



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica

VARIANTE URBANISTICA N. 81 EX ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R.
05.12.1977 N. 56 E S.M.I. AL VIGENTE PIANO REGOLATORE
GENERALE APPROVATO CON D.G.R. N. 33-204 DEL 12.06.00

" MODIFICA ALL'ART. 28-3-2 AREA NORMATIVA CR2 DELLE
N.T.A."

FASCICOLO UNICO

Progetto preliminare adottato con D.C.C. n. 74/2019 del n. 74 del 27.06.2019

Progetto definitivo approvato con D.C.C. n. _____

Responsabile del procedimento:

Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del Territorio
arch. Nicola PALLA

Progettisti :

arch. Nicola PALLA
arch. Claudio BOCCARDO

Collaboratori:

ing. Emanuele PENNAZIO

NOTA: In esito all'accoglimento e/o rigetto delle osservazioni pervenute ed alle prescrizioni derivanti dalla procedura di verifica di esclusione dalla V.A.S. il presente fascicolo unico (rispetto al progetto preliminare adottato) è stato aggiornato nei seguenti aspetti:

- a) Il paragrafo 1 della Relazione Illustrativa è stato aggiornato a titolo meramente documentale con l'avanzamento della procedura di approvazione della variante urbanistica n. 76;
- b) Il paragrafo 3 della Relazione Illustrativa, limitatamente alla conformità al P.P.R. è stato integrato per gli aspetti conclusivi in riferimento agli esiti della verifica di assoggettabilità a VAS ed all'osservazione della Città metropolitana di Torino;
- c) Il paragrafo 4 della Relazione Illustrativa, è stato integrato documentando le fasi successive al provvedimento di adozione del progetto preliminare;
- d) La Sintesi delle modifiche è stata aggiornata;
- e) L'estratto dell'elaborato D2 è stato aggiornato.

Le modifiche apportate al presente fascicolo unico sono evidenziate in blu grassetto o ~~blu barrato corsivo~~.



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

I. RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

PREMESSA

1. LA VARIANTE URBANISTICA - MOTIVAZIONE ED OBIETTIVI

Principi generali

Motivazioni

Contenuti della proposta progettuale

Atti progettuali della variante urbanistica

2. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE: VERIFICHE DI CONGRUITÀ RISPETTO ALL'ART.17 C.5. DELLA L.U.R.

Rispetto all'art. 17 comma 5 della L.U.R.

Rispetto agli artt. 12 comma 5bis e 17 comma 6 della L.U.R.

3. PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA: COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE

Situazione urbanistica comunale

PTR- Piano territoriale regionale

PPR - Piano paesistico regionale

PTC2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino

4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

Compatibilità' della variante con l'art. 20 della l.r. 14.12.1998 n. 40

5. VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

6. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LE DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

7. LE MODIFICHE DELLA VARIANTE

Modifiche normative

II. SINTESI DELLE MODIFICHE

III. ESTRATTI DELL'ELABORATO D2 DEL VIGENTE PRGC CON LE MODIFICHE D'ADEGUAMENTO

PREMESSA

Il Comune di Moncalieri è provvisto di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, successivamente modificato con 78 varianti urbanistiche approvate.

Il P.R.G.C. vigente, ha individuato per la borgata Bauducchi, tre distinte aree di espansione a prevalente destinazione residenziale normate dall'art. 28-3-2. Tali aree concorrono a completare gli ambiti in gran parte edificati ed i nuclei minori o costituenti l'originario tessuto insediativo della borgata, individuati dallo stesso PRGC rispettivamente come "Br5" (art. 28-2-5) ed "Ar2" (art. 28-1-2).

La realizzazione degli interventi nelle aree "Cr2" è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo al fine di garantire la necessaria dotazione di infrastrutture e di servizi pubblici in un ordinato sviluppo urbanistico-edilizio.

Per le aree normative Cr2 della borgata Bauducchi non è stata approvata alcuna convenzione e non è in corso alcun procedimento finalizzato all'approvazione di un S.U.E., ad eccezione della proposta presentata contestualmente alla richiesta di modifica del P.R.G.C. propedeutica alla redazione della presente variante urbanistica di cui si tratta nel seguito.

I proprietari di parte dei terreni ricadenti in area normativa Cr2 (3) hanno presentato, con nota del 21.09.2016 prot. 51845 un'istanza di parere di massima (proposta di PEC) avente ad oggetto la realizzazione di una struttura socio sanitaria con 120 posti letto articolata in un edificio a due piani fuori terra e di circa mc 18.650.

L'Amministrazione Comunale, in merito all'istanza di cui sopra, ha espresso con nota del 02.03.2017 prot. n. 13247 un parere favorevole condizionato.

I proprietari di parte dei terreni ricadenti in area normativa Cr2 (3), essendo intenzionati a realizzare una R.S.A. con 120 posti, hanno presentato con nota del 11.05.2018 prot. 28509, istanza di variante al P.R.G.C. vigente, con la quale in sintesi hanno chiesto in sintesi quanto segue:

- Di incrementare il numero di piani da 2 a non meno di 3, ottimale 4 p.f.t. ;
- Di incrementare di conseguenza l'altezza massima;
- Di individuare quattro zone di cui una per la struttura sanitaria, due residenziali e una per i servizi pubblici.

L'Amministrazione Comunale con nota del 04.06.2018 prot. 33408, preso atto delle criticità evidenziate e delle motivazioni dei richiedenti, ritenendo che l'intervento proposto sia caratterizzato dall'interesse pubblico, ha comunicato l'intenzione dell'Assessorato all'Urbanistica di proporre al Consiglio Comunale una variante per valutare l'accoglimento degli aspetti per i quali sussista l'interesse pubblico.

La variante urbanistica di fatto sopprimerrebbe ad alcuni criticità che precludono o comunque compromettono in parte la realizzazione di una residenza sanitaria assistita (RSA) di 120 posti (destinazione d'uso già prevista dal P.R.G.C. vigente), attività economica sostitutiva degli edifici con destinazione residenziale e che eroga servizi alla collettività.

In data 08.02.2019 con nota prot. 8344 la soc. Urbe Sana srl ha presentato istanza per l'approvazione di un P.E.C. sui terreni ricadenti in area normativa Cr2 (3) art. 28-3-2 siti in borgata Bauducchi.

La proposta di PEC sopra citata non può essere accolta in assenza di una variante al P.R.G.C. a sensi dell'art. 17 comma 5 della L.U.R. in quanto:

- presuppone un indice di edificabilità territoriale espresso in SLP diverso ed in contrasto con quanto previsto dall'art.28-3-2 delle N.T.A. ovvero un indice espresso in volume;
- prevede un numero di piani superiore al limite ammesso, nonché un'altezza massima, maggiore di quanto previsto dal P.R.G.C. vigente;
- non prevede la partecipazione dei tre quarti delle proprietà interessate dalla perimetrazione di S.U.E. , relativo all' area Cr2 (3), secondo quanto stabilito dall'art. 11 comma 2 lettera b) delle N.T.A. del P.R.G.C..

La soc. Urbe Sana srl, ha altresì presentato, con nota del 08.02.2019 prot. n. 8337, istanza di variante al P.R.G.C. vigente inerente i terreni oggetto della proposta di PEC di cui sopra, con la quale in sintesi ha chiesto quanto segue :

- Di modificare per la destinazione d'uso Attrezzature socio-sanitarie S6 il parametro dell'indice territoriale da volume a S.L.P.;
- Di incrementare il numero di piani (da 2 a 3/4 p.f.t.) ;
- Di incrementare l'altezza massima (da 7,5 a 12 m);
- Di consentire maggiore flessibilità planimetrica e tipologica rispetto a quanto previsto dal punto 1 della normativa particolare dell'art. 28-3-2 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- Di consentire la possibilità di presentare un PEC avente estensione pari almeno ai 2/3 dell'intera superficie assoggettata a S.U.E. e comunque di superficie corrispondente all'area della proposta di PEC.

L'Amministrazione Comunale con nota del 26.02.2019 prot. 12090 ha comunicato alla soc, Urbe sana srl la sospensione dell'istanza di PEC e l'improcedibilità dell'iter in relazione agli evidenti elementi di non conformità con il P.R.G.C. vigente.

L'Amministrazione Comunale con nota del 26.02.2019 prot. 12107 ha comunicato l'intenzione dell'Assessorato all'Urbanistica di programmare la redazione di una variante parziale al P.R.G.C. da sottoporre al Consiglio Comunale nella quale, previo approfondimento, potranno essere accolte le proposte in ultimo sottoposte con la nota del 08.02.2019 prot. n. 8337, e ritenute d'interesse pubblico generale e migliorative delle originarie previsioni del P.R.G.C..

Il contributo straordinario di urbanizzazione (C.S.U.) ipotizzato in prima istanza dal richiedente per la variante urbanistica al P.R.G.C. ammonta a € 34.700, tale importo non è stato oggetto di verifica di congruità nell'ambito della presente variante in quanto l'importo definitivo sarà oggetto di determinazione nelle successive fasi procedurali a cui si rinvia, in modo proporzionale ai benefici derivanti dalla variante urbanistica e solo nel caso in cui il proponente del PEC si avvalga delle disposizioni novellate.

1. LA VARIANTE URBANISTICA - MOTIVAZIONE ED OBIETTIVI

Principi generali

Le varianti urbanistiche al vigente P.R.G.C. sono adottate quando sussistano evidenti ragioni di pubblico interesse che giustifichino la modifica delle precedenti scelte urbanistiche contenute nel vigente P.R.G.C., ovvero quando i mutamenti e le trasformazioni delle dinamiche socio-economiche sul territorio comunale siano tali da rendere inadeguata e incoerente la vigente pianificazione urbanistica con conseguente necessità di adeguarne le previsioni.

L'art. 11 comma 2 lett. b delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente ammette la presentazione dell'istanza di piano esecutivo convenzionato ai proprietari, singoli o associati, che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i tre quarti del valore degli immobili.

Con l'art. 56 della L.R. 3/2013 è stato sostituito il comma 1 dell'art. 43 della L.U.R. introducendo la facoltà di presentare istanza di piano esecutivo convenzionato ai proprietari, singoli o associati, che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili.

Alcune aree assoggettate alla formazione di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa privata previste dal P.R.G.C. vigente ad oggi risultano non ancora attuate, le presumibili concause ipotizzabili sono riconducibili:

- alla frammentazione della proprietà immobiliare;
- alle limitazioni derivanti dalle caratteristiche geomorfologiche.

Le residenze sanitarie assistenziali per poter erogare i servizi a cui sono destinate ed essere gestite in termini di economicità ed efficienza devono avere alcune e ben definite caratteristiche tipologiche, costruttive e distributive.

Interventi che si discostano dalle soluzioni ottimali determinano maggiori costi d'impianto e di gestione che si riflettono necessariamente sulla possibilità che la struttura sia realizzata e in secondo luogo ma non meno importante, sui futuri costi di funzionamento che ovviamente ricadranno in parte sugli utenti finali ed in parte a carico del Servizio Sanitario in caso di accreditamento della struttura sanitaria.

Motivazioni

L'operatore che ha manifestato l'intenzione di realizzare e gestire una R.S.A., compatibilmente con la disponibilità dei proprietari a cedere gli immobili, al quadro economico e finanziario ha individuato nell'area oggetto della variante la possibile area d'insediamento, in parte condizionata da alcune limitazioni, quali ad esempio l'impossibilità di realizzare piani interrati, il numero limitato di piani e di altezza dell'edificio ammessi dal piano regolatore.

L'Amministrazione Comunale in relazione all'istanza di variante al vigente P.R.G.C. di cui trattasi, ha la potestà di valutarne l'interesse all'accoglimento totale o parziale dell'istanza presentata, impiegando anche in relazione all'estensione dell'area oggetto della variante i principi dell'assoggettamento degli interventi al contributo straordinario di urbanizzazione (C.S.U.) di cui all'art. 16 comma 4 lett. dter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della perequazione urbanistica di cui all'art. 12bis comma 1 della L.R. 56/1977 e s.m.i., di seguito riportato: *“La perequazione urbanistica è strumento tramite il quale la pianificazione urbanistica persegue le seguenti finalità:*

a) evitare le disparità di trattamento tra proprietà immobiliari;

- b) ricercare l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del piano;*
- c) perseguire la certezza nella realizzazione delle urbanizzazioni, dei servizi pubblici e sociali, della viabilità, del verde e dell'edilizia sociale, economica e popolare;*
- d) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica, anche attraverso forme di compensazione.* “

Nel caso di variante ad istanza di parte su specifica e ben individuabile area (come nel presente caso), al fine di evitare le disparità di trattamento tra proprietà immobiliari e ricercare l'indifferenza della proprietà nei confronti delle scelte del piano, la modifica di previsioni comportanti apprezzabili valorizzazioni o vantaggi per beni o attività private non può che essere subordinata alla partecipazione dei soggetti privati (in equo rapporto con l'entità delle valorizzazioni o vantaggi predetti) all'onerosità propria del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lett. dter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della perequazione urbanistica di cui all'art. 12bis comma 1 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

Le modifiche delle previsioni del P.R.G.C. vigente devono essere commisurate alla natura e all'entità dell'interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la variante urbanistica, nel caso di specie si interviene su terreni già edificabili e senza mutarne le destinazione d'uso previste.

