



## Variante strutturale n. 4 “Della Qualità Ambientale”

Al Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 93-25089 del 17.05.1993 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 16.06.93;

e già modificato con i seguenti provvedimenti:

- deliberazione della Giunta Regionale n. 5-25404 del 07.09.1998 (approvazione 1<sup>A</sup> Variante strutturale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 25.02.1999 (approvazione 1<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18.10.2001 (approvazione 2<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 28.10.2003 (approvazione 3<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 28.10.2003 (approvazione 4<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazioni del Consiglio Comunale n. 62 del 15.12.2004 e n. 10 del 26.02.2007 (adozione di una 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “Progetto di Piano di Stralcio per l’Assetto Idrogeologico”);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 14.07.2006 (approvazione 5<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 14.07.2006 (approvazione 6<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 12.07.2007 (approvazione 7<sup>A</sup> Variante parziale);
- deliberazioni del Consiglio Comunale n. 49 del 20.12.2007 e n. 14 del 05.05.2008 (adozione di una Variante in itinere parziale alla 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “P.A.I.”).
- n. 14 del 02.05.2011, esecutiva dal 23.06.2011 data di pubblicazione per estratto sul B.U.R. n.° 25, con la quale è stato approvato, ai sensi della L.R. 01/2007 il Progetto Definitivo della 3<sup>a</sup> Variante Strutturale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale vigente denominata “Costruire per i servizi”, in recepimento delle osservazioni e dei rilievi oggetto della Terza Conferenza di pianificazione tenutasi in data 05.10.2010.
- n. 3 del 25.02.2019 esecutiva dal 24.04.2019 data di pubblicazione per estratto sul B.U.R., con la quale è stato approvato, ai sensi dell’art. 17 bis della L.r 56/77 e smi la Variante semplificata avente per oggetto l’ampliamento dello stabilimento SAFIM Spa in Via Supeja Gallino n. 20-28

---

## Progetto Preliminare

Settembre 2019

---

### Progettista della Variante Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Eros PRIMO

### Sindaco

Loredana Emma BRUSSINO

### Collaboratore

Dott. Pian. Terr.le. Giulio Gabriele Pantaloni

### Responsabile del procedimento

Arch. Eros PRIMO

Elaborato con il contributo di:



ISPRA  
Istituto Superiore per la Protezione  
e la Ricerca Ambientale



---

## Relazione Illustrativa

---

## **PREMESSA**

La decisione di intraprendere la presente Variante al vigente PRGC, è stata sancita con Deliberazione della Giunta Comunale N. 118 del 26.10.2015 con la quale si è disposto di procedere, in accordo con le linee generali del proprio programma di mandato, ad alcune modifiche al Piano Regolatore, funzionali alla qualificazione ambientale di parte del territorio comunale e alla sua promozione in chiave di sviluppo sostenibile.

In accordo con questi obiettivi generali, si è quindi stabilito di perseguire in via prioritaria il tema della riduzione del consumo di suolo, quale principale e concreta azione di controllo e riduzione della compromissione dell'ambiente

A tal fine è stato anzitutto pubblicato un avviso nel mese di marzo 2016 al fine di raccogliere manifestazioni di interesse alla retrocessione di aree edificabili.

Sono pervenute 19 richieste da parte di privati che sono state valutate in base a considerazioni di natura urbanistica ed ambientale, accogliendole nella loro quasi totalità ed anzi introducendo ulteriori retrocessioni.

Il tema principale che La Variante affronta quindi è la retrocessione puntuale di alcune aree, anche sviluppando una riflessione più ampia che si propone di:

- Preservare il territorio agricolo attraverso la riduzione del consumo di suolo, da attuarsi attraverso il ridimensionamento delle aree di nuovo impianto non strategiche rispetto al disegno complessivo di Piano, privilegiando il taglio di quelle aree o di parte di esse che tendono a sfrangiare o a dilatare linearmente l'armatura urbana, anche in relazione al valore ecologico dei suoli stessi. Tale riduzione viene inoltre rapportata ad una valutazione delle effettive esigenze in termini di dotazione di aree produttive/artigianali.
- Migliorare la qualità urbana complessiva attraverso prescrizioni normative tese a consentire un più agevole utilizzo del patrimonio edilizio esistente e la sua riqualificazione in chiave di efficienza energetica e favorire l'attuazione delle previsioni di nuovo impianto che vengono confermate;

La valutazione delle richieste di retrocessione dei terreni attualmente edificabili, è stata condotta considerando più fattori e nello specifico:

- Valutazioni di natura prettamente urbanistica (coerenza con l'impianto complessivo di Piano ed analisi del residuo).
- Valutazioni di natura ambientale e nello specifico:
  1. valore eco sistemico dei suoli oggetto delle richieste di retrocessione;
  2. potenzialità dei suoli oggetto delle richieste di retrocessione di concorrere alla futura definizione di una proposta di rete ecologica locale

Rispetto alle valutazioni di natura ambientale ed in particolare rispetto al valore eco sistemico dei suoli, è stata inoltrata alla Città Metropolitana di Torino la manifestazione di interesse a partecipare al progetto Life SAM4CP.

Il progetto "Modelli di gestione del suolo per il bene pubblico" (Soil administration model 4 community profit), si confà pienamente agli intendimenti perseguiti con la Variante avendo infatti come obiettivo una pianificazione del territorio attenta alla salvaguardia del suolo libero che porta molteplici

benefici alla comunità sia in termini di tutela e sostenibilità ambientale ma anche economici; si tratta di un “risparmio complessivo”, che può essere calcolato in tutte le sue componenti.

Questo progetto è stato presentato alla Commissione Europea nell’ambito del Programma Life+ dalla Provincia di Torino in qualità di capofila e dall’Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (Ispra), dal Dipartimento interateneo di scienze progetto e politiche del territorio del Politecnico di Torino e dall’Istituto nazionale di economia agraria (Inea). SAM4CP è stato uno dei 47 progetti italiani che hanno ottenuto il finanziamento del programma Life+ con un budget totale di 1.425.350 euro, di cui 700.474 di contributo UE e il resto di cofinanziamento da parte dei partner.

A seguito della manifestazione di interesse il Comune di None ha partecipato alla successiva fase di selezione, ristretta ad un massimo di 3 comuni, volta alla sperimentazione di nuovi atti di pianificazione urbanistica, redatti in copianificazione e volti alla sperimentazione di un approccio eco sistemico, predisponendo una sintetica proposta progettuale/metodologica.

In relazione a tale proposta con nota della Città Metropolitana prot. n. 143033/2015 pervenuta al protocollo generale in data 15.10.2015, è stata comunicata la chiusura della selezione, ed il Comune di None è stato individuato quale uno dei tre comuni (gli altri sono Settimo Torinese e Chieri) che parteciperà alle attività del progetto Life SAM4CP.

## **1 Il Piano Regolatore vigente.**

Il Comune di None è dotato di PRGC adeguato alla Lur 56/77, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 342 del 28.11.1988 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 93-25089 del 17.05.1993 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 24 del 16.06.93.

Tale Piano regolatore è stato integrato e modificato con Deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 6 del 17.02.1997, d’adozione di una 1<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C., approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 5-25404 del 07.09.1998 esecutiva dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 39 del 30.09.98;
- n. 48 del 20.11.1998, d’adozione di una 1<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 3 del 25.02.1999 esecutiva dalla data del 12.03.99;
- n. 25 del 25.06.2001, d’adozione di una 2<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 39 del 18.10.2001 esecutiva dalla data del 08.11.2001;
- n. 18 del 15.05.2003, d’adozione di una 3<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 45 del 28.10.2003 esecutiva dalla data del 10.11.2003;
- n. 19 del 15.05.2003, d’adozione di una 4<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 47 del 28.10.2003 esecutiva dalla data del 10.11.2003;
- n. 62 del 15.12.2004 esecutiva dal 21.01.2005 e n. 10 del 26.02.2007 esecutiva dal 19.03.2007, d’adozione di una 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al “Progetto di Piano di Stralcio per l’Assetto Idrogeologico” approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po del 26.04.2001 n. 18/01 (pubblicata sulla GU n. 166 del 19.07.2001 e sul BUR n. 30 del 25.07.2001) ed in via definitiva con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24.05.2001;
- n. 7 del 22.02.2006, d’adozione di una 5<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 35 del 14.07.2006 esecutiva dalla data del 31.07.2006;
- n. 8 del 22.02.2006, d’adozione di una 6<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 37 del 14.07.2006 esecutiva dalla data del 31.07.2006;
- n. 9 del 26.02.2007, d’adozione di una 7<sup>A</sup> Variante parziale al P.R.G.C., approvata con propria deliberazione n. 30 del 12.07.2007 esecutiva dalla data del 28.07.2007;

- n. 49 del 20.12.2007 e n. 14 del 05.05.2008, d'adozione di una Variante in itinere parziale alla 2<sup>A</sup> Variante strutturale al P.R.G.C. di adeguamento al "Progetto di Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico";
- n. 14 del 02.05.2011, esecutiva dal 23.06.2011 data di pubblicazione per estratto sul B.U.R. n.° 25, con la quale è stato approvato, ai sensi della L.R. 01/2007 il Progetto Definitivo della 3<sup>a</sup> Variante Strutturale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale vigente denominata "Costruire per i servizi", in recepimento delle osservazioni e dei rilievi oggetto della Terza Conferenza di pianificazione tenutasi in data 05.10.2010.
- In corso dell'iter della presente Variante, successivamente all'adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare e prima dell'adozione del Progetto Preliminare è stata approvata una Variante semplificata ex art. 17 bis Lr 56/77 riguardante l'ampliamento dello stabilimento SAFIM Srl in località Palmero, zona IC11 di PRGC.

## 2. Lo stato di attuazione del PRGC vigente

Il PRGC vigente, come detto, è stato concepito a metà degli anni '80 ed è stato approvato dalla Regione Piemonte nel 1993; è stato successivamente oggetto della Variante strutturale N. 1 del 1995 che ha introdotto il cosiddetto "Piano viario" oltre a otto varianti parziali.

Con la Variante strutturale n. 2 si è proceduto all'adeguamento del PRGC al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Con la più recente variante strutturale N. 3, denominata Costruire per i Servizi, si sono poste le basi per:

- dotare None di alcuni servizi ritenuti essenziali per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, puntualmente definiti in parti diverse del territorio;
- completare con interventi puntuali una viabilità di "gronda" al centro urbano che intercettando tutte le direttrici di accesso al concentrico alleggerisca il traffico sul medesimo, migliorandone le condizioni di vivibilità e fluidificando il traffico;
- potenziamento del sistema del verde urbano;
- sostegno al mantenimento e allo sviluppo dell'economia locale, consolidando con un moderato incremento di capacità residenziale e terziaria il ruolo di None nel sistema territoriale del basso pinerolese e della seconda cintura torinese.

Tale variante è stata importante poiché tali obiettivi sono stati perseguiti nell'ambito della procedura di copianificazione prevista dalla Legge Regionale n. 1 /2007, introducendo il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica come regola nell'acquisizione delle aree a servizi e per la viabilità.

A distanza di 5 anni dall'approvazione intervenuta nel corso del 2011, una ricognizione sull'attuazione del PRG vigente consente di verificare come risultino in gran parte inattuale le previsioni viarie (viabilità di gronda) introdotte dalla Variante ed i relativi ambiti edificabili in cui le diverse parti del tracciato risultano incluse, nonché la quasi totalità delle previsioni legate a nuovi insediamenti produttivi, artigianali e terziari.

Questa situazione è dovuta alla crisi che ha investito il comparto della costruzioni a partire dal 2011.

Nell'ambito della presente Variante è stata condotta un'accurata analisi dei residui di Piano, sviluppata all'interno del Piano di Monitoraggio della V.A.S., restituendo puntualmente la situazione di effettiva attuazione del PRGC.

Nell'**Allegato 1: Stato di Attuazione del PRGC vigente e residui di Piano** sono documentati, sia analiticamente che graficamente i residui del PRGC vigente.

### 3. La tipologia di Variante

La presente Variante attiene alla modifica della destinazione d'uso da edificabile ad agricola e verde privato di alcune zone urbanistiche. Vengono inoltre apportate limitate modifiche alle norme tecniche di attuazione finalizzate a migliorare la fruibilità degli edifici esistenti e l'attuazione delle previsioni di PRGC vigente.

Tali modifiche hanno carattere puntuale e non interessano l'intero territorio comunale e non modificano l'intero impianto strutturale, urbanistico o normativo del PRG.

La Variante ha quindi carattere **strutturale** ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della Lr 56/77 e s.m.i.

### 4. Obiettivi ed azioni della Variante

Nella tabella posta in calce vengono individuati schematicamente gli obiettivi e le azioni della Variante.

| OBIETTIVI DELLA VARIANTE   | AZIONI DELLA VARIANTE  |
|--|--|
| Preservare il territorio agricolo attraverso la riduzione del consumo di suolo | <ul style="list-style-type: none"><li>- Soppressione o ridimensionamento di aree di nuovo impianto non strategiche rispetto al disegno complessivo di Piano (Zone IN1, IN2pu, IN4 pu, IC6 pu, IC7 pu, IC10 pu, IR5);</li><li>- Modica normativa introducendo la disciplina delle zone a Verde Privato di valenza Ecologica ( VPE), la cui attuazione consente alle attività già insediate di ampliarsi in sito in deroga al Rapporto di Copertura, evitando il sorgere di nuove richieste di consumo di suolo.</li></ul> |
| Migliorare la qualità urbana complessiva                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Incrementare le aree a verde privato (VP) interne all'abitato (Aree IN5, I19b, S84, S85);</li><li>- Modiche alla normativa della zona IE11 per favorire la realizzazione di aree verdi ecologicamente attrezzate lungo il percorso fruitivo di Corona Verde;</li><li>- Modica normativa introducendo la disciplina delle zone a Verde Privato di valenza Ecologica ( VPE), la cui attuazione con-</li></ul>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>sente di migliorare la qualità dei servizi eco sistemici;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifica normativa zone agricole vincolate (EV) al fine di migliorarne la qualità ecosistemica, evitando ogni forma di impermeabilizzazione.</li> </ul>  |
| Favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Creazione nuove aree produttive di riordino IR14 e IR15 per favorire il mantenimento e l'ampliamento delle attività già insediate;</li> <li>- Modifiche normativa zona IE11 per consentire ampliamenti in deroga al rapporto di copertura, per favorire il mantenimento e l'ampliamento delle attività già insediate;</li> <li>- Modifiche normative (vari articoli) volte a favorire gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio privo di qualità.</li> </ul> |
| Migliorare l'efficienza energetica degli edifici esistenti | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifiche normative (vari articoli) volte a favorire gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio privo di efficienza energetica</li> <li>- Recepimento delle disposizioni incentivanti contenute nell'allegato energetico al RE.</li> </ul>  |
| Favorire l'attuazione delle previsioni esistenti           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifica normativa (art.62) volta a favorire gli interventi di nuova costruzione in presenza di edifici già esistenti sui confini del lotto oggetto di intervento.</li> <li>-</li> </ul>  |

Nell'allegato 2 alla presente Relazione Illustrativa sono descritte puntualmente le singole modifiche apportate dalla Variante alla cartografia, evidenziando le quantità variate e raffrontando le situazioni di PRGC vigente con quelle di Variante.

## 5. Sostenibilità del Piano e adesione al PROGETTO LIFE SAM4CP.

### 5.1 Il Progetto LIFE SAM4CP: obiettivi generali e azioni

Il Progetto LIFE SAM4CP (*Soil Administration Model for Community Profit* – modelli di Gestione del Suolo per il Bene Pubblico), sviluppato dalla ex Provincia di Torino (partner capofila) assieme al Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio (DIST) del Politecnico e Università di Torino, l'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) e l'Istituto Nazionale di Economia Agraria (INEA) all'interno del programma Life+, ha come obiettivo generale quello di contribuire alla definizione di buone pratiche e modalità operative della pianifica-

zione territoriale e urbanistica finalizzate al buon uso del suolo ed al contenimento del suo consumo, ponendo al centro dell'attenzione il tema dei Servizi Ecosistemici (SE) la cui considerazione, ai fini di una pianificazione sostenibile degli usi del suolo, necessita di essere integrata all'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, ricercando una relazione diretta tra due campi oggi distinti, ovvero valutazione ecosistemica dei suoli e governo del territorio.

L'obiettivo specifico consiste nel sviluppare un simulatore informatico facilmente utilizzabile dai servizi tecnici dei Comuni - ma anche da altri attori sociali - che serva a evidenziare le scelte urbanistiche che consentono di contenere il consumo di suolo e i conseguenti vantaggi tratti dalla collettività sia in termini di tutela delle risorse naturali che delle finanze pubbliche.

Da ciò derivano due assunti strutturanti del Progetto Life ovvero:

- la pianificazione territoriale e soprattutto quella urbanistica comunale (o unionale), quali atti indispensabili per garantire alla collettività un risparmio complessivo grazie alla tutela delle risorse ecosistemiche del suolo (con sostanziali ricadute anche sulle finanze pubbliche);
- la consapevole e contestuale assunzione del valore dei SE del suolo quali elementi da considerare molto attentamente nel compimento delle scelte di governo del territorio, soprattutto da parte delle comunità locali che attivano la pianificazione del proprio territorio.

