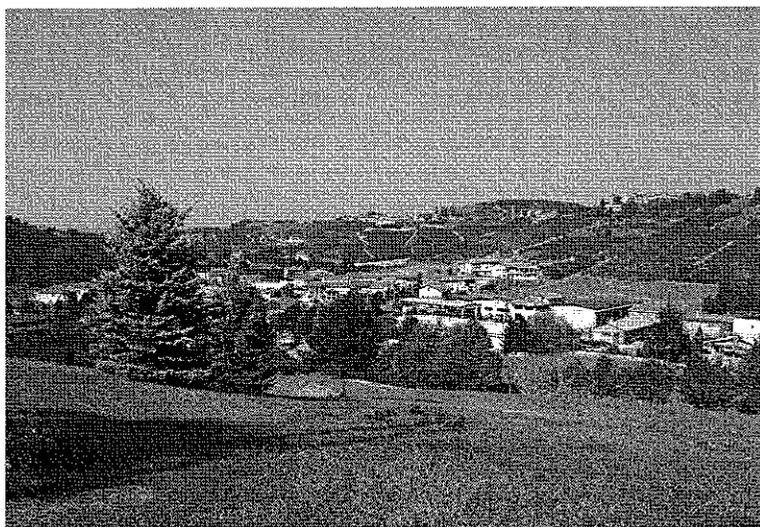
Il Comune di Priocca ricade nell'ambito paesaggistico 65 "Roero" del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) che prevede, tra gli specifici indirizzi ed orientamenti strategici:

- governo delle espansioni urbanizzative, con particolare attenzione alla salvaguardia della leggibilità dei centri storici e del loro rapporto con le aree di produzione agricola, particolarmente a rischio nell'area di Canale e lungo i bórds esterni dell'ambito (Tanaro e Braidese);
- specifica disciplina per la localizzazione e le morfologie degli insediamenti produttivi, con programmi di ripristino e mitigazione per le aree più criticamente coinvolte;
- specifiche attenzioni ai tracciati viari (nuovi o con nuovi insediamenti a nastro), con interventi di mitigazione per il contenimento degli impatti degli interventi già eseguiti e degli esiti insediativi che comportano;
- valorizzazione della trama insediativa antica, anche ove residuale, e degli edifici ad essa riconducibili, con interventi per mitigare e contenere le situazioni di particolare vulnerabilità e criticità.



Per la tutela e la qualificazione ambientale sono prioritarie politiche di manutenzione attiva e di ripristino di sistemi colturali di maggiore sostenibilità:

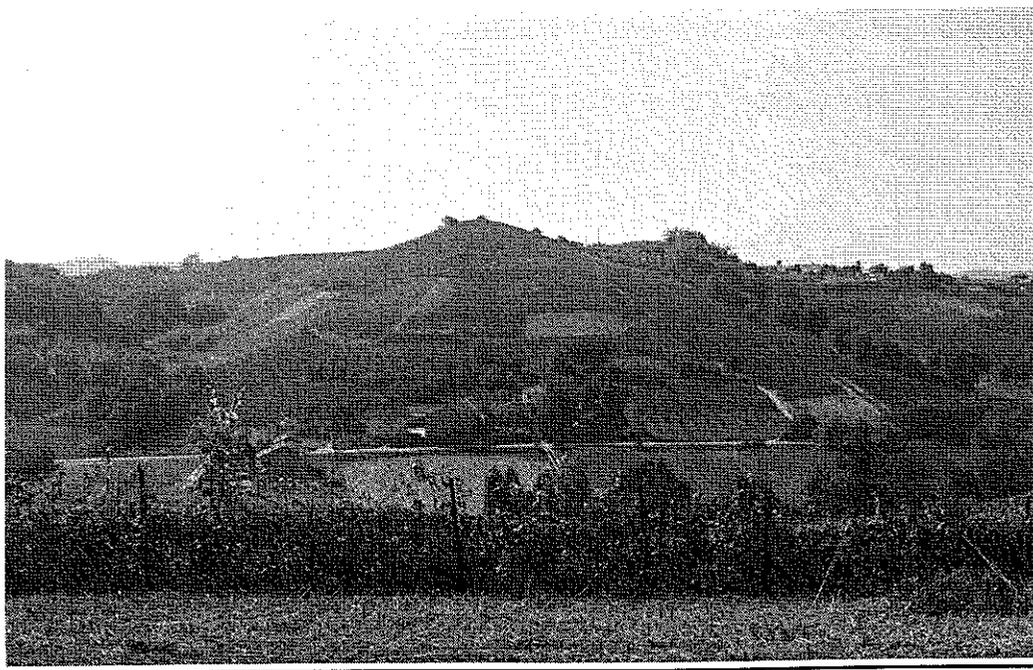
- il mantenimento/ripristino di aree prato-pascolive, per il mantenimento della biodiversità;
- la valorizzazione dei fondovalle collinari con suoli prevalentemente a tessitura sabbiosa per la produzione di ortaggi e piccoli frutti (fragole) di qualità, anche con mirate operazioni di marketing;
- l'inerbimento dei vigneti e dei nocciuleti ai fini del contenimento dei fenomeni erosivi;
- la conservazione dei grandi alberi campestri, dei maggiori castagneti da frutto (salvaguardando la varietà precoce detta "della Madonna" e le piante monumentali), e del pino silvestre anche con reimpianti di provenienza indigena in cui favorire le querce e il bagolaro a scapito della robinia, anche convertendo i popolamenti cedui in fustaie;
- il ripristino delle formazioni arboree e/o arbustive aventi sviluppo prevalentemente lineare, quali filari, siepi campestri, fasce boscate, radicati lungo corsi d'acqua, fossi, viabilità, soprattutto nella zona dell'altopiano, per il loro valore paesaggistico e quali elementi fondamentali di raccordo della rete ecologica in ambito rurale.



Per gli aspetti insediativi è importante:

- contenere le espansioni dei nuclei di crinale, favorendo la densificazione dei concentrici già interessati dall'urbanizzazione;
- arrestare il processo di saldatura del costruito tra i nuclei di crinale, favorendo viceversa il consolidamento e la compattazione dei filamenti di cresta già urbanizzati;
- arrestare il processo di saturazione da parte del costruito produttivo commerciale nei confronti dei fondovalle e delle piane agricole ancora preservati;
- evitare l'espansione del costruito sui versanti a franapoggio;
- contenere il processo di saturazione della piana alluvionale del Tanaro, consolidando le superstiti pause del costruito ed incentivando i processi di densificazione delle parti del territorio già urbanizzate.

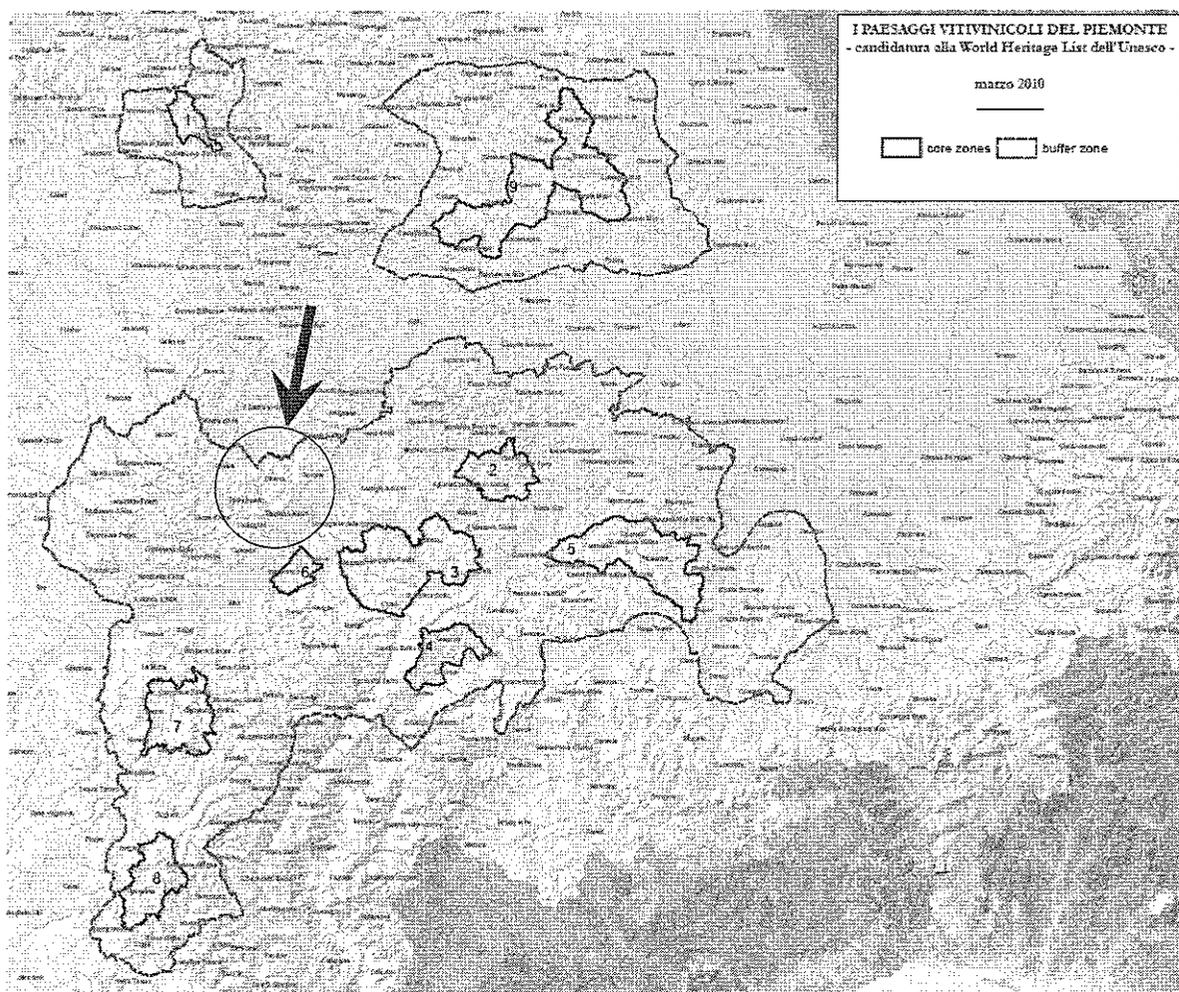
Il Comune ricade nell'Unità di Paesaggio (UP) 6502 caratterizzata da una Tipologia Normativa, ai sensi dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del PPR, cat. IV "Naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti".



Il territorio di Priocca risulta, secondo la Carta delle tutele paesistiche, tra le aree ad elevata qualità paesistico ambientale legato al comprensorio del Roero (in accordo con il Piano Paesistico Regionale) caratterizzate da un certo pregio paesaggistico, per le quali è necessario prestare particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di panoramicità del territorio ed al contenimento dei processi di frammentazione dello stesso.

Progetto di candidatura Unesco dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte.

In riferimento al progetto di candidatura Unesco dei "Paesaggi vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato" promosso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, dalla Regione Piemonte e dalle Province di Alessandria, Asti e Cuneo, l'intero territorio comunale di Priocca risulta, secondo quanto riportato nella planimetria allegata alla D.G.R. n. 87-13582 del 16/03/2010 (Determinazioni in merito al progetto di candidatura Unesco), inserito nella "buffer zone", ovvero nell'ampia zona tampone che circonda le zone di eccellenza ("core zones") individuate con nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.



Le prescrizioni per le zone tampone fanno attualmente riferimento alla sola normativa in salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato dalla Regione Piemonte in data 04/08/2009.

INQUADRAMENTO E FINALITA' DELLA VARIANTE

Con la presente Variante Strutturale N. 2 ai sensi della L.R. 1/2007 l'Amministrazione Comunale intende completare l'opera di aggiornamento dello strumento urbanistico intrapresa con la Variante Strutturale N. 1 del cui procedimento si è detto al precedente paragrafo dedicato alla "strumentazione urbanistica comunale".

In riferimento all'evoluzione demografica del Comune nel recente periodo, si osserva che la situazione nell'ambito della quale si è sviluppata la seconda variante al P.R.G.I. (approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 7-5295 in data 18/02/2002), non significativamente mutata rispetto a quella propria della prima variante (i 1.802 residenti dell'anno 1992 erano infatti saliti a 1.867 nel febbraio dell'anno 1997), delinea una certa continuità con quanto verificatosi nel periodo più recente. Nel corso degli ultimi anni si è infatti consolidata una contenuta ma costante crescita della popolazione residente con raggiungimento delle 1.984 unità ad ottobre 2010 (limite temporale preso in considerazione nel documento programmatico), con un significativo incremento di 24 unità dall'inizio dell'anno (1.960 residenti al 31/12/2009) e con ulteriore crescita fino al raggiungimento delle 2.005 unità ad agosto 2011 (limite temporale preso in considerazione nel progetto preliminare). Rispetto al 1992 si è verificato ad agosto 2011 un saldo positivo di + 203 abitanti corrispondente ad una crescita percentuale del 11,26%. Analizzando in particolare l'ultimo decennio risulta inoltre significativo, a fronte di una crescita della popolazione fatta di alti e bassi, il costante e cospicuo incremento dei nuclei familiari che, dal 2001 al 2011, aumentano di 89 unità con una crescita percentuale del 11,74%.

Si riportano alle pagine seguenti il prospetto relativo all'andamento demografico dell'ultimo decennio (residenti e nuclei familiari), i grafici dei residenti 2001/2011 e 1992-2011 ed il grafico dei nuclei familiari 2001-2011.