Con la presente variante urbanistica, in relazione alla sopra citata modifica alla L.U.R. e agli specifici obiettivi assegnati dalla L.U.R. (in particolare art. 11 lett. e) f) e g)) allo strumento urbanistico generale, si introducono modifiche al P.R.G.C. al fine:

- Sopperire alla frammentazione della proprietà immobiliare che costituisce una delle criticità all'attuazione delle previsioni urbanistiche, consentendo l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. introducendo per le aree di cui trattasi (ed è stata presentata formalmente richiesta di modifica del P.R.G.C.) la facoltà ammessa dall'art. 43 comma 1 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- Adeguare le previsioni dello strumento urbanistico generale per consentire la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale (destinazione d'uso già prevista dal P.R.G.C. vigente) fortemente condizionata da specifiche esigenze tipologiche, distributive e gestionali, impiegando lo strumento della perequazione urbanistica di cui all'art. 12bis della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

Nei terreni ricadenti in area normativa Cr2 (art. 28-3-2 delle N.T.A. del P.R.G.C.) del P.R.G.C. vigente sono previste trasformazioni urbanistiche, previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo, aventi potenzialmente una pluralità di destinazioni d'uso, tra le quali ad esempio la residenza, il commercio, il terziario e i servizi, come puntualmente elencate nella specifica scheda normativa.

La residenza sanitaria assistenziale rientra nella destinazione d'uso “Attrezzature socio-sanitarie S6” prevista dal P.R.G.C. vigente sui terreni ricadenti in area normativa Cr2.

La realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale di nuovo impianto non può prescindere dalla individuazione di un terreno avente specifiche caratteristiche (anche ai fini della possibilità di accreditamento al Servizio Sanitario nazionale), tra le quali, oltre a quelle di tipo ambientale ed infrastrutturale, vi è anche la dimensione minima dell'area e la localizzazione rispetto ai potenziali utenti.

In termini generali riveste particolare importanza nell'edificio destinato a RSA l'articolazione delle funzioni, organizzando ordinariamente, al piano terra, i locali comuni e per le attività diurne, mentre ai piani superiori, le camere da letto e gli spazi accessori, indicativamente distribuite su almeno due livelli e negli interrati le cucine, i magazzini, gli spogliatoi e tutte le attività di servizio e i locali tecnici.

I collegamenti verticali dei livelli sovrapposti garantiscono funzionali, efficienza ed economicità, consentendo la diversificazione dei percorsi degli utenti rispetto a quello degli operatori.

L'operatore in prima istanza ha evidenziato che la soluzione ottimale per la RSA sarebbe costituita da 4 livelli interamente fuori terra non essendo possibile realizzare gli interrati per le specifiche limitazioni dell'area in esame.

Proprio in relazione all'impossibilità di realizzare locali interrati si ritiene accoglibile solo in parte l'aumento dei piani fuori terra e dell'altezza in gronda originariamente prospettato ritenendo prevalente il corretto inserimento nel contesto caratterizzato da edifici di due piani fuori terra e circa m 7,50 di altezza.

Il richiedente l'istanza ha altresì chiesto di modificare il parametro con cui si calcola l'edificabilità dei terreni, ovvero di sostituire il parametro volume 0,60 mc/mq con il parametro S.L.P. pari a 0,20 mq/mq, ovvero assumendo convenzionalmente un'altezza di 3,00 m convenzionale teorica. La proposta deriva dalla necessità propria della RSA di avere altezze di interpiano superiori a quelle ordinariamente impiegate per le residenze.

A parità di sviluppo in superficie si consente nel solo caso della destinazione d'uso S6 di realizzare locali con un interpiano maggiore in coerenza con le disposizioni normative, le esigenze impiantistiche e strutturali proprie di una RSA.

Una norma come quella proposta, in parziale accoglimento, che consenta l'incremento dell'altezza dell'interpiano per la destinazione d'uso S6, fermo restando l'apprezzabile valorizzazione dei terreni a tal fine destinati, non comporta l'incremento del carico antropico di un intervento edificatorio che è direttamente proporzionale alle superfici sviluppate.

Al fine di non avere distinti parametri di determinazione dell'edificabilità territoriale riconducibili alla sola destinazione d'uso S6 non viene accolta l'ipotesi di sostituzione del parametro volume con il parametro SLP mantenendo l'indice territoriale di 0,60 mc/mq.

Il P.R.G.C. di Moncalieri dopo circa 19 anni di attuazione delle previsioni dispone di limitate aree aventi le caratteristiche idonee all'insediamento dell'attività di cui trattasi.

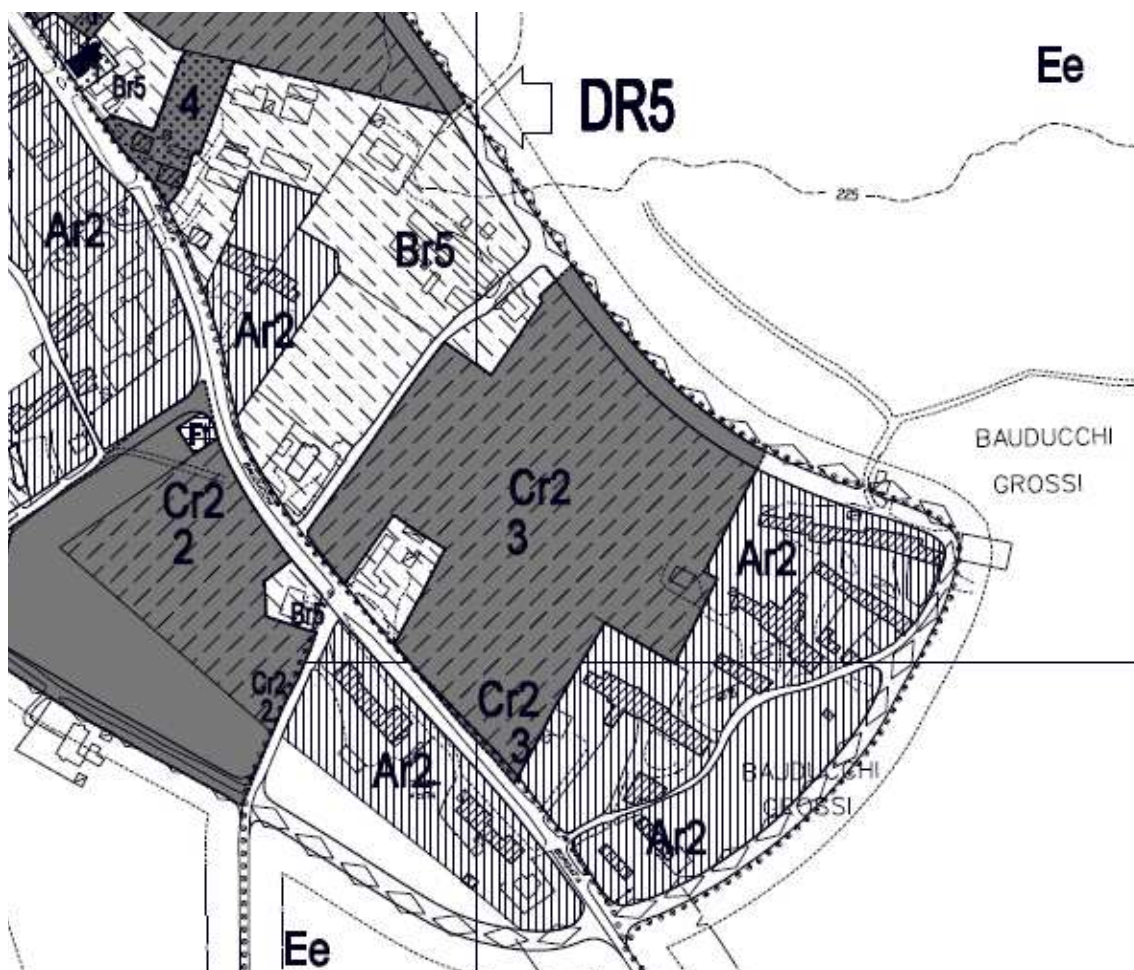
Rispetto all'equilibrato e potenziale mix funzionale di destinazione d'uso residenziale ed attività previste dal P.R.G.C., la localizzazione e le caratteristiche intrinseche della borgata Bauducchi hanno fatto sì che l'attività edilizia di nuovo impianto fosse costituita esclusivamente da residenze.

Nel caso in esame, l'iniziativa imprenditoriale sottoposta all'esame del Consiglio Comunale consiste nell'insediamento di un'attività, tra l'altro già prevista dal P.R.G.C., volta a soddisfare la crescente esigenza di assistenza alle persone non più autonome o con importanti patologie, inoltre l'insediamento della RSA contribuirà alla diversificazione delle destinazioni d'uso nell'ambito della borgata Bauducchi.

Adeguate le prescrizioni normative sull'area in oggetto nei termini proposti (fermo restando la necessità di averne riscontro in fase realizzativa), consente potenzialmente (in rapporto ai volumi edificati) a parità di superficie di suolo interessato un uso del suolo ai fini urbani con maggiori superfici permeabili e semipermeabili rispetto alle previsioni del P.R.G.C. vigente (ad esempio la riduzione delle superfici coperte conseguente la realizzazione di un ulteriore piano, ecc.).

Contenuti della proposta progettuale

Il PRG vigente classifica l'area oggetto di variante in zona "Cr2 – Aree scarsamente edificate o libere a prevalente destinazione residenziale (Art. 13 punto g L.U.R.) (espansione borgate)", normate dall'art.28-3-2 delle NTA.



Estratto dell'elaborato C 2.7 del P.R.G.C. vigente. L'area interessata dalla variante coincide con l'area normativa Cr2, repertorio n. 3 del distretto residenziale DR5 e posta al centro della planimetria.

Per quanto attiene la "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" l'ambito ricade in classe IIIb2, che corrisponde a *"porzioni di territorio urbanizzate di pianura e di collina sulle quali, a seguito della realizzazione e collaudo delle opere di riassetto idrogeologico, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti, completamente consentiti dalle singole schede di zona. Nelle aree ricadenti in Classe IIIb2 si applicano le prescrizioni previste per la classe IIc"* (art.14 delle Norme di Attuazione del PRG).

Per Classe IIc si considerano i *"Settori di pianura caratterizzati da superficialità della falda idrica, da rigurgiti della rete fognaria comportanti condizioni di modesti allagamenti."*

Gli interventi di completamento dell'argine previsto lungo il Rio Valle Sauglio-Tepice e di adeguamento della sezione di deflusso del rio stesso al di sotto della SS 393 per la messa in sicurezza della Borgata Bauducchi sono stati realizzati e collaudati pertanto valgono le prescrizioni della classe IIc.

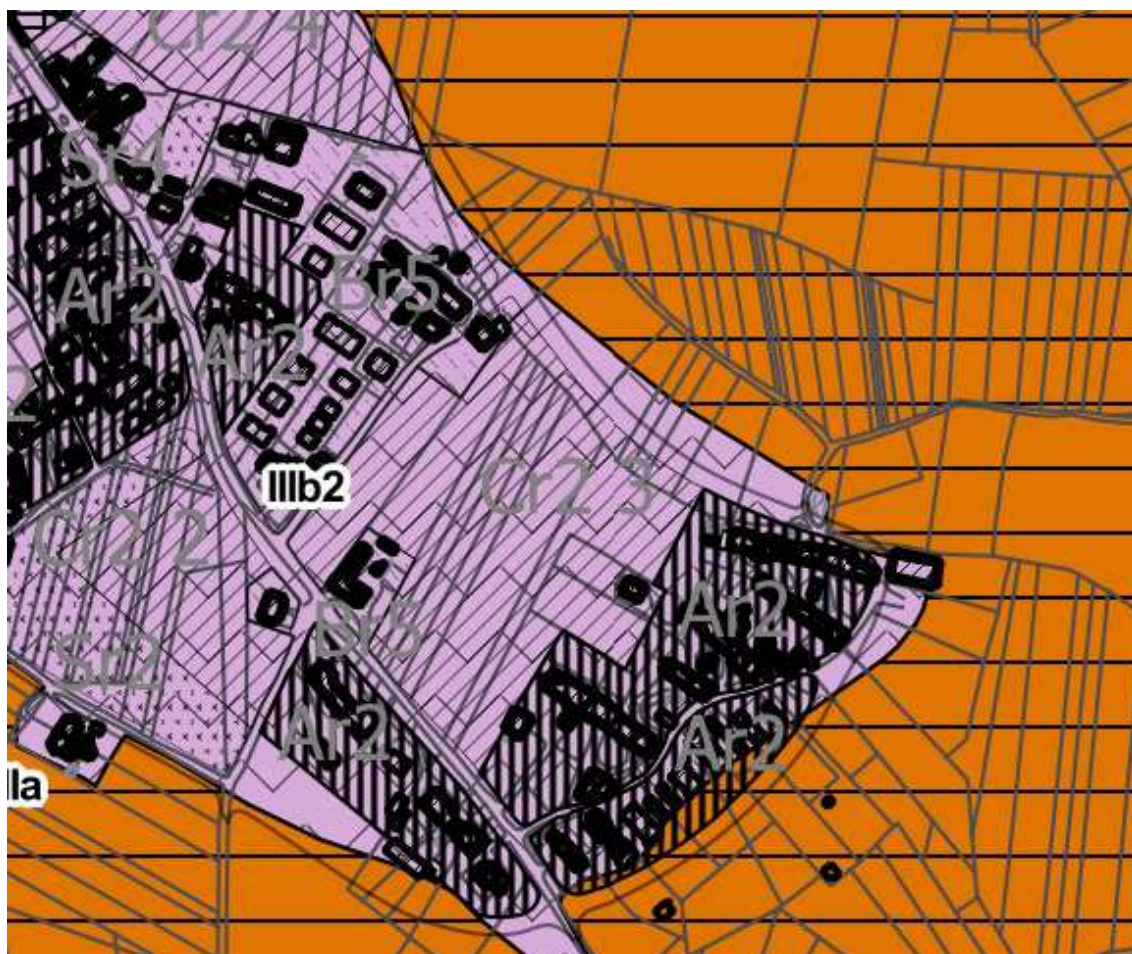


Estratto della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" del P.R.G.C. vigente (variante urbanistica n.15).