Questi due punti giacciono alla base dei 6 obiettivi generali che il Progetto LIFE SAM4CP si propone di raggiungere, ovvero:

- dimostrare come una pianificazione del territorio che integra nei propri processi di decisione una valutazione dei benefici ambientali assicurati dal suolo libero, garantisce alla collettività una riduzione consistente del consumo di suolo ed un risparmio complessivo grazie alla tutela delle risorse naturali e delle finanze pubbliche;
- valorizzare ed integrare i 7 SE che la ricerca Life SAM4CP considera (qualità degli habitat, sequestro di carbonio, assorbimento dell'acqua, depurazione dell'acqua, prevenzione dall'erosione del suolo, impollinazione e produzione agricola) negli strumenti di governo del territorio al fine di ridurre il suo consumo;
- proteggere ed assicurare un uso sostenibile della risorsa suolo (limitata e non rinnovabile), evidenziando gli effetti negativi del consumo di suolo per il bilancio ambientale ed ecosistemico del territorio;
- mantenere e valorizzare i SE complessivamente resi dal suolo alla collettività in maniera gratuita;
- evitare i costi pubblici destinati al ripristino delle funzioni/processi ecosistemici che il suolo naturalmente svolge e della conseguente manutenzione del territorio;
- tutelare le funzioni agricole del suolo mantenendo inalterate le altre funzioni.

Gli obiettivi generali del progetto e le azioni specifiche intraprese sono visibili al sito [www.sam4cp.eu/progetto/](http://www.sam4cp.eu/progetto/).

In termini operativi, il Progetto è organizzato attorno a tre principali tipologie di Azioni:

- quelle di tipo valutativo, dedicate all'esame della letteratura scientifica disponibile su metodi e modelli per la valutazione biofisica ed economica dei SE;
- quelle di tipo dimostrativo, che vanno dalla determinazione dell'ammontare complessivo del suolo cosiddetto "prenotato" - e dunque consumabile - ai sensi dei Piani regolatori vigenti nei 315 Comuni della Città Metropolitana di Torino, a 4 esperienze di Co-pianificazione di piani urbanistici finalizzati a limitare il consumo di suolo di cui la prima sul caso pilota del Comune di Bruino.
- quelle di tipo divulgativo, consistenti in attività di comunicazione e disseminazione dei risultati conseguiti alle varie fasi di avanzamento.

Nello specifico, le tre tipologie di Azioni si articolano in:

- **B1:** l'azione definisce, all'interno della rosa dei metodi e modelli scientifici di valutazione delle funzioni del suolo già esistenti, quelli più efficaci e più idonei ad essere inseriti in un simulatore (vedi B3);
- **B2:** l'azione identifica i modelli da utilizzare per la valutazione economica delle funzioni del suolo al fine di scegliere quelle più adatte ad essere inserite in un simulatore (vedi B3);
- **B3:** è l'azione di sperimentazione e sviluppo innovativo del simulatore informatico per l'analisi ecosistemica dei suoli e delle loro possibili trasformazioni;
- **B4:** l'azione è dedicata a misurare quanto suolo è già considerato impermeabilizzabile all'interno dei PRGC vigenti della Cm-To al fine di valutare le conseguenze ambientali che il consumo "già pianificato" di suolo avrebbe per la collettività;
- **B5:** l'azione è dedicata alla definizione di modelli urbanistici per ridurre il consumo di suolo. Essa consiste nell'elaborazione e adozione di linee guida, metodologie e strumenti urbanistici (tecnici e normativi), per ridurre il consumo di suolo e mantenere le sue funzioni con attenzione alla qualità dell'ambiente e del paesaggio;
- **B6:** l'azione mira ad applicare l'esperienza pilota per dimostrare come si può rimediare al problema del consumo di suolo, modificando i PRG con modelli urbanistici meno espansivi e capaci di salvaguardare e tutelare le funzioni ecosistemiche dello stesso.

La valutazione dei SE, che considera sia la quantificazione (statistica) e la distribuzione (geografica) dei valori biofisici associati ai 7 SE, si spinge anche a determinarne il conseguente valore economico, ponendo particolare attenzione ai flussi di valore (tassi di variazione) biofisico su quei suoli su cui si verificano fenomeni di *land use change*, ovvero le potenziali trasformazioni d'uso. Tali valutazioni consentono di monitorare gli effetti ecosistemici delle trasformazioni d'uso del suolo al fine di verificare preventivamente quale sia il "bilancio ecosistemico dei suoli" associato alle trasformazioni d'uso ed il relativo costo di ripristino. Tale azione consente all'Amministrazione Comunale di None di verificare in che modo le trasformazioni urbanistiche previste in sede di definizione della Variante strutturale siano compatibili con gli aspetti qualitativi dei suoli, analizzandone i *trade-offs* ecosistemici ed economici.

In sostanza, mentre la mappatura e la valutazione biofisica forniscono informazioni sul bilancio ecosistemico espresso in quantità assolute (ad esempio tonnellate di carbonio organico stoccato nel suolo) o indicizzate (incide medio del valore di qualità degli habitat), la valutazione economica ad essa associata, in base a diversi assetti degli usi del suolo e delle loro trasformazioni, consente di supportare il processo decisionale e pianificatorio anche mediante il confronto dei valori del Capitale Naturale derivato dalle differenti opzioni nell'utilizzo del suolo, identificando con maggiore evidenza i *trade-off* esistenti e potenziali tra funzioni alternative, nonché i soggetti avvantaggiati e quelli svantaggiati dai differenti scenari.

L'idea che questo approccio possa essere in grado di garantire un buon esito dei processi di pianificazione dello spazio, deriva dalla sua applicazione alla scala locale, ovvero al livello di pianificazione che si interfaccia direttamente con il regime conformativo delle proprietà dei suoli e delle loro trasformazioni. In questo senso, la ricerca sviluppa un modello operativo innovativo di cui il Comune di None si rende partecipe attraverso la redazione della propria Variante strutturale n.4 ispirata ai principi e criteri della buona pianificazione urbanistica finalizzata a garantire un assetto equilibrato degli usi del suolo e dei suoi effetti sui Servizi Ecosistemici.

## 5.2 L'adesione del Comune di None al Progetto LIFE SAM4CP

Oltre alla sperimentazione pilota nel Comune di Bruino, le azioni dimostrative del Progetto sono state estese ad altri 3 Comuni ai quali, dopo una selezione tramite bando aperto ai 315 Comuni della Città metropolitana di Torino, sono state proposte attività di co-pianificazione volte ad accompa-



gnare gli enti locali stessi verso la realizzazione di una Variante al Prgc vigente, finalizzata alla predisposizione di azioni indirizzate al buon uso ed alla limitazione del consumo di suolo.

I 3 Comuni selezionati si differenziano per caratteristiche morfologiche ed insediative, con l'obiettivo di costruire una casistica di analisi e valutazione in grado di individuare delle tipologie rispetto alle quali ricondurre tutti i Comuni della Città metropolitana.

Il Comune di **NONE**, quale Comune **rurale**, è stato scelto in quanto caratterizzato da un tessuto fortemente urbanizzato, con suolo libero prevalentemente compromesso e caratteristiche socio economiche basate prevalentemente su attività industriali e di servizi. La Variante Generale al PRG consente di impostare la disciplina complessiva di piano secondo un approccio ecosistemico in grado di ottimizzare la valorizzazione della risorsa suolo e di prevedere il massimo contenimento del suo consumo.

### 5.3 L'approccio ecosistemico della Variante Generale di Piano

#### *Aspetti metodologici*

Per supportare le scelte del Prgc rivolte al buon uso del suolo e riordino di usi e regole insediative per la rigenerazione urbana, il Progetto prevede la mappatura e valutazione biofisica dei suoli e la successiva assegnazione di valori economici.

In particolare, sono stati valutati e mappati le seguenti sette SE forniti dal suolo, riconducibili alle principali funzioni ecologiche di produttività, protezione e naturalità:

- Qualità degli habitat (Habitat Quality) - funzione naturalistica, servizio di supporto
- Stoccaggio del carbonio (Carbon Sequestration) - funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Filtraggio dell'acqua (Water Quality) - funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Purificazione dell'acqua dagli inquinanti (Nutrient Retention) – funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Erosione (Sediment Retention) – funzione protettiva, servizio di regolazione;
- Impollinazione (Crop Pollination) - funzione produttiva, servizio di approvvigionamento;
- Produzione agricola (Crop Production) - funzione produttiva, servizio di approvvigionamento.

La mappatura e relativa quantificazione dei 7 SE è avvenuta mediante l'utilizzo il software InVEST (*Integrated Valuation of Ecosystem Services and Tradeoffs*). Sviluppato dall'Università di Stanford all'interno del "Natural Capital Project", il software consente di mappare i SE di interesse per il progetto Life SAM4CP ad esclusione della produzione agricola. Per quest'ultimo servizio sono stati dunque indagati altri *tools* e metodologie di calcolo.

La valutazione ecosistemica costituisce un procedimento che, a partire da una mappatura dei SE e una distribuzione dei valori biofisici (capace di evidenziare gli squilibri ambientali che potrebbero derivare da una potenziale trasformazione degli usi del suolo) riconduce ad un *dataset* di valori statistici ed economici. La componente valutativa economica consente di esplicitare valori che normalmente rimangono "nascosti" e che invece possono influire non solo direttamente sull'ambiente ma, più in generale, sulle dinamiche economiche a scala urbana e territoriale.

| Servizi Ecosistemici                                  | Valori Biofisici | Modelli di Valutazione Economica   |
|---|------------------|--|
| Qualità degli habitat<br><i>Habitat Quality</i>       | [Indici 0-1]     | Preferenza dichiarata dalla valutazione di contingenza tramite questionario finalizzata ad individuare le disponibilità a pagare per la conservazione/valorizzazione delle aree agricole, naturali e seminaturali riconoscibili nei contesti di studio: $VET = DAP \text{ pro capite} * \text{Bacino di Utanza}$<br>[€/mq] |
| Sequestro del carbonio<br><i>Carbon Sequestration</i> | [t/px]           | Prezzo di mercato per ogni tonnellata di carbonio stoccata.<br>[100 €/t]   |
| Trattenimento dell'acqua<br><i>Water Yield</i>        | [mm/px]          | Costo di sostituzione per la rimozione «artificiale» dell'acqua, dato dalla sommatoria dei costi per la costruzione di bacini idrografici di laminazione, scolmatori e fasce di espansione.<br>[12,6 €/mc]   |
| Purificazione dell'acqua<br><i>Nutrient Retention</i> | [kg/px]          | Costo di sostituzione per la costruzione di fasce tampone boscate funzionali al trattamento di nitrati.<br>[64 €/kg]   |
| Protezione dall'erosione<br><i>Sediment Retention</i> | [t/px]           | Costo evitato per il ripristino delle fertilità dei suoli funzionale alla protezione dall'erosione.<br>[22,8€/t]   |
| Impollinazione<br><i>Crop Pollination</i>             | [Indice 0-1]     | Prezzo di mercato derivato dal grado di dipendenza delle coltivazioni dall'impollinazione: $\text{Valore Produzione Standard} * \text{Fattore di Vulnerabilità} * \text{Presenza di api per px}$<br>[€/mq]   |
| Produzione agricola<br><i>Crop Production</i>         | [€/ha]           | Prezzo di mercato delle differenti colture agricole.   |

Tabella – Analisi, valori e modelli utilizzati nel progetto SAM4CP.

La Tabella sopra riportata, sintetizza i parametri utilizzati per valutare in termini biofisici ed economici i sette SE.

Gli *output* di mappatura dei SE ottenuti tramite InVEST sono stati elaborati utilizzando in larga parte il repertorio cartografico di base Land Cover Piemonte-LCP 2010 come *input* di base riferiti agli usi/coperture dei suoli, accuratamente aggiornato e dettagliata a livello locale in scala 1:2.000 ed al quarto livello di dettaglio nei Comuni oggetto della ricerca, al fine di rappresentare tutte le tipologie di copertura ed uso del suolo presenti in None, da cui ricavare valori biofisici ed economici delle qualità dei suoli.

L'esito di tale attività ha prodotto indici e valori assoluti quali espressione delle qualità biofisiche di ogni tipologia di suolo presente nel territorio comunale in riferimento ad ogni singolo SE.

La metodologia elaborata dal Progetto intende garantire una adeguata valutazione di modelli per il buon uso della risorsa suolo a partire dalla valutazione:

- dei valori ecosistemici attuali, ovvero rispondenti alla rilevazione dello “stato di fatto” del territorio, denominato tempo zero (t0);
- dei valori ecosistemici potenzialmente registrabili, ovvero rispondenti alla rilevazione potenziale delle trasformazioni che lo “stato di diritto” della vigente pianificazione non attuata pone in essere, denominato tempo uno (t1);
- dei valori ecosistemici potenzialmente registrabili in attuazione della Variante Generale in oggetto, denominato tempo due (t2), ovvero rispondenti alla rilevazione potenziale delle trasformazioni che il “nuovo stato di diritto” della Variante generale sovrascriverà al regime in essere, ai fini del miglioramento delle condizioni ecosistemiche rispetto allo stato di diritto (t1) e allo stato di fatto (t0).

|                                |                |                  |                   |
|--------------------------------|----------------|------------------|-------------------|
| Profilo urbanistico            | Stato di Fatto | Stato di Diritto | Variante Generale |
| Profilo ecosistemico (InVEST)  | (t0)           | (t1)             | (t2)              |
| Profilo ecologico (indicatori) | STATO          | PRESSIONE        | RISPOSTA          |

*Tabella – Metodologia di valutazione ecosistemica Life SAM4CP*

È necessario esplicitare che il progetto SAM4CP interviene nella revisione del processo di governo degli usi del suolo che porta alla produzione dei suoi consumi. Esso pertanto si confronta con il sistema delle pressioni presenti sul territorio, cercando di limitarle, mitigarle o compensarle adeguatamente sulla base di un accurato supporto analitico. La ricerca prevede infatti lo sviluppo di “modelli” urbanistici volti alla valutazione e definizione di adeguate misure volte al contenimento del consumo di suolo. In questo senso, oltre alla rendicontazione dei valori ecosistemici nei tre tempi sopra menzionati, viene verificato quale sia il sistema delle pressioni esercitate sui SE dai residui della pianificazione vigente.

Nell’ambito della comparazione delle potenziali previsioni di trasformazione, ovvero degli stati di diritto (comparazione tra t1 e t2) vengono pertanto proposte e suggerite misure finalizzate a ridurre il degrado ecosistemico potenziale, ovvero quello esercitato rispetto al sistema delle pressioni in corso.

La metodologia di riferimento per la valutazione ecosistemica costituisce una procedura di supporto all’azione di pianificazione che articola il proprio contributo destinandone i contenuti agli

strumenti che ai sensi di legge si integrano alle procedure ambientali di valutazione di piani e programmi.

La VAS è lo strumento nel quale gli effetti delle trasformazioni d'uso del suolo indotti dai piani trovano una adeguata valutazione nell'ambito delle varie componenti ambientali (acqua, aria, suolo ecc.). Per caratterizzazione metodologica, l'approccio ecosistemico strutturato mediante l'analisi dei SE può definirsi a cavallo tra le differenti analisi di comparto, poiché gli effetti delle trasformazioni sul suolo ed i servizi da esso forniti riguardano certamente il suo utilizzo a fini urbani (espresso come superficie di suolo occupato da insediamenti ed infrastrutture), ma soprattutto l'interazione che le trasformazioni del suo utilizzo possono avere sulla qualità dell'aria (attraverso il SE *Carbon Sequestration*), nella qualità e capacità di filtraggio e regolazione delle acque (attraverso i SE *Nutrient Retention* e *Water Yield*), nella qualità ecologica complessiva (attraverso il SE *Habitat Quality*), nella qualità e produttività agronomica (attraverso i SE *Crop Production* e *Pollination*), nell'erosione del suolo (attraverso il SE *Sediment Retention*).

L'approccio multi sistemico si configura, pertanto, come un importante contributo valutativo di supporto alla VAS che mira a riconnettere, rispetto al tema del suolo e del suo utilizzo, le variabili ambientali che tipicamente vengono valutate in un processo pur contiguo a quello di produzione del piano, ma prodotto in maniera disgiunta, ovvero separando (per motivi di metodologia analitica) le variabili oggetto di valutazione all'interno della VAS. Al contrario, l'attività di costruzione dei quadri di riferimento urbanistici operano sempre per processi di sintesi progettuale tentando una unificazione in chiave spaziale delle variabili socio-economiche emergenti.

La metodologia di supporto alla Variante Generale è stata strutturata nell'ambito dei seguenti obiettivi:

- ridurre le previsioni insediative sulla base di un fattore di criticità espresso dalla qualità multisistemica del suolo;
- definire un sistema di contabilità ambientale per il dimensionamento ecosistemico a supporto dei processi valutativi riferiti alle trasformazioni urbane;
- creare un livello di priorità nell'operatività delle trasformazioni urbanistiche;
- definire il valore economico derivato dalla perdita delle funzionalità ecosistemiche associate ai processi di urbanizzazione quale base per un sistema di fiscalità dissuasivo;

#### Criteria per accompagnare la redazione delle Varianti LIFE SAM4CP

Partendo dalla mappatura dei 7 SE, uno dei primi risultati dell'attività di *consensus building* è stata la messa in coerenza dei criteri (individuati nel contesto dell'azione B6 di Progetto, in coerenza con gli obiettivi dichiarati dal progetto LIFE SAM4CP di valorizzazione della risorsa suolo) per accompagnare la redazione della Variante Generale di piano e gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione comunale, al fine di indirizzare immediatamente la redazione dell'atto urbanistico.