PROSPETTO RELATIVO ALL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELL'ULTIMO DECEENNIO

(elaborato sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Anagrafe)

RIFERIMENTO TEMPORALE	RESIDENTI				NUCLEI FAMILIARI			
	DIFFERENZA RISPETTO AL PRECEDENTE ANNO		DIFFERENZA RISPETTO AL CENSIMENTO 2001		DIFFERENZA RISPETTO AL PRECEDENTE ANNO		DIFFERENZA RISPETTO AL CENSIMENTO 2001	
	UNITA'	%	UNITA'	%	UNITA'	%	UNITA'	%
CENS. 2001	-	-	-	-	-	-	-	-
01/01/2002	+ 18	+ 0,92	+ 18	+ 0,92	+ 14	+ 1,84	+ 14	+ 1,84
01/01/2003	- 14	- 0,71	+ 4	+ 0,20	- 6	- 0,78	+ 8	+ 1,05
01/01/2004	+ 11	+ 0,56	+ 15	+ 0,77	+ 15	+ 1,96	+ 23	+ 3,03
01/01/2005	+ 8	+ 0,40	+ 23	+ 1,17	+ 9	+ 1,15	+ 32	+ 4,22
01/01/2006	- 12	- 0,61	+ 11	+ 0,56	+ 6	+ 0,76	+ 38	+ 5,01
01/01/2007	- 24	- 1,23	- 13	- 0,67	- 6	- 0,76	+ 32	+ 4,22
01/01/2008	+ 21	+ 1,08	+ 8	+ 0,41	+ 23	+ 2,91	+ 55	+ 7,25
01/01/2009	+ 7	+ 0,36	+ 15	+ 0,77	+ 9	+ 1,11	+ 64	+ 8,44
01/01/2010	- 11	- 0,56	+ 4	+ 0,20	+ 7	+ 0,85	+ 71	+ 9,37
31/08/2011	+ 45	+ 2,29	+ 49	+ 2,50	+ 18	+ 2,17	+ 89	+ 11,74
			1956				758	
			1974				772	
			1960				766	
			1971				781	
			1979				790	
			1967				796	
			1943				790	
			1964				813	
			1971				822	
			1960				829	
			2005				847	

GRAFICO RESIDENTI (2001 / 2011)

(elaborato sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Anagrafe)

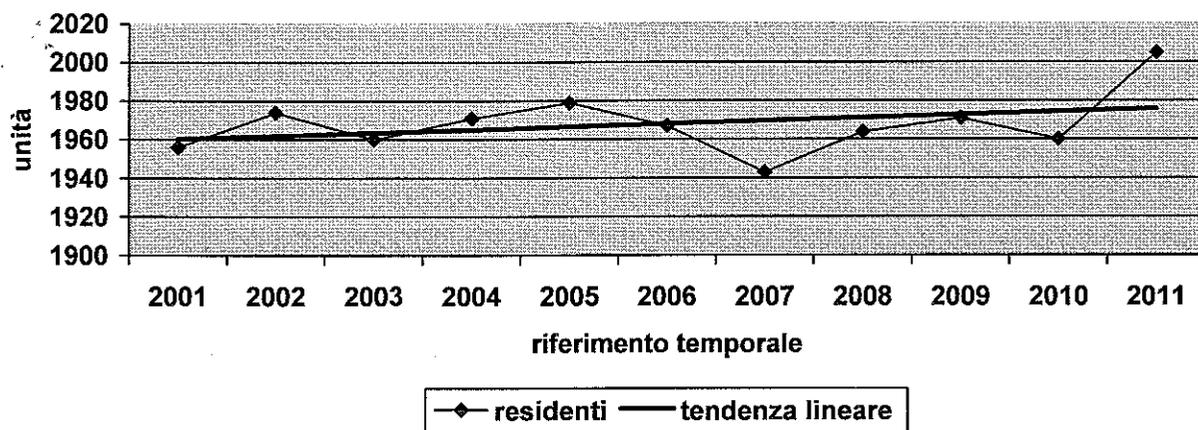
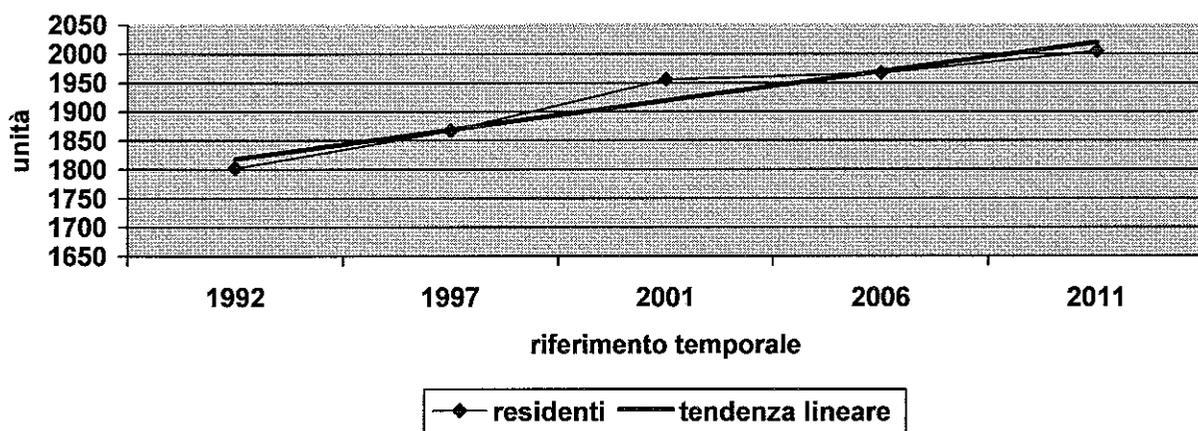


GRAFICO RESIDENTI (1992 / 2011)

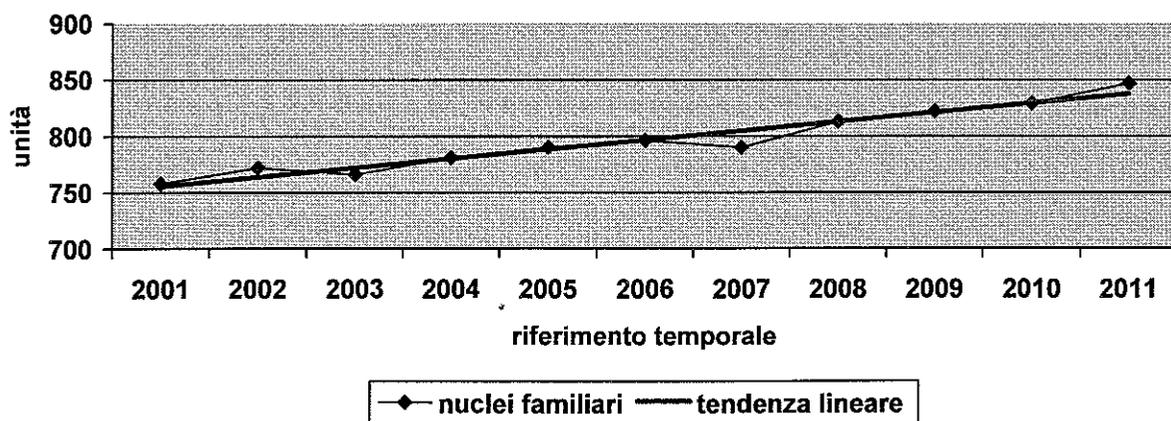
(elaborato sulla base di dati forniti dall'Ufficio Anagrafe ed acquisiti da precedenti varianti urbanistiche)



* * * * *

GRAFICO NUCLEI FAMILIARI (2001 / 2011)

(elaborato sulla base dei dati forniti dall'Ufficio Anagrafe)



Sebbene la congiuntura economica sfavorevole abbia rallentato nel recentissimo periodo il normale andamento del settore, si è verificato negli ultimi anni l'utilizzo a scopi edificatori di buona parte dei lotti singoli residenziali presenti nel piano, grazie anche ad una costante opera di leggero ma significativo adeguamento dello strumento urbanistico portata avanti dall'Amm.ne Com.le con l'istituto della variante parziale, finalizzata alla risoluzione di problematiche di varia natura ed al superamento di fattori inibitori dell'iniziativa privata.

D'altro canto si registra una prolungata fase di "stallo" riferita alla quasi totalità di un ampio ambito territoriale sottoposto a strumento urbanistico esecutivo individuato nella cartografia di Piano con simbologia "PEC 1".

L'intenzione dell'Amm.ne Com.le è quella di apportare con la variante in questione una modifica volta ad incentivare l'iniziativa privata di utilizzo di una parte di tale ambito e di inserire un limitato numero di nuovi lotti ad intervento diretto o convenzionato in accoglimento di puntuali richieste rivolte dalla popolazione (giudicate ammissibili e compatibili con le considerazioni paesaggistiche e territoriali riferite al territorio di Priocca riportate al precedente capitolo) al fine di mantenere, in continuità con gli obiettivi della Variante Strutturale N. 1, condizioni idonee per scongiurare l'emigrazione della popolazione fornendo a quanti hanno manifestato interesse in tal senso una concreta opportunità di programmare il proprio futuro a Priocca.

Per quanto attiene invece alle attività economiche e produttive si può sottolineare un consolidamento della situazione già propria delle precedenti varianti che vede la maggioranza delle realtà produttive concentrata nell'area posta lungo la strada provinciale n° 2 che costituisce l'arteria di maggiore importanza sovracomunale. Tale area ("D.C.R."), considerata la distribuzione al suo interno delle diverse proprietà private, risulta pressoché satura poiché, sebbene siano ancora presenti

spazi inedificati, difficilmente un'azienda di medie dimensioni potrebbe trovare concrete opportunità per localizzarsi in tale ambito.

In riferimento a questa tematica l'Amm.ne Com.le, per mezzo degli interventi in seguito descritti, intende attrezzarsi per garantire, a fronte di una limitata residua disponibilità degli ambiti esistenti, in un futuro prossimo, l'eventuale possibilità di insediamento di nuove attività produttive medio piccole per integrare e dare nuovo impulso al tessuto economico locale, nonché per creare le condizioni per un'eventuale rilocalizzazione di alcune piccole attività esistenti ubicate in zona impropria.

In riferimento alla procedura, il Comune si avvale di quella descritta al Titolo IV bis (Nuove norme per la pianificazione comunale) artt. 31 bis e 31 ter della L.R. 56/77 e s.m.i. introdotta dall'art. 2 della L.R. 1/2007 le cui disposizioni si applicano alle varianti strutturali ai P.R.G. di cui all'art. 17 comma 4 che non hanno caratteristiche di nuovi piani o di varianti generali. Sono tali le varianti strutturali che non riguardano l'intero territorio comunale o che non modificano l'intero impianto strutturale del piano (urbanistico o normativo) o di esclusivo adeguamento al PAI o quelle direttamente conseguenti all'attuazione del PAI.

In riferimento a quanto enunciato, si evidenziano alcune precisazioni formulate dalla Regione Piemonte (con Comunicato dell'Assessorato Politiche Territoriali pubblicato sul B.U.R. n. 51 del 18/12/2008) a seguito dell'esperienza derivata dopo oltre un anno di applicazione delle nuove norme per la pianificazione comunale, ovvero:

- le varianti possono essere considerate strutturali anche se i loro contenuti ricadono in più tipologie (possono, ad esempio, contenere l'adeguamento al PAI e nuove localizzazioni direttamente conseguenti);

- le varianti strutturali possono inoltre contenere anche la verifica di coerenza urbanistica con il piano di classificazione acustica vigente o l'adeguamento al Piano del commercio;
- le varianti possono altresì prevedere nuove localizzazioni, se di limitata portata.

I contenuti del Comunicato dell'Assessorato Politiche Territoriali pubblicato sul B.U.R. n. 51 del 18/12/2008 sono stati successivamente aggiornati ed integrati sulla base dell'esperienza maturata durante il secondo anno di applicazione delle novità normative con nuovo Comunicato dell'Assessorato Politiche Territoriali pubblicato sul B.U.R. n. 51 del 24/12/2009, per mezzo del quale la Regione ha ulteriormente specificato che:

"Se una Variante strutturale può trattare contenuti che ricadono in più tipologie (tra quelle enunciate dalla legge, considerando le "o" che collegano i casi non con valore disgiuntivo, ma inclusivo), allora può dunque contenere, unitamente all'adeguamento al PAI (con tutte le sue dirette conseguenze, tra cui in primis la rilocalizzazione di aree riconosciute inedificabili), anche le altre tipologie di modifiche previste, purché la sommatoria delle variazioni non produca un'incisiva e/o generale modifica all'impianto strutturale o una revisione del piano regolatore ovvero non determini significativi interventi, anche solo normativi, su tutte o gran parte delle funzioni (residenziale, produttiva, commerciale, a servizi, agricola, ecc.) in cui è articolato e organizzato il territorio comunale (...)"

La variante in questione, considerata l'incidenza delle nuove previsioni e delle modifiche apportate all'apparato del P.R.G., si annovera tra quelle che non riguardano l'intero territorio comunale, non producono un'incisiva e/o generale modifica dell'impianto strutturale o revisione del piano né determinano

significativi interventi su tutte o gran parte delle funzioni in cui è articolato e organizzato il territorio comunale.

Per quanto riguarda la verifica di coerenza degli interventi contemplati dalla variante con il piano di classificazione acustica comunale vigente è stata effettuata adeguata valutazione le cui risultanze sono contenute nell'Allegato D - Verifica di compatibilità acustica.

DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO AL PROGETTO PRELIMINARE

L'iter di formazione della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. ha avuto inizio con l'approvazione del documento programmatico con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 in data 11/02/2011, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- Planimetria delle aree del P.R.G.I. - Intero territorio comunale / scala 1:5.000;

La relazione illustrativa allegata al documento programmatico riportava l'indicazione dei seguenti interventi in previsione:

- A. inserimento di alcuni lotti di completamento residenziali concentrati in buona parte in un "polo" di densificazione dell'abitato esistente;
- B. inserimento di aree a servizi pubblici proporzionate ai nuovi inserimenti residenziali;
- C. modifica delle modalità di intervento in alcuni ambiti edificabili esistenti finalizzata ad incentivare l'iniziativa privata di utilizzo;
- D. inserimento di nuova area per insediamenti produttivi e previsione di limitati ampliamenti per alcune realtà produttive esistenti;
- E. individuazione di norme specifiche riferite a singoli fabbricati esistenti.

In merito all'idoneità urbanistica dei lotti veniva specificato che il riferimento assunto, ai fini di tale valutazione, era costituito dalla carta di sintesi allegata al documento programmatico della Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 di adeguamento al P.A.I. approvato con D.C.C. n. 2 del 10/01/2011.

Con la stessa D.C.C. n. 5 del 11/02/2011 il Comune ha approvato il Documento Tecnico di Verifica finalizzato all'espletamento della verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) della Variante ai sensi del D. Lgs. 152/2006, della L.R. 40/98 e della D.G.R. 09/06/2008, n. 12-8931, dal quale emerge che gli interventi in variante non interferiscono significativamente con ambiti di tutela della natura (parchi, riserve, aree protette, ecc.) e non interferiscono né hanno alcun effetto diretto o indiretto riguardo a siti di interesse comunitario, zone di protezione speciale od habitat protetti. Dal documento emerge altresì che, considerata per ogni singolo intervento l'influenza su altri piani o programmi nonché i probabili effetti attesi riguardo ad aria e clima, risorse idriche e sistemi di approvvigionamento/smaltimento, suolo, clima acustico, flora e fauna, sistema energetico, rifiuti, paesaggio, salute, gli unici di un certo rilievo sono quelli relativi alla previsione del nuovo ambito a destinazione produttiva "P1", alla previsione di ampliamento di alcuni complessi produttivi esistenti ("P2" - "P3" - "P4") ed all'inserimento di nuovi lotti di completamento residenziali consistenti nel consumo di nuovo suolo inedificato, con conseguente impermeabilizzazione di aree attualmente libere e nella creazione di nuove interferenze ed ostacoli alla fruibilità visiva del paesaggio. Si rileva tuttavia che, nel complesso, risultano scarse le probabilità che l'attuazione della variante possa produrre effetti significativi sull'ambiente e che per mitigare gli impatti negativi di maggior rilievo il Comune ritiene possa essere sufficiente prendere atto, nel corso dell'elaborazione del progetto preliminare della variante, delle indicazioni e condizioni di carattere ambientale emergenti in sede di conferenza di pianificazione sul documento programmatico grazie alle specifiche competenze dei soggetti coinvolti.