Il Comune di Moncalieri ha adottato con D.C.C n. 55 del 08.05.2018 la Proposta tecnica del progetto preliminare della variante urbanistica strutturale n. 76 al vigente P.R.G.C., ad oggetto: "Aggiornamento del quadro dei dissesti legati alla dinamica fluviale e della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica a seguito dell'evento alluvionale del 21-25 novembre 2016".

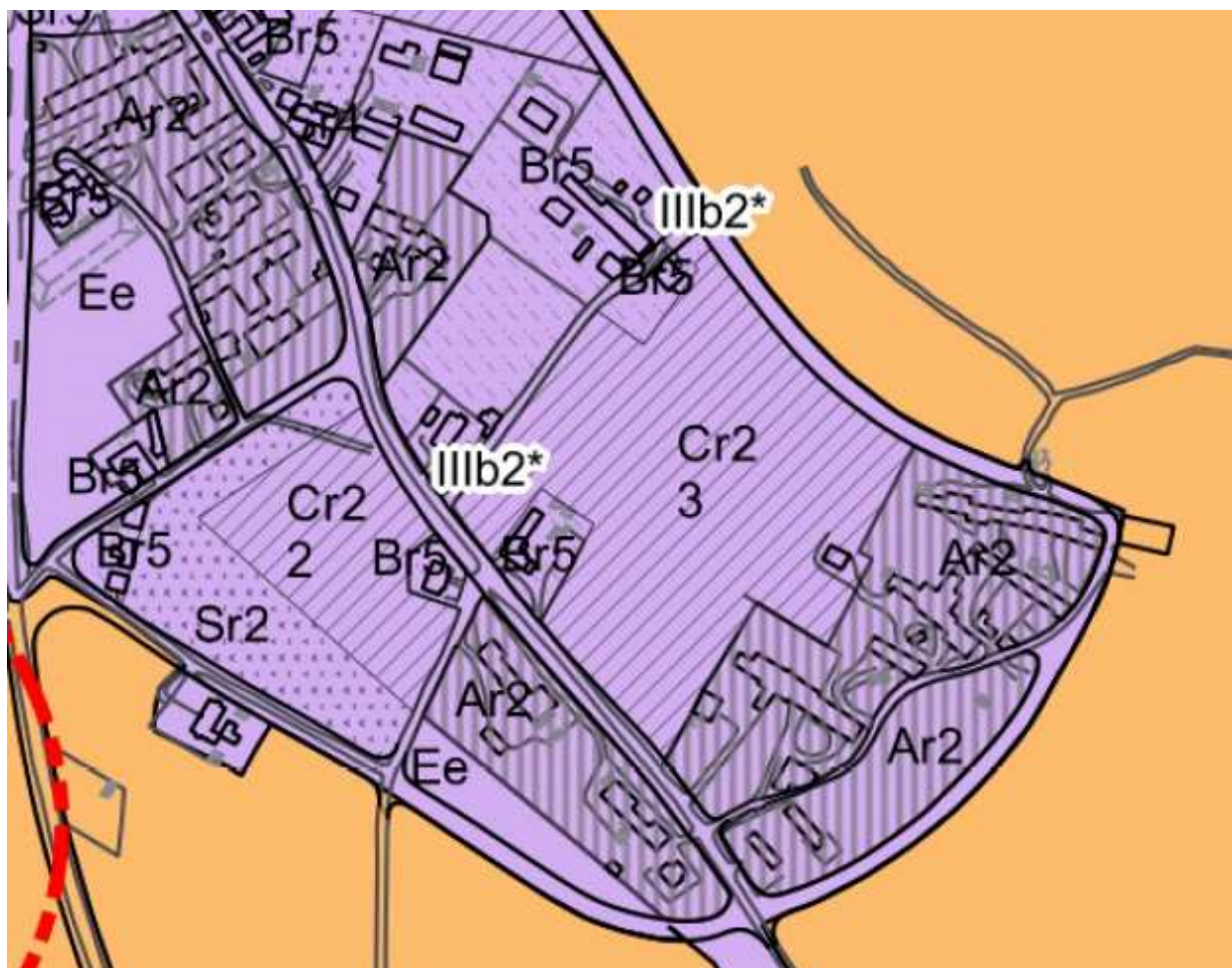
Nella proposta tecnica del progetto definitivo la classificazione delle aree interessate dalla presente variante è passata da "IIIb2" a "IIIb2*", aspetto puramente formale in quanto è immutata la disciplina applicata.

Pertanto la ~~La~~ variante urbanistica n.76 sopra citata non ha modificato la classificazione della pericolosità dell'area oggetto della presente variante rispetto a quella vigente.



12

della variante urbanistica strutturale n. 76 al vigente P.R.G.C., adottato con D.C.C n. 55 del 08.05.2018.



Estratto della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Proposta tecnica del progetto definitivo della variante urbanistica strutturale n. 76 al vigente P.R.G.C., adottato con D.G.C n. 40 del 06.02.2020.

Per le aree normative Cr2 (art. 28-3-2 delle N.T.A. del P.R.G.C.), il P.R.G.C. vigente ammette la presentazione di un S.U.E. dai proprietari rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale, l'art. 43 comma 1 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (come sostituito dalla L.R. 3/2013) ammette che la proposta sia presentata solo dai 2/3.

Inoltre in relazione alle richieste di parere e di variante urbanistica al vigente P.R.G.C. citate in premessa ed all'attività istruttoria che ne è seguita, si è preso atto delle criticità evidenziate, inizialmente dai proprietari dei terreni e successivamente dalla soc. Urbe Sana srl, sulla possibile attuazione delle previsioni del vigente P.R.G.C..

Il Settore Sviluppo e Gestione del Territorio ha predisposto il presente progetto di variante urbanistica al vigente PRGC da sottoporre, ai sensi e per i fini dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che apporta le seguenti modifiche alle previsioni del P.R.G.C. vigente:

- a) si modificano le prescrizioni della normativa particolare per l'area Cr2 (3) ammettendo per l'area oggetto della variante le disposizioni dell'art. 43 comma 1

della L.R. 56/1977 e s.m.i sopra richiamato attinenti i presupposti per la presentazione di una proposta di S.U.E.;

- b) si modificano le prescrizioni della normativa particolare ammettendo (esclusivamente per la destinazione d'uso S6) facoltà aggiuntive che possono essere esercitate dai proponenti del S.U.E. a fronte del versamento del contributo straordinario di urbanizzazione (C.S.U.);
- c) In relazione alla possibilità di esercitare o meno le facoltà previste dalla presente variante, in modo parziale o totale, la determinazione del C.S.U. è normata, rinviando alla fase attuativa la determinazione dell'importo;
- d) La presente variante riguarda esclusivamente l'art. 28-3-2 a cui si rinvia per la comprensione delle modifiche sintetizzate ai precedenti punti.

Atti progettuali della variante urbanistica

Sono atti progettuali della presente variante urbanistica :

Fascicolo unico ad oggetto : *“Variante n. 81 ex art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. al vigente PRGC approvato con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.00 - " MODIFICA ALL'ART. 28-3-2 AREA NORMATIVA CR2 DELLE N.T.A." contenente:*

- a) Relazione illustrativa;
- b) Sintesi delle modifiche;
- Elaborato ad oggetto: *“Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS”*
- Elaborato D2 ad oggetto: *“Norme Tecniche di Attuazione – volume II”* limitatamente all'articolo 28-3-2;

2. TIPOLOGIA DELLA VARIANTE: VERIFICHE DI CONGRUITÀ

Rispetto all'art. 17 comma 5 della L.U.R.

Vista la Circolare applicativa del Presidente della Giunta Regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET, la presente Variante urbanistica rientra nei casi di applicazione dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. come modificata dalle recenti L.R. n. 3/2013, 17/2013 e 3/2015.

La presente variante urbanistica, illustrata nel precedente capitolo, soddisfa le condizioni di cui al citato comma 5) art.17 della LR 56/77, in quanto in base ai disposti di legge:

“a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;”

Rispetto al vigente PRGC e con specifico riferimento alle porzioni di territorio interessate, la presente variante urbanistica non modifica le scelte strategiche e gli obiettivi prefissati per l'assetto del territorio, non modifica le direttrici di espansione, non modifica le norme di attuazione aventi carattere di regolamentazione generale, limitandosi ad introdurre prescrizioni per la specifica porzione di territorio ricadente nell'area normativa Cr2 (3) di cui trattasi. Inoltre, la presente variante urbanistica non modifica e non incide il disegno complessivo dei vincoli nazionali e regionali indicati dal vigente PRGC a tutela degli interessi storici, artistici, paesaggistici, ambientali ed idrogeologici;

“b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;”

La presente variante interessa una porzione di territorio già assoggettata alla formazione di strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa privata nell'ambito del quale dovrà essere garantito il reperimento delle opere di urbanizzazione afferenti gli edifici privati di nuova costruzione e sia soddisfatta una quota pregressa di aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R.. L'ambito di applicazione delle norme/modifiche introdotte con la presente

variante urbanistica si limita alla porzione di territorio individuata cartograficamente come area normativa Cr2 (3) avente superficie di circa 41.800 mq. La presente variante urbanistica non influisce in alcun modo sulla funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovra comunale, non riguarda la localizzazione o la rilocalizzazione d'infrastrutture e servizi di particolare rilievo comunale e/o sovra comunale e non influisce e/o impatta sulla funzionalità delle medesime

“c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;”

La presente variante non incide sull'estensione delle aree individuate a servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. dal vigente P.R.G.C., nei limiti previsti per le varianti parziali di cui al comma 5 dell'art. 17 della L.U.R., come illustrato nella tabella dimostrativa facente parte della presente relazione.

La presente variante non incide sull'estensione delle aree individuate a servizi di cui all'art. 22 della L.U.R. dal vigente P.R.G.C..

Massima riduzione ammissibile di aree a servizi pubblici: $64.393 \text{ abitanti} \times 0,5 \text{ mq/abitante} = \text{mq } 32.196,5$, riduzione delle aree a servizi pubblici $\text{mq } 28.139,31 < \text{mq } 32.196,5$.

La dotazione di aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. come modificata dalle varianti parziali e dall'incremento della capacità insediativa residenziale dei permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. risulta essere maggiore di 25,00 mq/abitante, ovvero 26,50 mq/abitante [$\text{mq } 1.710.306,69 / (64.393+158 \text{ abitanti})$].

Le varianti urbanistiche successive alla revisione del P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, ivi compresa la presente variante hanno determinato complessivamente la riduzione di 0,437 mq/abitante di aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.U.R..

I permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. sotto citati non hanno modificato la quantità di area a servizi pubblici di cui all'art. 21 e 22 della L.U.R. previsti dal P.R.G.C..

La riduzione complessiva determinata dalle varianti parziali e dai permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. risulta pertanto di 0,437 mq/abitante.

“d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;”

La presente variante non incide sull'estensione e la conformazione delle aree individuate a servizi di cui agli artt. 21 e 22 della L.U.R. dal vigente P.R.G.C..

Massima aumento ammissibile di aree a servizi pubblici: $64.393 \text{ abitanti} \times 0,5 \text{ mq/abitante} = \text{mq } 32.196,5$, aumento delle aree a servizi pubblici $\text{mq } 15.957,70 < \text{mq } 32.196,5$.

Le varianti urbanistiche successive alla revisione del P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, ivi compresa la presente variante hanno determinato complessivamente l'aumento di 0,248 mq/abitante di aree a servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.U.R..

I permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. sotto citati non hanno modificato la quantità di area a servizi pubblici di cui all'art. 21 e 22 della L.U.R. previsti dal P.R.G.C..

L'aumento complessivo determinato dalle varianti parziali e dai permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. risulta pertanto di 0,248 mq/abitante.

“e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti;...”

La presente variante non modifica l'estensione e la conformazione delle aree dotate di capacità edificatoria residenziale individuate dal vigente P.R.G.C.. Inoltre la presente variante urbanistica, non modifica le norme applicabili alla destinazione d'uso residenziale di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. in cui sono individuate per aree omogenee d'intervento le destinazioni d'uso, l'indice di edificabilità territoriale e fondiario.

Le varianti urbanistiche successive alla revisione del P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, ivi compresa la presente variante, non hanno determinato

l'incremento della capacità insediativa residenziale C.I.R. che rimane immutata a 69.089 abitanti.

Gli effetti determinati dal rilascio dei permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. sotto citati hanno determinato l'incremento della capacità insediativa residenziale di 158 abitanti che pertanto passa a 69.247 abitanti. La verifica di cui alla presente lettera "e" non si applica per gli effetti determinati dai permessi di costruire in deroga ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/1977 e s.m.i..

"f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;"

La presente variante non modifica l'estensione e la conformazione delle aree dotate di capacità edificatoria relative alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive individuate dal vigente P.R.G.C.. Inoltre la presente variante urbanistica, non modifica le norme di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. in cui sono individuate per aree omogenee d'intervento le destinazioni d'uso, l'indice di edificabilità territoriale e fondiario.

Le varianti urbanistiche successive alla revisione del P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, ivi compresa la presente variante non hanno determinato l'incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali turistico ricettive.

Gli effetti determinati dal rilascio dei permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. sotto citati non hanno determinato l'incremento delle superfici territoriali o degli indici di edificabilità relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali turistico ricettive.