Tali criteri sono stati articolati nelle seguenti proposizioni operative:

- analisi del residuo di piano del PRG vigente per tipologie normative e loro quantificazione;
- valutazione dei residui di piano rispetto agli scenari di stato di fatto (base cartografica: Land Cover Piemonte) e stato di diritto (PRG vigente) definiti dagli *output* di mappatura (biofisica ed economica) dei SE e delle potenzialità della loro ri-pianificazione;
- valutazione dei residui di piano per migliorare le qualità ecologiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolari ecologiche ed ecosistemiche a livello locale rispetto agli scenari di stato di fatto e stato di diritto definiti dagli *output* di mappatura;

- verifica dell'esistenza di aree dismesse e/o sottoutilizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli *output* di mappatura;
- valutazione delle potenzialità di riuso e/o trasformazione di aree edificate e/o urbanizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli *output* di mappatura;
- valutazione, rispetto all'impianto urbanistico del PRG e agli *output* di mappatura dei SE, delle aree insediative retrocesse ad agricolo al fine di migliorare le qualità ecologiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolarità ecologiche a livello locale.

|   |  |
|---|--|
| <p>Analisi <b>del residuo di piano</b> del PRG vigente per tipologie normative e loro quantificazione.</p>  | <p><b>PRESERVARE IL TERRITORIO AGRICOLO ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b></p> <p>1. Retrocessione di aree attualmente edificabili ad agricolo, secondo valutazioni di natura urbanistica di tipo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attuativo (preservare l'impianto infrastrutturale ed urbano in progetto);</li> <li>- valutazione delle effettive esigenze in termini di dotazione di aree produttive/artigianali.</li> <li>- dare riscontro alle richieste di retrocessione dei cittadini</li> </ul>   |
| <p>Valutazione <b>dei residui di piano</b> rispetto agli scenari di stato di fatto e stato di diritto (PRG vigente) definiti dagli <i>output</i> di mappatura (biofisica ed economica) dei SE e delle potenzialità della loro ri-pianificazione.</p>                                  | <p><b>PRESERVARE IL TERRITORIO AGRICOLO ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b></p> <p>1. Retrocessione di aree attualmente edificabili ad agricolo, secondo valutazioni di natura ambientale</p>   |
| <p>Valutazione dei <b>residui di piano per migliorare le qualità ecologiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolarità ecologiche ed ecosistemiche</b> a livello locale rispetto agli scenari di stato di fatto e stato di diritto definiti dagli <i>output</i> di mappatura.</p> | <p><b>POTENZIAMENTO DELLA DOTAZIONE ECOLOGICA</b></p> <p>1. Introduzione nelle Norme Tecniche di Attuazione di elementi che caratterizzano in termini maggiormente ecologici la vocazione delle aree agricole</p> <p>2. Introduzione di una nuova fattispecie di zone a verde privato di valenza ecologica (VPE)</p> <p>3. definizione di una rete ecologica locale coerente con le indicazioni sovra comunali</p> <p>4. potenziamento della rete ecologica locale individuando in fregio ad essa aree ecologicamente attrezzate (zone VPE ed aree a servizi pubblici)</p> |
| <p>Verifica dell'esistenza di aree dismesse e/o sottoutilizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli <i>output</i> di mappatura.</p>   | <p><b>MIGLIORARE LA QUALITA' URBANA COMPLESSIVA</b></p> <p>1. Favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente</p> <p>2. Migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente recependo le misure incentivanti dell'allegato energetico</p>  |
| <p>Valutazione delle potenzialità di riuso e/o trasformazione di aree edificate e/o urbanizzate e confronto con gli scenari di stato di fatto, stato di diritto e di possibile progetto, definiti dagli <i>output</i> di mappatura.</p>   | <p><b>MIGLIORARE LA QUALITA' URBANA COMPLESSIVA</b></p> <p>1. Favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente</p> <p>2. Migliorare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente recependo le misure incentivanti dell'allegato energetico</p>  |
| <p>Valutazione, rispetto all'impianto urbanistico del PRG e</p>   | <p><b>PRESERVARE IL TERRITORIO AGRICOLO</b></p>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>agli <i>output</i> di mappatura dei SE, delle aree insediative retrocesse ad agricolo al fine di migliorare le qualità ecologiche urbane e sostenere lo sviluppo di reticolarità ecologiche a livello locale.</p> | <p><b>ATTRAVERSO LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Retrocessione di aree edificabili ad agricole;</li> <li>2. Introduzione nelle Norme Tecniche di Attuazione di elementi che caratterizzano in termini maggiormente ecologici la vocazione delle aree agricole</li> <li>3. introduzione di una nuova fattispecie di zone a verde privato di valenza ecologica</li> </ol> |
|--|---|

Tabella | Verifica di coerenza fra criteri di revisione del Progetto Life SAM4CP e Obiettivi/Azioni della Variante strutturale di None.

#### 5.4 La reversibilità degli usi del suolo nella Variante strutturale al Prg di None

Una delle sfide – non certo recente - con cui il piano urbanistico deve confrontarsi con rinata criticità nella fase attuale, riguarda il tema della reversibilità delle scelte di regolazione degli usi del suolo. Una sfida che affronta il ben noto problema delle rigidità insite nello strumento del piano e della conformazione della proprietà privata, che ne condizionano la capacità di adattamento ai cambiamenti; una difficoltà che trova nei tempi - lunghi e complessi - dell’istituto della Variante di piano regolatore (parziale e/o generale) la conseguente necessaria modalità operativa.

Oggi giorno – al tempo della crisi economica e immobiliare e di una fiscalità sulle aree fabbricabili (ex Dlgs 201/2011, la cosiddetta manovra “salva Italia”) che penalizza la rendita fondiaria d’attesa – la discussione su tal argomento intercetta gli obiettivi di sostenibilità ambientale ed in particolare di contenimento del consumo di suolo, soprattutto di tipo agricolo.

Con riferimento all’intero territorio nazionale, si tratta di un fenomeno ancora marginale nel panorama urbanistico, il cui stato dell’arte restituisce il quadro di un cambiamento in atto nelle prassi urbanistiche, entro un panorama regionale diversificato soprattutto per le tipologie funzionali di aree che vengono coinvolte (a destinazione residenziale, industriale o servizi) ma omologato attorno al fatto che si tratta, spesso, di aree di limitata dimensione e diffuse indistintamente nei sistemi insediativi esistenti e pianificati.

Rispetto a tali variazioni di regolazione d’uso del suolo vanno rilevate due potenziali criticità: la prima connessa alla riduzione delle – sempre più esigue - entrate comunali dovute alla tassazione delle aree edificabili e la seconda riguardante l’efficienza dell’assetto urbanistico definito dalla pianificazione vigente, rispetto al quale si presume che ogni ipotesi di intervento pianificata concorra.

In tale prospettiva, con riferimento ai processi di *government*, si stanno diffondendo anche in Regione Piemonte le esperienze di pianificazione comunale aventi per oggetto la riduzione delle previsioni di espansione programmate in territorio agricolo mediante l’attivazione di Varianti di piano finalizzate a stralciare le previsioni insediative, retrocedendole agli usi agricoli. La narrazione urbanistica e politica che accompagna tali procedimenti rimanda ad obiettivi di rigenerazione del territorio urbanizzato e di riduzione del consumo di suolo nell’ottica della lotta ai cambiamenti climatici. Rispetto alle modalità di *governance* di tali processi solitamente la procedura urbanistica viene anticipata da pratiche di consultazione di *stakeholders* basate sulla raccolta - tramite bando - di manifestazioni di interesse e istanze di riclassificazione urbanistica di aree potenzialmente urbanizzabili ma non ancora attuate (e che dunque costituiscono il cosiddetto residuo di piano), cui solitamente risponde la particolare categoria dei proprietari fondiari.

L’esperienza condotta con le Varianti urbanistiche del progetto LIFE SAM4CP (Comune di Settimo T.se, Chieri e None) induce ad interrogarsi attorno ad alcuni nodi problematici della questione “retrocessioni”: quale progetto di città e territorio può derivare dalle richieste di riclassificazione delle aree edificabili, rispetto alle dimensioni delle aree stesse, sia singolarmente che in termini aggregati? Che tipo di politiche si possono perseguire operando su quote di suolo di così limitate dimensioni? Quale potrebbe essere un’azione efficace per contenere il consumo di suolo? E’ possibile avviare pro-

cessi di retrocessione dei diritti edificatori che non facciano leva soltanto sull'aspetto economico-fiscale del problema, senza peraltro perderne di vista l'importanza in tempi di scarsità cronica di risorse pubbliche?

Queste sono solo alcune delle questioni che la reversibilità degli usi del suolo evoca rispetto ai casi esaminati. E' evidente infatti che non possono essere tali minime quote di suolo in gioco, sia in valore assoluto che in termini percentuali (nei casi esaminati sempre inferiori allo 0,3% dell'intera superficie comunale), a reggere la retorica di una strategia urbanistica del contenimento del consumo di suolo. Ciò nonostante, a livello tattico, possono essere spunto e pretesto da cui partire per azioni di rigenerazione capillare e puntuale dei sistemi socio-insediativi.

In questa direzione l'esperienza condotta con le Varianti urbanistiche del progetto LIFE SAM4CP, mostra che il contributo derivante dalla valutazione biofisica ed economica dei suoli in funzione dei servizi ecosistemici che essi sono in grado di svolgere, può rivelarsi un paradigma importante per:

- suggerire e sostenere un sistema di priorità da seguire nella revisione delle previsioni vigenti che tenga conto dei servizi ecosistemici e del loro valore rispetto alle pressioni in corso;
- dimostrare che la retrocessione di una previsione di trasformazione ha potenziali effetti positivi sia in termini biofisici che sulle finanze pubbliche, in termini di "danno evitato", che in parte può ristorare l'eventuale perdita di redditività per il Comune derivante dalla tassazione comunale dei suoli edificabili in forza della nuova previsione agricola;
- supportare un consapevole disegno della rete ecologica locale e la sua attuazione rispetto ai più ampi sistemi di connessione ambientale.

Entro tale prospettiva operativa, il piano urbanistico può sperimentare l'innovazione delle relazioni fra attività progettuale e sistema delle conoscenze che dovrebbero orientare e legittimare le scelte di governo del territorio entro una dimensione in grado di essere contemporaneamente analitico-valutativa e di progetto del suolo.

In questo senso il metodo della pianificazione adottato anche a None, rinnova la sua capacità di sostanziale il perseguimento dell'interesse generale nel sostenere scelte orientate alla sostenibilità delle risorse ambientali.

Nell'allegato 4 alla presente Relazione Illustrativa sono riportate le mappature dei servizi ecosistemici riferiti ai tempi t0 (stato attuale), t1(stato di diritto), t2(variante).

## **6. La riduzione del consumo di suolo; la Valutazioni di natura prettamente urbanistiche**

Oltre alle risultanze che scaturiscono dal riconoscimento del valore dei servizi eco sistemici, la Variante è sorretta nella valutazione dei terreni da retrocedere anche da considerazioni più squisitamente urbanistiche.

L'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente, vedi il già richiamato Allegato 1, testimonia anzitutto gli effetti della perdurante crisi economica, verificatasi nel corso dell'iter di approvazione della Variante "Costruire per i Servizi", approvata nell'aprile del 2011, che ha colpito anche ed in modo particolare il settore delle costruzioni e segnatamente le nuove edificazioni.

Tale crisi che perdura tuttora e che pare aver assunto un carattere strutturale, si è manifestata a None non diversamente da altre realtà analoghe con il sostanziale blocco di tutte le iniziative di nuova costruzione, sia per il comparto residenziale che per quello produttivo ed artigianale.

Il dato interessante poiché mitiga gli effetti di tale crisi, è relativo al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello a destinazione produttiva. Nell'ambito di una ricerca connessa alla pubblicazione curata dall'IRES Piemonte, intitolata "*POSTFORDISMO E TRASFORMAZIO-*

*NE URBANA” CASI DI RECUPERO DEI VUOTI INDUSTRIALI E INDICAZIONI PER LE POLITICHE NEL TERRITORIO TORINESE “ AA.vv. Torino Luglio 2016, il caso di None è stato oggetto di studio relativamente al tema delle aree dismesse.*

Dalla ricerca è emerso che il patrimonio dismesso, dato del 2015, inteso come stabilimenti già operanti e attualmente vuoti, è così stimabile:

- Superfici dismesse: 84.000 mq. coperti (\* ad oggi il dato deve essere aggiornato in circa 52.000 mq in quanto è stato collocato uno degli stabilimenti ex Indesit/Merloni ad una ditta di logistica);
- Superfici disponibili già costruite: 18.000 mq. coperti
- Superfici disponibili industriali /da costruire: 39.000 mq. copribili
- Superfici disponibili artigianale terziario/ da costruire: 38.000 mq. copribili

Le aree dismesse, rappresentano quindi poco più del 5% del totale (circa 168 ha coperti), mentre solo un ulteriore 5 % è la disponibilità attuale di completamento.

A fronte di tale situazione si può affermare che, rispetto al contesto metropolitano e a realtà anche molto vicine ove il comparto produttivo segna decisamente il passo, a None si registra una sostanziale tenuta del mercato dei capannoni.

Parimenti sul fronte dell’edilizia residenziale non vi sono sostanziali porzioni di patrimonio edilizio esistente inutilizzato o che versano in situazione di degrado.

Rispetto alle aree potenzialmente edificabili invece si registrano dei possibili squilibri.

Mentre per le aree edificabili a destinazione residenziale non è pervenuta alcuna richiesta di retrocessione ad agricolo nell’ambito di una consultazione promossa dall’Amministrazione Comunale nel marzo del 2016, vi sono state molte richieste per aree terziarie ed industriali. Ciò è indice della diversa attenzione che il mercato edilizio nonese riserva alle differenti destinazioni d’uso. Tale dato è confermato (vedi Allegato 1 sullo stato di attuazione del PRGC vigente) anche dalle – poche - iniziative intraprese nei 5 anni successivi all’approvazione della variante Costruire per i Servizi che hanno portato alla sottoscrizione di 2 SUE e di un rilevante Permesso di costruire convenzionato oltre ad alcuni interventi diretti, tutti di natura residenziale, mentre non si sono registrate proposte rispetto al comparto terziario (zone IC) e produttivo (IN). Anche il comparto commerciale ha preferito orientarsi al recupero dell’esistente, grazie ad una procedura di legge 106/11 che è stata giocata in chiave attuativa più che di deroga alle previsioni del PRGC vigente.

Il dato complessivo che si può trarre da queste dinamiche è il sostanziale esubero delle previsioni relative al comparto terziario (zone IC) che non trovano in None una localizzazione adeguata, mentre il comparto produttivo e commerciale è ancora vivace e tende soprattutto a riutilizzare l’esistente e può essere per questo più facilmente protagonista di azioni di rigenerazione. Il settore residenziale è il solo per il quale sussiste una seppur limitata richiesta di nuove costruzioni.

La presente Variante ha natura strutturale e non generale e pertanto non ha come obiettivo la revisione complessiva dell’impianto urbanistico del Piano Regolatore vigente. Non vengono quindi messe in discussione le scelte di fondo della pianificazione previgente, compresa la Variante del 2011 rispetto alla quale si conferma in particolare il disegno della viabilità di “gronda” da attuarsi progressivamente tramite il meccanismo della perequazione e quindi delle aree che si attestano su di essa, per il carattere strategico di tale previsione rispetto alle carenze strutturali dell’impianto viario esistente.

A prescindere dalle valutazioni di altra natura non si ritiene pertanto di “smontare” con la presente Variante, tramite la trasformazione di zone edificabili in zone non edificabili, il meccanismo attraverso il quale potrà essere realizzata la viabilità di gronda.

Viceversa non risulta strategico conservare a priori l’ipotesi di riordino della viabilità a tergo dell’argine a protezione della zona industriale poiché lo sviluppo eccessivamente articolato della viabilità è sorretto per la quasi totalità dall’attuazione di comparti a destinazione terziaria che come argo-



mentato in precedenza non risultano effettivamente rispondenti ai bisogni attuali e neppure a quelli prevedibili in futuro.

Le modifiche che vengono apportate dalla Variante sono evidenziate e specificamente commentate nell'Allegato 2 alla presente Relazione Illustrativa

## **7. Verso una rete ecologica locale.**

Nell'ambito delle valutazioni che sono state effettuate esaminando le richieste di retrocessione, al fine giungere ad un progetto organico di riduzione del consumo di suolo, è stata esperita anche una riflessione sul futuro sviluppo di una rete ecologica a livello locale. Tale elemento, da svilupparsi in modo organico all'interno di una Variante Generale, viene nella presente Variante solo acquisito come ulteriore elemento di valutazione.