In data 26 maggio 2011 si è svolta la prima seduta della Prima Conferenza di Pianificazione / Verifica al cui verbale è allegato

(oltre alle deleghe dei rappresentanti degli Enti) il seguente documento d'interesse:

- nota A.S.L. CN2, Dipartimento di Prevenzione S.O.C. Igiene e Sanità Pubblica di Alba Prot. 26474 del 16/05/2011 acquisita al Protocollo del Comune con N. 1740 in data 17/05/2011 (allegata sub. "B" al verbale).

Dall'esame dell'allegato sopra indicato si evince che la competente A.S.L. ritiene che non emergano prevedibili effetti significativi sulla salute delle persone e che, in considerazione della limitata portata degli interventi, sia possibile prescindere dalla Valutazione Ambientale Strategica previa osservanza di alcune indicazioni di carattere generale di seguito riassunte:

- le aree in cui sono individuati i lotti di completamento residenziale e produttivi non dovranno interferire con fasce di rispetto di interesse igienico - sanitario (zone a protezione di opere per la captazione di acque potabili, fascia di rispetto cimiteriale, area di inedificabilità circostante ad impianti di depurazione, ecc.);
- dovrà essere verificata la possibilità di realizzare, a servizio dei lotti di completamento residenziale e produttivi, adeguate opere di urbanizzazione a carattere igienico - sanitario (rete fognaria, acquedotto, ecc.), nonché la sostenibilità degli interventi in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta / smaltimento dei rifiuti e depurazione delle acque reflue;
- sono raccomandati, sia per le singole unità produttive che per i futuri insediamenti residenziali, criteri di approvvigionamento energetico e di produzione di calore limitanti l'emissione di inquinanti in atmosfera;
- sia evitata la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo;

- per quanto concerne l'individuazione di aree per insediamento e/o completamento residenziale siano assicurate superfici di intervento tali da garantire adeguato arretramento degli immobili rispetto alle strade percorse abitualmente da autoveicoli.

Nell'ambito della discussione il rappresentante della Regione ha anticipato alcune perplessità in merito alla previsione di inserimento della nuova area per insediamenti produttivi "P1" poiché, alla luce dei Criteri di cui alla D.G.R. n. 13-5509 del 19 marzo 2007, la posizione della stessa pare configurarla come nuovo polo isolato rispetto agli insediamenti di analoga destinazione già presenti sul territorio.

Il Comune ha evidenziato che la scelta localizzativa dell'area "P1" è stata indirizzata in particolar modo dalle seguenti motivazioni:

- il principale polo industriale - artigianale esistente (area "DCR") risulta pressoché saturo e la conformazione del territorio circostante non consente ampliamenti significativi dello stesso;
- la posizione della nuova area "P1" è parsa favorevole in funzione dell'ottimale collegamento con la rete stradale vista la possibilità di accedervi da rotatoria recentemente realizzata dalla Provincia di Cuneo nel tratto in questione della S.P. n. 2.

Il Comune ha inoltre sottolineato che nelle immediate vicinanze della nuova area "P1" è ubicato uno stabilimento industriale alimentare (produzione di gelati) ricadente a cavallo del confine territoriale tra Priocca e San Damiano d'Asti in Provincia di Asti e che, pertanto, la nuova previsione non determina, a giudizio dell'Ente proponente, la creazione di un nuovo polo produttivo isolato.

I lavori della prima seduta della Prima Conferenza di Pianificazione / Verifica del 26 maggio 2011 si sono conclusi con le seguenti determinazioni unanimesi:

- 1) le finalità e gli oggetti generali del documento programmatico della Variante sono coerenti con le definizioni dell'articolo 31 ter, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i., come inserito dall'art. 2 della L.R. 1/2007;
- 2) il Documento Tecnico di Verifica prodotto dal Comune ed approvato con D.C.C. n. 5 in data 11/02/2011, sebbene sintetico, contiene indicazioni sufficienti ai fini della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante.

* * * * *

In data 24 giugno 2011 si è svolta la seconda seduta della Prima Conferenza di Pianificazione / Verifica al cui verbale sono allegati i seguenti documenti d'interesse:

- nota ARPA Piemonte, Area Funzionale Tecnica Ambiente e Natura Prot. n. 60589/ATO3 del 21/06/2011, acquisita al Protocollo del Comune con N. 2383 in data 23/06/2011 (allegata sub "A" al verbale) contenente il contributo dell'Ente con competenza in materia ambientale;
- nota REGIONE PIEMONTE, Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia Prot. 23351/DB0800 del 21/06/2011 (allegata sub. "B" al verbale) contenente i rilievi e le proposte relative al Documento Programmatico della Variante;
- nota REGIONE PIEMONTE Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia Prot. 656/DB0805 del 22/06/2011 (allegata sub. "C" al verbale) contenente il contributo formulato, per conto dell'Organo Tecnico Regionale VAS, dal competente Settore Valutazione Piani e Programmi;

- nota PROVINCIA DI CUNEO, Settore Gestione Risorse del Territorio Prot. N. 60959 del 23/06/2011 (allegata sub. "D" al verbale) contenente i rilievi e le proposte relative al Documento Programmatico della Variante.

L'Arpa Piemonte ha evidenziato che, tra gli interventi previsti, quello che desta maggiori perplessità è il lotto "P1" che prevede l'inserimento di un nuovo ambito a disposizione per l'insediamento di attività produttive artigianali e industriali, poiché tale area si colloca in posizione isolata rispetto agli insediamenti di analoga destinazione e può rappresentare un nuovo polo di espansione industriale e suggerito una rivalutazione di tale ambito e raccomandato, in caso di conferma della previsione, particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'opera mediante la realizzazione di una barriera vegetale di mascheramento e l'impiego di strumenti e metodi innovativi atti a favorire la riduzione degli impatti ambientali per uno sviluppo sostenibile.

Ferme restando le perplessità per l'ambito "P1", l'Arpa Piemonte ha esposto che gli interventi previsti in variante non hanno influenze ambientali tali da richiedere l'assoggettabilità alla V.A.S. previo recepimento di alcune raccomandazioni di seguito riportate:

- per la tutela della qualità dell'aria deve essere prevista l'adozione di tecnologie per il riscaldamento civile a basse emissioni e ad elevata efficienza energetica come previsto dal Piano stralcio sul riscaldamento civile (D.C.R. n. 98-1247 del 11/01/2007) e dalle Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (L.R. n. 13 del 28/05/2007);
- in relazione all'incremento di insediamenti residenziali previsti sul territorio comunale, si richiede un approfondimento del paragrafo relativo agli scarichi

fognari, all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei rifiuti;

- per la realizzazione del parcheggio in area attualmente a verde si ritiene opportuno il mantenimento di una pavimentazione semipermeabile (realizzata con materiali lapidei, in cemento od altri materiali, allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentano una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata con impianto regolare di alberature al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico;
- per i nuovi insediamenti residenziali le Norme Tecniche di Attuazione dovranno prevedere altezze dei fabbricati coerenti con il tessuto edificato degli ambiti circostanti per consentire l'inserimento armonioso nel contesto ambientale, evitando impatti visivi contrastanti; dovranno inoltre essere individuate misure di mitigazione e compensazione degli impatti paesaggistico-ambientali.

La Regione Piemonte ha formulato i seguenti rilievi e proposte:

- rilevato che l'adeguamento del P.R.G. al P.A.I. viene effettuato con la Variante Strutturale N. 1 si propone di verificare puntualmente tutte le ipotesi dei contenuti della redigenda Variante Strutturale N. 2 in oggetto con il Quadro dei Dissesti e conseguente Carta di Sintesi di idoneità geologica definiti con la suddetta Variante 1, in modo da valutarne preventivamente la compatibilità;
- in generale si rileva che tutte le previsioni inserite nella redigenda Variante Strutturale N. 2 in oggetto saranno esaminate e valutate, sia in questa fase che in sede del successivo Progetto Preliminare, unitamente alle altre previsioni della precedente Variante Strutturale N. 1, per giudicarne congiuntamente le rispettive compatibilità e la loro complessiva ammissibilità;

- in merito alla previsione della nuova area produttiva P1, considerato che la stessa verrebbe ubicata in un ambito isolato nei pressi di una recente rotatoria lungo una Strada Provinciale, si rileva che una simile previsione risulta in contrasto con gli indirizzi generali e specifici per le aree produttive di cui ai punti 2.1 e 2.3 dei Criteri regionali approvati con D.G.R. n. 13-5509 del 19/03/2007, con particolare riferimento alla seguente affermazione: "La previsione di nuovi insediamenti dovrà avvenire in continuità ad aree già esistenti e non potrà quindi determinare la creazione di nuovi poli isolati e la conseguente compromissione di aree agricole ancora integre". Pertanto si propone di eliminare tale previsione o di riconsiderarne l'ubicazione o, in subordine, qualora la si intendesse confermare, di motivarne espressamente e compiutamente l'effettiva necessità e di giustificarne adeguatamente la scelta localizzativa, fatta comunque salva l'accettazione da parte della Provincia;
- considerato che le due Modifiche alle modalità di intervento eliminano l'obbligo di P.E.C. per due lotti contigui, si propone di valutarne attentamente le reciproche connessioni e di garantirne il coordinamento con al restante parte del PEC 1 in modo da assicurare il miglior risultato urbanistico.

Sempre la Regione Piemonte, relativamente alla Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., ha concluso che non paiono sussistere criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di VAS, stante la richiesta di:

- contenere il consumo di suolo rivedendo le previsioni di nuove residenze che interessino aree agricole o paesaggistiche di qualche interesse;

- prevedere indirizzi e raccomandazioni per lo scarico di inquinanti delle piscine;
- valutare se la capacità del sistema acquedottistico locale, privato e pubblico, risulta essere in grado di soddisfare ulteriori richieste idriche;
- fornire indicazioni circa il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata;
- mitigare la riduzione della qualità paesaggistica dei luoghi derivante dalla modificazione dovuta all'eliminazione di parte delle componenti naturali e all'inserimento delle nuove volumetrie.

Sempre all'interno del contributo formulato, per conto dell'Organo Tecnico Regionale VAS, dal competente Settore Valutazione Piani e Programmi, è stata suggerita l'opportunità di predisporre un programma di monitoraggio finalizzato alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati, applicabile a tutto il territorio comunale, anche in previsione di successive varianti al P.R.G.; al fine di verificare nel tempo gli effetti ambientali delle scelte di Piano, la Regione ha suggerito di avvalersi di rilievi fotografici realizzati da punti di osservazione significativi da ripetersi su soglie temporali successive che consentano di controllare l'effettiva riconoscibilità dei luoghi nonché di alcuni indicatori per il monitoraggio del consumo di suolo, della dispersione dell'urbanizzato e della frammentazione ambientale del territorio comunale.

La Provincia di Cuneo, Settore Tutela del Territorio, relativamente alla Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., ha espresso l'opinione che la variante possa essere esclusa dalla procedura di VAS ex art. 20 L.R. 40/98 e s.m.i. e richiesto al Comune di predisporre nelle successive elaborazioni del piano una valutazione di compatibilità acustica delle zone in variante rispetto alla classificazione acustica comunale. Ha altresì

richiesto di prendere in considerazione il problema della raccolta e del trattamento delle acque reflue delle nuove aree residenziali e produttive, valutando se le zone oggetto di variante risultino servite o meno della pubblica fognatura.

In riferimento alle perplessità per la posizione dell'area "P1", peraltro già in parte emerse nel corso dei lavori della Conferenza di Pianificazione del 26/05/2011, il Comune ha ribadito, come nella precedente occasione, che la scelta localizzativa dell'area è stata indirizzata dalle seguenti motivazioni:

- il principale polo industriale - artigianale esistente (area "DCR") risulta pressoché saturo e la conformazione del territorio circostante non consente ampliamenti significativi dello stesso;
- la posizione della nuova area "P1" è parsa favorevole in funzione dell'ottimale collegamento con la rete stradale vista la possibilità di accedervi da rotatoria recentemente realizzata dalla Provincia di Cuneo nel tratto in questione della S.P. n. 2.

Il Comune ha ribadito altresì che nelle immediate vicinanze della nuova area "P1" è ubicato uno stabilimento industriale ricadente a cavallo del confine territoriale tra Priocca e San Damiano d'Asti in Provincia di Asti e che, pertanto, la nuova previsione non determina, a proprio giudizio, la creazione di un nuovo polo produttivo isolato.

In merito alla necessità di prevedere questo nuovo ambito, il Comune ha dichiarato che tale previsione è stata introdotta al fine di attrezzarsi in vista dell'auspicata nascita di nuove realtà imprenditoriali locali che difficilmente potrebbero trovare adeguate possibilità d'insediamento nel territorio comunale, nonché immaginata anche come opportunità per la rilocalizzazione di alcune attività esistenti ubicate in zona impropria.

Per quanto concerne gli aspetti di natura geologica il Comune conviene, considerato che l'adeguamento al P.A.I. del P.R.G. di Priocca è attualmente in corso con la Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007, che le previsioni della Variante Strutturale N. 2 dovranno essere verificate sulla base del Quadro dei dissesti allegato alla Variante N. 1 validato dai competenti Settori geologico - idraulici della Direzione Regionale Opere Pubbliche e Difesa del Suolo nonché della correlata Carta di sintesi.

Si conviene altresì che per la Variante Strutturale N. 2 sarà di conseguenza poi necessaria esclusivamente l'acquisizione del parere in linea tecnica ai sensi dell'art. 31 ter comma 9 della L.R. 56/77 e s.m.i. riferito alle indagini di dettaglio sui singoli lotti prima dell'adozione del progetto preliminare della Variante.

I lavori della seconda seduta della Prima Conferenza di Pianificazione / Verifica del 24 giugno 2011 si sono pertanto conclusi con la seguente determinazione unanime:

- in merito alla verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante, si concorda che non paiono sussistere criticità ambientali tali da rendere necessaria l'attivazione della fase di valutazione della procedura di V.A.S., fermo restando il recepimento nel corso delle successive fasi di formazione della Variante delle raccomandazioni ed indicazioni di natura ambientale riassunte nei verbali delle due sedute della Prima Conferenza di Pianificazione / Verifica e relativi allegati.