"g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;"

La presente variante non modifica il quadro del dissesto legato alla dinamica fluviale approvato con la variante urbanistica n. 15 di adeguamento al P.A.I. del vigente PRGC e non modifica la classificazione dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di Sintesi) prevista dalla medesima variante ;

"h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti."

La presente variante non modifica in alcun modo l'estensione e la conformazione delle aree individuate ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. dal vigente P.R.G.C.. Inoltre la presente variante urbanistica, non modifica le norme di cui all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. in cui sono individuate per aree omogenee d'intervento le destinazioni d'uso, gli interventi ammessi e previsti, l'indice di edificabilità ove presente.

A titolo documentale si riporta l'elenco delle deliberazioni del Consiglio Comunale riferite a permessi di costruire in deroga al P.R.G.C. vigente da tenersi in considerazione per soddisfare le condizioni di cui all'art. 17 comma 5 della L.U.R. in relazione agli effetti determinati dai medesimi.

1) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 119/2017 del 09.11.2017.

Incremento dell'edificabilità residenziale rispetto al P.R.G.C.: S.L.P. mq 4.605,1 * h. teorica m 3,00 / 110 mc/abit. = 125,6 approssimato a 126 abitanti teorici (computati ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. - 110 mc/abitante);

2) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 06/2019 del 31.01.2019.

Incremento dell'edificabilità residenziale rispetto al P.R.G.C.: S.L.P. mq 290,3 * h. teorica m 3,00 / 110 mc/abit. = 7,9 approssimato a 8 abitanti teorici (computati ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. - 110 mc/abitante);

3) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 07/2019 del 31.01.2019.

Incremento dell'edificabilità residenziale rispetto al P.R.G.C.: S.L.P. mq $677,6 * h$. teorica m $3,00 / 110$ mc/abit. = 18,5 approssimato a 19 abitanti teorici (computati ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. - 110 mc/abitante);

4) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08/2019 del 31.01.2019.

Incremento dell'edificabilità residenziale rispetto al P.R.G.C.: S.L.P. mq $188,6 * h$. teorica m $3,00 / 110$ mc/abit. = 5,1 approssimato a 5 abitanti teorici (computati ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. - 110 mc/abitante);

Il rilascio dei p.d.c. in deroga al P.R.G.C. conseguenti le deliberazioni di cui sopra determina:

- l'incremento della Capacità insediativa residenziale da 69.089 abitanti a 69.247 abitanti;
- l'invarianza delle superfici territoriali e degli indici di cui all'art. 17 comma 5 lett. f).

NOTE:

1) *La revisione del P.R.G.C. vigente approvata con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000 individua gli abitanti esistenti e previsti per l'intero territorio comunale pari a 69.089 di cui:*

- 64.393 sono stimati in aree urbanizzate o urbanizzande ed è prevista una dotazione di standard a servizi pubblici di cui art. 21 della L.U.R. superiore a 25 mq/abitante;

- 4.696 sono stimati in aree agricole e collinari di tipo Av ed è prevista una dotazione di standard a servizi pubblici di cui art. 21 della L.U.R. uguale a 10 mq/abitante (5mq per l'istruzione e 5 mq per il collettivo).

2) *Ai fini della verifica della riduzione, aumento e soddisfacimento della dotazione di standard a servizi pubblici di cui all'art. 21 e 22 della L.U.R. in via cautelativa sono stati utilizzati:*

- il numero di abitanti complessivi esistenti e previsti dal P.R.G.C esclusivamente su aree urbanizzate e urbanizzande al netto di quelli in aree agricole o collinari di tipo AV = ab. 64.393;

*- la dotazione di aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. esistenti e previsti dalla revisione del P.R.G.C. vigente al netto dei 10 mq/ab. riferiti ai 4.696 abitanti in aree agricole $[1.777.850 \text{ mq} - (10 \text{ mq/ab.} * 4.696 \text{ ab.})] = \text{mq } 1.730.890$;*

Rispetto agli artt. 12 comma 5bis e 17 comma 6 della L.U.R.

Si verifica inoltre il rispetto alle condizioni localizzative in relazione all'art 12 c.5bis) L.R.56/77 e s.m.i..

La cartografia del P.R.G.C. di Moncalieri non individua la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art 12 comma 5bis della L.U.R. necessaria al fine della verifica di cui all'art. 17 comma 6 della L.U.R., riportato per estratto: *"le previsioni insediative, oggetto di variante parziale, devono interessare aree interne o contigue a centri o nuclei abitati, comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali o aree edificate dismesse o degradate o da riqualificare anch'esse dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali."*

Il Comune di Moncalieri ha approvato il perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 81 della L.U.R. con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 130/1995 del 24.11.1995.

L'area oggetto della variante è interclusa e per circa $\frac{3}{4}$ del perimetro confina con l'area individuata "centro abitato" delle tavole cartografiche allegatae alla delibera sopra citata (tavole 10 e 11).

La presente Variante non prevede la classificazione di nuove aree, che modifichino l'assetto dell'insediamento attuale e previsto, inoltre è posta a nord-est dell'esistente via su cui si è articolata la borgata Bauducchi, opera di urbanizzazione primaria esistente (con previsione di potenziamento del servizio idrico integrato e di allontanamento delle acque meteoriche) a cui collegarsi funzionalmente, pertanto è coerente con le disposizioni del sopra citato articolo.

3. PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA: COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE

Situazione urbanistica comunale

Il Comune di Moncalieri è provvisto di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 33-204 del 12.06.2000, successivamente modificato con 68 varianti urbanistiche.

Il Comune di Moncalieri è altresì provvisto di:

- Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 27/06/2018;
- Zonizzazione acustica approvata in data 4/12/2006 con D.C.C. n.143;
- Adeguamento alla DCR n.563-13414 in base ai disposti della LR 28/89 con D.C.C. n. 66 del 29/6//2004;

La verifica di compatibilità con la pianificazione sovra ordinata è stata condotta sui seguenti strumenti:

- Piano Territoriale regionale approvato con D.G.R. n.388 del 19/6/1997 e Piano Territoriale Regionale approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011;
- Piano Paesaggistico Regionale approvato D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017;
- Variante al Piano Territoriale di coordinamento Provinciale- PTC2 della Provincia approvato con DCR n. 121-29759 del 21.07.2011.

PTR- Piano territoriale regionale

Il Piano Territoriale Regionale, redatto dalla Regione Piemonte è stato approvato con la deliberazione del Consiglio Regionale n.388 del 19/6/1997.

Il PTR di cui sopra, dopo l'approvazione del PTR - luglio 2011 ha mantenuto valenza ai fini delle indicazioni paesistiche nelle more dell'approvazione del PPR.

Per quanto attiene la coerenza della presente variante urbanistica al PTR approvato con DGR n. 122-29783 del 21 luglio 2011 si rinvia al paragrafo 5.1 della Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS in cui è trattata la compatibilità con la pianificazione sovraordinata.

PPR – Piano paesaggistico regionale

Il PPR (approvato con DCR n.233-35836 del 3/10/2017) articola il territorio amministrativo piemontese in 76 complessi integrati di paesaggi locali differenti, denominati Ambiti di Paesaggio (AP). Moncalieri ricade a cavallo degli AP 36 "Torinese" e 45 "Po e Carmagnolese"; la specifica area di Variante è ricompresa in quest'ultimo.

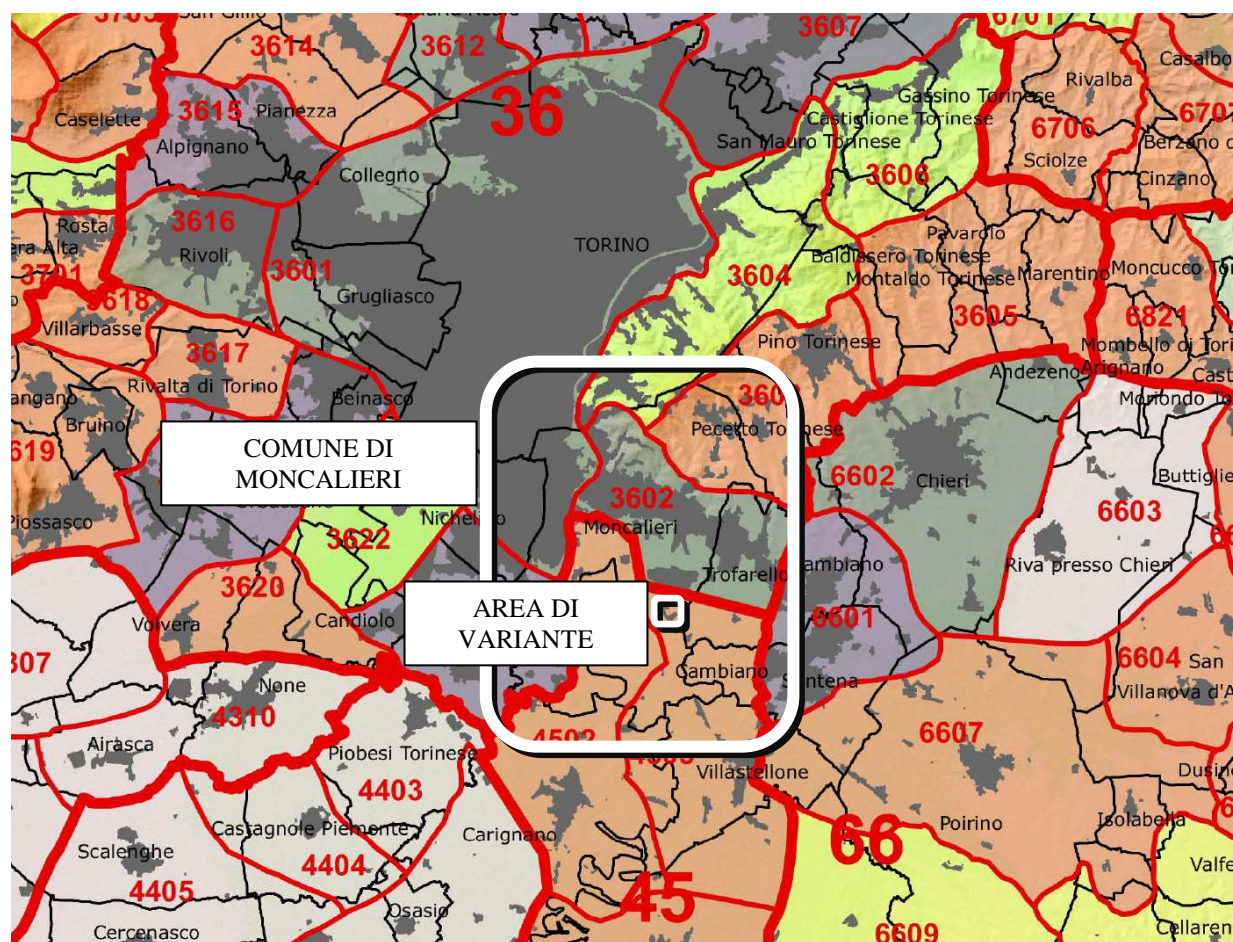
Anche in questo caso, gli obiettivi del PPR riferiti all'AP 45 sono molteplici, ma quelli che maggiormente trovano riscontro negli aspetti della Variante Parziale n.81 sono:

- la riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature arteriali o diffuse nelle aree suburbane, attraverso la densificazione del tessuto costruito;
- la nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano;
- la conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni) e il potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale [laddove le compensazioni siano a favore del ripristino della reticolarità ecologica sul territorio comunale].

PARTE PRIMA

La specifica area oggetto della presente Variante, evidenziata sull'estratto cartografico sotto

riportato, è ricompresa nell'AP 45.



Estratto della "Tavola P3. Ambiti e unità di paesaggio" del PPR.

Di seguito si riporta una sintesi dei principali elementi di analisi e di orientamento strategico desumibili dalla scheda relativa all'Ambito di Paesaggio in questione e il relativo schema "obiettivi – linee di azione" (dall'allegato B delle Norme di Attuazione del PPR).

AP 45 – Scheda descrittiva

Dinamiche in atto

Nel quadro di una forte espansione urbana lungo la congiungente Villastellone-Carmagnola-Racconigi e della trasformazione generale delle modalità colturali, si rileva:

- l'attività agricola sempre più di tipo monocolturale intensiva, con contrazione ulteriore delle superfici prative e delle formazioni lineari residue;
- il fenomeno dell'espansione indiscriminata e dequalificata dell'insediamento produttivo carmagnolese lungo la SS20 in direzione di Racconigi e nell'area del casello autostradale;
- la progressiva espansione residenziale dell'area urbana carmagnolese (soprattutto nell'area delle frazioni Salsasio e San Giovanni), che sta mettendo a rischio la sopravvivenza della residua leggibilità del sistema residenziale centro-borgate;
- il progressivo abbandono degli insediamenti produttivi fioriti ai margini di Carmagnola e Villastellone negli anni sessanta-settanta del Novecento, legati all'indotto della

produzione automobilistica della Fiat; abbandono che, in alcuni casi, ha innescato il dibattito sui destini dei contenitori industriali interamente o parzialmente dismessi o sottoutilizzati.

D'altro canto si registrano i primi risultati di politiche di valorizzazione e promozione turistica e di economie alternative legate all'enogastronomia e alla produzione agricola di qualità.