La proposta di rete ecologica locale cui tendere, è stata strutturata a partire dal riconoscimento degli elementi presenti nella strumentazione urbanistica sovra comunale, come riconosciuta all'interno della Verifica di assoggettabilità alla VAS, così definiti:

- Terreni aventi funzionalità ecologica alta e moderata;
- Zone umide;
- Vincoli ambientali e paesaggistici ai sensi del Codice dei Beni Culturali
- Fasce fluviali A e B del PAI;
- Reticolo idrografico secondario e relative fasce di rispetto;

Definiti tali elementi si è ipotizzato di poter riconoscere tre macroambiti che potranno costituire la dorsale di una futura rete ecologica.

- La zona a ridosso del Comune di Scalenghe, compresa fra il Rio Essa e la Bealera del Molino, anche detta zona della "Riserva";
- La zona che ha come asse il Torrente Chisola e le sue fasce di rispetto ambientale ed idrogeologica;
- La zona a ridosso del parco di Stupinigi.

Si tratta di un obiettivo di lungo termine, rispetto al quale la presente Variante, si limita ad individuare dei possibili tasselli che potranno in futuro favorirne l'attuazione.

La variante prevede quindi due distinte linee di azione:

- Introdurre elementi di valorizzazione della funzione ambientale delle aree "EV", individuate quale tessuto connettivo per la futura attuazione della REL;
- L'individuazione di aree a Servizi pubblici all'interno di comparti perequati (zone S/n.. pu) e a Verde Privato di valore ecologico (VPE) che si vanno a saldare, potenziandone le caratteristiche, ad un meta progetto di REL e che vengono ad essere attuate in occasione degli interventi edilizi previsti nei relativi comparti o ambiti.

Nell'Allegato 5 "Verso una Rete Ecologica Locale" viene descritto il metodo attraverso il quale si è giunti a definire la proposta della REL.

## **8. Misure di riqualificazione e di agevolazione al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente**

Parallelamente alla riduzione del consumo di suolo, la Variante intende:

- promuovere la riqualificazione, in particolare energetica, degli edifici esistenti, recependo le misure di incentivazione previste nell'Allegato Energetico. Ciò avviene tramite premialità di superficie utile che vengono graduate in relazione ai benefici ambientali (riduzione dei consumi di energia e quindi delle emissioni) conseguiti tramite gli interventi previsti dall'Allegato Energetico.
- consentire un più agevole utilizzo del patrimonio edilizio esistente e favorire l'attuazione delle previsioni di nuovo impianto che vengono confermate;

Le misure che vengono introdotte hanno carattere prettamente normativo e vengono di seguito puntualmente elencate.

- ❖ ART. 16 NTA. Modifica e precisazioni del regime di trasferimento delle volumetrie. Al fine di consentire un miglior utilizzo delle capacità edificatorie in rapporto alla conformazione dei lotti e alle dismissioni delle aree a servizi, viene introdotto l'obbligo di formazione di un P.E.C. all'interno del quale verificare i parametri urbanistici ed edilizi di ciascuna area. La modifica è coerente con l'obiettivo di un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e di lotti già compromessi, in tutto o in parte.
- ❖ ART. 23 NTA TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DELLA ZONA CS. Viene precisato che gli interventi di edilizia libera sono eseguibili in assenza di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i. possono essere eseguiti su tutti gli immobili ricompresi nella Zona C.S. a prescindere dalla classificazione dei singoli interventi ammessi di cui alla Tavola D4.
- ❖ Art. 24 NTA AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R) Vengono eliminati i riferimenti ad interventi edilizi non più compresi all'interno della definizione dei titoli abilitativi edilizi di cui al DPR 380/01 e s.m.i.  
Viene introdotto l'intervento di sostituzione edilizia così come definito dalla L.R. 13/03 di modifica della L.R. 56/77 in luogo degli interventi di demolizione e ricostruzione.  
Tali interventi vengono assoggettati a permesso di costruire in forma convenzionato e vengono introdotte delle norme per garantire il miglioramento dell'efficienza energetica, della salubrità e della qualità ambientale degli edifici.
- ❖ Art. 29 AREE ED ATTREZZATURE PRODUTTIVE. Viene introdotta una norma per cui nelle zone IE, IC, IR, IN nelle quali le previsioni edificatorie risultino già attuate ed il cui rapporto di copertura risulti saturo, è consentito ampliare gli edifici ed impianti esistenti, coprendo gli spazi già attualmente impermeabilizzati, a determinate condizioni e limitazioni. La norma è coerente con l'obiettivo di limitare l'ulteriore consumo di suolo e di ottimizzare l'uso dei suoli già compromessi incentivando lo sviluppo ed il consolidamento delle attività economiche.
- ❖ Art. 30 CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI  
Viene inserito un nuovo paragrafo, il 30.6, recante l'adeguamento alla Variante "Seveso" al PTCP2.

- ❖ Art. 39 REALIZZAZIONE DI RESIDENZE RURALI E ATTREZZATURE AGRICOLE COLLEGATE. Viene riscritta la norma che disciplina la possibilità per i soggetti non titolari della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale di realizzare dei fabbricati comunque funzionali al mantenimento del fondo. Viene ampliata la soglia massima realizzabile portandola a 60 mq., richiamando i principi di inserimento ambientale di cui al R.E. Parallelamente viene introdotto il divieto di lottizzazione di fondi per creare orti. La modifica è funzionale ad evitare l'abbandono di piccoli lotti agricoli, favorendone l'utilizzo anche da parte di chi non è propriamente agricoltore.
  
- ❖ Art. 41 RECUPERO ALLA RESIDENZA DI ABITAZIONI E FABBRICATI RURALI. Viene introdotta la possibilità di dotare le abitazioni comunque esistenti in zona agricola, di fabbricati di servizio (bassi fabbricati/tettoie) nella misura una tantum massima di 60 mq., qualora non esistano sul lotto oggetto di intervento altri fabbricati da recuperare a tale uso. La modifica è coerente con l'obiettivo di un miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e di lotti già compromessi, in tutto o in parte.
  
- ❖ Art. 43 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE – MANEGGI. Vengono aggiornati i richiami alla legislazione di riferimento.
  
- ❖ Art. 44 AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO (EV). La norma viene modificata introducendo delle limitazioni d'uso e delle prescrizioni che tendono a connotare tali zone dal punto di vista ecologico ed ambientale. Le zone EV assumono una funzione duplice di tutela dell'abitato dalle attività intensive ed incompatibili del settore produttivo agricolo e di protezione del territorio dall'espansione urbana. Tali aree, in quanto tessuto connettivo, possono diventare se gestite in modo sostenibile, elemento utile alla futura costruzione della Rete Ecologica Locale.
  
- ❖ Art. 50 AREE A VERDE PRIVATO. Anche le aree a verde privato vengono rafforzate nel loro valore ambientale aumentando la superficie a verde permeabile prevista.
  
- ❖ Art. 51 VERDE PRIVATO DI VALENZA ECOLOGICA (VPE) (nuovo articolo in variante)  
L'articolo viene introdotto per normare le zone che il PRG individua ai fini del riequilibrio ecologico complessivo del territorio comunale e funzionali alla costituzione della rete ecologica comunale (R.E.L.). Obiettivo prioritario su tali aree è la realizzazione di interventi specifici di rinaturazione condotti in accordo ai disposti dello specifico allegato alle presenti NTA. Una volta attuata la rinaturazione, le aree sono vincolate alla funzione ecologica perpetua, con atto pubblico registrato e trascritto nei registri immobiliari. In alternativa le aree possono essere dismesse al Comune che le accoglie all'interno del proprio patrimonio, mantenendone inalterato l'utilizzo.
  
- ❖ Art. 59 AREE DI PARCHEGGIO (Art. 60 in variante).  
Il limite della monetizzazione delle aree a parcheggio in adempimento agli standard ex art. 21 viene elevato da 20mq a 40 mq al fine di favorire l'insediamento nel centro urbano di nuove attività commerciali o di servizio, nonché al fine di consentire il recupero di parti consistenti del tessuto

storico. Viene anche precisato il regime delle aree che sono asservite a standard urbanistico ai sensi del comma 4 dell'art. 21 della L.R. 56/77.

- ❖ Art. 62 DISTANZA DEGLI EDIFICI – FASCE DI RISPETTO STRADALE (Art. 63 in variante).  
Al fine di migliorare l'utilizzabilità del lotto e/o al fine di riproporre l'edificazione a cortina su strada viene introdotta la possibilità per le zone I, di derogare alle distanze da rispettare nell'edificazione dalle strade e dai confini, qualora pre esistano dei fabbricati sui terreni confinanti con le zone I, edificando in continuità ad essi.
  
- ❖ Art. 68.5 ULTERIORI PRESCRIZIONI IDROGEOLOGICHE – GEOTECNICHE (69.5 in Var)  
A seguito dello studio di Microzonazione Sismica – LIVELLO 1 – il territorio comunale è stato oggetto di delimitazione di un'unica zona stabile suscettibile di amplificazioni locali, definita Zona 1. In relazione a questo studio viene inserita la seguente prescrizione *“La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere corredata dalla verifica di stabilità nei confronti della liquefazione secondo quanto stabilito dal punto 7.11.3.4 del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. “*
  
- ❖ Art. 71 SOTTOTETTI. (Articolo 72 in Variante)  
Vengono inserite alcune precisazioni per rendere più chiara l'applicazione delle regole per l'utilizzo pertinenziale dei sottotetti al di fuori delle fattispecie di recupero di cui alla L.R. 21/98 e s.m.i.
  
- ❖ Art. 74 PRESCRIZIONI PER LA MITIGAZIONI DEGLI EFFETTI SULL'AMBIENTE DELLE COSTRUZIONI. (Articolo 75 in Variante)  
Vengono inserite le prescrizioni per le aree oggetto della Variante che derivano dalla verifica di Assoggettabilità alla VAS
  
- ❖ Art. 76 ALLEGATO ENERGETICO (nuovo articolo in Variante)  
Viene inserito un articolo per correlare le misure di incentivazione contenute nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio. Si dispone in particolare che le superfici utili oggetto di incentivazione

## **8. Il Progetto Preliminare della Variante**

### **8.1 Le osservazioni presentate alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare**

La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 47 del 20.11.2017.

La Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, completa di ogni suo elaborato, è quindi stata pubblicata, unitamente alla delibera di approvazione sul sito informatico istituzionale del Comune di None per trenta giorni (30) naturali e consecutivi. Nei quindici (15) giorni successivi, decorrenti dal giorno successivo al trentesimo giorno di pubblicazione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare ed in particolare dal 28.12.2017 al 12.01.2018, chiunque ha potuto presentare osservazioni e proposte nel pubblico interesse.

Sono pervenute n. 15 osservazioni di cui due al di fuori dei tempi stabiliti.

Considerato che non vi è l'obbligo di legge di fornire una puntuale motivazione all'accoglimento o al rigetto delle osservazioni presentate alla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare, si è proceduto ad

esaminare ognuna di esse e a recepire le medesime in ragione dell'effettiva coerenza con gli obiettivi della Variante.

In sintesi sono state accolte le seguenti osservazioni:

| Rif. Prot. osservazione  | Localizzazione  | Accolta/Rigettata<br>Motivazione  |
|--------------------------|---|---|
| Prot. 13851 del 28.12.17 | Fg. 13 mappali 263 (refuso, si riferisce al 283), 285<br>Zona PRGC vigente IC7 pu | Accolta: i mappali 283 e 285 vengono ascritti alla vicina Zona IE12 di PRGC al fine di consentire l'ampliamento e/o riorganizzazione produttiva delle attività già insediate  |
| Prot. 13852 del 28.12.17 | Fg. 31 mappale 19 Zona PRGC vigente IC10 pu                                       | Rigettata: si conferma la retrocessione del mappale 19 da produttivo ad agricolo per le motivazioni generali di riduzione del consumo di suolo. Inoltre, in accoglimento di ulteriore richiesta viene stralciata del tutto la Zona IC10 pu in cui il mappale era compreso.  |
| Prot. 13853 del 28.12.17 | Fg. 14 mappali 126 e 127 Zona PRGC vigente IN1                                    | Rigettata: si conferma l'inclusione dei mappali all'interno della Zona IR14 di variante al fine di stralciare la vigente zona IN1, consentendo comunque di utilizzare la capacità edificatoria attuale dei mappali, al fine di consentire l'ampliamento e/o riorganizzazione produttiva delle attività già insediate.   |
| Prot. 13860 del 28.12.17 | Fg. 31 mappali 180 e 178 Zona PRGC vigente IC1                                    | Accolta: l'attuazione dell'intervento con PdC convenzionato in luogo del PEC è già consentito ai sensi dell'art. 29 delle NTA   |
| Prot. 13861 del 28.12.17 | Fg. 28 mappali 125,471,473,472,474 Zona PRGC vigente I8                           | Accolta: la zona I8 viene ridotta nella sua estensione, stralciando la porzione a nord della S.R. 23. Così facendo si favorisce l'attuazione delle previsioni del PRGC vigente, riducendo al contempo il consumo di suolo e l'edificabilità. La viabilità di collegamento fra la nuova rotatoria e Via San Lorenzo risulta inoltre superata dal progetto di soppressione dei PP.LL. sulla Linea Ferroviaria Torino Pinerolo, progettata da RFI e dalla Regione Piemonte |
| mail del 28.12.17        | Art. 23 NTA – Zona CS di PRGC   | Accolta: vengono aggiornati gli interventi ammessi all'interno della Zona CS alle più recenti disposizioni del Dpr 380/01, al fine di consentire il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente  |
| Prot. 25 del 03.01.18    | Art. 39 comma 16 NTA – rapporto di copertura                                      | Accolta: il rapporto di copertura per i fabbricati accessori viene portato ad 1/10 anziché ad 1/20 al fine di favorire la fruizione agricola dei terreni anche da parte dei soggetti non esercenti l'attività agricola a titolo principale.   |
| Prot. 26 del 03.01.18    | Art. 16 delle NTA   | Parzialmente accolta; viene estromesso il riferimento alla distanza di 100 metri fra zone   |

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
|                            |   | omogenee interessate da trasferimenti di capacità edificatoria, precisando meglio il meccanismo. Resta l'obbligo del PEC. L'osservazione è coerente con l'obiettivo di favorire l'attuazione delle previsioni esistenti   |
| Prot. 41 del 03.01.18      | Fg. 17 mappali 144,146,405,406 Zona I49 pu PRGC vigente | Accolta; la zona I49 pu viene suddivisa in due ambiti, attuabili separatamente, fatto salvo il reperimento integrale delle aree a servizi previste dal PRG vigente. La modifica è coerente con l'obiettivo di favorire l'attuazione delle previsioni di Piano Regolatore.   |
| Prot. 78 del 04.01.2018    | Foglio 14 mappali 102,372,386 Zona IN3 di PRGC          | Non accolta; la richiesta di stralcio dei mappali dalla Zona IN3 pu compromette totalmente il meccanismo perequativo che prevede la dismissione di aree a servizi lungo Via Pinerolo  |
| Prot. 81 del 04.01.2018    | Zona SI19   | Non valutabile; l'osservazione fa riferimento ad atti amministrativi e a valutazioni politiche che esulano dalla Variante urbanistica   |
| Prot. 101 del 05.01.2018   | Fg. 6 mappale 99 zona PRGC vigente S/I58pu              | Rigettata; la richiesta di trasformazione di una zona a servizi "S" in edificabile non è coerente con gli obiettivi della variante e risultando connessa in perequazione ad altra area comprometterebbe anche l'equilibrio fra le due aree.   |
| Prot. 375 del 12.01.2018   | Fg. 31 n. 15 Zona IC10 pu di PRGC vigente               | Accolta. L'osservazione, che richiede la retrocessione ad agricolo di area edificabile, viene accolta in quanto perfettamente coerente con l'obiettivo principale della variante, ovvero la riduzione del consumo di suolo. La retrocessione risulta inoltre complementare alla riduzione della superficie della Zona IC 10 pu già operata con la PTPP. La zona IC10 pu viene quindi totalmente stralciata.                   |
| Prot. 2942 del 07.03.2018  | Fg. 27 n. 1275 Zona E48 di PRGC vigente                 | Rigettata. La richiesta di trasformazione del mappale da zona a volumetria esaurita "E" ad area fabbricabile non è coerente con gli obiettivi della variante ed aumenta la capacità insediativa.  |
| Prot. 14392 del 22.11.2018 | Fg. 13 n. 328 Zona IC7 pu di PRGC vigente               | Accolta. Sebbene l'osservazione, che richiede la retrocessione ad agricolo dell'area edificabile, sia stata presentata oltre il periodo stabilito, la medesima viene accolta in quanto perfettamente coerente con l'obiettivo principale della variante, ovvero la riduzione del consumo di suolo. La retrocessione risulta inoltre complementare alla riduzione della superficie della Zona IC 7 pu già operata con la PTPP. |

## 8.2 I pareri della I Conferenza di CoPianificazione sulla Proposta Tecnica del Progetto Preliminare

La Prima seduta della conferenza di copianificazione e valutazione di cui all'art. 15 bis della medesima L.r. 56/77 e s.m.i, avente per oggetto l'esame della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 47 del 20.11.2017 si è svolta presso gli Uffici della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio, C.so Bolzano n. 44 il giorno 21 dicembre 2017 h. 10.00.