Il 20/07/2011, presso gli uffici del Comune di Priocca, si è riunito l'Organo Tecnico Comunale VIA - VAS istituito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 76 in data 17/09/2009 al fine di esprimere un giudizio definitivo circa la necessità di assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante Strutturale N. 2 al P.R.G.I. del Comune di Priocca.

Completata l'analisi degli atti procedimentali sopra descritti, a seguito di approfondita discussione, l'Organo Tecnico ha assunto la decisione unanime di escludere la "Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 e s.m.i." dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ritenendo condivisibile la conclusione che gli interventi previsti in variante non paiono avere influenze ambientali tali da richiedere l'assoggettamento alla valutazione ambientale della stessa, previo recepimento ed approfondimento, nelle successive elaborazioni del piano, delle raccomandazioni formulate dai soggetti consultati.

Risulta pertanto assolto per la Variante in questione l'adempimento dell'art. 20 della L.R. 40/98 e s.m.i. stante la necessità di dare atto, nei successivi provvedimenti di adozione preliminare e di approvazione definitiva della Variante, della decisione di esclusione dalla valutazione ambientale e delle relative motivazioni e condizioni contenute nei pareri pervenuti nonché nel citato verbale dell'Organo Tecnico VIA - VAS che è stato pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Priocca e trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale consultati.

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale n. 3 in data 24/01/2012, ha infine approvato il sopraccitato Verbale dell'Organo Tecnico Comunale VIA - VAS del 20/07/2011 ed escluso dalla procedura di V.A.S. la Variante Strutturale N. 2.

INDAGINI GEOLOGICHE DI DETTAGLIO CON RIFERIMENTO AI CONTENUTI DELL'ADEGUAMENTO AL P.A.I. DEL P.R.G.I. EFFETTUATO CON LA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX L.R. 1/2007 E S.M.I.

Si ribadisce, per maggiore chiarezza e comprensione della procedura in riferimento agli aspetti di natura geologica, quanto segue. Il Comune, a mezzo nota Prot. N. 1380 in data 20/04/2011, ha inoltrato, nell'ambito dell'iter di formazione della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. (di adeguamento al P.A.I.), ai competenti Settori della Regione e della Provincia richiesta di parere finalizzato alla validazione del quadro del

dissesto e della carta di sintesi predisposti dal Dott. Geol. Orlando Costagli di Cuneo.

La competente direzione regionale ha espresso con nota Prot. n. 43064 DB14/20 in data 30/05/2011 (acquisita al Protocollo del Comune con N. 2093 in data 08/06/2011) parere finale favorevole circa la coerenza della documentazione geologico - idraulica prodotta dal Comune ai fini dell'adeguamento al P.A.I. rispetto agli indirizzi regionali e successivamente allegata al progetto preliminare della Variante Strutturale N. 1 adottato con D.C.C. n. 40 del 25/10/2011.

Si rammenta ch , nel corso della Conferenza di Pianificazione del 24 giugno 2011 riferita alla Variante Strutturale n. 2, era emerso che poich  l'adeguamento al P.A.I. risultava all'epoca in corso con la Variante Strutturale N. 1, le previsioni della Variante Strutturale N. 2 avrebbero dovuto essere verificate sulla base del Quadro dei dissesti allegato alla Variante N. 1 validato dai competenti Settori geologico - idraulici della Direzione Regionale Opere Pubbliche e Difesa del Suolo e della correlata Carta di Sintesi, convenendo che per questa sarebbe poi stata necessaria esclusivamente l'acquisizione del parere in linea tecnica ai sensi dell'art. 31 ter comma 9 della L.R. 56/77 e s.m.i. riferito alle indagini di dettaglio sui singoli lotti prima dell'adozione del progetto preliminare della Variante.

In riferimento alla presente Variante Strutturale N. 2 il Comune, avendo preventivamente verificato le previsioni di variante rispetto al quadro dei dissesti allegato alla Variante Strutturale n. 1, ha pertanto inoltrato al competente Settore regionale richiesta di parere tecnico ai sensi dell'art. 31 ter comma 9 L.R. 56/77 e s.m.i. (da acquisirsi prima dell'adozione del progetto preliminare della Variante) relativo alle analisi ed elaborati di carattere geologico a corredo della Variante, trasmettendo la seguente documentazione elaborata dal Dott. Geol. Orlando Costagli di Cuneo:

- *Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di variante (Allegato B1 del Progetto Preliminare della Variante).*

La competente direzione regionale ha espresso con nota Prot. n. 3012 DB14/20 in data 13/01/2012 (acquisita al Protocollo del Comune con N. 232 in data 17/01/2012) parere finale favorevole circa la compatibilità delle nuove aree edificabili previste dalla Variante rispetto alle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e con gli indirizzi regionali per l'adeguamento del P.R.G. ai criteri del P.A.I.

Si riporta in allegato alla presente relazione illustrativa del progetto preliminare della Variante copia della citata comunicazione.

COMUNE DI PRIOCCA
(Prov. di Cuneo)
17 GEN. 2012
REG. N. 232
DATA
DISPOSTO IL



Direzione Opere pubbliche, Difesa del Suolo,
Economia, Montagna e Foreste
Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Torino, Cuneo, Novara e Verbania

Data 13/1/2012
Protocollo n. 3012 DB14/20

Al Comune di
12040 Priocca CN

e, p.c.

al Settore Copianificazione Urbanistica Provincia di Cuneo
c.so A. De Gasperi, 40
12100 CUNEO

Riferimento Vs. prot. n. 4656 del 05/12/11, prot. n.96112/DB14.20 del 13/12/11 /c

Oggetto: Comune di Priocca
PAI - DPCM del 24/05/01 (GU n. 183 dello 08/08/01)
LR 01/07
DGR 31 - 3749 del 06/08/01 - DGR 31 -1844 del 07/04/11
Variante strutturale n. 2

Premessa

Con la lettera pervenuta in data 13/12/11, il Comune di Priocca ha richiesto all'ufficio scrivente un parere in merito alle nuove aree edificabili previste dalla variante strutturale n.2 al PRGC, che è stata definita secondo le procedure della LR 01/07.

La variante n. 2, successiva alla variante n. 1 volta all'adeguamento al PAI, è stata predisposta al fine di inserire aree edificabili per destinazione d'uso residenziale, per servizi pubblici, per insediamenti produttivi. Le condizioni di dissesto, di pericolosità e rischio del territorio comunale sono state definite dalla precedente Variante 1 per l'adeguamento del PRGC al PAI, già esaminata con parere favorevole dal Settore scrivente e dal Settore OOPP di Cuneo per quanto di rispettiva competenza.

Il Comune ha trasmesso la seguente documentazione: Allegato B1 *Relazione geologica tecnica sulle nuove aree di variante.*

Si ricorda che le indagini per la definizione di condizioni di sicurezza del territorio comunale sono svolte sotto la responsabilità del professionista incaricato dal Comune.

Via Vecchia di Borgo S. Dalmazzo, n. 11
12100 CUNEO
Tel. 0171.329211
Fax 0171.329201



Direzione Opere pubbliche, Difesa del Suolo,
Economia Montana e Foreste
Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico - Area di Torino, Cuneo, Novara e Verbania

Contenuti Tecnici

Il territorio di Priocca è interamente incluso entro l'area collinare nota come "Zona del Roero". Le condizioni di dissesto del territorio comunale sono originate da fenomeni franosi e da episodi di esondazione e dissesto dei corsi d'acqua. I versanti di ogni orientazione dei rilievi collinari del territorio comunale sono interessati da aree di frana, caratterizzate in superficie dalla presenza di forme convesse e fratture. I movimenti del sottosuolo, costituito da sabbie, argille o conglomerati, risultano di tipo planare, rotazionale o complesso. Le indagini in materia geologica ed idraulica, già favorevolmente valutate con il parere prot. 43064/DB14.20 del 30/05/11, costituiscono il supporto della precedente Variante n. 1 volta all'adeguamento del PRGC ai criteri del PAI.

Nuove aree edificabili

La *Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di variante* contiene 11 schede illustrative, inerenti 17 aree edificabili per destinazione d'uso rispettivamente residenziale, produttiva e per servizi pubblici.

Aree residenziali: R.2.1, R.2.2, R.2.3, R.2.4, R.2.5, R.2.6, R.2.7, R.2.8, R.2.9, R.2.10, R.2.11

Aree produttive: P1, P2, P3, P4

Aree per servizi pubblici: AS2, ASC5.

Tutte le aree indicate ricadono entro la "classe II" della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica", corrispondente a condizioni di pericolosità moderata e risultano pertanto edificabili.

Parere

Le nuove aree edificabili previste dalla Variante strutturale n. 2 risultano compatibili con le condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e con gli indirizzi regionali per l'adeguamento del PRGC ai criteri del PAI. Si esprime pertanto parere favorevole. Si raccomanda in ogni caso il rispetto delle prescrizioni contenute nella *Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di variante*, destinate al superamento delle residue condizioni di rischio geologico ed idraulico.

Il Funzionario referente
Dott. Geol. Matteo BROVERO

X il Responsabile del Settore
Dott. Geol. Ferruccio FORLATI

Sintesi delle considerazioni formulate dall'A.S.L.CN2 in ordine all'assoggettabilità a VAS della Variante con documento allegato al Verbale della prima seduta della Conferenza di Pianificazione del 26 maggio 2011 e relative annotazioni del Comune.

Le aree in cui sono individuati i lotti di nuovi insediamenti residenziali e produttivi non devono interferire con fasce di rispetto di interesse igienico - sanitario quali zone a protezione di opere per la captazione di acque potabili, fascia di rispetto cimiteriale, area di inedificabilità circostante ad impianti di depurazione, distanze di rispetto da insediamenti zootecnici esistenti e/o industrie insalubri comunque definite ex artt. 216n- 217 R.D. 1265/34.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

In base alle risultanze delle verifiche effettuate, si conferma che per i lotti relativi ai nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dalla Variante non si riscontra alcuna delle interferenze sopra riportate.

* * *

In previsione dell'individuazione di nuovi lotti di insediamento/completamento residenziale e produttivo sia garantita la possibilità di realizzare a servizio degli stessi adeguate opere di urbanizzazione a carattere igienico - sanitario, (rete fognaria, acquedotto, ecc.) nonché la sostenibilità degli interventi in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti e depurazione delle acque reflue.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

In base alle risultanze delle verifiche effettuate, si conferma per i lotti relativi ai nuovi insediamenti residenziali e produttivi previsti dalla Variante la possibilità di usufruire delle necessarie opere di urbanizzazione a carattere igienico - sanitario; è altresì confermata la sostenibilità degli interventi in riferimento ai sistemi locali di cui sopra.

* * *

Si raccomandano per le singole unità produttive e per i futuri insediamenti residenziali criteri di approvvigionamento energetico e di produzione di calore limitanti l'emissione di inquinanti in atmosfera.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si vedano a riguardo le schede tecniche n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq), n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq), n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) e n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportate all'interno delle N.T.A.

* * *

Sia evitata la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Per quanto riguarda le previsioni di ampliamento di attività produttive esistenti (P2/IC5, P3/IC10, IC2), si specifica che trattasi di modesti incrementi di stabilimenti ubicati all'interno del Centro Abitato finalizzati a consentire la realizzazione di strutture funzionali alle attività già operanti; si ritiene che tali previsioni non comportino variazioni significative rispetto alla situazione in essere.

La previsione relativa al lotto P4 interessa un'area contigua all'ambito artigianale - industriale di riordino "DCR" e comporta esclusivamente una leggera modifica della perimetrazione di quest'ultimo finalizzata a ricomprendere al suo interno il lotto di nuovo inserimento; anche in questo caso si ritiene che tale previsione non comporti variazioni significative rispetto alla situazione in essere.

L'area P1 risulta ubicata, rispetto ad alcuni fabbricati abitativi posti in prossimità della Strada Provinciale N. 2, in posizione esattamente opposta rispetto allo stabilimento esistente (I.C.4) nei pressi del confine con il Comune di San Damiano d'Asti. Le disposizioni specifiche introdotte per l'area P1, oltre ad escludere la possibilità di insediamento di attività industriali o artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e igiene, prevedono una cospicua fascia di rispetto di 30 metri dall'arteria provinciale che comporta, di conseguenza, distanze significative dei futuri fabbricati produttivi rispetto a quelli esistenti. E' inoltre prescritta, all'interno delle N.T.A., la realizzazione di una barriera vegetale ad alta densità tra l'insediamento produttivo ed il nucleo abitato, costituita da superfici alberate, che eviterà la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo.

* * *

Siano assicurate, nell'individuazione di aree per insediamento e/o completamento residenziale, superfici di intervento tali da garantire adeguato arretramento degli immobili rispetto alle strade percorse abitualmente da autoveicoli.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Le superfici dei lotti di completamento residenziali sono tali da consentire, caso per caso, il rispetto degli arretramenti prescritti dalle N.T.A. dalle viabilità comunali e provinciali.

Sintesi delle considerazioni formulate dall'A.R.P.A. Piemonte in ordine all'assoggettabilità a VAS della Variante con documento allegato al Verbale della seconda seduta della Conferenza di Pianificazione del 24 giugno 2011 e relative annotazioni del Comune.

Desta perplessità il lotto "P1" che prevede l'inserimento di un nuovo ambito a disposizione per l'insediamento di attività produttive artigianali e industriali in posizione isolata rispetto agli insediamenti di analoga destinazione poiché pare rappresentare un nuovo polo di espansione industriale. Viene suggerita una rivalutazione di tale ambito e, qualora confermata la previsione, raccomandata particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'opera mediante la realizzazione di una barriera vegetale di mascheramento e l'impiego di strumenti e metodi innovativi atti a favorire la riduzione degli impatti ambientali per uno sviluppo sostenibile.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Nelle immediate vicinanze della nuova area "P1" è ubicato uno stabilimento industriale ricadente a cavallo del confine territoriale tra Priocca e San Damiano d'Asti in Provincia di Asti (I.C.4); per tale motivazione, si ritiene che la nuova previsione non determini la creazione di un nuovo polo produttivo del tutto isolato.

L'Amm.ne Com.le, preso atto del fatto che il principale polo industriale - artigianale esistente (area "DCR") risulta pressoché saturo e che la conformazione del territorio circostante a questo non consente ampliamenti significativi dello stesso, ritiene che la posizione dell'area di nuova previsione "P1" risulti assolutamente favorevole in funzione dell'ottimale collegamento con la rete stradale, vista la possibilità di accedervi dalla rotatoria recentemente realizzata dalla Provincia di Cuneo nel tratto in questione della S.P. n. 2.

Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico dell'opera si rimanda alla scheda tecnica n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportata all'interno delle N.T.A. all'interno della quale sono specificate particolari prescrizioni volte a favorire la riduzione degli impatti ambientali a garanzia di uno sviluppo sostenibile.

* * *

Deve essere prevista, per la tutela della qualità dell'aria, l'adozione di tecnologie per il riscaldamento civile a basse emissioni e ad elevata efficienza energetica come previsto dal Piano stralcio sul riscaldamento civile (D.C.R. n. 98-1247 del 11/01/2007) e dalle Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia (L.R. n. 13 del 28/05/2007).

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si vedano a riguardo le schede tecniche n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq), n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq), n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) e n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportate all'interno delle N.T.A.

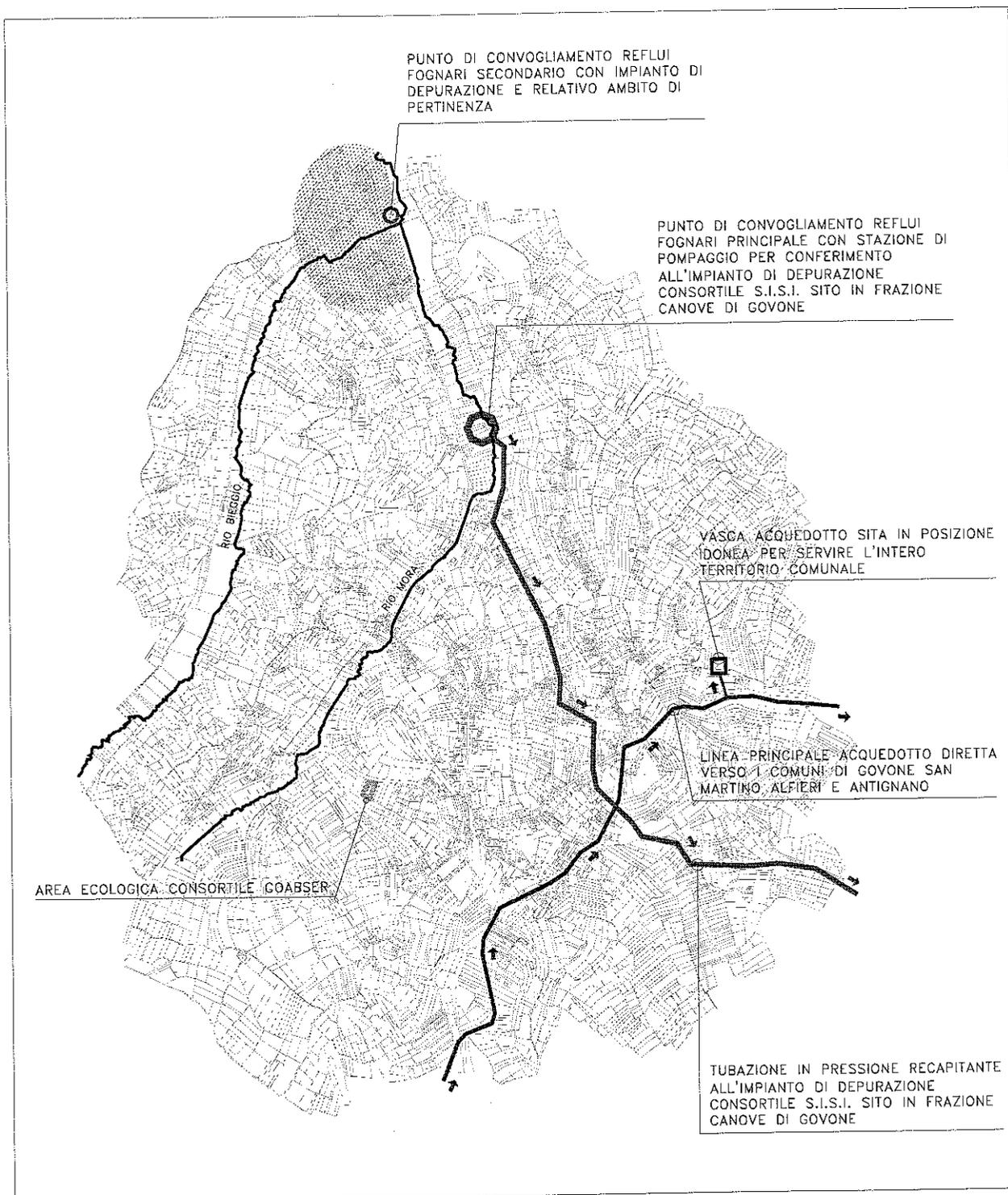
* * *

In relazione all'incremento di insediamenti residenziali previsti sul territorio comunale si richiede un approfondimento del paragrafo relativo agli scarichi fognari, all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento dei rifiuti.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Rete fognaria.

Il sistema fognario del Comune di Priocca prevede il convogliamento dei reflui fognari in due impianti evidenziati nello schema planimetrico di seguito riportato.



Il primo, con dimensioni decisamente minori, è un impianto di depurazione sito nei pressi della confluenza dei Rii Bieggio e Mora nel quale vengono recapitati i reflui provenienti da un limitato numero di abitazioni poste in posizione altimetrica tale

da non poter essere collegate, per naturale caduta, all'impianto principale sito 1 Km circa più a monte in prossimità del Rio Mora.

Nell'impianto principale confluiscono i reflui fognari di tutto il resto di territorio di Priocca e da questo vengono trasferiti, grazie ad una stazione di pompaggio, al depuratore consortile gestito dal S.I.S.I. (Società Intercomunale Servizi Idrici) sito in adiacenza al fiume Tanaro in Frazione Canove del confinante Comune di Govone.

L'ambito produttivo di nuovo inserimento "P1" verrà allacciato alla canalizzazione recapitante nel depuratore sito alla confluenza dei Rii Bieggio e Mora mentre tutti gli altri lotti potranno fare riferimento alla stazione di pompaggio principale.

La potenzialità del sistema di smaltimento reflui fognari è ampiamente sufficiente a supportare l'incremento generato dalla previsione di inserimento di nuovi lotti di completamento residenziali senza che sia necessario intervenire con opere di adeguamento e/o potenziamento.

Acquedotto.

Il sistema di approvvigionamento idrico del Comune di Priocca è composto da una ramificazione di canalizzazioni con partenza dalla vasca di accumulo sita a quota 286 metri s.l.m. nelle vicinanze del confine con il Comune di Govone. Tale vasca di accumulo è allacciata alla tubazione principale diretta ai Comuni di Govone, San Martino Alfieri e Antignano che transita lungo la Strada Provinciale n. 235.

Tutti i lotti di nuovo inserimento potranno essere collegati alle canalizzazioni acquedottistiche esistenti.

La potenzialità del sistema di approvvigionamento idrico è ampiamente sufficiente a supportare il lieve incremento generato dalla previsione di inserimento di nuovi lotti di completamento

residenziali senza che sia necessario intervenire con opere di adeguamento e/o potenziamento.

Raccolta rifiuti.

La raccolta dei rifiuti solidi urbani è gestita dal consorzio COABSER con sistema porta a porta e raccolta differenziata di carta, plastica e vetro.

All'interno del territorio di Priocca è altresì ubicata un'area ecologica consortile di rilevanza sovracomunale per il conferimento delle altre tipologie di rifiuti.

L'attuale sistema di raccolta e smaltimento rifiuti è certamente idoneo a supportare il lieve incremento di produzione generato dalla previsione di inserimento di nuovi lotti di completamento residenziali.

* * *

Per la realizzazione dei parcheggi in area attualmente a verde si ritiene opportuno il mantenimento di una pavimentazione semipermeabile con impianto regolare di alberature, al fine di mitigare l'impatto paesaggistico.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si vedano a riguardo l'art. 4.4 delle N.T.A. e le schede tecniche n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq), n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) e n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportate all'interno delle N.T.A.

* * *

Le Norme Tecniche di Attuazione dovranno prevedere, per i nuovi insediamenti residenziali, altezze dei fabbricati coerenti con il tessuto edificato degli ambiti circostanti per consentire

l'inserimento armonioso nel contesto ambientale, evitando impatti visivi contrastanti; dovranno inoltre essere individuate misure di mitigazione e compensazione degli impatti paesaggistico-ambientali.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si vedano a riguardo le schede tecniche n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq), n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq) e n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) riportate all'interno delle N.T.A.

Sintesi dei rilievi e delle proposte formulate dalla Regione Piemonte con documento allegato al Verbale della seconda seduta della Conferenza di Pianificazione del 24 giugno 2011 e relative annotazioni del Comune.

Poiché l'adeguamento del P.R.G. al P.A.I. viene effettuato con la Variante Strutturale N. 1 dovranno essere puntualmente verificate tutte le previsioni della redigenda Variante Strutturale N. 2 con il Quadro dei Dissesti e conseguente Carta di Sintesi di idoneità geologica definiti con la suddetta Variante 1, in modo da valutarne preventivamente la compatibilità.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

All'interno dell'elaborato B1 (Relazione geologico tecnica sulle nuove aree di variante) allegato al progetto preliminari è infatti riportata, per ogni singolo ambito oggetto di intervento, la sovrapposizione delle previsioni urbanistiche con la Carta di Sintesi allegata alla Variante Strutturale N. 1 di adeguamento al P.A.I. già oggetto di parere finale favorevole espresso dalla competente direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011. Da tale sovrapposizione risulta chiaramente apprezzabile la compatibilità geologica delle previsioni di Variante.

* * *

Tutte le previsioni inserite nella redigenda Variante Strutturale N. 2 saranno esaminate e valutate unitamente alle altre previsioni della precedente Variante Strutturale N. 1, per giudicarne congiuntamente le rispettive compatibilità e la loro complessiva ammissibilità.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

L'Amm.ne Coml.le concorda pienamente con tale impostazione procedurale.

* * *

In merito alla previsione della nuova area produttiva P1, considerato che la stessa verrebbe ubicata in un ambito isolato nei pressi di una recente rotatoria lungo una Strada Provinciale, si rileva che una simile previsione risulta in contrasto con gli indirizzi generali e specifici per le aree produttive di cui ai punti 2.1 e 2.3 dei Criteri regionali approvati con D.G.R. n. 13-5509 del 19/03/2007, con particolare riferimento alla seguente affermazione: "La previsione di nuovi insediamenti dovrà avvenire in continuità ad aree già esistenti e non potrà quindi determinare la creazione di nuovi poli isolati e la conseguente compromissione di aree agricole ancora integre". Pertanto si propone di eliminare tale previsione o di reconsiderarne l'ubicazione o, in subordine, qualora la si intendesse confermare, di motivarne espressamente e compiutamente l'effettiva necessità e di giustificarne adeguatamente la scelta localizzativa, fatta comunque salva l'accettazione da parte della Provincia.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Nelle immediate vicinanze della nuova area "P1" è ubicato uno stabilimento industriale ricadente a cavallo del confine territoriale tra Priocca e San Damiano d'Asti in Provincia di Asti (I.C.4); per tale motivazione, si ritiene che la nuova previsione non determini la creazione di un nuovo polo produttivo del tutto isolato.

L'Amm.ne Com.le, preso atto del fatto che il principale polo industriale - artigianale esistente (area "DCR") risulta pressoché saturo e che la conformazione del territorio circostante a questo non consente ampliamenti significativi dello stesso, ritiene che la posizione dell'area di nuova previsione "P1" risulti assolutamente favorevole in funzione dell'ottimale collegamento con la rete stradale, vista la possibilità di

accedervi dalla rotatoria recentemente realizzata dalla Provincia di Cuneo nel tratto in questione della S.P. n. 2.

Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico dell'opera si rimanda alla scheda tecnica n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportata all'interno delle N.T.A. all'interno della quale sono specificate particolari prescrizioni volte a favorire la riduzione degli impatti ambientali a garanzia di uno sviluppo sostenibile.

* * *

In riferimento alle Modifiche relative alle modalità di intervento che eliminano l'obbligo di P.E.C. per due lotti contigui, dovranno essere valutate attentamente le reciproche connessioni al fine di garantirne il coordinamento con la restante parte del PEC 1 per assicurare il miglior risultato urbanistico.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si veda a riguardo la scheda tecnica n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) riportata all'interno delle N.T.A.

Sintesi dei contenuti del contributo dell'Organo Tecnico Regionale di VAS allegato al Verbale della seconda seduta della Conferenza di Pianificazione del 24 giugno 2011 e relative annotazioni del Comune.

Si suggerisce l'opportunità di predisporre un programma di monitoraggio finalizzato alla verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale prefissati, applicabile a tutto il territorio comunale, anche in previsione di successive varianti al P.R.G. Qualora l'Amministrazione Comunale decida di impostare un Piano di Monitoraggio, avente il compito di verificare nel tempo gli effetti ambientali delle scelte di Piano, potrà avvalersi di rilievi fotografici realizzati da punti di osservazione significativi da ripetersi su soglie temporali successive che consentano di controllare l'effettiva riconoscibilità dei luoghi nonché di alcuni indicatori per il monitoraggio del consumo di suolo, della dispersione dell'urbanizzato e della frammentazione ambientale del territorio comunale.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

L'Amm.ne Com.le esprime condivisione in merito all'opportunità di predisporre un programma di monitoraggio per mezzo del quale verificare gli effetti ambientali delle scelte di piano; ritiene particolarmente diretta e significativa la programmazione di rilievi fotografici da punti di osservazione di particolare interesse, da ripetersi ad intervalli temporali prestabiliti, che consentano di verificare, nel tempo, la riconoscibilità dei luoghi ed evidenziare eventuali criticità o disfunzionalità attuative che potranno indurre a successive varianti correttive e/o migliorative del piano o, più semplicemente, ad una più attenta applicazione dello stesso.

Il Comune si rende disponibile a concordare, con il contributo dei soggetti con competenze ambientali coinvolti nel procedimento di pianificazione, l'impostazione dei rilievi fotografici oltre

che l'adozione di altri indicatori opportunamente selezionati ai fini dell'attività di controllo degli effetti della Variante sullo stato dell'ambiente.

* * *

Sarebbe utile che l'Amministrazione Comunale allegasse alla documentazione di Piano analisi e approfondimenti circa l'effettiva necessità di nuove espansioni residenziali e produttive.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Si vedano le considerazioni e gli approfondimenti riportati al precedente paragrafo "Inquadramento e finalità della Variante".

* * *

Le previsioni in Località Bricco Gatti (R2.1, R2.2, R2.3, R2.4 e AS2) e le previsioni R2.7 e R2.8 risultano dalle ortofotocarte utilizzate a vigneto o frutteto.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Le colture attualmente presenti nelle aree interessate da nuove previsioni sono riportate nelle tabelle allegate al successivo paragrafo "Contenuti della Variante Strutturale N. 2". Come specificato nelle note in calce alle summenzionate tabelle, si evidenzia che spesso l'indicazione delle colture deducibile dalle foto aeree allegate non coincide con quanto effettivamente in essere poiché queste ultime sono riferite ad un periodo antecedente. In riferimento ai lotti di cui sopra, si comunica che, fatta eccezione per i lotti R2.3 - R2.8 (frutteto) ed R2.7 (parte frutteto / parte vigneto / parte incolto), le altre aree risultano attualmente incolte.