Condizioni

La criticità maggiore individuata in quest'ambito è l'incalzante espansione delle aree urbanizzate tra Carmagnola e Villastellone da un lato, e tra Carmagnola e Racconigi dall'altro, che cancellano aree agricole importanti e, in mancanza di una pianificazione intercomunale, alterano l'assetto complessivo del territorio aperto. Si rileva una situazione di trasformazione complessiva dell'assetto insediativo consolidato, con:

- crisi del rapporto stabilitosi, nell'area carmagnolese, tra il capoluogo e le borgate rurali che ne punteggiano il territorio;
- crisi delle relazioni storicamente intercorse tra edifici isolati, sistemi di edifici e territorio;
- estrema fragilità del patrimonio edilizio storico, soprattutto per quanto riguarda le strutture di più antico impianto o quelle specializzate come le cascine che, mantenendo inalterata la propria funzione, sono soggette a interventi di trasformazione incontrollati e dequalificanti;
- crescente problematicità del traffico, soprattutto nel centro di Carmagnola, reso più acuto a causa dei caratteri storicizzati dell'edificato (a sviluppo lineare in fregio alle strade di maggiore traffico).

Dal punto di vista naturalistico e agroforestale l'ambito è sottoposto a notevoli pressioni, che da tempo ne hanno ridotto l'integrità, facendolo involgere verso un insieme di agroecosistemi semplificati e industrializzati. La sua stabilità, quindi, deve essere mantenuta in relazione all'attuale uso agrario delle terre che necessita di elevati apporti energetici.

In particolare:

- l'espansione urbana fra Villastellone e Carmagnola e tra Carmagnola e Candiolo non risparmia terre talora difficili, ma con buone attitudini a colture di nicchia; lo sviluppo, oltre che concentrico e lineare, si espande lungo gli assi di collegamento, e dovrebbe essere oggetto di politiche intercomunali;
- la presenza di cerealicoltura e arboricoltura nella media pianura ha in parte trasformato il paesaggio, sottraendo spazio alla praticoltura tradizionale;
- nelle zone fluviali la diffusione di specie esotiche (*Sicyos angulatus*, *Clematis vitalba* e *Reynoutria japonica*) causa problemi alla gestione degli ambienti forestali, in particolare per la rinnovazione delle specie locali spontanee;
- la vegetazione forestale riparia è attualmente ridotta a una fascia lineare esigua, spesso in deperimento per invecchiamento e mancata rinnovazione degli alberi.

Strumenti di salvaguardia paesaggistico - ambientale

- Riserva naturale dell'Oasi del Po morto;
- Riserva naturale della Lanca di Santa Marta e della Confluenza del Banna;
- Riserva naturale del Molinello;
- Riserva naturale della Lanca di San Michele;
- Riserva naturale della Confluenza del Maira;
- Area contigua della fascia fluviale del Po - tratto torinese;
- SIC: Confluenza Po – Maira (IT1110016); Lanca di Santa Marta (Confluenza Po – Banna) (IT1110017); Lanca di San Michele (IT1110024); Po morto di Carignano (IT1110025);
- ZPS: Lanca di Santa Marta (Confluenza Po – Banna) (IT1110017); Lanca di San Michele (IT1110024); Po morto di Carignano (IT1110025);
- Sito Unesco: MaB – Area della Biosfera del Monviso (buffer zone);

- Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area del Po Morto e Borgo Cornalese sita nei comuni di Carignano e Villastellone (D.M. 01/08/1985).

Indirizzi e orientamenti strategici

In un quadro di indirizzi strategici finalizzati alla riqualificazione territoriale, soprattutto nelle relazioni tra territorio aperto e sviluppo dei centri, sono importanti:

- la conservazione integrata dei sistemi insediativi “colonici” per nuclei sparsi legati allo sfruttamento delle risorse agricole e all'allevamento;
- la valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano il centro urbano di Carmagnola con le borgate periferiche;
- gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica nelle aree maggiormente soggette allo sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero;
- la protezione delle aree che hanno mantenuto assetti culturali omogenei, riconoscibili o storicamente consolidati, con particolare riferimento alla coltivazione cerealicola e ortofrutticola, ma anche che hanno visto l'introduzione di colture di pregio (come la risaia asciutta).

Inoltre, in considerazione della domanda di qualità della produzione agricola e del settore agroalimentare, diventa prioritario il tema di una gestione più sostenibile delle aree agricole industrializzate e quello della riconversione dei complessi industriali dismessi o in fase di dismissione, associato alla protezione delle aree rurali ancora preservatesi dall'espansione, spesso incontrollata, dei distretti manifatturieri e industriali, nonché delle aree commerciali.

Per quanto riguarda invece le zone fluviali è importante mantenere l'indirizzo di ricostituzione degli ambienti a maggiore naturalità, oltre che il ripristino a fini naturalistici delle cave, sia dismesse sia ancora in attività. È opportuno ampliare la fascia di vegetazione naturale lungo il Po e gli altri corsi d'acqua, recuperando le formazioni lineari ovunque, anche attraverso l'applicazione delle misure del nuovo Piano di Sviluppo Rurale.

Per gli aspetti insediativi è importante:

- arrestare la crescita arteriale dei protendimenti lineari di Carmagnola e Villastellone;
- favorire l'ispessimento del tessuto costruito e la gerarchizzazione dei percorsi;
- consolidare e riordinare il costruito tra i nuclei di Carmagnola e San Bernardo;
- contenere le espansioni urbane e soprattutto l'edificazione di grandi contenitori a uso commerciale/artigianale/produttivo, privilegiando interventi di recupero e riqualificazione delle aree esistenti e/o dismesse;
- consolidare i margini est, sud, sud-ovest e nord-ovest di Carmagnola verso la campagna.

AP 45 – Schema Obiettivi / Linee di azione

	Obiettivi	Linee di azione
1.3.3.	Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	Conservazione integrata dei sistemi insediativi “colonici” per nuclei sparsi legati a economie silvopastorali e protezione delle aree che hanno mantenuto (o stanno recuperando) assetti culturali riconoscibili o consolidati.
1.6.1.	Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la	

	manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	
1.5.1.	Riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia.	Valorizzazione degli assetti insediativi e dei sistemi di relazioni che legano il centro urbano di Carmagnola con le borgate periferiche; consolidamento dei margini Est, Sud, Sud-Ovest e Nord-Ovest di Carmagnola verso la campagna; riordino del tessuto costruito tra i nuclei di Carmagnola e San Bernardo.
5.2.1.	Potenziamento delle identità locali, attraverso un'organizzazione dei servizi che tenga conto delle centralità riconosciute e coincidenti con gli insediamenti storicamente consolidati.	
1.5.2.	Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	Riqualificazione edilizia e urbanistica delle aree a maggiore sviluppo residenziale e industriale-manifatturiero, con l'arresto della crescita arteriale dei protendimenti lineari di Carmagnola e Villastellone, la densificazione del tessuto costruito e la gerarchizzazione dei percorsi.
4.3.1.	Integrazione paesaggistico-ambientale e mitigazione degli impatti degli insediamenti produttivi, da considerare a partire dalle loro caratteristiche progettuali (localizzative, dimensionali, costruttive, di sistemazione dell'intorno).	
1.5.3.	Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano.	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.3.	Sviluppo delle pratiche colturali e forestali innovative nei contesti periurbani, che uniscono gli aspetti produttivi con le azioni indirizzate alla gestione delle aree fruibili per il tempo libero e per gli usi naturalistici.	Tutela delle aree agricole periurbane attraverso la limitazione delle impermeabilizzazioni, conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni), promozione dei prodotti agricoli locali e valorizzazione delle attività agricole in chiave turistica e didattica.
1.7.5.	Potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale.	Riqualificazione delle zone fluviali, attraverso la ricostituzione degli ambienti a maggiore naturalità e il ripristino a fini naturalistici o fruitivi delle cave, dismesse o ancora in attività; ampliamento della fascia di vegetazione naturale lungo il Po e gli altri corsi d'acqua; recupero delle formazioni lineari, con priorità nell'applicazione delle misure del nuovo PSR.
2.3.3.	Recupero naturalistico o fruitivo delle aree produttive isolate, estrattive o infrastrutturali dismesse.	
1.9.1.	Riuso e recupero delle aree e dei complessi industriali o impiantistici dismessi od obsoleti o ad alto impatto ambientale, in funzione di un drastico contenimento del consumo di suolo e dell'incidenza ambientale degli insediamenti produttivi.	Gestione più sostenibile delle aree agricole industrializzate e riconversione dei complessi industriali dismessi o in fase di dismissione, associata alla protezione delle aree rurali ancora preservatesi dall'espansione.

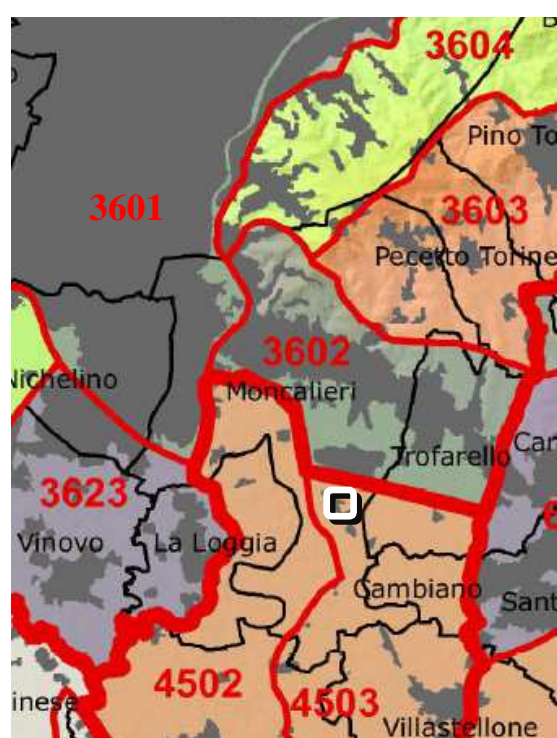
Gli AP sono ulteriormente suddivisi in Unità di Paesaggio (UP), sub-ambiti caratterizzati da peculiari sistemi di relazioni fra elementi eterogenei chiamati a dialogare fra loro e a restituire un complessivo e riconoscibile senso identitario.

Moncalieri ricade su sette diverse UP:

- 3601 “Torino” (tipologia normativa 5);
- 3602 “Moncalieri, Trofarello” (tipologia normativa 5);
- 3603 “Collina di Pino e Pecetto” (tipologia normativa 7);
- 3604 “Collina di Torino e S.Mauro” (tipologia normativa 4);
- 3623 “Vinovo, La Loggia, Candiolo” (tipologia normativa 9);
- 4502 “Po tra Carignano e Moncalieri” (tipologia normativa 7);
- 4503 “Villastellone” (tipologia normativa 7).

La specifica area oggetto della presente Variante è ricompresa nell'UP 4503.

Tavola P3 • Ambiti e unità di paesaggio



- Ambiti di paesaggio
- Unità di paesaggio
- Tipologia normativa 4: naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti
- Tipologia normativa 5: urbano rilevante alterato
- Tipologia normativa 7: naturale/ rurale o rurale a media rilevanza e integrità
- Tipologia normativa 9: rurale/ insediato non rilevante alterato

Tipologia normativa 4: Compresenza e consolidata interazione di sistemi naturali, prevalentemente montani e collinari, con sistemi insediativi rurali tradizionali, in contesti ad alta caratterizzazione, alterati dalla realizzazione puntuale di infrastrutture, seconde case, impianti ed attrezzature per lo più connesse al turismo.

Tipologia normativa 5: Presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali.

Tipologia normativa 7: Compresenza e consolidata interazione tra sistemi insediativi tradizionali, rurali o microurbani, in parte alterati dalla realizzazione, relativamente recente, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

Tipologia normativa 9: Compresenza di sistemi rurali e sistemi insediativi più complessi, microurbani o urbani, diffusamente alterati dalla realizzazione, relativamente recente e in atto, di infrastrutture e insediamenti abitativi o produttivi sparsi.

Rispetto ai succitati “**Indirizzi e orientamenti strategici**” definiti per l'Ambito di Paesaggio 45, la Variante sostiene azioni di riqualificazione edilizia e urbanistica e di ispessimento del tessuto costruito nelle zone maggiormente soggette allo sviluppo residenziale (aree di espansione della Borgata Bauducchi), non interferendo con ambiti culturali di pregio ma anzi ponendo i presupposti per il miglioramento di terreni agricoli aventi capacità d'uso inferiore a quella riscontrata nel contesto di intervento.

Analogamente, come già anticipato la variante urbanistica, promuove i seguenti “**Obiettivi specifici di qualità paesaggistica**”:

- la riqualificazione delle aree urbanizzate prive di identità e degli insediamenti di frangia;
- il contenimento e la razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature arteriali o diffuse nelle aree suburbane, attraverso la densificazione del tessuto costruito;
- la nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano;
- la conservazione degli elementi tipici del paesaggio rurale (filari, siepi, canalizzazioni) e il potenziamento del ruolo di connettività ambientale della rete fluviale [laddove le compensazioni siano a favore del ripristino della reticolarità ecologica sul territorio comunale].