Successivamente è stato convocato per il giorno 29 gennaio 2018 un Tavolo Tecnico avente per oggetto l'approfondimento dei contenuti e della metodologia della Verifica di assoggettabilità alla VAS.

In questa fase è pervenuto il seguente parere:

- parere del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino del 28.12.2017 prot. 19906-34.19.01/168, recanti osservazioni e contributi alla copianificazione. In particolare nel parere si afferma che in relazione all'impatto paesaggistico *“non si ritiene che la Variante debba essere assoggettata a VAS e si valutano favorevolmente gli indirizzi illustrati nella documentazione tecnica trasmessa”*.

Per quanto attiene all'aspetto archeologico si richiedeva invece un approfondimento nella redazione degli studi di piano, in particolare rispetto ad alcune zone in passato oggetto di rinvenimenti.

Riguardo tale osservazione è stata fornita risposta con nota prot. 3392 del 15.03.2018 chiarendo che nessuna delle zone oggetto in passato di rinvenimenti (Centro Storico, San Ponzio, Cascina Ronza, Sandretti) è oggetto della variante, rimandando ad una futura variante generale l'approfondimento degli aspetti archeologici.

In data 28.02.2018 si è svolta presso gli uffici della Città Metropolitana la seconda seduta della Prima Conferenza di Copianificazione; nell'ambito della medesima venivano consegnati i seguenti pareri:

- Relazione Servizio Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Città Metropolitana di Torino prot. n. 25177 / 2018 del 27 febbraio 2018;
- Parere tecnico di ARPA Piemonte prot. 17928 del 28.02.2018;
- Osservazioni e contributi Direzione Ambiente Governo e Tutela del Territorio Regione Piemonte prot. A1606 Cl. 11.60.10/PRGC\_Var./B70451;
- Parere ASL TO5 prot. 9427 del 26.02.2018

### **8.2.1 Il recepimento della Relazione della Città Metropolitana di Torino all'interno del Progetto Preliminare**

Il parere raccoglie le osservazioni della Città Metropolitana con riferimento alle proprie competenze in materia di pianificazione territoriale di area vasta (*Pianificazione Territoriale Generale e Copianificazione Urbanistica*) e in qualità di *"Autorità con competenze ambientali"* (*Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali*) previste dalle procedure di V.A.S.

Nel parere viene dato atto che la proposta tecnica del progetto preliminare della Variante strutturale n. 4 al P.R.G.C. vigente, così come descritta nei contenuti nella Conferenza di Copianificazione e Valutazione del 21/12/2017 dal comune di None non presenta contenuti incoerenti con il Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana "PTC2", approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 121-29759 del 21/07/2011, pubblicato sul B.U.R. n. 32 del 11/08/2011.

Vengo quindi espresse le seguenti considerazioni puntuali.

**a)/b)** la Tavola delle perimetrazione delle aree dense e di transizione, accogliendo il suggerimento contenuto nel parere, viene stralciata dagli elaborati di variante al P.R.G.C. e viene fatto oggetto di una procedura esterna alla variante stessa che è stata condotta in contraddittorio con la Città Metropolitana e con la Regione e che si è conclusa con un verbale che è stato recepito dal Comune con Determinazione n. .... Del ....., unitamente alla Tavola ed alla Relazione con la quale è stata definita la perimetrazione delle aree dense e di transizione.

I relativi shapefile sono quindi stati inviati all'Ufficio di Piano territoriale e Pianificazione strategica che provvede al monitoraggio del PTC2.

Riguardo alla perimetrazione finale si è pervenuti ad un notevole ridimensionamento delle aree dense circoscrivendolo alle aree con una edificazione particolarmente compatta, utilizzando quale limite delle aree di transizione i tracciati stradali o ferroviari al fine di distinguere nettamente le aree agricole da quelle urbanizzate; sono state lasciate in area libera le edificazioni isolate, stralciando le aree di transizione poste in contesti prevalentemente agricoli.

Nelle aree di transizione sono state inglobate le aree con previsioni urbanistiche non ancora attuate.

c) Nel progetto preliminare si ottempera al rispetto dei requisiti formali degli Atti, ed in particolare i files vengono prodotti in formato PDF/A firmati digitalmente ai sensi di legge. Viene altresì allegato l'elenco puntuale della medesima documentazione che ne attesta la conformità con quanto deliberato dagli organi dell'ente proponente e che riporta l'impronta digitale dei diversi files, prodotta secondo le modalità disciplinate dal succitato decreto.

d) Contestualmente all'adozione del progetto preliminare, con altra e specifica deliberazione viene dato avvio alla modifica e revisione della vigente zonizzazione acustica, ai sensi del comma 6bis dell'art. 7 della L.R. 52/2000 e s.m.i., recependo le modifiche introdotte così come previsto nella "Relazione di compatibilità acustica delle aree oggetto della Variante strutturale n. 4" in quanto non più coerenti con il Piano di zonizzazione vigente.

e) Nella revisione viene adottata anche una rinnovata cartografia di base più definita ed aggiornata.

f) Viene inserito fra gli elaborati di variante oggetto del progetto preliminare anche la " *scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione*".

g) Considerato che il territorio Comunale è gravato da usi civici, come segnalato dal Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 03/10/2017 si è proceduto a verificare con esito negativo, se le aree interessate dalla Variante in oggetto sono gravate da uso civico; con specifico allegato alla presente Relazione Illustrativa sono evidenziate le aree gravate da uso civico sovrapposte alle aree di variante.

h) riguardo alla modifica introdotta nell'art. 63 comma 1 "*D<sub>s</sub> = Distanza dalle strade*" la medesima viene rivista nei seguenti termini "*Qualora preesistano dei fabbricati sui terreni confinanti è consentito ampliare i medesimi – se consentito dalle specifiche norme di zona – in continuità alle preesistenze, al fine di riproporre l'edificazione a cortina su strada, a condizione che la strada risulti già conforme alle prescrizioni del Piano Viario, sia dotata di sezione conforme alle norme del Codice della Strada, nonché provvista di marciapiede pedonale su entrambi i lati*". Con la modifica viene eliminato il riferimento alla deroga e viene circoscritta la norma, riconducendola alla fattispecie già contenuta nel PRGC vigente che consente l'edificazione sui fili di fabbricazione esistenti al fine di conservare le cortine edilizie su strada.

i) Relativamente all'intervento di modifica della zona *I55-pu*, si prende atto dell'ampliamento della zona di rispetto cimiteriale di 200 metri, come definita dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. (modificato dalla L.R. 3/2013) recependo la medesima all'interno degli elaborati di P.R.G.C. Si prende altresì atto della riduzione della medesima zona di rispetto intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale N. 6 del 25.02.2019 sulla quale si è favorevolmente espressa l'ASL TO5 con parere nota prot. 15518 del 01.04.2019 relativamente a progetto di rilevante interesse pubblico. A seguito della riduzione della fascia di rispetto la Zona I55 pu che in Variante viene trasformata nella Zona S84, non viene più a ricadere nella fascia di rispetto. La restante e ridotta porzione della Zona I55 pu, che conserva tale denominazione risulta inoltre esterna al perimetro di 200 metri, così come rilevabile negli elaborati di PRGC che riportano la nuova fascia.

j) Considerato che il P.R.G.C. è già adeguato al P.A.I., la Variante viene integrata tramite specifico allegato alla presente relazione illustrativa recante la sovrapposizione delle singole zone di Variante



con la Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per ciascuna zona oggetto di variante.

k) Considerato che nella Variante non sono previste aree urbanistiche di nuovo impianto o interessate da ampliamenti non si procede a sviluppare le tematiche previste nella "Terza fase" ".....di cui al punto 1.2.3 della Circ. 7/LAP.

l) in riferimento all'adeguamento, ai sensi dell'art. 19 delle N.d.A. alla Variante al PTC2 "Seveso", si procede ad accogliere il suggerimento contenuto nel parere e quindi a

- Creare due Tavole distinte riportante una le *Limitazioni di carattere ambientale* ed una le *Limitazioni di carattere territoriale*;
  - La carta delle limitazioni ambientali viene integrata delimitando con un specifico tematismo le aree ad *altissima vulnerabilità* e le aree a *rilevante vulnerabilità*. In riferimento a quest'ultimo elemento di specificazione, vengono aggiunte nelle aree a rilevante vulnerabilità anche i territori con soggiacenza della falda a meno di 3 metri.
  - Vengono verificate puntualmente le reali estensioni delle aree ad altissima e rilevante vulnerabilità ambientale sulla scorta dei fattori ambientali e paesaggistici definiti negli artt. 13.1 e 13.2 delle N.d.A. della Variante al PTC2 "Seveso";
  - viene rivisto ed integrato l'art. 30 comma 6 delle N.d.A. del Piano, riportando in modo sistematico le limitazioni carattere ambientale e le limitazioni di carattere territoriale facendo riferimento alle due nuove tavole di cui in precedenza. Nell'articolo viene integralmente recepito il parere dell'*Ufficio Prevenzione del rischio nelle Attività Industriali ed Estrattive*. Viene inoltre espunto il riferimento alla cat. F non presente sul territorio comunale.
  - relativamente all'integrazione dei modelli comunali predisposti per il rilascio dei titoli abilitativi per nuove attività o per trasformazioni delle attività esistenti, si rimanda al recepimento di tale casistica nell'ambito del portale Regionale MUDE cui il Comune è tenuto ad aderire in relazioni agli obblighi di uniformità della modulistica edilizia. Si inserisce comunque nelle NTA l'obbligo per il proponente di dichiarare se l'Azienda per la quale si chiede l'intervento edilizio, è classificabile tra le attività Seveso o tra le attività sottosoglia, come definite dalla Variante al PTC2, allegando la relativa documentazione giustificativa;
  - Avendo l'Organo Tecnico Comunale escluso la Variante dalla Valutazione Ambientale Strategica, in conformità al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016, la parte inerente l'adeguamento alla Variante al PTC2 "Seveso" viene interamente recepita all'interno della Relazione Illustrativa (Art. 10.2 della presente Relazione Illustrativa).
- m) Viene corretto il refuso contabile nella Tabella a pag. 19 della Relazione Illustrativa "Zone E "Residenziale nuovo impianto"
- n) Relativamente al contributo reso con Nota prot. n. 25052/LB8 del 27/02/2018 del "Servizio Tutela e Valutazioni Ambientali" della Città metropolitana, ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i., sulla coerenza dei contenuti della Variante strutturale in oggetto alla Variante al PTC2 "Seveso" il medesimo viene assorbito nelle considerazioni di cui al precedente punto l).

### **8.2.1 Il recepimento del Parere e delle Osservazioni della Regione Piemonte all'interno del Progetto Preliminare**

Nel parere vengono espresse le seguenti osservazioni e rilievi.

**Punto 4.1 Aspetti ambientali.** Relativamente agli aspetti ambientali si rimanda allo specifico elaborato di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, ove viene fornita puntuale controdeduzione agli aspetti sollevati nello specifico parere regionale.

**Punto 4.2.1 Osservazione sui contenuti urbanistici; conformità con la normativa di tutela delle fasce cimiteriali.** Rispetto alla conformità alla normativa di tutela delle fasce cimiteriali, e nello specifico con riferimento alla Zona I55 si opera nel progetto preliminare nei seguenti termini:

- La Fascia Cimiteriale vigente viene adeguata a 200 metri, così come previsto dall'art. 27 della L.r. 56/77 così come modificato dalla L.r. 3/13;
  - Viene recepita la riduzione della fascia di rispetto intervenuta con deliberazione del Consiglio Comunale N. 6 del 25.02.2019 sulla quale si è favorevolmente espressa l'ASL TO5 con parere nota prot. 15518 del 01.04.2019, relativamente alla previsione di una piattaforma di stazionamento giostrai sulla Zona S84, istituita con la presente Variante;
  - La fascia di rispetto è stata inoltre ridotta sul lato nord in corrispondenza della Linea Ferroviaria Torino – Pinerolo;
  - La fascia di rispetto sul lato sud, in coincidenza con al Bealera dei Calzolari era già stata ridotta con provvedimento del Prefetto.
- La fascia di rispetto così rideterminata viene inserita nelle tavole di PRGC.

#### **Punto 4.3.1 Osservazioni alle NTA; considerazioni generali .**

Punto a) Viene inserito all'art. 7 delle N.T.A. il riferimento al Rapporto Ambientale di VAS (così come modificato dalla Verifica di assoggettabilità alla VAS della 4^ Variante strutturale al PRGC vigente), quale elaborato di riferimento per l'art. 75 delle N.T.A. che riguarda le Prescrizioni per le mitigazioni degli effetti sull'ambiente delle costruzioni.

Punto b) Nelle Schede di Sintesi si aggiorna il riferimento all'art. 75 in luogo del 74.

Punto c) Vengono inserite nelle Schede di Sintesi i richiami alle misure di mitigazione aggiornate a seguito del recepimento all'interno del Rapporto Ambientale del parere regionale; in particolare si modifica l'Art. 51 e l'Art. 75 nonché le Schede di Sintesi di cui alle zone I55 pu, S85, S85. Relativamente alle zone IE11, IE12, viene effettuata una verifica di coerenza dalla quale emerge che non necessitano ulteriori modifiche. Nell'articolo 75 vengono inserite 3 nuove prescrizioni in recepimento dei pareri resi nell'ambito del processo di VAS (P18, P19, P20).

#### **Punto 4.3.1 Rilievi sui singoli articoli**

Art. 7; nell'elenco degli elaborati di PRGC viene introdotto il riferimento al R.A. di VAS, alla Relazione Illustrativa della 4^ Variante Strutturale e la Tavola di Perimetrazione del Centro Abitato; vengono eliminati i riferimenti agli elaborati ridondanti.

Art. 24; viene sostituito l'art. 74 con l'art. 75

Art. 29; al fine di preservare la funzionalità delle aree produttive viene inserita una prescrizione in base alla quale dovranno essere conservati gli idonei spazi di manovra sul lotto e garantita l'accessibilità da parte dei mezzi di soccorso

Art. 60; viene inserito il riferimento alla Lr. 56/77 e s.m.i

Art. 63; si riscrive la formulazione della modifica dell'art. 63, espungendo il riferimento al termine di deroga e circoscrivendo la norma, riconducendola alla fattispecie già contenuta nel PRGC vigente che

consente l'edificazione sui fili di fabbricazione esistenti al fine di conservare le cortine edilizie su strada.

#### ***Punto 4.4 Correzione di errori materiali e contabili***

Vengono corrette le schede 1 e 2

#### ***Punto 5.1 Recepimento dei pareri dei settori regionali***

- Il contributo dell'OTR inerente la procedura di Valutazione di VAS è oggetto di specifiche controdeduzioni alle osservazioni presentate all'interno del documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS;  
- Il parere del Settore OO.PP. è stato recepito all'interno degli elaborati geologici ed in particolare vengono prodotte dal geologo incaricato dott. Francesco Peres:

1. Certificazione in merito alla congruenza del quadro del dissesto in atto e/o potenziale con la "Direttiva Alluvioni";
2. certificazione in merito alla congruenza tra i dissesti reali e potenzialmente segnalati ed i processi ed effetti causati dall'evento alluvionale di novembre 2016

Vengono inoltre rivisti gli elaborati della Microzonazione Sismica – Livello I indirizzi e Criteri di Microzonazione Sismica (IMCS)

- Relazione Illustrativa;
- Carta Geologico – Tecnica scala 1:10.000;
- Carta delle Indagini scala 1:10.000;
- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica scala 1:10.000

#### **Punto 5.2 perimetrazione del Centro Abitato**

La perimetrazione viene formalizzata tramite apposita tavola in scala 1: 5.000.

#### **Punto 5.3 Adempimenti ulteriori**

Viene svolta specifica verifica sulla sussistenza degli usi civici in zone oggetto di Variante con esito negativo; a tal fine si produce specifico elaborato di confronto.

Viene svolta specifica verifica sulla presenza di vincoli a carattere espropriativo da reiterare che non sussistono su aree oggetto di variante.