* * *

L'area artigianale-industriale P1 è vincolata dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto ricadente in fascia fluviale.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Si rimanda alla scheda tecnica n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportata all'interno delle N.T.A. ed, in particolare, alle specifiche prescrizioni ivi riportate finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'intervento ed alla qualità architettonica degli edifici.

* * *

E' auspicabile, in generale, un'attenzione particolare affinché sia evitata l'espansione su aree di territorio libero al fine di limitare il consumo di suolo e la diffusione urbana.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Le previsioni riguardano principalmente ambiti già compresi all'interno delle perimetrazioni dei nuclei abitati ed in buona parte si connotano come interventi di densificazione e riordino di contesti interessati da edificati radi ed episodici (Loc. Bricco Gatti).

* * *

Dovrebbero essere adottate, per le aree destinate a parcheggio, norme per il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata, favorendo l'utilizzo di pavimentazioni concepite con sistemi massimamente drenanti che permettano il grado di inerbimento parziale più elevato possibile (marmette autobloccanti forate ecc.), preferendo comunque soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo (sterrati ineriti e parcheggi su prato armato).

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si vedano a riguardo l'art. 4.4 delle N.T.A. e le schede tecniche n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f.

0,80 mc/mq), n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) e n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportate all'interno delle N.T.A.

* * *

Occorre che l'Amministrazione Comunale adotti indirizzi coerenti con l'individuazione delle aree ASA che garantiscono la possibilità di spostare la capacità insediativi agricola su altre aree e poi vengono utilizzate per nuove urbanizzazioni di fatto riacquistando capacità insediativi. Tali aree sono utilizzate sia per "congelare" porzioni di aree agricole per future urbanizzazioni, sia come aree di salvaguardia di porzioni collinari che rappresentano valori ambientali di immediata percezione. Nel valutare dunque l'opportunità della trasformazione d'uso da ASA a residenziale o produttivo sarebbe quindi necessario capire quale funzione era stata data a tali aree caso per caso.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Come riportato ai precedenti paragrafi, la prima variante generale al piano, elaborata negli anni tra il 1990 ed il 1995 ed approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 29-13020 in data 21/10/1996, ha introdotto nella normativa di piano le Aree Agricole Speciali (A.S.A.) che hanno svolto e svolgono compiti essenziali in funzione della loro localizzazione, quali:

- all'interno del Centro Abitato hanno consentito un temporaneo "congelamento" di alcune indicazioni insediative previste dal P.R.G.I. originario che per motivi vari stentavano a decollare, dando spazio ad altre iniziative con maggiori potenzialità attuative, individuando così porzioni territoriali da riconsiderare in futuro;
- all'esterno del centro abitato, oltre a svolgere funzione di salvaguardia di alcune porzioni di territorio interstiziale tra il centro urbano ed i nuclei frazionali,

in attesa di una più definita e consolidata configurazione dell'area urbana complessiva, hanno individuato e preservato zone territoriali di pregio sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Volendo meglio specificare la seconda funzione, si può quindi ulteriormente distinguere tra:

- aree poste a salvaguardia "temporanea" di porzioni di territorio interstiziale tra il centro urbano ed i nuclei frazionali o posti nelle immediate vicinanze di entrambi al fine di evitarne la compromissione mediante la costruzione di volumi agricoli e preservarne il possibile futuro utilizzo qualificato in sede di interventi di ridefinizione / ampliamento dell'area urbana;
- aree poste a salvaguardia "stabile" di porzioni del territorio di chiaro valore ambientale e paesaggistico.

In merito all'osservazione secondo cui le aree ASA garantiscono la possibilità di spostare capacità insediativa agricola su altre aree per poi venire utilizzate per nuove edificazioni riacquistando, di fatto, capacità insediativa, si specifica che l'eventuale trasferimento di cubatura edilizia da aree ASA ad altre agricole (ai fini della costruzione di abitazioni rurali) segue (come nel caso di trasferimenti tra aree agricole "normali") i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che stabilisce che tali trasferimenti devono risultare da appositi atti di vincolo trascritti nei registri immobiliari e che le aree la cui cubatura è stata utilizzata siano destinate a "non edificandi". Nessuna delle aree ASA interessate da nuove previsioni edificatorie risulta sia stata oggetto di trasferimenti di cubatura finalizzati alla costruzione di abitazioni rurali.

Esaminando nello specifico gli interventi di Variante che prevedono la conversione di aree attualmente classificate come ASA ad altra destinazione residenziale o produttiva (si rimanda per una verifica al successivo paragrafo "Contenuti della

Variante Strutturale N. 2" contenente le schede dedicate ai singoli interventi di variante che evidenziano la destinazione urbanistica attuale dei siti), si può evidenziare quanto segue.

LOTTO R2.9 (residenziale)

Analizzando la cartografia di Piano le caratteristiche del sito (per le quali si rimanda al successivo paragrafo "Contenuti della Variante Strutturale N. 2") risulta evidente che, in questo caso, la natura dell'area ASA preesistente era senza dubbio di salvaguardia "temporanea" di una porzione di territorio interstiziale tra il centro urbano ed il nucleo frazionale in vista di futuri interventi di ridefinizione / ampliamento dell'area urbana.

LOTTO P2 (ampliamento produttivo ambito IC5)

Analizzando la cartografia di Piano e le caratteristiche del sito (per le quali si rimanda al successivo paragrafo "Contenuti della Variante Strutturale N. 2") risulta evidente che, in questo caso, la natura dell'area ASA la cui perimetrazione viene leggermente ridefinita è senza dubbio di salvaguardia "stabile" di una porzione del territorio che presenta aspetti di valore paesaggistico. Si ritiene che il lieve arretramento della perimetrazione dell'area ASA che circonda la parte sommitale di un "bricco" non incida negativamente sul paesaggio circostante anche in considerazione delle specifiche prescrizioni stabilite dall'art. 6.2. delle N.T.A. in relazione agli ampliamenti consentiti nell'area I.C.5 ampliata, per mezzo della Variante di che trattasi, con la porzione P2.

LOTTO P3 (ampliamento produttivo ambito IC10)

Analizzando la cartografia di Piano e le caratteristiche del sito (per le quali si rimanda al successivo paragrafo "Contenuti della Variante Strutturale N. 2") risulta evidente che, in questo caso, la natura dell'area ASA la cui perimetrazione viene leggermente ridefinita è senza dubbio (almeno per la frangia che si estende a

ridosso della perimetrazione del Centro Abitato) di salvaguardia "temporanea" di una porzione di territorio posta margine del centro urbano in vista di futuri interventi di ridefinizione del bordo dell'area urbana.

* * *

In linea generale le modificazioni territoriali proposte dalla variante devono tener conto della necessità di preservare il più possibile la permeabilità dei suoli, nonché di opportuna integrazione nel contesto paesaggistico anche mediante l'inserimento di elementi vegetali vivi e materiali tradizionali quali legno e pietra.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si vedano a riguardo le schede tecniche n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq), n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq), n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) e n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportate all'interno delle N.T.A.

* * *

In particolare, il polo di densificazione Bricco Gatti (R2.1, R2.2, R2.3, R2.4, AS2) si pone lungo una cresta secondaria pressoché parallela al concentrico storico. Tale previsione può contrastare con gli indirizzi del PPR di "contenere le espansioni dei nuclei di crinale" e pertanto necessita di ulteriori approfondimenti e analisi al fine di: verificare la possibilità di ridurre l'estensione complessiva delle aree soggette a destinazione residenziale, individuare apposite misure mitigative che dovranno confluire nell'apparato normativo di piano al fine di:

- evitare la presenza di qualsiasi elemento dimensionale, materico, cromatico o formale che contribuisca ad esaltare gli aspetti di attrazione della visuale e l'eterogeneità rispetto al contesto;
- valutare tutti i possibili interventi che, con l'impiego anche di vegetazione, consentano l'integrazione nel contesto paesaggistico.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Gli obiettivi delle previsioni concentrate in Località Bricco Gatti sono la densificazione ed il riordino di un contesto interessato da edificati radi ed episodici. Nell'apparato normativo di piano sono previste specifiche prescrizioni volte al contenimento dell'altezza dei fabbricati, ad evitare elementi di attrazione della visuale nonché a prevedere possibili interventi finalizzati all'integrazione nel contesto paesaggistico.

Si veda a tal fine la scheda tecnica n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq) riportata all'interno delle N.T.A.

* * *

Contenere il consumo di suolo rivedendo le previsioni di nuove residenze che interessino aree agricole o paesaggistiche di qualche interesse.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Le previsioni di nuove residenze che interessano aree caratterizzate da aspetti di interesse paesaggistico sono quelle concentrate in Località Bricco Gatti che, come ricordato, assume valenza di "nucleo di crinale". Come già anticipato, gli obiettivi delle previsioni concentrate in Località Bricco Gatti sono la densificazione ed il riordino (e non l'espansione) di un contesto interessato da edifici radi ed eterogenei attraverso un tentativo di ricucitura / mediazione tra le componenti antropiche e naturali. Nell'apparato normativo di piano sono previste, a tal

fine, specifiche prescrizioni volte al contenimento dell'altezza dei fabbricati, ad evitare elementi di attrazione della visuale nonché a prevedere possibili interventi finalizzati all'integrazione nel contesto paesaggistico ed alla mitigazione degli impatti.

Si veda a tal fine la scheda tecnica n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq) riportata all'interno delle N.T.A.

* * *

Prevedere indirizzi e raccomandazioni per lo scarico di inquinanti delle piscine.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Tali raccomandazioni sono state inserite all'interno del testo delle N.T.A. per mezzo della precedente Variante Strutturale N. 1 in itinere.

Si vedano a riguardo gli ultimi capoversi degli artt. 6.1 - 8.1 - 9.1 delle N.T.A.

* * *

Valutare se la capacità del sistema acquedottistico locale, privato e pubblico, risulta essere in grado di soddisfare ulteriori richieste idriche.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Nella fase di elaborazione del progetto preliminare della Variante è stata effettuata un'indagine in relazione alla summenzionata richiesta, dalla quale è emerso che la rete di distribuzione acquedottistica è sicuramente in grado di supportare il carico in aumento connesso alle previsioni della Variante.

* * *

Fornire indicazioni circa il contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Per i nuovi lotti di completamento residenziale viene prescritto il mantenimento di una superficie a verde privato (superficie permeabile) pari al 50% della superficie del lotto (contro il 30% delle aree previgenti). Si vedano a tal fine le schede tecniche n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq), n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq) e n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq).

Per l'ambito produttivo P1 viene prescritto il mantenimento di una superficie a verde privato (superficie permeabile) pari al 20% del lotto (contro il 10% normalmente richiesto nelle aree previgenti). Si veda a tal fine la scheda tecnica n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportata all'interno delle N.T.A.

L'ulteriore contenimento della percentuale di superficie impermeabilizzata discende dalle specifiche prescrizioni stabilite in merito alle tipologie da adottarsi per la realizzazione delle aree a parcheggio per le quali si rimanda all'art. 4.4 delle N.T.A. nonché alle schede tecniche n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq), n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) e n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportate all'interno delle N.T.A.

* * *

Mitigare la riduzione della qualità paesaggistica dei luoghi derivante dalla modificazione dovuta all'eliminazione di parte delle componenti naturali e all'inserimento delle nuove volumetrie.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si vedano a riguardo le schede tecniche n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq), n. 3 (Interventi di nuova edificazione convenzionati con i.f. 0,80 mc/mq), n. 5 (Interventi di nuova costruzione convenzionati con i.t. 1 mc/mq) e n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportate all'interno delle N.T.A.

Sintesi dei rilievi e delle proposte formulate dalla Provincia di Cuneo con documento allegato al Verbale della seconda seduta della Conferenza di Pianificazione del 24 giugno 2011 e relative annotazioni del Comune.

Il Settore Viabilità, visti i contenuti della Variante, osserva che:

- relativamente al lotto P1 con destinazione produttiva, l'accesso dalla rotatoria dovrà servire da attestazione ad una viabilità interna all'area di distribuzione a tutte le attività che si installeranno nella stessa;
- eventuali future nuove aree poste in adiacenza/prossimità all'area P1 non potranno usufruire di ulteriori accessi sulla S.P. 2 e dovranno utilizzare quello della rotatoria servendosi di una distribuzione viabilistica interna all'area,
- la fascia di rispetto dal confine stradale della S.P. 2 dovrà, per l'ambito P1, essere di metri 30;

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si veda a riguardo la scheda tecnica n. 7 (Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto) riportata all'interno delle N.T.A.

* * *

- in riferimento al fabbricato individuato con la simbologia "N.S.11" nella cartografia allegata al documento programmatico della Variante (simbologia convertita in "N.S.2.1" nella cartografia allegata al Progetto Preliminare), in caso di ampliamento prospiciente la S.P. 2,

dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di metri 10 e non potranno essere realizzati nuovi accessi;

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si veda a riguardo l'art. 6.2. (Norme particolari nel Centro Abitato) delle N.T.A.

* * *

- *in riferimento al lotto R2.6 antistante la S.P. 176 l'area non potrà avere nuovi accessi sulla viabilità provinciale e la fascia di rispetto dal confine stradale dovrà essere di metri 10;*

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante è stato predisposto in accoglimento della summenzionata considerazione.

Si veda a riguardo la scheda tecnica n. 1 (Interventi di nuova edificazione diretti con i.f. 0,80 mc/mq) riportata all'interno delle N.T.A.

* * *

- *considerato che le strade di competenza provinciale risultano, in parte, coperte con la simbologia adottata per le aree del PRG, si chiede di eliminare tale simbologia dalla viabilità provinciale (come già precedentemente segnalato per la Variante 1);*

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante Strutturale N. 2 (avendo recepito i contenuti della Variante Strutturale N. 1 in itinere) risulta già adeguato rispetto a quanto segnalato.

Si vedano a riguardo gli allegati grafici C1 e C2.

* * *

- Richiede altresì di aggiornare il Capo III - Fasce e distanze di rispetto a pag. 11 delle N. di A. , in quanto per le distanze fuori dai centri abitati e nei centri abitati si dovrà tener conto degli art. 26 - 27 -28 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada. Le distanze devono essere calcolate dal confine stradale ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante Strutturale N. 2 (avendo recepito i contenuti della Variante Strutturale N. 1 in itinere) risulta già adeguato rispetto a quanto segnalato.