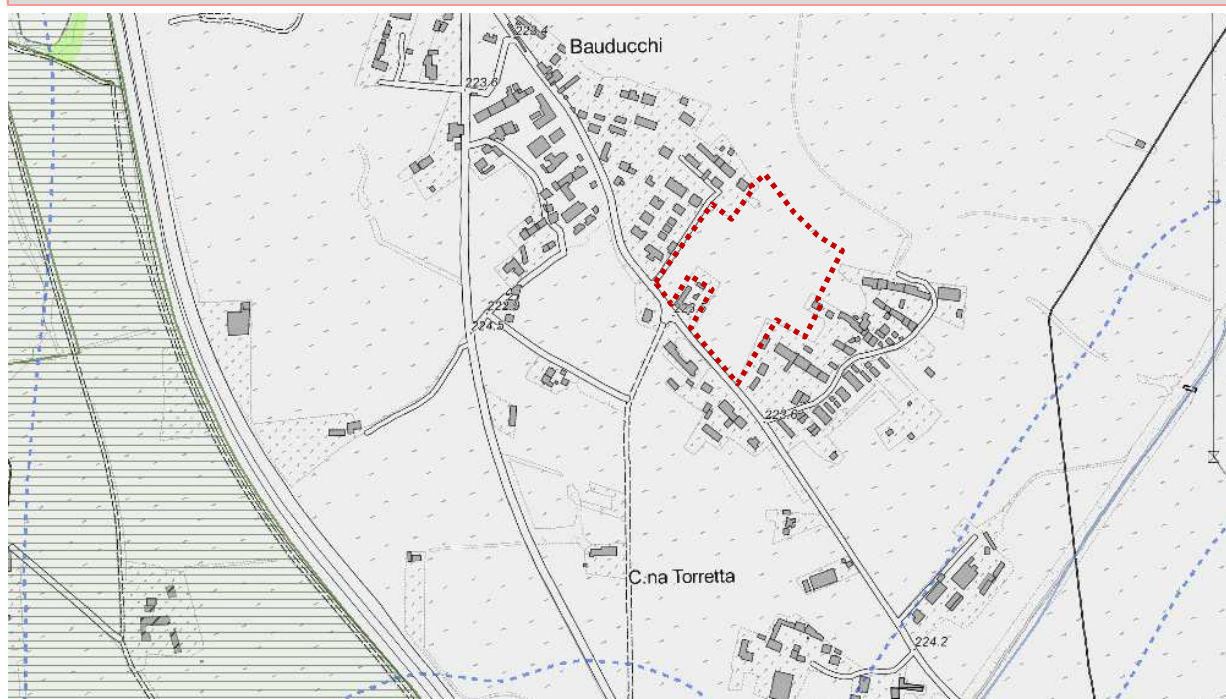
Infine, la **tipologia normativa** assegnata all'UP di appartenenza evidenzia come si tratti di *“Unità di paesaggio prevalentemente montane o collinari, non particolarmente caratterizzate ma comunque sede di una consolidata relazione tra sistemi naturali e sistemi insediati rurali tradizionali, in cui tuttavia sono presenti modificazioni diffuse indotte da nuove infrastrutture, residenze disperse e/o attrezzature per attività produttive, in alcuni casi accompagnate da diffusi processi di abbandono soprattutto, ma non solo, delle attività rurali. L'identità dei luoghi non assume una rilevanza sovralocale, salvo elementi rappresentativi puntuali con ridotti effetti sull'assetto complessivo dell'UP”*.

PARTE SECONDA


La Variante non riguarda immobili e aree individuati ex artt.136 e 157 del D.Lgs 42/2004 sul territorio comunale di Moncalieri, disciplinati dal “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Prima Parte” del PPR, né aree tutelate ai sensi dell’art.142, c.1 del medesimo decreto, riportate nel “Catalogo dei beni paesaggistici del Piemonte – Seconda Parte”.


Si allega di seguito lo stralcio della tavola “P2.4 – Beni paesaggistici: Torinese e valli laterali” relativo all’ambito Cr2-3.


Tavola P2.4 • Beni paesaggistici



Aree tutelate per legge ai sensi dell’art.142, c.1 del D.Lgs 42/2004

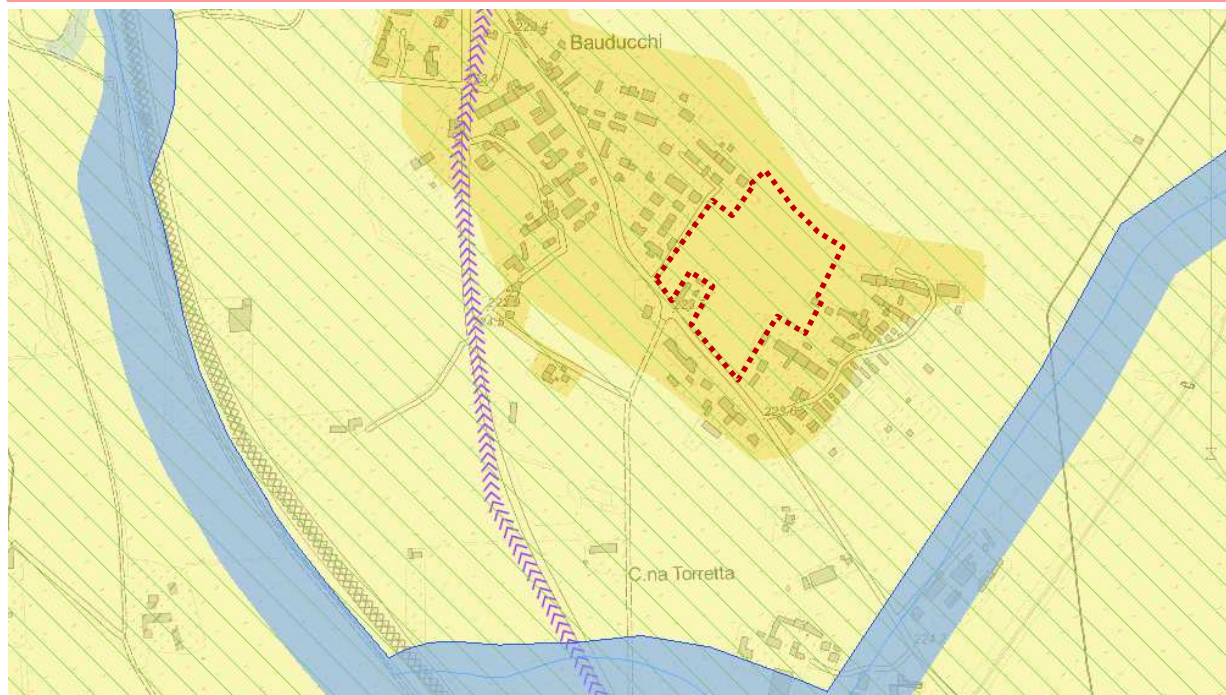
 Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art.14 NdA):
(da sinistra a destra) Fiume Po, Rio Tepice, Rio Sauglio.

 Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.18 NdA):
Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese.

 Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento [art.2, cc.2 e 6, del D.Lgs 227/2001] (art.16 NdA)

Per quanto riguarda le **componenti paesaggistiche** individuate dal PPR sull'area, si allegano di seguito lo stralcio della tavola "P4.14 – Componenti paesaggistiche: Pinerolese" e lo schema di raffronto tra le Norme di Attuazione del PPR e le previsioni della Variante.

Tavola P4.14 • Componenti paesaggistiche



COMPONENTI NATURALISTICO-AMBIENTALI



Zona Fluviale Allargata (art.14)



Aree di elevato interesse agronomico (art.20)

COMPONENTI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE



Varchi tra aree edificate (art.34)



Aree rurali di pianura o collina (art.40) m.i.10



Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art.40) m.i.11

Aree caratterizzate da elementi critici e con detrazioni visive (art.41)



Elementi di criticità lineari

AREE DI ELEVATO INTERESSE AGRONOMICO [articolo 20]Tav.
P4.14**Componenti naturalistico-ambientali**

Aree di elevato interesse agronomico

Testo normativo del PPR**Elementi di coerenza della Variante**

[...]

Indirizzi

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.

Ribadendo che l'area Cr2-3 non viene inserita con la presente Variante, ma trattasi di previsione già contemplata nel PRG regolarmente approvato, la Variante stessa contribuisce a diminuire le pressioni edificatorie sulla risorsa suolo, ammettendo una maggiore concentrazione del costruito a favore di maggiori quote di terreno libero, da destinare al verde in piena terra e alla piantumazione. Inoltre, prevede la compensazione per il consumo di suolo comunque derivante dall'attuazione degli interventi, ipotizzando il miglioramento culturale di zone del territorio a minore potenzialità agricola.

Direttive

[...]

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.

I contenuti della Variante sono volti a perfezionare l'inserimento ambientale di una previsione edificatoria previgente, ubicata in un contesto che presenta ridottissimi costi di soglia per l'urbanizzazione e indubbi vantaggi per la qualificazione dell'intero abitato di Bauducchi.

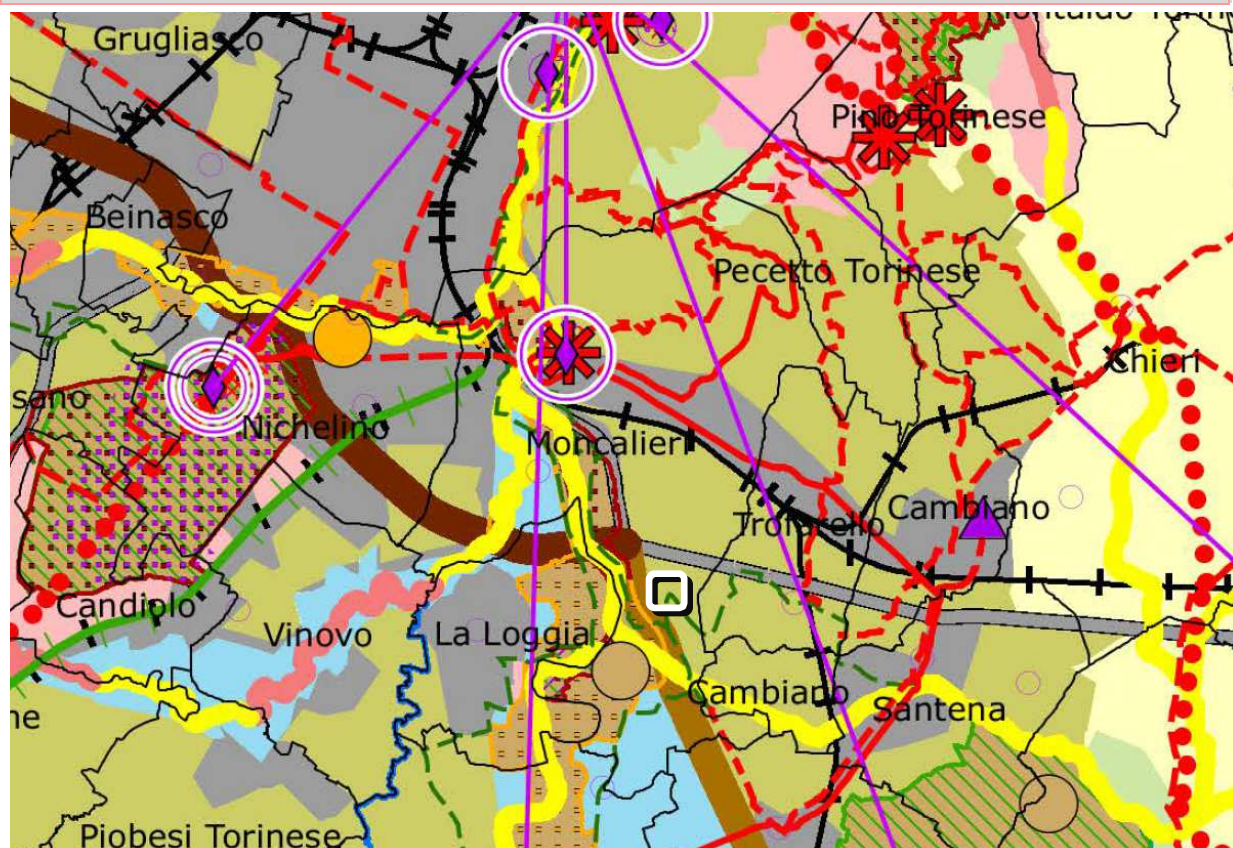
La Variante non concerne attività estrattive.

INSEDIAMENTI RURALI [articolo 40]**Tav.
P4.14****Componenti morfologico-insediative****Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (m.i.11)**

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
[...]	
Direttive	
[...]	
<p>5. Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (...), territoriale provinciale (...) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <p>a) disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario;</p> <p>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, ...);</p> <p>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;</p> <p>d) disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e) disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Il vigente PRG destina l'area Cr2-3 (e altre due frontistanti l'asse stradale principale) all'edificazione per lo sviluppo e il riordino di Borgata Bauducchi, in virtù della loro posizione strettamente interclusa ai tessuti esistenti e poiché funzionali a soddisfare le esigenze insediative garantendo la continuità con la trama urbana preesistente e contribuendo alla densificazione e al disegno di fronti stabili verso il territorio agricolo.</p> <p>La Variante, oltre ad apportare migliorie attuative, richiama espressamente l'adozione di adeguati criteri progettuali, soprattutto nell'ottica del corretto rapporto con l'intorno, sia costruito che rurale (materiali e finiture della tradizione, alberature di quinta, ecc.), nonché la definizione di misure di compensazione aventi finalità di carattere ecologico, ambientale o paesaggistico sul territorio comunale (ad esempio l'implementazione della reticolarità ecologica).</p> <p>La Variante non riguarda edifici esistenti da recuperare.</p>





Si allega infine lo stralcio della tavola "P5 – Rete di connessione paesaggistica" e la sezione dell'articolato normativo del PPR di riferimento.