### **9. Bilancio urbanistico della Variante.**

La variante, in attuazione del suo principale obiettivo, ovvero la riduzione del consumo di suolo, prevede la retrocessione ad utilizzo agricolo di **120.496 mq** di superficie territoriale. Di questa superficie, 35.737 mq. sono oggetto di richiesta di retrocessione da parte di privati

Nel dettaglio il bilancio urbanistico è rappresentato nella seguente tabella

| Aree Normative                               | Sup. territoriale da PRGC vigente (mq.) | Sup. territoriale in variante (mq.) | Differenza sup. vigente/variante (mq.) |
|--|---|-------------------------------------|--|
| Zone I – residenziale nuovo impianto         | <b>344.905</b>                          | <b>341.812</b>                      | - <b>3.093</b>                         |
| Zone IC – commerciale terziario              | <b>277.137</b>                          | <b>187.035</b>                      | - <b>90.102</b>                        |
| Zone IN – produttivo nuovo impianto          | <b>94.628</b>                           | <b>38.239</b>                       | - <b>56.389</b>                        |
| Zone IE – produttivo esistente               | <b>981.017</b>                          | <b>943.832</b>                      | - <b>32.959</b>                        |
| Zone IR – produttivo di riordino             | <b>255.079</b>                          | <b>278.098</b>                      | + <b>23.019</b>                        |
| Zone AP – attrezzature di interesse pubblico | <b>90.235</b>                           | <b>78.042</b>                       | - <b>12.193</b>                        |
| Zone S – Servizi Pubblici (art. 21 Lr 56/77) | <b>368.262*</b>                         | <b>360.311</b>                      | + <b>1.512</b>                         |
| <b>Totale sup.</b>                           | <b>2.297.862 mq.</b>                    | <b>2.144.199 mq.</b>                | - <b>153.663 mq.</b>                   |

Come risulta dalla tabella è evidente la riduzione accentuata delle superfici territoriali delle aree produttive e del commerciale terziario cui fa da contraltare l'incremento delle zone produttive di riordino, conseguenza della strategia di dotare gli edifici produttivi esistenti di un'area di pertinenza potenziale su cui potersi ampliare, al fine di conservare ed incrementare le attività esistenti e la relativa occupazione.

Sul totale di 153.663 mq. di riduzione di sup. territoriale, 43.362 mq. avvengono su richiesta dei proprietari ed in accordo con i principi della variante.

La riduzione delle aree a Servizi è in gran parte connessa alla riduzione delle superfici territoriali a servizi interne alle aree produttive e terziarie (IN ed IC di tipo Pu) ovvero di quelle che presentano al loro interno una quota di aree a servizi da dismettere in regime perequato. Il dato di tale riduzione è pari a 14.648 mq. (dato non computato in tabella) cui fa da contraltare l'incremento di superfici a servizi di proprietà divenute comunali (zone S84 ed S80).

Vi è un'ulteriore riduzione di aree a servizi, principalmente dovuta alla presa d'atto della demolizione del Campo Sportivo in Via Pinerolo di proprietà della Curia, che assomma a 6.531 mq.

Il totale delle aree a servizi (ex art. 21 Lr 56/77 e quindi esclusi gli art. 22) previsti dal PRGC vigente, da totale delle aree esistenti ed in progetto nelle Schede di Sintesi delle NTA, è pari a 346.978 mq. Il totale degli abitanti teorici insediabili (dato finale della 3<sup>a</sup> Variante Strutturale) è pari a 9.600 ab.

La riduzione degli abitanti insediabili (connessa al ridimensionamento delle zone I8 pu, I19 b, I5 ed I55 pu) è pari a 21 abitanti e quindi gli abitanti insediabili totali si riducono a 9.579 ab.

Risultano quindi i seguenti rapporti

|              | Tot. aree a servizi<br>(S) | Rapporto ab teorici<br>insediabili/Servizi | Abitanti<br>insediabili |
|--------------|----------------------------|--|-------------------------|
| PRGC vigente | 368.262 mq                 | 38,36 mq/ab                                | <b>9600</b>             |
| Variante     | 360.311 mq                 | 37,61 mq/ab                                | <b>9579</b>             |

I residenti attuali, sono pari a 8009 abitanti (al 01.01.2017).

Le modifiche che vengono apportate dalla Variante sono evidenziate e specificamente commentate puntualmente nell'elaborato " *Aree oggetto della variante strutturale N. 4 – Confronto con le previsioni del PRGC vigente*".

## **10. Adeguamenti a strumenti urbanistici sovraordinati e disposizione di legge.**

### **10.1 Microzonazione sismica**

A partire dal 1° giugno 2012 le indagini geologico-morfologiche ed idrauliche a supporto degli strumenti urbanistici generali dei Comuni ricadenti nelle zone sismiche 3S e 3 (None ricade appunto in zona 3) devono comprendere uno studio di Microzonazione Sismica corrispondente al livello 1 degli ICMS 2008, predisposto secondo le modalità illustrate nell'allegato A alla Determinazione Dirigenziale n. 540/DB1400 del 09.03.2012 "Definizione delle modalità attuative in riferimento alle procedure di gestione e controllo delle attività Urbanistiche ai fini della prevenzione del rischio sismico, approvate con DGR n. 4- 3084 del 12.12.2011."

A seguito dello studio di Microzonazione Sismica – LIVELLO 1 – il territorio comunale è stato oggetto di delimitazione di un'unica zona stabile suscettibile di amplificazioni locali, definita Zona 1.

E' stata altresì perimetrata una zona di attenzione per liquefazioni di tipo 1, coincidente con l'aerale di affioramento dei sedimenti alluvionali olocenici bordanti il Torrente Chisola ed il Rio Essa.

E' stata quindi una prescrizione per cui "La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere corredata dalla verifica di stabilità nei confronti della liquefazione secondo quanto stabilito dal punto 7.11.3.4 del D.M. 14/01/2008 e s.m.i. "

Tale prescrizione viene inserita all'interno dell'art. 68.5 che viene integrato anche dal punto di vista del riferimento alla normativa tecnica per le costruzioni in generale.

### **10.2 Adeguamento alla Variante "SEVESO" al PTCP2**

La Variante al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Torino di adeguamento al d.m. 9 MAGGIO 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" (adottata con DCP n. 198-332467 del 22/05/2007), di seguito denominata Variante "Seveso" al PTC, è stata approvata con deliberazione del

Consiglio Regionale del Piemonte n. 23-4501 del 12 ottobre 2010 e pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 28/10/2010.

La Variante "Seveso" al PTC è finalizzata a garantire un maggior livello di sicurezza per l'ambiente e per la popolazione nei confronti del rischio industriale, e si rivolge ai gestori degli stabilimenti "Seveso" e ai comuni soggetti all'obbligo di predisposizione o di aggiornamento dell'Elaborato RIR ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 9 maggio 2001, o comunque all'obbligo di adeguamento ai disposti della Variante stessa.

Nel Comune di None **non** sono presenti stabilimenti "Seveso" per i quali sono previste modifiche con aggravio del preesistente livello di rischio, di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. 17/08/99, n. 334,

Nel Comune di None **non** sono presenti stabilimenti "Seveso" esistenti, ovvero già classificati a pericolo di incidente rilevante ex artt. 6 o 8 del d.lgs. 334/99 smi alla data di adozione della Variante Seveso al PTCP2.

Sul Comune di None **non** ricadono gli effetti diretti (aree di danno) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;

Sul Comune di None **non** ricadono gli effetti indiretti (aree di esclusione e aree di osservazione) di uno o più stabilimenti "Seveso", ubicati nei comuni contermini;

Nel Comune di None **non** sono presenti o previste attività definite dal d.lgs. 334/99 smi (c.d. "sotto-soglia"), determinate secondo i criteri ex art. 19 della ;

Nel Comune di None **non** sono previsti nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti "Seveso" esistenti (ad es. vie di comunicazione, luoghi frequentati dal pubblico, zone residenziali), qualora la previsione possa aggravare il rischio o le conseguenze di un incidente rilevante.

L'adeguamento del PRGC vigente alla Variante "Seveso" del PTCP2 consiste quindi nel recepimento dei contenuti minimi di cui alla "Nota esplicativa" n. 5 (DCM n. 39516/2015 del 15 dicembre 2015).

All'interno degli elaborati di Piano Regolatore e nello specifico nella presente Relazione Illustrativa e in due specifiche Tavole ( Tavola delle **Limitazioni di carattere ambientale** e Tavola delle **Limitazioni di carattere territoriale**) sono individuati i fattori ambientali e paesaggistici limitanti definiti agli artt. 13.1, 13.2 e 13.3 della Variante "Seveso" e le zone a rilevante vulnerabilità ambientale (rif. art. 15.2 della Variante Seveso)

Specificamente sono individuati i seguenti *fattori ambientali e paesaggistici limitanti*

- ❖ Le "Zone ad altissima vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
  - Fasce A e B, del PAI
  
- ❖ "Zone a rilevante vulnerabilità ambientale" (fattori ambientali e paesaggistici limitanti)
  - Aree di interesse paesaggistico ai sensi del d.lgs.42/2004 s.m.i., articolo 142, let. c (fascia di 150 m dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici) Fascia di 150 ml dal Torrente Chisola;
  - Corridoi di connessione ecologica in previsione individuati dagli strumenti urbanistici o da altri studi o strumenti di pianificazione;
  - Aree di pregio agro-naturalistico (suoli di Ia e IIa Classe di capacità d'uso)
  - Fascia C ed aree in dissesto idrogeologico a pericolosità media o moderata da PAI

In altra Tavola sono individuate le *Limitazioni di carattere territoriale*.

Il territorio comunale viene caratterizzato a partire da una ricognizione aggiornata, ad adeguata scala territoriale, degli elementi e delle categorie territoriali definiti agli articoli 9 e 11 della Variante Seveso, ovvero individuati dalla Tabella 1, del D.M. 9 maggio 2001, in base alla quale risultano:

#### CATEGORIA A

- ❖ Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
  - Scuola Materna Rubiano
  - Residenza per Anziani San Giovanni
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto;
  - Area mercatale comunale

#### CATEGORIA B

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq.
  - Zone "U" e "CS" di PRGC

#### CATEGORIA C

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq.
  - Zone "R" "E" ed "IEL" di PRGC;
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
  - Zona IM1 di PRGC;
  - Zona "S 39" di PRGC – Palazzetto dello sport
  - Stazione Ferroviaria
  - Zone "S" di PRGC

#### CATEGORIA D

- ❖ Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Zone di PRGC "I"
- ❖ Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc..
  - Cimitero comunale,

#### CATEGORIA E

- ❖ Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.
  - Zone IC, IE, IR, IN, AP, E (agricolo)

#### CATEGORIA F (non presente sul territorio comunale)

Nello specifico articolo delle NTA vengono quindi inserite le seguenti prescrizioni.

In relazione alle zone di **Limitazione di carattere ambientale** valgono le seguenti prescrizioni.

Nelle zone ad altissima vulnerabilità ambientale (rif. art. 15.1 della Variante Seveso) è fatto divieto di ammettere o localizzare stabilimenti:

- a) nuovi “di soglia superiore” ai sensi del d.lgs.105/2015;
- b) nuovi “di soglia inferiore” ai sensi del d.lgs.105/2015;
- c) determinati secondo i criteri di cui all’articolo 19 lettere c) e d) della Variante "Seveso" (Sottosoglia).

Analogo divieto si applica nei casi di modifiche di stabilimenti previste dall’articolo 18 del d.lgs. 105/2015.

Nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale (rif. art. 15.2 della Variante Seveso) non è ammessa di norma l’installazione di nuovi stabilimenti.

L’eventuale ammissione di nuovi stabilimenti non deve costituire aggravante a causa di maggiori danni per le aree ed è subordinata alla dimostrazione che il pregio storico-ambientale paesaggistico della zona non verrà compromesso.

L’ammissibilità è condizionata alle risultanze delle verifiche di cui al Cap. 8.2.2 delle Linee Guida alla Variante Seveso al PTCP. La localizzazione di stabilimenti nuovi privilegia le aree produttive esistenti, su cui già insistono edificati di tipo industriale non più in uso rispetto alle aree non edificate.

Nelle zone a rilevante vulnerabilità ambientale per presenza di territori con soggiacenza inferiore a 3 mt dal p.c. non è ammessa la presenza di stabilimenti a pericolo di eventi incidentali a ricaduta ambientale.

La presenza di altre attività che comportino la detenzione di sostanze pericolose (art. 19 delle Nda della Variante Seveso, lett. c) e d) è condizionata alla trasmissione di dichiarazione, a firma di professionista abilitato iscritto all’ordine competente, che attesti e descriva l’adozione delle misure in conformità ai punti I e II della tabella 4 delle Linee Guida.

Le condizioni di vulnerabilità ambientale del territorio indicate nelle presenti Norme dovranno essere verificate e confermate in fase di microlocalizzazione e progettazione dei singoli interventi.

In relazione alle zone di **Limitazione di carattere territoriale** valgono le seguenti prescrizioni.

All’interno dell’*Area di esclusione* (Art. 9 della Variante Seveso) è fatto divieto di ammettere o localizzare elementi di categoria A e B di cui alla Tabella 1 D.M. 9 maggio 2001.

All’interno dell’*Area di osservazione* (Artt. 8 e 9 della Variante Seveso) è necessario individuare, caratterizzare e valutare la compatibilità delle categorie territoriali presenti o in previsione (comprese le infrastrutture della mobilità), individuare valori massimi consentiti dei parametri urbanistici ed edilizi, definire opportune prescrizioni e soluzioni progettuali/strutturali atte a garantire la compatibile coesistenza tra stabilimenti Seveso ed altri insediamenti.

Negli Elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B rilevati sul territorio comunale, l’insediamento, ovvero la modifica o la trasformazione, non sono ammessi qualora siano presenti elementi territoriali vulnerabili di categoria A e B della tabella 1 dell’allegato al D.M. 9.5.2001 nell’area di esclusione che lo stabilimento genera, determinata in base agli articoli 9 e 19 della Variante della Variante “Seveso” al PTC.

Analogo divieto si applica alla modifica o trasformazione di attività esistenti che per effetto della variazioni ricadono nei casi precedenti (sono fatte salve le variazioni derivanti esclusivamente da modi-



fiche normative). Qualora la realizzazione risulti ammessa, l'area di esclusione individuata rappresenta vincolo all'insediamento delle medesime categorie A e B.

In riferimento alle predette limitazioni di carattere ambientale e territoriale è comunque fatto obbligo nell'ambito di istanze che a vario titolo prevedono la localizzazione di attività di tipo industriale, di dichiarare se l'Azienda per la quale si chiede l'intervento edilizio, è classificabile tra le attività Seveso o tra le attività sottosoglia, come definite dalla Variante al PTC2, allegando la relativa documentazione giustificativa.

### **10.3 Adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2; art. 16 NdA**

Ai sensi del comma 7 dell'art. 16 delle NdA gli strumenti urbanistici generali e le varianti di revisione devono definire la perimetrazione di aree dense, libere e di transizione sull'intero territorio comunale. In occasione di varianti di carattere strutturale o di varianti previste dalla legislazione speciale (accordi di programma, S.U.A.P. D.P.R. 447/98, programmi edilizi ex art. 18 L. 203/1991) il Comune dovrà procedere alla perimetrazione delle aree di cui al presente articolo, limitatamente alle aree di influenza della variante, in coerenza con quanto stabilito al c. 3, art. 10.

Sebbene la presente variante abbia carattere strutturale e quindi la perimetrazione possa essere ristretta alle sole aree di Variante, si è ritenuto di procedere alla perimetrazione delle aree dense, libere e di transizione di tutto il territorio comunale, in quanto la modellazione digitale utilizzata restituisce comunque una elaborazione estesa all'intero territorio comunale.

A seguito di esplicita richiesta formulata dalla Città Metropolitana in sede di 1<sup>a</sup> seduta della Conferenza di Copianificazione la perimetrazione è oggetto di specifica procedura – esterna alla Variante – condivisa con la medesima CM TO oltre che con la Regione Piemonte .

Al termine della procedura condivisa la perimetrazione è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 07.10.2019.

I relativi elaborati presenti nella proposta Tecnica del Progetto Preliminare sono quindi stati espunti dalla Variante.

### **10.4 Perimetrazione del Centro Abitato**

In recepimento del comma 5 bis dell'art. 12 della L.r 56/77 introdotto dall'art. 25 della Lr 3/2013, viene determinata la perimetrazione del centro abitato, redatta su mappa catastale aggiornata, delimitando per ciascun centro o nucleo abitato le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, senza distinzione tra destinazioni d'uso, con esclusione delle aree libere di frangia, anche se già urbanizzate; non possono essere compresi nella perimetrazione gli insediamenti sparsi.

A seguito di richiesta formulata in sede di 1<sup>a</sup> seduta della Conferenza di Copianificazione, la Perimetrazione del Centro Abitato è stata redatta in scala 1:5000.

### **10.5 Il Provvedimento di NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS**

Con Determinazione del Responsabile del Servizio Ambiente N. 27 del 07.10.2019 è stato adottato il provvedimento di NON ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS predisposto dall'Organo Tecnico Comunale di V.A.S.

Nel parere vengono definite le prescrizioni da recepire all'interno del Progetto Preliminare.

Vengono pertanto recepiti all'interno del progetto preliminare i seguenti elementi così come riportati all'interno del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. facente parte degli elaborati costituenti la Variante

- Si prende atto dei rilievi metodologici di ARPA ma si ribadisce che l'obiettivo della Variante in quanto strutturale e limitata è quello di migliorare il bilancio ambientale fra T1 (situazione di PRGC vigente) e T2 (situazione di Variante).

- Viene chiarito che nelle aree VPE le NTA di Variante (cfr art. 51) non prevedono il solo mantenimento delle caratteristiche ambientali esistenti, ma dispongono proprio interventi specifici di rinaturazione;

- Si evidenzia che il complesso delle aree VPE previsto in variante è pari a 49.353 mq.; per il carattere e l'estensione che tali aree assumono a seguito degli specifici interventi di rinaturazione le medesime vengono a costituire a tutti gli effetti una misura di compensazione e non solo di mitigazione, così come richiesto nel parere ARPA.