Si veda a riguardo l'art. 3.1 delle N.T.A.

* * *

Evidenzia che non saranno consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Zone Residenziale, Aree Artigianali, Aree Industriali, ecc.), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dal Settore Viabilità della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

* * *

Sottolinea che per le nuove aree di tipo Industriale - Artigianale - Residenziale in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione) le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto preliminare della Variante Strutturale N. 2 (avendo recepito i contenuti della Variante Strutturale N. 1 in itinere) risulta già adeguato rispetto a quanto segnalato.

Si veda a riguardo l'art. 3.2 delle N.T.A.

* * *

Il Settore Tutela Territorio, visti i contenuti della Variante, osserva che:

- in sede di predisposizione del Progetto Preliminare dovrà essere effettuata la verifica di compatibilità acustica degli interventi previsti in Variante;

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

La verifica di compatibilità acustica è stata effettuata con esito favorevole; vedasi l'allegato D del progetto preliminare della Variante (Verifica di compatibilità acustica).

* * *

- deve essere preso in considerazione il problema della raccolta e del trattamento delle acque reflue delle nuove aree residenziali e produttive, valutando se le zone oggetto di variante risultino servite o meno dalla pubblica fognatura; al riguardo è necessario effettuare valutazioni sulla sostenibilità idraulica delle reti esistenti e degli sfioratori e sulla potenzialità residua dell'impianto di depurazione; è necessario inoltre prevedere reti distinte per le acque nere e le acque meteoriche; laddove non sia possibile il convogliamento dei reflui in pubblica fognatura, occorre prendere in esame altri potenziali interventi per contenere l'impatto ambientale degli scarichi.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Si rimanda alle argomentazioni in precedenza riportate in risposta ad analoga osservazione effettuata dall'Arpa Piemonte.

DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO DEFINITIVO

Il Comune di Priocca, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data 02/02/2012 ha adottato il progetto preliminare della Variante Strutturale N. 2 al P.R.G.I. vigente ex L.R. 1/2007 e s.m.i. composto dai seguenti elaborati:

ALLEGATO A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ALLEGATO B1	RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA SULLE NUOVE AREE DI VARIANTE	
ALLEGATO C1	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CAPOLUOGO E FRAZIONI	SCALA 1:2.000
ALLEGATO C2	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:5.000
ALLEGATO D	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	
ALLEGATO E	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE <i>TESTO COORDINATO CON LE DISPOSIZIONI DELLE VARIANTI PARZIALI APPROVATE DAL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I., DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX L.R. 1/2007 IN ITINERE E DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2 EX L.R. 1/2007.</i>	

La relazione illustrativa allegata al progetto preliminare riportava l'indicazione dei seguenti interventi in previsione:

A. inserimento di alcuni lotti di completamento residenziali concentrati in buona parte in un "polo" di densificazione dell'abitato esistente;

(in merito all'idoneità urbanistica dei lotti viene assunta a riferimento la carta di sintesi allegata al progetto preliminare della Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 adottato con D.C.C. n. 40 del 25/10/2011 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.)

B. inserimento di aree a servizi pubblici proporzionate ai nuovi inserimenti residenziali;

(in merito all'idoneità urbanistica dei lotti viene assunta a riferimento la carta di sintesi allegata al progetto preliminare della Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 adottato con D.C.C. n. 40 del 25/10/2011 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.)

C. modifica delle modalità di intervento in alcuni ambiti edificabili esistenti finalizzata ad incentivare l'iniziativa privata di utilizzo;

D. inserimento di nuova area per insediamenti produttivi e previsione di limitati ampliamenti per alcune realtà produttive esistenti;

(in merito all'idoneità urbanistica dei lotti viene assunta a riferimento la carta di sintesi allegata al progetto preliminare della Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 adottato con D.C.C. n. 40 del 25/10/2011 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.)

E. individuazione di norme specifiche riferite a singoli fabbricati esistenti.

Il Progetto Preliminare della Variante Strutturale N. 2 è stato depositato in libera visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priocca per trenta giorni consecutivi dal 16/02/2012 al 16/03/2012 compreso e di tale deposito è stata data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso all'Albo Pretorio online del Comune. Nel successivo periodo di trenta giorni, decorrente dal 17/03/2012 al 15/04/2012, non sono pervenute osservazioni.

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 12 in data 24/04/2012 ha preso atto del fatto che non sono pervenute osservazioni al Progetto Preliminare della *Variante Strutturale N. 2* durante il periodo di pubblicazione riconfermando i contenuti dello stesso.

In data 24 maggio 2012, convocata nelle forme di legge, si è svolta a Cuneo presso la "Sala Rossa" del Palazzo della Provincia la prima seduta della Seconda Conferenza di Pianificazione per l'esame del progetto preliminare della Variante. Su proposta del rappresentante della Regione Piemonte, Arch. Franco VANDONE, l'illustrazione si concentra in modo particolare sulle modifiche apportate dal Comune in sede di elaborazione del Progetto Preliminare della Variante rispetto ai contenuti del Documento Programmatico che riguardano, oltre agli aspetti segnalati nei rilievi e nelle proposte formulate dalla Regione e dalla

Provincia, alcuni accorgimenti volti al recepimento di quanto emerso, con il contributo dei soggetti con competenze ambientali coinvolti, nella fase di verifica preventiva di assoggettabilità a V.A.S. della Variante, espletata nelle due sedute della Prima Conferenza di Pianificazione e conclusasi con l'esclusione della stessa dalla procedura di valutazione ambientale.

Il Comune si sofferma sulle norme inserite al fine di minimizzare gli impatti paesaggistici dei fabbricati realizzabili in futuro sui lotti residenziali di nuovo inserimento che mirano, in alcuni casi, al significativo contenimento dell'altezza delle costruzioni ed introducono l'obbligo di allegare alle pratiche edilizie un approfondito studio di inserimento ambientale degli immobili finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune in relazione alle caratteristiche di pregio ambientale dei siti in questione. Viene altresì data lettura della disposizione finalizzata ad evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto ed a prevedere eventuali interventi di mitigazione volti a garantirne l'integrazione paesaggistica. Vengono inoltre approfondite le modalità di intervento e le prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale ed alla qualità architettonica nell'area produttiva "P1".

Il Comune rende altresì noto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 21/05/2012 è stato approvato il Progetto Definitivo della "Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e s.m.i. di adeguamento al P.A.I. del P.R.G.I. e previsione di limitati incrementi degli edificati" e ribadisce la piena compatibilità dei contenuti della Variante n. 2 con il quadro geologico di recente approvazione.

Terminata l'illustrazione i partecipanti alla Conferenza danno unanimemente atto che le finalità e gli oggetti generali del Progetto Preliminare della "Variante Strutturale N. 2 al P.R.G.I. vigente ex L.R. 1/2007 e s.m.i." sono coerenti con le definizioni

dell'articolo 31 ter, comma 1, della L.R. 56/77 e s.m.i., come inserito dall'art. 2 della L.R. 1/2007.

Il rappresentante della Regione, Arch. Franco VANDONE ed il rappresentante della Provincia di Cuneo, Dott.ssa Monica VILLOTTA chiedono conferma al Comune del fatto che sia stata effettuata una valutazione di tutti i rilievi e proposte formulate nei pareri resi in sede di Prima Conferenza di Pianificazione dagli enti coinvolti nel procedimento.

Il Comune conferma che tutti i rilievi e le proposte formulate dagli enti coinvolti nel procedimento di formazione della Variante nel corso della prima fase della Conferenza di Pianificazione sono stati approfonditi e valutati; tutti i rilievi e le proposte sono inoltre riportati in sintesi all'interno della relazione illustrativa allegata al Progetto Preliminare con le relative annotazioni e valutazioni del Comune.

In data 19 luglio 2012 si è svolta la seconda seduta della Seconda Conferenza di Pianificazione per l'esame del progetto preliminare della Variante al cui verbale sono allegati (oltre alla sub-delega del rappresentante della Regione) i seguenti documenti:

- nota REGIONE PIEMONTE, Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia Prot. 24542/DB0800 del 17/07/2012 (allegato "B" del verbale) contenente il parere e le osservazioni dell'Ente sul progetto preliminare della Variante adottato con D.C.C. n. 4 del 02/02/2012 e controdedotto con D.C.C. n. 12 del 24/04/2012;
- Deliberazione della Giunta Provinciale N. 114 in data 29/06/2012 avente per oggetto: "L.R. 26.01.2007, N. 1, artt. 1 e 2 - Comune di Priocca - Variante Strutturale N. 2 al PRGC - Parere" (allegato "C" del verbale).

I rappresentanti della Regione e della Provincia illustrano i contenuti dei summenzionati pareri depositati nel rispetto di quanto previsto dall'art. 11 del regolamento di cui al Decreto

della Presidente della Giunta Regionale 5 marzo 2007, n. 2/R nel prosieguo riassunti.

Esaurite le illustrazioni il Presidente comunica di condividere i pareri e le condizioni espresse e, in accordo con i partecipanti presenti, formula la seguente proposta di parere conclusivo della Conferenza:

"Parere favorevole ai sensi dell'art. 31 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. nel rispetto delle condizioni regionali e provinciali che si intendono recepite".

Il parere conclusivo della Conferenza viene approvato con voto unanime dei partecipanti prima della chiusura dei lavori; il Presidente dà altresì atto che il parere conclusivo verrà trasmesso al Consiglio Comunale per il seguito di competenza.

Condizioni formulate dalla Regione Piemonte con documento allegato al Verbale della seconda seduta della Conferenza di Pianificazione del 19 luglio 2012 e relative annotazioni del Comune finalizzate al recepimento.

Le Tavole di Progetto siano integrate con la sovrapposizione delle Classi geologiche di idoneità urbanistica, individuate nella Tav. Allegato B5 - Carta di Sintesi - scala 1:10.000, approvata con la precedente Variante Strutturale n. 1, sulle rappresentazioni delle previsioni urbanistiche (Tav. C1 - Planimetria capoluogo e frazioni - scala 1:2000 e Tav. C2 - Planimetria intero territorio - scala 1:5.000); le cartografie contenenti tale "sovrapposizione" dovranno essere sottoscritte dal geologo incaricato e dal progettista.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Ai fini dell'accoglimento della condizione formulata dalla Regione Piemonte, il progetto definitivo della Variante, rispetto alle precedenti stesure progettuali, è stato integrato con i seguenti elaborati:

- ALLEGATO C1 bis** PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I.
CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE CLASSI GEOLOGICHE DI IDONEITA' URBANISTICA
CAPOLUOGO E FRAZIONI SCALA 1:2.000
- ALLEGATO C2 bis** PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I.
CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE CLASSI GEOLOGICHE DI IDONEITA' URBANISTICA
INTERO TERRITORIO COMUNALE SCALA 1:5.000

Condizioni formulate dalla Provincia di Cuneo con documento allegato al Verbale della seconda seduta della Conferenza di Pianificazione del 19 luglio 2012 e relative annotazioni del Comune finalizzate al recepimento.

Al punto 7.2 (Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto) delle N.T.A., si richiama la Legge "Merli" del 10/5/76 n. 319, quale riferimento normativo per la tutela delle acque. Si fa presente che tale norma è stata abrogata nel 1999. Si invita ad aggiornare il riferimento nelle N.T.A. citando il D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto definitivo della Variante è stato predisposto tenendo in considerazione la summenzionata indicazione.

Si veda a riguardo il richiamato art. 7.2. delle N.T.A. allegate al progetto definitivo della variante.

* * *

Si suggerisce di rivalutare la prescrizione contenuta al punto 7.2 delle N.T.A. per le aree produttive di nuovo impianto, la quale cita che "E' vietata l'installazione di insediamenti industriali o artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica utilità, nonché di igiene". Tale imposizione parrebbe eccessiva e non basata su valutazioni tecniche in merito agli eventuali flussi emissivi nei comparti atmosfera, corpi idrici e suolo di future attività. Al riguardo, vi sono norme ambientali che disciplinano la tutela delle acque e dell'aria dall'inquinamento, la gestione dei rifiuti, le emissioni sonore, ecc. Qualora si ritenga opportuno rimarcare l'attenzione alla tutela dell'ambiente, si suggerisce di rammentare alle future attività il rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. 152/06 e s.m.i., per quanto riguarda gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e la gestione dei rifiuti, nella L. 447/95 per le emissioni sonore, nonché nelle norme di settore per quanto riguarda la sicurezza industriale e la prevenzione dei rischi.

ANNOTAZIONI DEL COMUNE:

Il progetto definitivo della Variante è stato predisposto tenendo in considerazione le summenzionate indicazioni e suggerimenti.

Si veda a riguardo il richiamato art. 7.2. delle N.T.A. allegate al progetto definitivo della variante.

* * * * *

Nel successivo capitolo sono dettagliatamente descritti i contenuti del progetto definitivo della Variante Strutturale N. 2 così come modificati ed integrati rispetto alle originarie previsioni del documento programmatico in sede di elaborazione del progetto preliminare e sostanzialmente confermati (nel recepimento delle osservazioni emerse nella seconda fase della Conferenza di Pianificazione) nella stesura del progetto definitivo.

CONTENUTI DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2

Elenco sintetico interventi oggetto della Variante:

- A.** inserimento di alcuni lotti di completamento residenziali concentrati in buona parte in un "polo" di densificazione dell'abitato esistente;

(in merito all'idoneità urbanistica dei lotti viene assunta a riferimento la carta di sintesi allegata alla Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.)

- B.** inserimento di aree a servizi pubblici proporzionate ai nuovi inserimenti residenziali;

(in merito all'idoneità urbanistica dei lotti viene assunta a riferimento la carta di sintesi allegata alla Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.)

- C.** modifica delle modalità di intervento in alcuni ambiti edificabili esistenti finalizzata ad incentivare l'iniziativa privata di utilizzo;

- D.** inserimento di nuova area per insediamenti produttivi e previsione di limitati ampliamenti per alcune realtà produttive esistenti;

(in merito all'idoneità urbanistica dei lotti viene assunta a riferimento la carta di sintesi allegata alla Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.)

- E.** individuazione di norme specifiche riferite a singoli fabbricati esistenti.

* * * * *

Si procede con la descrizione dei singoli interventi previsti dalla variante come ridefiniti, a seguito delle modifiche ed integrazioni apportate alle originarie previsioni del documento programmatico, in sede di stesura del progetto preliminare in considerazione di quanto emerso nelle fasi di esame del documento programmatico e di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S., oltre che a seguito di ulteriori approfondimenti e valutazioni operati direttamente dall'Amm.ne Com.le od in riscontro ad iniziative di parte e sostanzialmente confermati (previo recepimento delle osservazioni formulate nella seconda fase della Conferenza di Pianificazione) in sede di stesura del progetto definitivo.