Tavola P5 • Rete di connessione paesaggistica





Elementi della rete ecologica



Nodi (core areas)

-  Aree protette
-  Aree contigue: *Area contigua della fascia fluviale del Po-tratto torinese*
-  Nodi principali
-  Nodi secondari



Connessioni ecologiche

-  Corridoi su rete idrografica da potenziare
-  Corridoi su rete idrografica da ricostituire



Aree di progetto

-  Contesti dei nodi
-  Contesti fluviali









Aree di riqualificazione ambientale

-  Contesti periurbani di rilevanza regionale
-  Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

Rete storico-culturale

-  Mete di fruizione di interesse naturale/culturale
-  Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:
1 – Sistema delle residenze sabaude

Rete di fruizione

-  Ferrovie “verdi”
-  Greenways regionali
-  Circuiti di interesse fruitivo
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Rete sentieristica
-  Infrastrutture da riqualificare
-  Infrastrutture da mitigare
-  Sistema delle mete di fruizione: punti panoramici

RETE DI CONNESSIONE PAESAGGISTICA [articolo 42]

Testo normativo del PPR	Elementi di coerenza della Variante
<p>[...]</p> <p>Indirizzi</p> <p>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 specificchino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p>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.</p> <p>[...]</p> <p>11. Con riferimento alle indicazioni relative alla rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme; b) prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33; c) prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture; d) adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti. 	<p>L'area Cr2-3 ricade in quello che il PPR definisce “contesto periurbano di rilevanza regionale”, dove <i>“sviluppare azioni per assicurare e ricostruire connessioni ecologiche, nonché ricreare connettività anche minime (ad es. siepi e filari) al fine di ristabilire il corretto equilibrio tra città e campagna; le eventuali trasformazioni contribuiscono a ridefinire i bordi urbani sfrangiati [...]”</i>.</p> <p>La Variante si pone in linea con tali indirizzi, qualificando l'edificazione oggi assentibile con il vigente PRG e prevedendo l'individuazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di azioni finalizzate al ripristino ecologico o ambientale di zone del territorio comunale.</p> <p>Strada Bauducchi è in parte identificata come percorso ciclo-pedonale afferente la rete fruitiva definita dal PPR. L'attuazione delle previsioni di PRG e di Variante non determina ricadute negative sulla sua fruizione, non andando a interessare il tracciato viario.</p> <p>In aggiunta a quanto sopra, la realizzazione degli interventi in area Cr2-3 non costituisce ostacolo alla percezione degli elementi identitari e di rilevanza paesaggistica presenti sul territorio moncalierese ed è comunque indirizzata al rispetto dei caratteri peculiari del contesto.</p>

Alla luce di quanto sopra esposto, si dichiara che la Variante urbanistica parziale n.81 al PRG vigente del Comune di Moncalieri è coerente e rispetta le norme del PPR ai sensi dell'art.46, c.9 delle NdA.

Per quanto sopra esposto, come integrato dall'elaborato ad oggetto: "Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS - Integrazioni", a cui si rinvia espressamente per gli aspetti oggetto di approfondimento, la presente variante parziale n. 81 al PRGC vigente del Comune di Moncalieri rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e di tutte le altre norme del Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3.10.2017, ai sensi dell'art. 46 co.9 delle N.d.A. del medesimo.

PTC2 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Torino

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) è stato approvato in via definitiva dalla Regione, con D.C.R. n. 291-26243 in data 01/08/2003.

L'approvazione del PRG vigente di Moncalieri è avvenuta con D.G.R. N. 33-204 del 12/06/2000, precedentemente al PTC.

La Regione con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 luglio 2011, n. 121 – 29759 ha approvato il PTC2 con il quale è stato revisionato il PTC della Provincia.

Per quanto attiene la coerenza della presente variante urbanistica al PTC2 si rinvia al paragrafo 5.3 della Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS in cui è trattata la compatibilità con la pianificazione sovraordinata.

4. TERMINI DI ESPLETAMENTO DELLA FASE DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ – DICHIARAZIONE DI SINTESI DI CUI ALL'ART. 17 DEL D.LGS. 152/2006 E S.M.I.

La procedura della Variante parziale implica, ai fini del processo di VAS, la determinazione dell'autorità competente per la VAS, individuata ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i. nell'Amministrazione preposta all'approvazione dello strumento. Essendo quindi il Comune il soggetto competente ad approvare la Variante, l'autorità competente per la VAS, sarà quindi l'Amministrazione comunale.

In relazione alle finalità attribuite dall'art. 11 della L.U.R. al P.R.G.C. e alle valutazioni dei potenziali impatti ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. che devono precedere l'approvazione della presente variante, il presente progetto preliminare costituisce l'esito del reciproco confronto ed integrazione della progettualità di pianificazione urbanistica e della valutazione ambientale strategica.

Nell'elaborato ad oggetto: "Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS" sono rappresentati gli aspetti ambientali da prendersi in considerazione e le possibili azioni/prescrizioni, in relazione alle quali si ritiene che la presente variante urbanistica possa essere esclusa dalle successive fasi di valutazione previo esperimento del procedimento integrato secondo le modalità disciplinate nella tabella "j.1." dell'Allegato 1 alla D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, ovvero la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. avverrà contestualmente alla fase di pubblicazione della variante medesima.

~~In relazione agli esiti della procedura di cui sopra, prima dell'approvazione si procederà, se necessario, ad integrare ed adeguare la presente variante urbanistica, rappresentando nel presente paragrafo le modifiche introdotte.~~

Con nota del 30.08.2019 prot. 49016 il Settore Sviluppo e Gestione del Territorio ha trasmesso il progetto preliminare adottato della presente variante urbanistica all'Organo Tecnico Comunale (O.T.C.) al fine di avviare la procedura di verifica di V.A.S..

Con nota del 07.10.2019 prot. 56112 il Settore Programmazione e Gestione Infrastrutture – Ufficio Ambiente – in qualità di O.T.C. ha comunicato l'avvio del procedimento della verifica di assoggettabilità a VAS della presente variante.

Con nota del 02.12.2019 prot. 68034 il Settore Programmazione e Gestione Infrastrutture – Ufficio Ambiente – in qualità di O.T.C. ha trasmesso il verbale della riunione tenutasi il 07.11.2019, nel quale in particolare si proponeva di sospendere l'iter di valutazione della variante fino alla presentazione di idonee integrazioni documentali atte a rispondere alle osservazioni e prescrizioni riportate nei pareri

allegati al medesimo.

Con nota del 30.08.2019 prot. 49016 il Settore Sviluppo e Gestione del Territorio ha trasmesso all'O.T.C. l'Elaborato ad oggetto: "Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS - Integrazioni" e costituente elaborato della presente variante al fine di riavviare l'iter.

Nel suddetto elaborato sono sintetizzate e motivate le scelte e le modifiche da apportare alla variante atte a sopperire ai rilievi e prescrizioni degli Enti con competenza ambientale emerse nel corso della prima riunione della C.d.S..

In data 30.01.2020 si è tenuta la seconda riunione della C.d.S., nell'ambito della quale è stato proposto il non assoggettamento alla VAS subordinatamente al recepimento delle prescrizioni dei pareri degli Enti.

Con Determinazione Dirigenziale n. 274 del 20.02.2020 la presente variante urbanistica è stata esclusa dalle successive fasi di valutazione.

In conformità al provvedimento di esclusione di VAS ed alla citata documentazione integrativa esaminata nella riunione della C.d.S del 30.01.2020 (che si dà per inteso abbia ovviato alle prescrizioni e rilievi precedentemente resi, ove gli Enti non abbiano espressamente rinnovato o integrato la loro posizione), le norme dell'art. 28-3-2 applicabili all'ambito d'intervento della presente variante sono state oggetto di ulteriore affinamento in coerenza con le posizioni espresse nella seconda riunione della C.d.S., per la trattazione completa delle modifiche apportate si rinvia alla "Il Sintesi delle modifiche".

Compatibilità della variante con l'art. 20 della l.r. 14.12.1998 n. 40

La presente variante urbanistica non modifica le destinazioni d'uso e le capacità edificatorie previste dal vigente strumento urbanistico generale.

Rispetto al vigente P.R.G.C. la variante urbanistica proposta non modifica i potenziali impatti ambientali, acustici e sulla qualità dell'aria derivanti dalle potenziali trasformazioni delle aree edificabili, se non nei termini dell'elaborato ad oggetto: "Relazione di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS".

La presente variante urbanistica non ricade nell'ambito di applicazione dell'art. 20 della L.R. n. 40/98 in quanto non costituisce variante sostanziale al vigente PRGC (cfr art. 20 comma 3 della L.R. n. 40/98).

5. VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Le modifiche normative introdotte con la presente variante sono compatibili con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale approvato con D.C.C. n. 143 del 21.12.06 e non rendono necessaria alcuna revisione al medesimo, in quanto non incidono sulle destinazioni d'uso del P.R.G.C. vigente.

Non sono introdotte modifiche cartografiche che rendano necessario verificare la compatibilità della presente variante con il Piano di Zonizzazione Acustica Comunale approvato con D.C.C. n. 143 del 21.12.06.

6. COMPATIBILITÀ DELLA VARIANTE CON LE DISPOSIZIONI CONCERNENTI LE INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Le attività a rischio di incidente rilevante sono state definite e vengono gestite tramite le disposizioni del D.Lgs n. 334/1999 e s.m.i. Tale decreto è stato emanato in attuazione della Direttiva della Comunità Europea n. 82/1996 (Seveso II), e le sue successive modificazioni hanno recepito le indicazioni della Direttiva CE n. 105/2003 (Seveso III), relativa al controllo

dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose. L'art. 14 di tale decreto stabilisce la necessità di definire norme di controllo dell'urbanizzazione per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

In attuazione di quanto sopra e in coerenza con gli indirizzi promossi dalle Amministrazioni Regionale e Provinciale, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 177 del 20.12.2018, esecutiva ai sensi di legge, pubblicata al B.U.R.P. n. 5 del 31.01.2019, ha approvato la variante urbanistica strutturale n. 69 al vigente P.R.G.C. ex art. 17 comma 4 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. ad oggetto: "Adeguamento vigente P.R.G.C. alla normativa in materia di industrie a rischio di incidente rilevante (R.I.R.).

La presente variante urbanistica interessa porzioni di territorio esterne alle aree di esclusione individuate nel progetto definitivo di variante urbanistica n. 69 di cui sopra.

7. LE MODIFICHE DELLA VARIANTE

La variante urbanistica prevede modifiche normative puntualmente descritte nella sintesi delle modifiche.

Modifiche normative

Le modifiche normative della presente variante urbanistica riguardano l'articolo 28-3-2 delle N.T.A. del P.R.G.C., e consistono:

- Inserimento di nuovi punto/periodi nella normativa particolare dell'articolo 28-3-2;



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica

SINTESI DELLE MODIFICHE

ELENCO DELLE MODIFICHE DA AI SENSI E PER I FINI DELL'ART. 17 COMMA 5 DELLA L.R. 05.12.1977 N. 56 E S.M.I.

N°	OGGETTO	DESCRIZIONE	ART	TAV
1	Normativa : Nell'elaborato D2 ad oggetto: <i>"Norme Tecniche di Attuazione Volume II"</i> all'art. 28-3-2 si integra la normativa particolare.	Nella "Normativa particolare" al punto 1 dopo il primo periodo si inserisce il seguente nuovo periodo: "Per le aree Cr2-3 di Bauducchi sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che il primo interessi immobili almeno pari al minimo previsto dal comma 1 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e contenga le soluzioni tecniche di cui all'art. 11, punto 2 lett. b delle N.T.A."	28-3-2	D2
2	Normativa : Nell'elaborato D2 ad oggetto: <i>"Norme Tecniche di Attuazione Volume II"</i> all'art. 28-3-2 si integra la normativa particolare.	Nella "Normativa particolare" dopo il punto 15 si inseriscono i seguenti <u>2</u> 4 nuovi punti: <p>"16. . Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, esclusivamente per la destinazione d'uso S6, si applica anche quanto segue:</p> <p>a) potrà essere ammessa l'altezza massima di m 12 e 3 p.f..t.;</p> <p>b) per gli edifici aventi specifiche esigenze funzionali, o gestionali, o tipologiche potrà essere ammessa una maggior flessibilità planimetrica e tipologica rispetto a quanto previsto al primo periodo del precedente punto 1;</p> <p>c) per i nuovi fabbricati realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e/o b) la distanza dai confini di proprietà (di cui all'art. 22, comma 1, lett. d), punto 1) non potrà essere inferiore a mt 10,00 inoltre dovranno essere adottati accorgimenti e soluzioni architettoniche per garantirne il corretto inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e all'utilizzo di materiali, coperture e tinteggiature coerenti con il contesto esterno ;</p> <p>d) per la verifica della densità territoriale e fondiaria potrà essere assunta (per ogni piano fuori terra) l'altezza convenzionale di m. 3,00 ove l'altezza effettiva di ogni piano (calcolata ai sensi dell'art. 21 delle N.t.a) superi tale limite e non ecceda i m. 4,00; inoltre non potranno essere realizzati soppalchi.</p> <p>17. Gli interventi che si avvalgono delle facoltà ammesse dal precedente punto 16 sono assoggettati all'erogazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e sono sottoposti obbligatoriamente a valutazione ambientale strategica ex D.Lgs. 152/06 e s.m.i.. Il maggior valore generato dagli interventi sugli immobili e sui terreni dalla variante urbanistica n. 81 sarà computato nel procedimento di approvazione del S.U.E., raffrontando l'intervento proposto ai sensi ed in assenza delle facoltà</p>	28-3-2	D2