- si evidenzia che la Variante ha carattere strutturale e non generale ed è limitata ad un numero di aree circoscritte, peraltro in riduzione. Non è quindi possibile, né è espressamente richiesto dalle norme di legge, bilanciare all'interno della Variante stessa tutti gli impatti indotti dal teorico completamento delle previsioni di Piano vigente;

- si ribadisce che la Variante risulta pienamente coerente con i disposti degli art. 24, 26 e 27 del PTR vigente, in quanto le retrocessioni a destinazione agricola delle aree in precedenza edificabili non avvengono in maniera casuale ma sono indirizzate a differenti tipologie di zona agricola (E, EV, VPE) a seconda della collocazione dell'area stessa in un contesto totalmente agricolo, o agricolo di pregio, o agricolo periurbano. In particolare, le retrocessioni suscettibili di concorrere allo sviluppo e, in prima battuta, al mantenimento di destinazioni agricole produttive, vengono ascritte alle zone E (es. zona IC 10) in piena sintonia con il dettato dell'art. 24 e 26 del PTR. Inoltre, le retrocessioni che investono territori frammentati o interclusi dall'urbanizzato vengono ascritti alle zone EV (agricolo vincolato) o VPE (verde ecologicamente attrezzato) in piena sintonia con il dettato dell'art. 27 del PTR.

- Relativamente alle considerazioni elaborate nel paragrafo relativo al "programma di monitoraggio" si prende atto dei suggerimenti che dovranno essere importati all'interno della revisione del programma di monitoraggio vigente.

- Per la componente Gestione risorse idriche si evidenzia che nelle vigenti NTA sono già presenti tutte le prescrizioni suggerite: divieto realizzazione scantinati, relazioni idrogeologiche connesse alla soggiacenza dell'acqua di falda (cfr. art 68 e seguenti).

- Per quanto riguarda la Classificazione acustica si conferma che si procederà contestualmente all'approvazione del progetto preliminare della variante ad adottare il progetto di revisione della zonizzazione acustica comunale.

- In riferimento alla Presenza di siti inquinati oggetto di bonifica, occorre evidenziare come la variante non riguarda siti inquinati oggetto di procedimenti di bonifica.

- Relativamente alle Osservazioni generali sulle previsioni urbanistiche e sulle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) viene esplicitato quanto segue relativamente alle modifiche da introdurre con il progetto preliminare.

- Aree di completamento e nuovo impianto - I55-pu e I55: Viene inserita apposita prescrizione (P18) all'interno delle NTA e relativa nota nelle schede di sintesi volta a mantenere ed implementare la fascia arboreo-arbustiva presente potenziandone l'estensione fino a 10 metri di distanza dal bordo del corso d'acqua.

- *Aree per servizi - S85: viene inserita apposita prescrizione (P18) all'interno delle NTA e relativa nota nelle schede di sintesi volta a mantenere ed implementare la fascia arboreo-arbustiva presente potenziandone l'estensione fino a 10 metri di distanza dal bordo del corso d'acqua.*
- *Area IE 11: le modifiche, come evidenziato nella Relazione Illustrativa, lungi dall'interferire con il progetto di Corona Verde sono proprio volte a rafforzarne la connotazione ecologica in chiave fruttiva.*
- *Area IE21: l'incremento di superficie fondiaria è solo teorico, in quanto si tratta in realtà di un'area già presente nel PRGC vigente (cfr cartografia di Prgc Tavola D3V3) ma che non era stata computata all'interno delle schede di sintesi per mero errore materiale.*
- *Art. 51 NTA: vengono recepite le osservazioni rispetto alle modalità di redazione del progetto di rinaturazione ed alle essenze da impiegare.*
- *In merito alle problematiche legate alla componente acqua viene introdotta una nuova specifica prescrizione che richiama il principio dell'invarianza idraulica (P19); detta prescrizione sarà richiamata nelle schede di sintesi relativamente alle aree edificabili oggetto di modifica della presente Variante.*
- *Si recepisce il riferimento all'aggiornamento del protocollo ITACA.*
- *Viene recepita con una specifica nuova prescrizione (P20) la questione della funzionalità idraulica della rete irrigua.*
- *Rispetto alle Osservazioni sulle misure di mitigazione e compensazione si evidenzia che le zone VPE nel loro complesso costituiscono un elemento di mitigazione a tutti gli effetti.*

## **11. Adeguamenti al Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**

Il Piano paesaggistico regionale (Ppr), è stato approvato con D.C.R. n. 233-35836 D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017.

Le disposizioni relative all'adeguamento degli strumenti urbanistici al medesimo sono contenute nel Regolamento regionale recante: *“Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr.”*. Dall'entrata in vigore del Ppr non possono infatti essere adottati nuovi piani regolatori, varianti generali o revisioni allo strumento urbanistico che non siano comprensivi dell'adeguamento al Ppr, ai sensi dell'articolo 46, comma 7, delle Nda.

Relativamente alle varianti strutturali, l'adeguamento deve garantire il rispetto delle disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti richiamate all'articolo 2, comma 1, lettera a) del presente regolamento, nonché il rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e delle direttive del Ppr, limitatamente alle aree da essa interessate, come previsto dall'articolo 46, comma 9, delle Nda. 2.

La Relazione illustrativa delle varianti di cui al comma 1 (strutturali) contiene uno specifico capitolo corredato da tavole o cartogrammi che illustra il rapporto tra la variante e il Ppr e dimostra come lo strumento urbanistico rispetti le previsioni del Ppr, secondo quanto previsto dall'Allegato B al regolamento. 4.

Nel presente capitolo si procede quindi secondo quanto disposto dal predetto Regolamento alla verifica delle disposizioni del PPR relativamente alle aree di variante tramite la tabella in calce e tramite un'apposita tavola grafica allegata agli elaborati di Variante.

La tabella è stata fornita dagli uffici regionali competenti al Comune di None prima dell'entrata in vigore del predetto Regolamento di Attuazione ma da una verifica effettuata la medesima risulta sostanzialmente conforme alle disposizioni del Regolamento stesso. In rosso le parti compilate dal Comune.

| <b>A. RAFFRONTO TRA LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLE SCHEDE DEL CATALOGO PER I BENI EX ARTICOLI 136 E 157 DEL CODICE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>   |   |
|--|---|
| <b>Prescrizioni specifiche</b>   | <b>Riscontro</b>  |
| Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia   |   |
| <b>B. RAFFRONTO TRA LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PPR E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE</b>  |   |
| <b>Articolo 13. Aree di montagna</b>   |   |
| <p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di montagna (tema areale che rappresenta l'area montana, incluse le aree di montagna rappresentate nella Tav. P2);</li> <li>- vette (tema puntuale costituito da 307 cime), anche esterne all'area montana;</li> <li>- sistema di crinali montani principali e secondari (tema lineare costituito da 612 elementi e corredato da un buffer di 50 sui crinali);</li> <li>- ghiacciai, rocce e macereti (tema areale).</li> </ul> <p>Nella Tav. P2 sono rappresentate le aree di montagna tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. d., e. del d.lgs.42/2004.</p> <p style="text-align: center;">Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia</p>  |   |
| <b>Articolo 14. Sistema idrografico</b>  |   |
| <p>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema idrografico (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici e coincidente con i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 rappresentato nella Tav. P2);</li> <li>- zona fluviale allargata (tema areale presente solo per i corpi idrici principali, è costituito dalla zone A, B e C del PAI, dalle cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri, nonché da aree che risultano collegate alle dinamiche idrauliche, dei paleoalvi e delle divagazioni storiche dei corsi d'acqua con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici);</li> <li>- zona fluviale interna (tema areale, presente per ogni corpo idrico rappresentato, che comprende le cosiddette fasce "Galasso" di 150 metri e le zone A e B del PAI. In assenza di quest'ultime coincide con la cosiddetta fascia "Galasso").</li> </ul> <p>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati i corpi idrici tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. c. del d.lgs.42/2004 (tema lineare costituito da circa 1800 corpi idrici tutelati e coincidente con il sistema idrografico della tav. P4) con le relative fasce fluviali (tema areale che rappresenta per ogni corpo idrico la fascia di 150 m tutelata ai sensi dell'art. 142, cosiddetta fascia "Galasso").</p> |   |
| <b>Indirizzi</b>   |   |
| <p>comma 7</p> <p>Per garantire il miglioramento delle condizioni ecologiche e paesaggistiche delle zone fluviali, fermi restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, i vincoli e le limitazioni dettate dal PAI, nonché le indicazioni derivanti da altri strumenti di pianificazione e programmazione di bacino, nelle zone fluviali "interne" i piani locali, anche in coerenza con le indicazioni contenute negli eventuali contratti di fiume, provvedono a:</p> <p>a. limitare gli interventi trasformativi (ivi compresi gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, anche sulla base delle disposizioni della Giunta regionale in materia, di si-</p>   | <p>La Variante Strutturale n.4, incide sulle zone tutelate ex art. 142 lett. c del D.Lgs 42/04, limitatamente alla zona IE11.</p> <p>La modifica introdotta è volta a preservare in modo più efficace il mantenimento degli ecosistemi naturali, migliorando la qualità ecologica dell'area verde esistente tramite l'inserimento di una zona VPE (verde privato di valenza ecologica) all'interno della zona IE11.</p> <p>Tale modifica consente di contrastare la perdita di fattori di biodiversità, poiché la reintroduzione all'interno delle zone VPE di piantumazioni a carattere autoctono, è pienamente coerente con i punti a), b) c) e d). L'area VPE in Variante è infatti collocata in fregio alla pista ciclabile realizzata nell'ambito del progetto regionale Corona Verde.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>stemazione agraria, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo) che possano danneggiare eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, e interferire con le dinamiche evolutive del corso d'acqua e dei connessi assetti vegetazionali;</p> <p>b. assicurare la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale e dei lembi relitti di vegetazione planiziale, anche sulla base delle linee guida predisposte dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI;</p> <p>c. favorire il mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica, di cui all'articolo 42;</p> <p>d. migliorare l'accessibilità e la percorribilità pedonale, ciclabile e a cavallo, nonché la fruibilità di eventuali spazi ricreativi con attrezzature e impianti a basso impatto ambientale e paesaggistico.</p>   |  |
| <p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 8</i><br/>All'interno delle zone fluviali, ferme restando, per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, le prescrizioni del PAI nonché le indicazioni derivanti dagli altri strumenti della pianificazione e programmazione di bacino, i comuni in accordo con le altre autorità competenti:</p> <p>a. (...)</p> <p>b. nelle zone fluviali "interne" prevedono:</p> <p>I. il ricorso prioritario a tecniche di ingegneria naturalistica per la realizzazione delle opere di protezione delle sponde;</p> <p>II. il ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale;</p> <p>III. azioni di restauro ambientale e paesaggistico mirate alla salvaguardia di aree a particolare fragilità ambientale e paesaggistica;</p> <p>IV. il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;</p> <p>V. che, qualora le zone fluviali interne ricomprendano aree già urbanizzate, gli interventi edilizi siano realizzati secondo criteri progettuali tali da garantire un corretto inserimento paesaggistico; in caso di presenza di tessuti edificati storicamente consolidati o di manufatti di interesse storico, tali interventi dovranno essere rivolti alla conservazione e valorizzazione dei manufatti stessi, nonché alla continuità delle cortine edilizie poste lungo fiume;</p> <p>c. nelle zone fluviali "allargate" limitano gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; qualora le zone allargate ricomprendano aree già urbanizzate, gli eventuali interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, ivi compresi quelli di cui all'articolo 34, comma 5, dovranno garantire la conservazione o la realizzazione di idonee aree verdi, anche funzionali alle connessioni ecologiche di cui all'articolo 42.</p> | <p>L'inserimento della zona VPE in Variante consente di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concorrere al ripristino della continuità ecologica e paesaggistica dell'ecosistema fluviale del Torrente Chisola;</li> <li>- limitare gli interventi di trasformazione del suolo che comportino aumenti della superficie impermeabile; la superficie edificabile della vigente zona IE 11 viene infatti ridotta;</li> </ul> |
| <p><b>Prescrizioni</b></p> <p><i>comma 11</i><br/>All'interno delle zone fluviali "interne", ferme restando le prescrizioni del PAI, nonché le indicazioni derivanti dagli altri</p>   | <p>L'inserimento della zona VPE in Variante consente di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- concorrere al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologico dell'ecosistema fluviale del Torrente Chisola;</li> </ul>   |

strumenti della pianificazione e programmazione di bacino per quanto non attiene alla tutela del paesaggio, valgono le seguenti prescrizioni:

- a. le eventuali trasformazioni devono garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua, anche mediante misure mitigative e compensative atte alla ricostituzione della continuità ambientale del fiume e al miglioramento delle sue caratteristiche paesaggistiche e naturalistico-ecologiche, tenendo conto altresì degli indirizzi predisposti dall'Autorità di bacino del Po in attuazione del PAI e di quelli contenuti nella Direttiva Quadro Acque e nella Direttiva Alluvioni;
- b. la realizzazione degli impianti di produzione idroelettrica deve rispettare gli eventuali fattori caratterizzanti il corso d'acqua, quali cascate e salti di valore scenico, nonché l'eventuale presenza di contesti storico-architettonici di pregio ed essere coerente con i criteri localizzativi e gli indirizzi approvati dalla Giunta regionale.

#### **Articolo 15. Laghi e territori contermini**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i laghi (tema areale che contiene 1467 elementi, inclusi i laghi rappresentati nella Tav. P2).*

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, seconda parte, sono rappresentati laghi e relative fasce di 300 m tutelati ai sensi dell'art. 142, lett. b. del d. lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 199 elementi).*

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

#### **Articolo 16. Territori coperti da foreste e da boschi**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati i territori a prevalente copertura boscata (tema areale che comprende sia i boschi tutelati rappresentati nella Tav. P2 sia le aree di transizione dei boschi con le morfologie insediative).*

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

**La Variante Strutturale n.4, NON incide sulle zone tutelate ex art. 142 lett. g del D.Lgs 42/04.**

#### **Articolo 17. Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (tema puntuale che contiene 297 elementi senza rilevanza visiva e 131 elementi con rilevanza visiva; tali elementi sono costituiti dai geositi e dalle singolarità geologiche [grotte, miniere, incisioni glaciali, massi erratici, calanchi, cascate, ecc.], dalle aree umide e dagli alberi monumentali).*

*Nella Tav. P2 sono rappresentati i 40 alberi monumentali riconosciuti quali beni paesaggistici (che coincidono con quelli individuati nella Tav. P4).*

*Le morene e gli orli di terrazzo sono rappresentati nella Tav. P1.*

**La Variante Strutturale n.4, NON incide sulle zone tutelate ex art. 142 lett. g del D.Lgs 42/04.**

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

*Nella Tav. P5 sono rappresentati:*

- *aree protette (tema areale costituito da 116 elementi);*
- *aree contigue;*
- *SIC (tema areale che contiene 128 elementi);*
- *ZPS (tema areale costituito da 51 elementi)*
- *zone naturali di salvaguardia;*
- *corridoi ecologici;*
- *ecosistemi acquatici di pregio all'interno dei contesti di nodi.*

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

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

### **Articolo 19. Aree rurali di elevata biopermeabilità**

Nella Tav.P4 sono rappresentate:

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

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

### **Articolo 20. Aree di elevato interesse agronomico**

Nella Tav. P4 sono rappresentate le aree di elevato interesse agronomico (tema areale costituito da territori appartenenti a suoli con capacità d'uso di I e II classe, da cui sono escluse le grandi aree edificate e le zone coperte dalle morfologie insediative urbane consolidate, dai tessuti urbani esterni ai centri, dai tessuti discontinui suburbani, dagli insediamenti specialistici organizzati, dalle aree a dispersione insediativa prevalentemente residenziale e specialistica, dalle insule specializzate e dai complessi infrastrutturali. Si trovano in pianura e parzialmente in collina).

#### **Indirizzi**

comma 4

Nelle aree di elevato interesse agronomico i piani locali prevedono che le eventuali nuove edificazioni siano finalizzate alla promozione delle attività agricole e alle funzioni ad esse connesse; la realizzazione di nuove edificazioni è subordinata alla dimostrazione del rispetto dei caratteri paesaggistici della zona interessata.

La Variante strutturale n. 4 non prevede nuove edificazioni nelle aree appartenenti a classi di capacità d'uso I e II. La Variante anzi libera delle aree in Classe II.

#### **Direttive**

comma 8

Nelle aree di interesse agronomico come delimitate ai sensi del comma 5 e della lettera a. del comma 7, in coerenza con quanto disciplinato al comma 4, i piani locali possono prevedere eventuali nuovi impegni di suolo a fini edificatori diversi da quelli agricoli solo quando sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione delle attività esistenti; per le attività estrattive, qualora siano dimostrati i presupposti sopra citati, i relativi piani di settore definiscono i criteri e la disciplina delle modalità di intervento per rendere compatibili, anche attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, recupero e compensazione, gli insediamenti estrattivi con la qualificazione ambientale e paesaggistica, al fine di ridurre l'impatto sul suolo e di evitare estesi interventi di sistemazione fondiaria, con asportazione di materiali inerti, che possono alterare in modo significativo l'assetto morfologico e il paesaggio.