NOTA:

All'interno dei paragrafi descrittivi riferiti ai singoli interventi di Variante sono riportati, per un raffronto, gli estratti cartografici del documento programmatico e gli estratti del progetto preliminare e definitivo riferiti agli ambiti trattati. Si sottolinea, per una migliore lettura e comprensione, che le differenze riscontrabili tra gli stralci possono in alcuni casi essere dovute, oltre che alle modifiche intervenute nel passaggio dal documento programmatico al progetto preliminare e definitivo della Variante 2, anche al fatto che la cartografia è stata nel frattempo aggiornata ai contenuti della Variante Strutturale N. 1, a sua volta aggiornata alle modifiche introdotte con la Variante Parziale N. 40 definitivamente approvata dal Comune secondo la procedura di cui all'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

A.

Inserimento di alcuni lotti di completamento residenziali concentrati in buona parte in un "polo" di densificazione dell'abitato esistente.

I lotti di nuovo inserimento, tutti caratterizzati da un indice fondiario di 0,80 mc/mq, sono in buona parte concentrati all'interno di un "polo" di densificazione dell'abitato esistente.

Le caratteristiche dei vari lotti (identificati con la simbologia di seguito indicata riportata negli elaborati grafici della variante) sono individuate nel dettaglio nella tabella riportata alla pagina seguente e nei successivi paragrafi dedicati ai vari ambiti.

In merito alla verifica dell'idoneità urbanistica dei lotti è stata assunta a riferimento la carta di sintesi allegata alla Variante strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 favorevolmente vistata dalla competente Direzione regionale con nota Prot. n. 43064 DB14/20 del 30/05/2011 nell'ambito dell'adeguamento al P.A.I. del P.R.G.

LOTTI / AMBITI DI NUOVO INSERIMENTO DESTINAZIONE RESIDENZIALE

SIMBOLO	SUPERFICIE (MQ) I.F. 0,80 mc/mq	VOLUME EDIFICABILE (MC)	INTERVENTO DIRETTO O CONVENZIONATO	AREA DI P.R.G. VIGENTE	AREA DI P.R.G. VARIANTE	RIF. N.T.A.	CARTA DI SINTESI (*)	VINCOLI	COLTURE ATTUALI (**)	ANNOTAZIONI
R2.1	560	448	D	N.F.R.	N.F.R.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Nessuna. Trattasi di area cortilizia pertinenziale di fabbricato esistente.	Prescrizione per allargamento strada
R2.2 (***)	1300	1040	D	A.A.	N.F.R.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Incolto	Prescrizione per allargamento strada
R2.3	1500	1200	D	A.A.	N.F.R.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Frutteto	Prescrizione per allargamento strada
R2.4	800	640	D	A.A.	N.F.R.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Nessuna. Trattasi di area libera con alcuni esemplari arborei.	Prescrizione per allargamento strada
R2.5	460	368	D	N.F.R.	N.F.R.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Vigneto	-
R2.6	1700	1360	D	C.A.	C.A.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Nessuna. Trattasi di area cortilizia pertinenziale di fabbricato esistente.	-
R2.7	1300	1040	D	A.A.	C.A.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Parte frutteto, parte vigneto e parte incolto.	-
R2.8	850	680	D	A.A.	C.A.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Frutteto	-
R2.9 (****)	460	368	D	A.S.A.	C.A.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Incolto	Prescrizione per sopraelevazione muro di contenimento su strada
R2.10 (*****)	650	520	D	N.F.R.	N.F.R.	SCHEDA N. 1	CL. II	-	Seminativo	-
R2.11 (*****)	830	664	C	C.A.	C.A.	SCHEDA N. 3	CL. II	-	Area cortilizia pertinenziale di fabbricato esistente in parte utilizzata a frutteto e seminativo.	Si prevede convenzionamento per la realizzazione dell'adiacente area a servizi pubblici ASC.5
10.410 mq		8.328 mc								

I simboli in tabella corrispondono a quelli riportati nella cartografia della variante.



POLO DI DENSIFICAZIONE NUCLEO FRAZIONALE "BRICCO GATTI"

NOTE:

(*) La Carta di Sintesi citata è quella allegata alla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 di adeguamento al P.A.I.

()** L'indicazione delle colture attuali in alcuni casi non corrisponde con quanto visionabile nelle foto aeree allegate poiché le stesse sono riferite ad un periodo antecedente.

(*)** Il lotto in questione, rispetto alle previsioni del documento programmatico, è stato leggermente ridefinito e traslato verso nord mantenendo invariate le dimensioni dello stesso.

(**)** Il lotto in questione, rispetto alle previsioni del documento programmatico, è stato ridotto (da 500 mq a 460 mq di S.F.).

(***)** I lotti in questione non erano contemplati tra le previsioni del documento programmatico ma inseriti nel progetto preliminare e confermati in quello definitivo.

Le superfici fondiarie dei lotti riportate nella tabella principalmente con la finalità di determinare il connesso fabbisogno di aree a servizi dovranno essere verificate nella fase di attuazione degli interventi con riferimento a quanto risultante nelle banche dati catastali.

LOTTE R2.1 - R2.2 - R2.3 - R2.4

R2.1

- S.F. 560 mq
- I.F. 0,80 mc/mq
- INTERVENTO DIRETTO

R2.2

- S.F. 1.300 mq
- I.F. 0,80 mc/mq
- INTERVENTO DIRETTO

R2.3

- S.F. 1.500 mq
- I.F. 0,80 mc/mq
- INTERVENTO DIRETTO

R2.4

- S.F. 800 mq
- I.F. 0,80 mc/mq
- INTERVENTO DIRETTO

I summenzionati lotti R2.1 - R2.2 - R2.3 - R2.4 si collocano all'interno del nucleo frazionale rurale della Località Bricco Gatti che si caratterizza come "nucleo di crinale".

Gli obiettivi delle previsioni concentrate in Località Bricco Gatti sono la densificazione, il riordino (e non l'espansione) di un contesto interessato da edifici radi ed eterogenei attraverso un tentativo di ricucitura / mediazione tra le componenti antropiche e naturali.

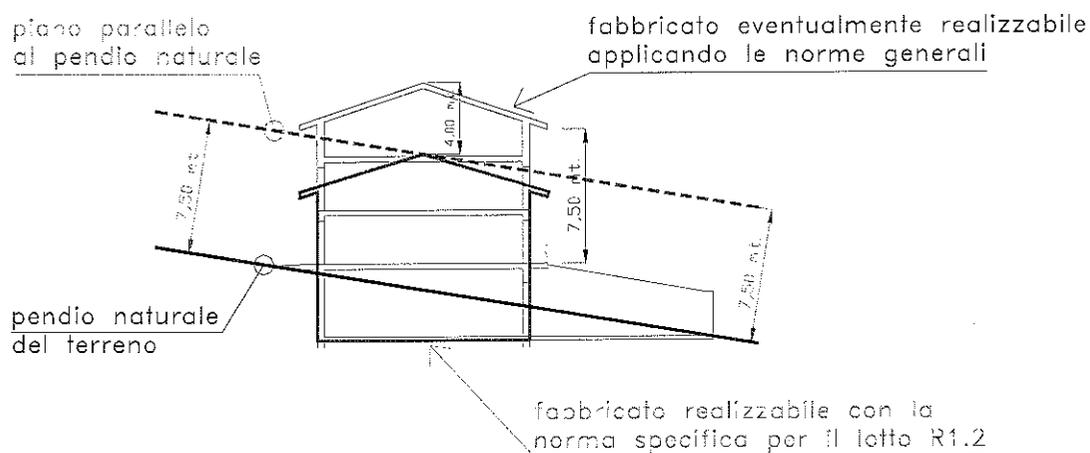
Nell'apparato normativo di piano sono previste, a tal fine, specifiche prescrizioni volte al contenimento dell'altezza dei fabbricati, ad evitare elementi di attrazione della visuale nonché a prevedere interventi finalizzati all'integrazione nel contesto paesaggistico ed alla mitigazione degli impatti.

Si introduce per tutti i lotti in questione una disposizione specifica mirata ad un significativo contenimento dell'altezza

dei costruendi fabbricati (già utilizzata per un singolo intervento della Variante Strutturale N. 1), finalizzata a minimizzare l'impatto paesaggistico dell'intervento.

Nella seguente simulazione grafica, si dimostra che la disposizione può ridurre fino ad un massimo di 4 metri l'effettiva altezza massima dei nuovi fabbricati rispetto a quelle realizzabili applicando le disposizioni generiche riferite all'altezza massima delle costruzioni di cui all'art. 2.8.12 delle N.T.A.

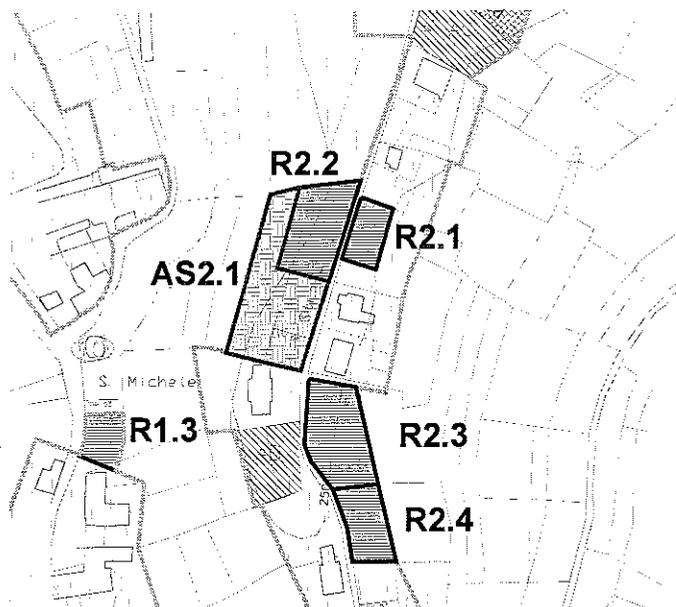
ESEMPIO:



Al fine di garantire una corretta integrazione dei nuovi fabbricati nel contesto paesaggistico, si specifica nelle N.T.A. l'ulteriore necessità di approfondire, in sede di attuazione dell'intervento, le tematiche ambientali segnalate nella scheda di piano previa elaborazione di specifici studi di inserimento ambientale.

Rispetto al documento programmatico, in sede di progetto preliminare e definitivo il lotto R2.2 è stato leggermente spostato, sempre all'interno della particella catastale interessata, verso Sud mantenendo invariate le dimensioni dello stesso accogliendo un'osservazione della proprietà privata volta ad un miglior utilizzo dello stesso. Contestualmente la superficie dell'area a servizi AS.2 è stata leggermente ampliata verso Nord con un aumento di superficie di 200 mq.

ESTRATTO CARTOGRAFICO DOCUMENTO PROGRAMMATICO



ESTRATTO CARTOGRAFICO PROGETTO PRELIMINARE E DEFINITIVO VARIANTE

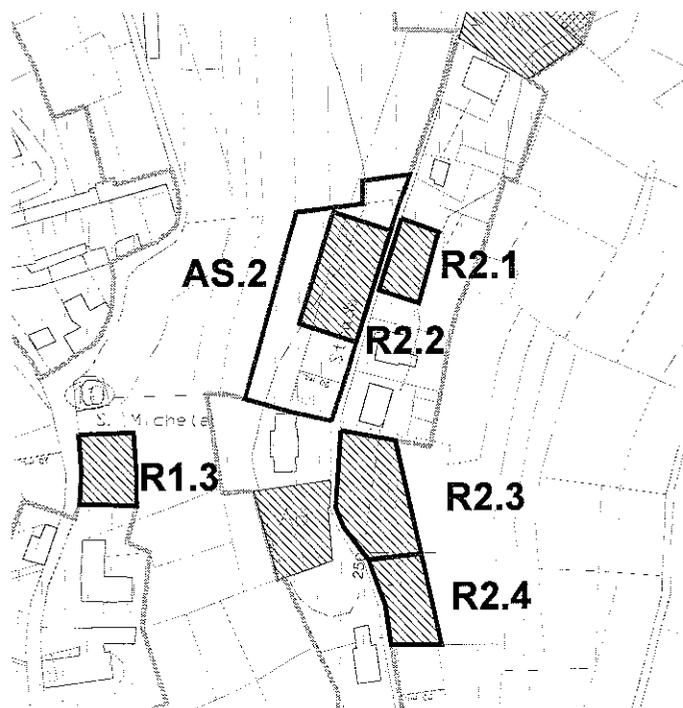
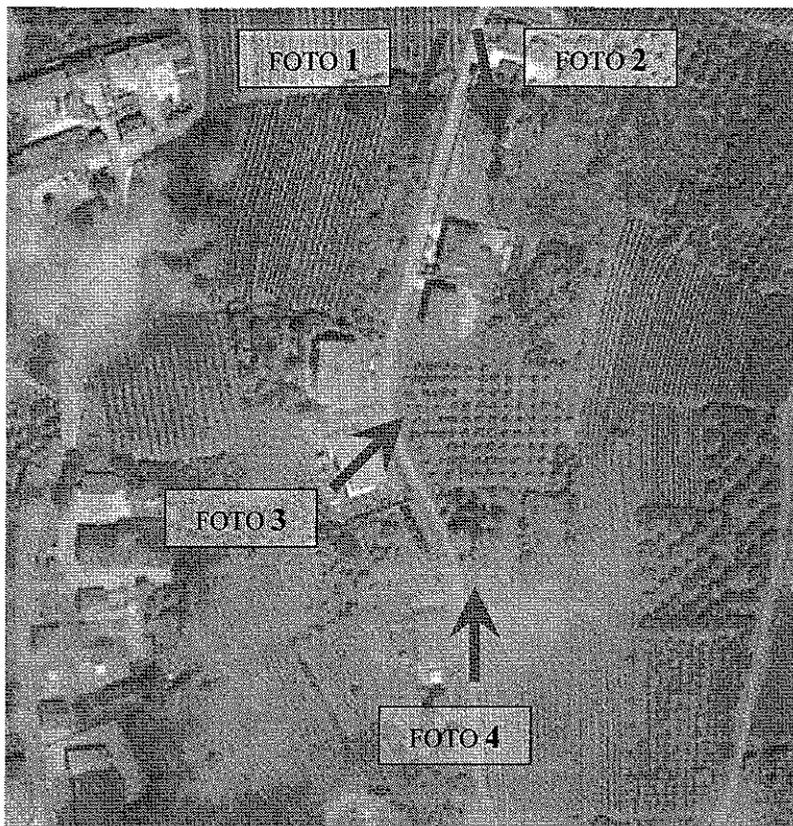


IMMAGINE AEREA DEL CONTESTO



INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE PERIMETRAZIONI IN PROGETTO