		<p>ammesse dal precedente punto n. 16.</p> <p>18. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, nell'ambito dei S.U.E. saranno disciplinati gli interventi di mitigazione, e di compensazione ambientale da realizzarsi a cura ed onere del soggetto attuatore su terreni non privati esterni alle aree Cr2-3; tali interventi dovranno concentrarsi preferibilmente sui corridoi ecologici della rete fluviale minore e avere finalità di ricucitura e implementazione della vegetazione riparia e di miglioramento dello stato ecologico delle acque, privilegiando la messa a dimora di essenze climatiche ed escludendo l'utilizzo di specie elencate nelle "black list" regionali. Inoltre saranno individuati i terreni su cui trasferire lo strato di terreno agricolo asportabile dalle aree investite dagli interventi edificatori ai fini di cui all'art. 91 quater della L.R. 56/1977 e s.m.i..</p> <p>19. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, la fase di Valutazione ambientale strategica dovrà essere adeguatamente sviluppata nell'ambito dei S.U.E., prevedendo compensazioni ambientali possibilmente di natura omologa secondo quanto previsto dal PTCP, al fine di garantire la sostenibilità degli interventi."</p>		
3	<p>Normativa : Nell'elaborato D2 ad oggetto: "Norme Tecniche di Attuazione Volume II" all'art. 28-3-2 si integra la normativa particolare.</p>	<p>Nella "Normativa particolare" al fondo del punto 2 si inserisce il seguente nuovo periodo: "per gli insediamenti residenziali, per le altre destinazioni d'uso saranno quantificate in conformità all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.."</p>	28-3-2	D2



CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio
Servizio Urbanistica

**ESTRATTI DELL'ELABORATO D2 DEL VIGENTE PRGC CON LE
MODIFICHE D'ADEGUAMENTO**

(TESTO VIGENTE)

Art. 28 - 3 – 2	Cr2
Aree scarsamente edificate o libere a prevalente destinazione residenziale (Art. 13 punto g L.U.R.) (espansione Borgate)	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • densità territoriale (It) 0,60 mc/mq • densità fondiaria (If) 1,5 mc/mq • altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, R2, C1, C3, LP1, T1, P5, S1, S4, S6</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I S.U.E, saranno estesi alle intiere aree indicate nelle tavole di piano. In sede di predisposizione dei S.U.E., si dovrà assicurare un corretto inserimento degli interventi ammessi con il contesto rurale circostante, con particolare riferimento all'impianto planimetrico dei nuovi fabbricati che dovrà avere analogie con quello degli altri edifici esistenti nelle borgate. Per l'area Cr2-4 di Borgata Bauducchi, sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che le soluzioni progettuali proposte, relativamente alla viabilità ed alle aree a servizi, siano compatibili con l'esistente tessuto urbanistico edilizio e le aree a servizi siano contigue tra di loro con riferimento ad ognuno dei due S.U.E.. 2. Le dismissioni di aree per servizi pubblici saranno pari a 30 mq per abitante 3. La collocazione dei servizi, così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE. 4. Se le aree a servizi non sono individuate nelle tavole di Piano, le stesse dovranno essere accorpate e attestate lungo l'asse antico delle Borgate . 5. Nell'area Cr 2* (Moriondo) la dismissione di aree per piazza e servizi pubblici sarà pari al 30% della superficie territoriale individuata nelle tavole di Piano. 6. Valgono inoltre per tali aree quanto previsto per le aree di tipo Br5. 7. In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota almeno pari al 40% degli abitanti previsti, dovrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P. 8. Nelle Borgate di Bauducchi e Tetti Sapini, per gli edifici di nuova costruzione non potranno essere realizzati nuovi piani interrati o seminterrati. La tipologia degli edifici non dovrà prevedere al piano terreno destinazioni d'uso o attività che contemplino la permanenza continuativa di persone. La tipologia dovrà inoltre risultare tale da non impedire il deflusso della piena di riferimento come risultante da apposita relazione idraulica. 9. Nelle Borgate Bauducchi e Tetti Sapini, la realizzazione di autorimesse fuori terra, da localizzarsi prioritariamente al piano terreno dei fabbricati, potrà avvenire oltre i limiti stabiliti dagli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. edificati. 10. I nuovi interventi nella Borgata Bauducchi potranno essere realizzati solo a seguito del completamento e del collaudo dell'argine previsto lungo il Rio Valle Sauglio – Tepice e dell'adeguamento della sezione di deflusso del rio stesso al di sotto della S.S. 393. Inoltre gli elaborati dei SUE dovranno contenere una specifica relazione idrogeologica che attesti la compatibilità dal punto di vista idraulico, al fine di non aggravare le situazioni di pericolosità per il 	

contesto edificato esistente. Ingenti nuovi interventi edilizi potrebbero infatti limitare l'area di espansione di eventuali piene, nel caso in cui le opere di sistemazione previste si rilevassero insufficienti, e determinare innalzamenti anomali del livello idrico tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti attualmente edificate.

11. Per le aree Cr2-16 di Tetti Rolle, - Dr2 bis -, sarà ammessa l'attuazione con due distinti SUE a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo.
12. A discrezione dell'Amministrazione, lo strumento urbanistico esecutivo per le aree Cr2*-9 di Moriondo, - DI6-, potrà essere esteso anche a parti significative dell'intera zona individuata nelle Tavole di Piano, a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo; in tal caso il precedente comma 5 si applica con riferimento alla superficie territoriale oggetto di SUE.
14. Relativamente al PEC approvato con delibera di C.C. n. 86 del 23/07/93, e' fatta salva la possibilità di rilasciare la concessione edilizia fino alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della relativa convenzione solo se risultino rispettati gli indici e parametri edilizi del PEC e completate o previsto il completamento delle opere di urbanizzazione; per la più estesa area Cr2-14 potrà essere consentita la formazione di un nuovo PEC anche non unitario con le aree ricomprese nel PEC già approvato.
15. Le aree Cr2** sono attuabili anche in assenza di S.U.E. mediante rilascio di permesso di costruire.

(TESTO CON EVIDENZIAMENTO DELLE DIFFERENZE **IN NERO QUELLE PROPOSTE CON IL PROGETTO PRELIMINARE, IN BLU QUELLE DEL PROGETTO DEFINITIVO**)

Art. 28 - 3 – 2	Cr2
Aree scarsamente edificate o libere a prevalente destinazione residenziale (Art. 13 punto g L.U.R.) (espansione Borgate)	
<u>INDICI (Art. 20)</u>	<ul style="list-style-type: none"> • densità territoriale (It) 0,60 mc/mq • densità fondiaria (If) 1,5 mc/mq • altezza massima (H) 7,5 m (2 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	<u>R1, R2, C1, C3, LP1, T1, P5, S1, S4, S6</u>
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Tutti
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<u>S.U.E.</u>
<p>NORMATIVA PARTICOLARE</p> <p>1. I S.U.E, saranno estesi alle intere aree indicate nelle tavole di piano. In sede di predisposizione dei S.U.E., si dovrà assicurare un corretto inserimento degli interventi ammessi con il contesto rurale circostante, con particolare riferimento all'impianto planimetrico dei nuovi fabbricati che dovrà avere analogie con quello degli altri edifici esistenti nelle borgate.</p> <p>Per le aree Cr2-3 di Bauducchi sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che il primo interessi immobili almeno pari al minimo previsto dal comma 1 dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e contenga le soluzioni tecniche di cui all'art. 11, punto 2 lett. b delle N.T.A..</p> <p>Per l'area Cr2-4 di Borgata Bauducchi, sarà ammessa l'attuazione anche mediante due distinti S.U.E. a condizione che le soluzioni progettuali proposte, relativamente alla viabilità ed alle aree a servizi, siano compatibili con l'esistente tessuto urbanistico edilizio e le aree a servizi siano contigue tra di loro con riferimento ad ognuno dei due S.U.E..</p> <p>2. Le dismissioni di aree per servizi pubblici saranno pari a 30 mq per abitante per gli insediamenti residenziali, per le altre destinazioni d'uso saranno quantificate in conformità all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i..</p> <p>3. La collocazione dei servizi, così come riportata in cartografia è indicativa, la stessa potrà essere modificata in sede di SUE.</p> <p>4. Se le aree a servizi non sono individuate nelle tavole di Piano, le stesse dovranno essere accorpate e attestate lungo l'asse antico delle Borgate .</p> <p>5. Nell'area Cr 2* (Moriondo) la dismissione di aree per piazza e servizi pubblici sarà pari al 30% della superficie territoriale individuata nelle tavole di Piano.</p> <p>6. Valgono inoltre per tali aree quanto previsto per le aree di tipo Br5.</p> <p>7. In attuazione di strumenti esecutivi di iniziativa pubblica o privata, una quota almeno pari al 40% degli abitanti previsti, dovrà essere oggetto di assegnazione di quote di E.R.P.</p> <p>8. Nelle Borgate di Bauducchi e Tetti Sapini, per gli edifici di nuova costruzione non potranno essere realizzati nuovi piani interrati o seminterrati. La tipologia degli edifici non dovrà prevedere al piano terreno destinazioni d'uso o attività che contemplino la permanenza continuativa di persone. La tipologia dovrà inoltre risultare tale da non impedire il deflusso della piena di riferimento come risultante da apposita relazione idraulica.</p>	

9. Nelle Borgate Bauducchi e Tetti Sapini, la realizzazione di autorimesse fuori terra, da localizzarsi prioritariamente al piano terreno dei fabbricati, potrà avvenire oltre i limiti stabiliti dagli indici di edificabilità territoriale e fondiaria nei limiti di 1 mq. ogni 10 mc. edificati.
10. I nuovi interventi nella Borgata Bauducchi potranno essere realizzati solo a seguito del completamento e del collaudo dell'argine previsto lungo il Rio Valle Sauglio – Tepice e dell'adeguamento della sezione di deflusso del rio stesso al di sotto della S.S. 393. Inoltre gli elaborati dei SUE dovranno contenere una specifica relazione idrogeologica che attesti la compatibilità dal punto di vista idraulico, al fine di non aggravare le situazioni di pericolosità per il contesto edificato esistente. Ingenti nuovi interventi edilizi potrebbero infatti limitare l'area di espansione di eventuali piene, nel caso in cui le opere di sistemazione previste si rilevassero insufficienti, e determinare innalzamenti anomali del livello idrico tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti attualmente edificate.
11. Per le aree Cr2-16 di Tetti Rolle, - Dr2 bis -, sarà ammessa l'attuazione con due distinti SUE a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo.
12. A discrezione dell'Amministrazione, lo strumento urbanistico esecutivo per le aree Cr2*-9 di Moriondo, - DI6-, potrà essere esteso anche a parti significative dell'intera zona individuata nelle Tavole di Piano, a condizione che sia salvaguardata la funzionalità delle infrastrutture e servizi sviluppati dalle previsioni dello strumento attuativo; in tal caso il precedente comma 5 si applica con riferimento alla superficie territoriale oggetto di SUE.
14. Relativamente al PEC approvato con delibera di C.C. n. 86 del 23/07/93, e' fatta salva la possibilità di rilasciare la concessione edilizia fino alla scadenza dei dieci anni dalla stipula della relativa convenzione solo se risultino rispettati gli indici e parametri edilizi del PEC e completate o previsto il completamento delle opere di urbanizzazione; per la più estesa area Cr2-14 potrà essere consentita la formazione di un nuovo PEC anche non unitario con le aree ricomprese nel PEC già approvato.
15. Le aree Cr2** sono attuabili anche in assenza di S.U.E. mediante rilascio di permesso di costruire.
16. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, esclusivamente per la destinazione d'uso S6, si applica anche quanto segue:
- a) potrà essere ammessa l'altezza massima di m 12 e 3 p.f..t.;
 - b) per gli edifici aventi specifiche esigenze funzionali, o gestionali, o tipologiche potrà essere ammessa una maggior flessibilità planimetrica e tipologica rispetto a quanto previsto al primo periodo del precedente punto 1;
 - c) per i nuovi fabbricati realizzati ai sensi delle precedenti lettere a) e/o b) la distanza dai confini di proprietà (di cui all'art. 22, comma 1, lett. d), punto 1) non potrà essere inferiore a mt 10,00 inoltre dovranno essere adottati accorgimenti e soluzioni architettoniche per garantirne il corretto inserimento ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al rispetto dell'invarianza idraulica e all'utilizzo di materiali, coperture e tinteggiature coerenti con il contesto esterno ;
 - d) per la verifica della densità territoriale e fondiaria potrà essere assunta (per ogni piano fuori terra) l'altezza convenzionale di m. 3,00 ove l'altezza effettiva di ogni piano (calcolata ai sensi dell'art. 21 delle N.t.a) superi tale limite e non ecceda i m. 4,00; inoltre non potranno essere realizzati soppalchi.
17. Gli interventi che si avvalgono delle facoltà ammesse dal precedente punto 16 sono assoggettati all'erogazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e sono sottoposti obbligatoriamente a valutazione ambientale strategica ex D.Lgs. 152/06 e s.m.i. . Il maggior valore generato dagli interventi sugli immobili e sui terreni dalla variante urbanistica n. 81 sarà computato nel procedimento di approvazione del S.U.E., raffrontando l'intervento proposto ai sensi ed in assenza delle facoltà ammesse dal precedente punto n. 16.
18. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, nell'ambito dei S.U.E. saranno disciplinati gli interventi di mitigazione, e di compensazione ambientale da realizzarsi a cura ed onere del soggetto attuatore su terreni non privati esterni alle aree Cr2-3; tali interventi dovranno concentrarsi preferibilmente sui corridoi ecologici della rete fluviale minore e avere finalità di ricucitura

e implementazione della vegetazione riparia e di miglioramento dello stato ecologico delle acque, privilegiando la messa a dimora di essenze climatiche ed escludendo l'utilizzo di specie elencate nelle "black list" regionali. Inoltre saranno individuati i terreni su cui trasferire lo strato di terreno agricolo asportabile dalle aree investite dagli interventi edificatori ai fini di cui all'art. 91 quater della L.R. 56/1977 e s.m.i..

19. Per le aree Cr2-3 di Bauducchi, la fase di Valutazione ambientale strategica dovrà essere adeguatamente sviluppata nell'ambito dei S.U.E., prevedendo compensazioni ambientali possibilmente di natura omologa secondo quanto previsto dal PTCP, al fine di garantire la sostenibilità degli interventi."