La Variante strutturale n. 4 non prevede nuove edificazioni nelle aree appartenenti a classi di capacità d'uso I e II. La Variante anzi libera delle aree in Classe II.

### **Articolo 22. Viabilità storica e patrimonio ferroviario**

Nella Tav.P4 è rappresentata:

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

#### **Indirizzi**

comma 2

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

La Variante strutturale n. 4 non prevede interventi sulla rete ferroviaria Torino Pinerolo, unico elemento di viabilità storica presente sul territorio comunale.

#### **Direttive**

La Variante strutturale n. 4 non prevede interventi sulla rete

|  |   |
|--|---|
| <p><i>comma 4</i><br/>Per quanto individuato al comma 1 e al comma 3, i piani locali:</p> <p>a. disciplinano gli interventi in modo da assicurare l'integrità e la fruibilità d'insieme, il mantenimento e il ripristino, ove possibile, dei caratteri costruttivi, morfologici e vegetazionali, con particolare riferimento alle eventuali alberate, caratterizzanti la viabilità;</p> <p>b. sottopongono i manufatti edilizi o di arredo interessati a una normativa specifica che garantisca la leggibilità dei residui segni del loro rapporto con i percorsi storici, anche con riferimento alla valorizzazione di alberature, sistemi di siepi, recinzioni, cippi, rogge, canali significativi, oppure alla riduzione di impatti negativi di pali e corpi illuminanti, pavimentazioni, insegne, elementi di arredo urbano e di colore.</p> <p>c.</p>   | <p>ferroviaria Torino Pinerolo, unico elemento di viabilità storica presente sul territorio comunale.</p>   |
| <p><b>Art. 23. Zone d'interesse archeologico</b></p>   |   |
| <p><i>Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte, seconda parte, sono rappresentate le zone di interesse archeologico, art. 142 lett. m. del d.lgs. 42/2004 (tema areale che contiene 94 elementi).</i></p> <p><i>Nella Tav. P5 sono rappresentati i siti archeologici di rilevanza regionale.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia</b></p>  |   |
| <p><b>Articolo 25. Patrimonio rurale storico</b></p>   |   |
| <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea);</li> <li>- nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna);</li> <li>- presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie).</li> </ul>   |   |
| <p><b>Direttive</b></p> <p><i>comma 4</i><br/>I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.</p> <p><i>comma 5</i><br/>I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:</p> <p>a. il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche);</p> <p>b. la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti simili;</p> <p>c. la mitigazione dell'impatto sulle trame</p> | <p><b>La Variante strutturale n. 4 non incide sui sistemi delle testimonianze storiche del territorio rurale riconosciuti dal PPR (Cascina Cascinette, Cascina Ronza, Nucleo Palermo)</b></p> |



|   |  |
|---|--|
| <p>agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni;</p> <p>d. la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica;</p> <p>e. il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale;</p> <p>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:</p> <p>I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali;</p> <p>II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali.</p> |  |
|---|--|

#### **Articolo 26. Ville, giardini e parchi, aree ed impianti per il loisir e il turismo**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- sistemi di ville, giardini e parchi (tema puntuale costituito da 767 elementi, concentrati particolarmente sulle rive del Lago Maggiore, Lago d'Orta, areali pedemontani e collina di Torino);
- luoghi di villeggiatura e centri di loisir (tema areale costituito da 171 elementi, localizzati prevalentemente nell'area montana e nelle fasce lacuali);
- infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (tema areale costituito da 62 elementi).

*Nella Tav. P2 e nel Catalogo dei beni paesaggistici, prima parte, sono rappresentati i beni tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. b. del d.lgs. 42/2004.*

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

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

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

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

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

#### **Articolo 28. Poli della religiosità**

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

#### **Direttive**

*comma 2*

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

- a. (...)
- b. i piani locali:
  - I. assicurano la salvaguardia dei sistemi di relazioni visive che legano gli edifici sacri ai percorsi devozionali, favorendo la tutela o il ripristino delle visuali storiche da e verso i santuari e i Sacri Monti, con opportune limitazioni dell'edificazione e

|  |  |
|--|--|
| <p>dell'altezza degli edifici nelle aree interessate da tali visuali;</p> <p>II. prevedono il mantenimento o il ripristino della componente vegetazionale, garantendo il rispetto filologico dell'assetto storico, nonché dei bordi e dei margini delle aree sacre, garantendo inoltre la visibilità e l'emergenza della corona apicale degli edifici dal contesto urbano o boscato sottostante;</p> <p>III. localizzano le attività e le attrezzature di servizio (accessibilità, ricezione, sosta, illuminazione, cartelloni e arredo) in modo da evitare ogni impatto negativo.</p> |  |
|--|--|

#### **Articolo 29. Sistemi di fortificazioni**

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

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

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

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

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

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

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

#### **Articolo 31. Relazioni visive tra insediamento e contesto**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (tema lineare);*
- *insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivazioni (tema areale situato soprattutto in montagna e collina);*
- *sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza - SC2 (tema areale situato prevalentemente in montagna e collina);*
- *insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati SC3 (tema areale situato prevalentemente in collina e nel pedemonte);*
- *contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate - SC4 (tema areale situato prevalentemente in pianura e collina);*
- *aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche - idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali - SC5 (tema areale situato prevalentemente in corrispondenza del sistema di canali storici e in montagna in corrispondenza delle dighe).*

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

#### **Articolo 32. Aree rurali di specifico interesse paesaggistico**

*Nella Tav. P4 sono rappresentati:*

- *aree sommitali costituenti fondali e skyline - SV1 (tema areale situato in corrispondenza dei crinali montani principali);*
- *sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati (SV2 - tema areale);*
- *sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o tracce di sistemazioni agrarie e relative infrastrutture storiche, tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 33, c. 9 - SV3 (tema areale situato prevalentemente in pianura, collina e pedemonte);*
- *sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, quelli localizzati nelle confluenze fluviali - SV4 (tema areale situato lungo i corpi idrici principali);*
- *sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie e i vigneti - SV5 (tema areale).*

#### **Direttive**

comma 4

**Sul territorio comunale il PPR riconosce sistemi di tipo SV3 (sistemi paesaggistici rurali..) ed SV4 (sistemi rurali**

|  |  |
|--|--|
| <p>I piani locali e, per quanto di competenza, i piani delle aree protette, anche in coerenza con le indicazioni del Ptr:</p> <p>a. disciplinano le trasformazioni e l'edificabilità nelle aree di cui al comma 1, al fine di contribuire a conservare o recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario, in particolare ove connessi agli insediamenti tradizionali (contesti di cascine o di aggregati rurali), o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi, alberate lungo strade campestri);</p> <p>b. definiscono specifiche normative per l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie, che garantiscano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico interessato, anche per la realizzazione di edifici di nuova costruzione o di altri manufatti (quali muri di contenimento, recinzioni e simili).</p> | <p><b>lungo fiume); la Variante strutturale n. 4 non incide su tali sistemi.</b></p>   |
| <p><b>Articolo 33. Luoghi ed elementi identitari</b></p>   |  |
| <p><i>Luoghi ed elementi identitari costituenti patrimonio storico-culturale e architettonico, nonché luoghi la cui immagine è ritenuta di particolare valore simbolico nella percezione sociale.</i></p>  |  |
| <p><b><u>SITI UNESCO</u></b></p>   |  |
| <p><i>Comprende i Siti (core zone) e le relative aree esterne di protezione (buffer zone) inseriti nella lista del Patrimonio mondiale dell'Unesco:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenze Sabaude (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Sacri Monti (Tavv. P4 e P5);</li> <li>- Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato (Tavv. P5 e P6);</li> <li>- Siti palafitticoli (Tav. P5).</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia</b></p>   |  |
| <p><b><u>TENIMENTI STORICI DELL'ORDINE MAURIZIANO</u></b></p>  |  |
| <p><i>Tenimenti storici dell'Ordine Mauriziano (nella Tav. P2 sono rappresentati i tenimenti sottoposti a dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. P4 gli altri tenimenti all'interno dei sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità).</i></p> <p style="text-align: center;"><b>Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia</b></p>   |  |
| <p><b><u>USI CIVICI</u></b></p>  |  |
| <p><i>Le zone gravate da usi civici, tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. h. del d.lgs. 42/2004 (Tav. P2).</i></p>  |  |
| <p><b><u>Direttive</u></b></p> <p><i>comma 17</i></p> <p>Per le aree di cui al comma 14 i piani territoriali provinciali e i piani locali prevedono il mantenimento delle caratteristiche dei beni, in quanto testimonianza storica di gestione territoriale che ha determinato assetti unici e riconoscibili nel paesaggio.</p>   | <p><b>La Variante strutturale n. 4 non prevede interventi sui terreni gravati da usi civici; i medesimi vengono individuati su apposita tavola atta a dimostrare che non vi è interferenza con le zone oggetto di Variante</b></p> |
| <p><b><u>Prescrizioni</u></b></p> <p><i>comma 19</i></p> <p>Nell'ambito delle procedure di sdemanializzazione dei terreni gravati da uso civico, per i quali la cessazione della destinazione perpetua a favore della collettività incide sulla permanenza della tutela paesaggistica facendo venir meno un presupposto essenziale per il loro inserimento nella categoria di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h. del Codice, deve essere verificata la sussistenza dell'interesse paesaggistico; se tale interesse sussiste, qualora la zona non sia già gravata da altre specifiche tutele paesaggistiche, si avvia la procedura per la dichiarazione di notevole interesse pubblico del territorio interessato.</p>   | <p><b>La Variante strutturale n. 4 non prevede interventi sui terreni gravati da usi civici; i medesimi vengono individuati su apposita tavola atta a dimostrare che non vi è interferenza con le zone oggetto di Variante</b></p> |
| <p><b>Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</b></p>  |  |

Le componenti morfologico insediative sono rappresentate nella Tav. P4 e normate nello specifico negli articolo dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.

Nella Tav. P4 sono rappresentati anche

- porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore);
- varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale);
- elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo)

### **Indirizzi**

#### *comma 4*

Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:

- a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7;
- b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati;
- c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani;
- d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati;
- e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione;
- f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali.

#### *comma 5*

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

### **Direttive**

#### *comma 6*

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

#### *comma 7*

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

- a. analizzano l'evoluzione storica

La Variante strutturale n. 4 non incide direttamente sulle componenti morfologiche insediative, in quanto consiste principalmente nella riduzione di aree edificabili che vengono stralciate avendo cura di conservare l'impianto urbanistico strutturale del Piano vigente.

La riduzione delle aree edificabili consente di ridurre la dispersione insediativa contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo. In particolare lo stralcio delle zone IC10 pu, IC6 pu, AP6 ed il ridimensionamento delle zone IN2 e IN4 vanno in questa direzione.

La Variante strutturale n. 4 non prevede interventi di completamento e di sviluppo urbanistico.

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

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

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

**Indirizzi**

*comma 3*

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

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

*comma 4*

I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.

La Variante strutturale n. 4 non incide sul sistema m.i.2

**Direttive**

La Variante strutturale n. 4 non incide sul sistema m.i.2; in particolare non riguarda la zona Centro storico e parti di cit-

|   |   |
|---|---|
| <p>comma 5</p> <p>a. I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d’impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>   | <p>tà precedenti al 1950</p>  |
| <p><b>Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</b></p>   |   |
| <p><i>Tessuti discontinui suburbani ( zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane , assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche</i></p>   |   |
| <p><b><u>Indirizzi</u></b></p> <p>comma 3</p> <p>I piani locali garantiscono:</p> <p>a. la definizione e il rafforzamento dei bordi dell’insediamento con potenziamento dell’identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti;</p> <p>b. il potenziamento della riconoscibilità e dell’identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle “porte urbane” segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei “retri urbani” messi in luce dai nuovi tracciati viari;</p> <p>l’integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde.</p>   | <p>La Variante strutturale n. 4 non incide direttamente sul sistema m.i.4; tuttavia, tramite la riduzione delle aree edificabili sui bordi (stralcio zona IC10 pu, AP6 in particolare, contribuisce a rafforzarne i contorni.</p> |
| <p><b><u>Direttive</u></b></p> <p>comma 5</p> <p>Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <p>a. il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l’integrazione con gli ambiti urbani consolidati.</p> <p>b. la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite;</p> <p>c. il mantenimento delle tracce dell’insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture;</p> <p>d. la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>e. la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all’articolo 26 presenti all’interno dell’area;</p> <p>f. eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all’articolo 34, comma 5.</p> | <p>La Variante strutturale n. 4 non incide direttamente sul sistema m.i.4;</p>  |
| <p><b>Articolo 37. Insediamenti specialistici organizzati (m.i. 5)</b></p>  |   |

*Insedimenti specialistici organizzati (aree urbanizzate per usi non residenziali).*

*Originati prevalentemente ex novo a margine degli insediamenti urbani compatti, connesse al resto del territorio solo attraverso allacci infrastrutturali.*

### **Direttive**

#### *comma 4*

Per le aree di cui al comma 1 i piani territoriali provinciali e i piani locali stabiliscono disposizioni, tenendo conto dei seguenti criteri:

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

#### *comma 5*

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

#### *comma 6*

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

La Variante strutturale n. 4 incide sul sistema m.i.5 relativamente alle zone IE11, IN2, IN1, IN4, IC6 pu, IC7 pu ridimensionando le relative previsioni, privilegiando gli interventi di riordino e densificazione degli insediamenti esistenti, a scapito della dilatazione dei medesimi.

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

*Aree rurali investite da processi di dispersione insediativa extra agricola:*  
*m.i.6:prevalentemente residenziale (zone a bassa densità ad uso prevalentemente abitativo);*  
*m.i.7:prevalentemente specialistica (zone a bassa densità ad uso prevalentemente misto, con alternanza di residenze e capannoni).*  
*Aree in cui sul preesistente insediamento rurale connesso all'uso agricolo prevalgono altri modelli insediativi con recenti e intense dinamiche di crescita.*

### **Direttive**

#### *comma 3*

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

#### *comma 4*

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

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

La Variante strutturale n. 4 incide sul sistema m.i.7 relativamente alla zona IE11 che viene lievemente ridimensionata sul margine.

### **Articolo 39. "Insule" specializzate e complessi infrastrutturali**

(m.i. 8, 9)

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

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

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

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

**Non sono presenti sul territorio comunale beni di tale tipologia**

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



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

### **Direttive**

#### *comma 5*

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

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

La Variante strutturale n. 4 non incide direttamente sui sistemi m.1.10, m.i.11 ed m.i. 14; tuttavia, stralciando alcune previsioni di edificabilità previste dallo strumento urbanistico vigente (parte zone IE11, IN2, IN1, IN4, IC6 pu, IC7 pu, AP6 ed IC10 pu) contribuisce a conservare i territori agricoli esistenti ridimensionando le relative previsioni di edificabilità. La destinazione delle aree oggetto di stralcio alle zone VPE ed EV persegue la volontà di contribuire ad una valorizzazione paesaggistica ed ecologica del territorio agricolo.

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

Nella Tav. P4 sono rappresentati:

- elementi di criticità lineari (tema lineare: infrastrutture a terra - grandi strade, ferrovie, attrezzature -, infrastrutture aeree, sistemi arteriali lungo strada);
- elementi di criticità puntuali (tema puntuale costituito da 930 elementi suddivisi in: segni di attività impattanti, aggressive o dismesse - cave, discariche, ecc. -, perdita di fattori caratterizzanti per crescita urbanizzativa).

### **Direttive**

#### *comma 5*

Al fine di assicurare la riqualificazione delle aree in cui ricadono gli elementi di criticità di cui al presente articolo i piani locali, in caso di edifici o infrastrutture dismesse o da rimodernare, subordinano ogni intervento di riuso o trasformazione eccedente quanto previsto dal DPR n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a., b., c., alla previa rimozione, o alla massima possibile mitigazione delle situazioni di degrado, di rischio e di compromissione e ne disciplinano, in funzione delle diverse situazioni, le modalità per l'attuazione.

#### *comma 6*

I piani settoriali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, disciplinano le modalità di riqualificazione e riuso delle aree di cui al presente articolo, anche attraverso specifici progetti di riqualificazione, processi di rigenerazione urbana, misure, programmi e progetti unitari atti a consentire un riutilizzo appropriato del suolo impegnato dagli edifici e dalle infrastrutture dismesse, coerentemente con gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'Allegato B delle presenti norme.

La Variante strutturale n. 4 non incide direttamente sugli elementi di criticità che il PPR rileva (tratto SR23 e Autostrada To-Pinerolo).

## **Art. 42. Rete di connessione paesaggistica**

Nella tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.

### **Indirizzi**

#### *comma 8*

I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.

#### *comma 9*

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

#### *comma 11*

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

- a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;
- b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare ri-

**Il progetto di retrocessione di aree da edificabili ad agricole è stato condotto valutando anche la presenza di elementi atti a definire nel futuro una coerente rete ecologica. In tal senso, lo stralcio di alcune parti della zona IE11 lungo il tracciato fruitivo del percorso di Corona Verde va nella direzione di accrescere i valori ecologici di tale rete fruitiva.**

|  |  |
|--|--|
| <p>ferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;</p> <p>c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;</p> <p>d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.</p> |  |
|--|--|